

Renditeobjekt in Winterthur



8404 Winterthur, Frauenfelderstrasse 74

Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus (Renditeobjekt) an werbewirksamer Lage im Stadtkreis Oberwinterthur, Quartier Talacker, voll vermietet; sehr gute Parkierungsmöglichkeiten direkt vor der Liegenschaft; Baujahr 1964, Grundstückfläche 1'176 m²; Bauzone W3G (Wohnzone 3 mit Gewerbeerleichterung).

Objektdaten

Kat.-Nr.	OB11305
Gebäude Vers.-Nr.	230-OB03211
Gebäudevolumen	6'131 m ³
Gebäudeversicherungswert	CHF 5'166'341.00
Grundstückfläche	1'176 m ²
Baujahr	1964
Nutzungsmix	Erdgeschoss: 3 x Laden-/Gewerberaum 1 x Lager 1 x Garage 1. Obergeschoss: 4 x 1-Zimmerwohnung 1 x 3 ½-Zimmerwohnung 2. Obergeschoss: 4 x 1-Zimmerwohnung 1 x 3 ½-Zimmerwohnung 3. Obergeschoss: 4 x 1-Zimmerwohnung 1 x 3 ½-Zimmerwohnung 4. Obergeschoss: 2 x 3 ½-Zimmerwohnung Untergeschoss: Nebenflächen wie Keller, Technik, Waschküche, Trocknungsraum
Bauzone	W3G (Wohnzone 3 mit Gewerbeerleichterung)
Altlasten	Aus dem Altlastenkataster aufgrund Verfügung AWEL Zürich vom 17. März 2025 entlassen
Denkmalschutz	keine Auflagen
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	netto CHF 236'208.00 / Jahr Entspricht bei einem Richtpreis von CHF 4'790'000.00 einer Bruttorendite von 4,93 % Weiteres Mietzinspotenzial vorhanden

Makrolage

Winterthur als sechstgrösste Stadt der Schweiz ist Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration. Von Winterthur aus können innerhalb einer halben Stunde über 1'300'000 Einwohner und fast eine Million Beschäftigte erreicht werden.

Die Stadt Winterthur verfügt über hervorragende Infrastrukturen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch in kultureller Hinsicht lässt



Winterthur kaum Wünsche offen.

Der Hauptbahnhof Winterthur (diverse S-Bahnen, Regional- und Intercityzüge, Buslinien) ist nur 1'400 m vom Verkaufsobjekt entfernt und ist zu Fuss in 15 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad in 5 Minuten.

Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhauswohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre in der Stadt Winterthur mit 0,7 % deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 2,0 %.

Winterthur gilt als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen. Das hervorragende Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für Winterthur hat sich in den letzten Jahren kaum verändert.

Zahlen und Fakten Gemeinde Winterthur



Einwohnerzahl	122'466'000 (per 31.12.2024)
Fläche	68,07 km ²
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz
Autobahnanschlüsse	A1 (Oberwinterthur, Ohringen, Wülflingen, Töss) Distanz Oberwinterthur 3,4 km

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt liegt im Stadtkreis Oberwinterthur, Quartier Talacker. Erschlossen ist das Grundstück von der stark frequentierten Frauenfelderstrasse her, welche nach Wiesendangen und direkt zum Autobahnanschluss A1 Oberwinterthur führt.

Die Lage ist äusserst werbewirksam, die Schaufenster der Ladenlokale sind bei der Durchfahrt gut einsehbar. Es bestehen sehr gute Parkmöglichkeiten in der blauen Zone direkt vor der Liegenschaft und entlang der Frauenfelderstrasse.

Die Bushaltestelle Hohlandweg liegt in unmittelbarer Nähe zum Verkaufsobjekt, die Bahnhöfe Oberwinterthur und Grüze auch nur in einer Entfernung von 650 m bzw. 850 m.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten bestehen in kurzer Gehdistanz. Von den oberen Geschossen existiert eine gute Sicht über Teile der Stadt sowie in die Ferne. Die Hauptwohnseite ist gegen Süden ausgerichtet, die Besonnung ist gut.



- | | | |
|--|--|---|
|  Verkaufsobjekt |  Einkauf |  Bahnhof |
|  Schulhaus Talacker |  Kindergarten |  Mittelschulen |

Konstruktion / Bauqualität

Allgemein	Soweit ersichtlich sind die Konstruktionen über dem Erdreich intakt. Die Gebäudehülle macht generell einen guten Eindruck. 1995 wurde eine Fassadensanierung durchgeführt. Es wurde eine Aussenisolation mit Hinterlüftung und Eternitverkleidung angebracht. 2013 wurde ein Teil der Fenster ersetzt, 2019 wurde das Hauptdach saniert.
Zustand	Laufender Unterhalt wurde stets vorgenommen. Das Gebäudeinnere präsentiert sich trotz des Alters in einem gepflegten Zustand. Dennoch sind in absehbarer Zeit Erneuerungen angezeigt, der Ausbau ist generell eher einfach. Die gemeinschaftliche Ölheizung kann die Vorgaben des neuen Energiegesetzes (in Kraft seit 1 September 2022) nicht mehr erfüllen. Die Heizung ist in absehbarer Zeit durch ein klimaneutrales Heizsystem zu ersetzen.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Decken	Geschossdecken in Beton
Innenwände	Backsteinmauerwerk/Zellton, Zwischenwände im Keller mit Kalksandsteinen. Unterteilung der Ladenlokale teilweise in Leichtbauweise.
Aussenwände	Fassade mit Backsteinmauerwerk, Aussenisolation, Hinterlüftung und Eternitverkleidung
Dach	Flachdach mit Kieseindeckung (im Jahre 2019 totalsaniert)
Heizung / Wärmeverteilung	Wärmeerzeugung via gemeinschaftliche Oelzentralheizung (Baujahr 2017). Die Heizung befindet sich im Nachbarsgebäude (vgl. Dienstbarkeit im Grundbuch); die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren
Technik	Elektrohauptverteilung mit Kipp- und Schmelzsicherungen. Personenlift (erneuert im Jahre 2018) mit Traglast 320 kg / 4 Personen. Gemeinschaftliche Waschküche im UG, Attikawohnungen je mit eigenem Waschturm.
Küchen	Wohnungen 1.-3. OG mit Chromstahlabdeckung, freistehender Herd (Elektroplatten oder Keramikkochfeld), Backofen, Spüle und Kühlschrank, kein Dampfzug, kein Geschirrspüler, Attikawohnungen mit Kunstharzfronten, Granitabdeckung und allen üblichen Geräten
Nasszellen	Wohnungen 1.-3. OG mit Bad/WC, Lavabo, Spiegelschrank, Badewanne, Standklosett und Abluft. Attikawohnungen mit DU/WC, Lavabo, Spiegelschrank, Wandklosett und Handtuchradiator.
Bodenbeläge	Platten, Linoleum, Parkett oder Laminat
Fenster /Wetterschutz	Holzfenster mit Isolierverglasung, strassenseitig teilweise ersetzt 2013. Rollläden

Einteilung / Mietertrag

Das 5-geschossige Wohnhaus verfügt über insgesamt 17 Wohnungen sowie – im Erdgeschoss – 3 Ladenräume, grosse Lagerräume sowie eine Garage. Die Lagerräume könnten mit kleinem Aufwand wieder in eine Garage mit diversen Parkplätzen zurückgebaut werden (entsprechend der ursprünglichen Nutzung und wie in der Nachbargemeinschaft, mit welcher eine gemeinsame Garageneinfahrt besteht). Die Raumkonzepte der Wohnungen sind allesamt praktisch und zweckmässig.

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Winterthur als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (4.9 Punkte auf einer Skala von 1 [schlechte Standortqualität] bis 5 [exzellente Standortqualität]), exzellenter Standortqualität für Büronutzungen (4.8 Punkte) und exzellenter Standortqualität für Verkaufsflächen (5.0 Punkte). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen in Winterthur nicht verändert. Jenes für Büroflächen und für Verkaufsflächen hat sich kaum verändert.

Untergeschoss

Keller, Technik, Waschküche und Trocknungsraum

Erdgeschoss

3 x Laden

1 x grosse Lagerräume

1 x Garage

1., 2. und 3. Obergeschoss

4 x 1-Zimmerwohnung

1 x 3,5-Zimmerwohnung

4. Obergeschoss / Attikageschoss

2 x 3,5-Zimmerwohnung mit grossen Terrassen

Mietertrag

Mietobjekt	Hauptnutzfläche m ²	Ist-Miete p.m.	Ist-Miete p.a.
EG Garage		108.00	1'296.00
EG Lager	247	1'235.00	14'820.00
EG Laden/Gewerbe Ost	119	1'288.00	15'456.00
EG Laden/Gewerbe Mitte	87	1'600.00	19'200.00
EG Laden/Gewerbe West	9	329.00	3'948.00
1.OG 1-Zimmerwohnung	31	700.00	8'400.00
1.OG 1-Zimmerwohnung	31	640.00	7'680.00
1.OG 1-Zimmerwohnung	33	734.00	8'808.00
1.OG 1-Zimmerwohnung	35	600.00	7'200.00
1.OG 3,5-Zimmerwohnung	65	1'280.00	15'360.00
2.OG 1-Zimmerwohnung	31	658.00	7'896.00
2.OG 1-Zimmerwohnung	31	730.00	8'760.00
2.OG 1-Zimmerwohnung	33	597.00	7'164.00
2.OG 1-Zimmerwohnung	35	772.00	9'264.00
2.OG 3,5-Zimmerwohnung	65	1'337.00	16'044.00
3.OG 1-Zimmerwohnung	31	770.00	9'240.00
3.OG 1-Zimmerwohnung	31	741.00	8'892.00
3.OG 1-Zimmerwohnung	33	744.00	8'928.00
3.OG 1-Zimmerwohnung	35	701.00	8'412.00
3.OG 3,5-Zimmerwohnung	65	1'262.00	15'144.00
4.OG 3,5-Zimmerwohnung	70	1'398.00	16'776.00
4.OG 3,5-Zimmerwohnung	70	1'460.00	17'520.00
		1'187.00	19'684.00
			236'208

Es sind sämtliche Wohnungen und Ladenlokale vermietet.

Aufgrund der Wohnlage und des Preissegmentes besteht eine sehr gute Vermietbarkeit.

Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen	mit Rücksicht auf die Mieter nur nach telefonischer Voranmeldung (052 368 77 77) möglich und nur unter Angabe von Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail). Es sind folgende Besichtigungstermine vorgesehen: Freitag, 20. Juni 2025, nachmittags Samstag, 21. Juni 2025, vormittags/nachmittags Dienstag, 24. Juni 2025, nachmittags
Richtpreis	CHF 4'790'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten HEV)
Angebote	bis 11. Juli 2025 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch unter Einreichung einer Finanzierungsbestätigung
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 40'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug / Altlasten / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur			Grundbuch		Blatt		EGRID		1/4	
			Oberwinterthur-Winterthur		2797		CH410879207975			
Grundstücksbeschreibung										
Fläche			Beschreibung					Änderung		
ha	a	m2						Datum	Beleg	Mutation
			Kataster OB11305, Plan 36, Frauenfelderstrasse					01.09.2020		Bestandesänderung
	11	76	Gesamtfläche							
			Gebäude							
	20		Nebenbaute, Nr. 230OB03211, Frauenfelderstrasse 74							
			Unterirdisches Gebäude, Nr. n.n., Teil							
	4	59	Gebäude Wohnen, Nr. 230OB03211, Frauenfelderstrasse 74							
			Bodenbedeckung							
	4	59	Gebäude							
	5	84	Gartenanlage							
	1	33	befestigte Fläche							
Eigentum										
Ziffer			Bezeichnung					Datum	Beleg	Bemerkungen
								05.05.2020	170	
Anmerkungen										
Stichwort							Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine										
Vormerkungen										
Stichwort							Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine										

Grundbuch			Blatt		EGRID		2/4	
Oberwinterthur-Winterthur			2797		CH410879207975			
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275	CH9901-0000-0036-17464				
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Fernsehantennenanlage zulasten Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275	CH9901-0000-0036-17363	2			
Recht	Grunddienstbarkeit Recht auf den Fortbestand der Heizungsanlage, Anschluss- und Durchleitungsrecht zulasten Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275	CH9901-0000-0036-17565	3			
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht der Waschboxe zulasten Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275	CH9901-0000-0036-17666				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 1182, Kataster OB15017, EGRID CH140820798291, Oberwinterthur-Winterthur	05.05.2020	171	CH9901-0000-0036-59369				
Grundlasten								
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen			
Recht	Realgrundlast Pflicht zur Lieferung von Heizwärme Weiteres: Gesamtwert CHF 20'000.00 zulasten Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275, Ziff. V lit. A	CH9901-0000-0036-18061	3			
Last	Realgrundlast Pflicht zur Zahlung von Kosten für die Heizung Weiteres: Gesamtwert CHF 20'000.00	17.06.1966	275, Ziff. V lit. B	CH9901-0000-0036-18162	3			

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Oberwinterthur-Winterthur	2797	CH410879207975	3/4

Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	zugunsten Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur						

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
			1	01.02.1966	Pfb. 9/403	CH9901-0000-0036-17767	1
			2	30.06.1970	262	CH9901-0000-0036-17868	

Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
1	Gläubigerregister	06.05.2014	215	CH9901-0000-0036-17767			
2	Verbindung Dienstbarkeit CH9901-0000-0036-17363 auf Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2797, Kataster OB11305, EGRID CH410879207975, Oberwinterthur-Winterthur; Dienstbarkeit CH9901-0000-0036-17969 auf Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275	CH9901-0000-0036-17363			
				CH9901-0000-0036-17969			
3	Verbindung Dienstbarkeit CH9901-0000-0036-17565 auf Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2797, Kataster OB11305, EGRID CH410879207975, Oberwinterthur-Winterthur; Grundlast CH9901-0000-0036-18061 auf Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2797, Kataster OB11305, EGRID CH410879207975, Oberwinterthur-Winterthur; Grundlast CH9901-0000-0036-18162 auf Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2797, Kataster OB11305, EGRID CH410879207975, Oberwinterthur-Winterthur; Grundlast CH9901-0000-0036-19062 auf Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur; Grundlast CH9901-0000-0036-19163 auf Blatt 2795, Kataster OB11303, EGRID CH427979200888, Oberwinterthur-Winterthur, Blatt 2796, Kataster OB11304, EGRID CH427837200808, Oberwinterthur-Winterthur	17.06.1966	275	CH9901-0000-0036-17565			

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Oberwinterthur-Winterthur	2797	CH410879207975	4/4

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
				CH9901-0000-0036-18061 CH9901-0000-0036-18162 CH9901-0000-0036-19062 CH9901-0000-0036-19163

Erläuterungen			
a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.12.2024, 08.39 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe

Nr. AL 0230/0788-02
vom **17. März 2025**

Referenz-Nr.: ALIS: AL 0230/0788-02; Kbs-Nr. 0230/0187-001, -002; GeKo-Nr. BDAWEL-2025-0290

Kontakt: Simone Bretscher, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Weinbergstrasse 34, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 32 45, www.zh.ch/awel

1/4

Technische Untersuchung Frauenfelderstr. 74

Gemeinde Winterthur

Verfügungsdressat(en)

Lage Oberwinterthur, Frauenfelderstrasse 74, Grundstück Kat.-Nr. OB11305

Belasteter Standort Kbs-Nr. 0230/0187-001, -002

Sachverhalt

Der Standort Nr. 0230/0187 in der Stadt Winterthur ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) beurteilt den Standort gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. b der Altlasten-Verordnung (AltV) als belastet und untersuchungsbedürftig. Mit Verfügung Nr. AL 0230/0788-01 vom 27. Februar 2024 [1] genehmigte das AWEL das Pflichtenheft zur technischen Untersuchung gemäss Art. 7 AltV. Am 24. Januar 2025 reichte die Jäckli Geologie AG, Zürich, (Gutachterin) dem AWEL den Bericht zur technischen Untersuchung [3] ein.

Erwägungen

A. Altlasten/belastete Standorte

Historische Untersuchung

Die Gutachterin beschreibt die Nutzungs- und Betriebsgeschichte im Bericht zur historischen Untersuchung vom 1. September 2016. Von 1966 bis 1999 wurde auf dem Standort von verschiedenen Firmen eine chemische Reinigung betrieben. Im KbS sind aufgrund des Einsatzes von chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) die beiden Prozessflächen -001 (Enfetten, Reinigen, Waschen) und -002 (Chemisches Ausrüsten, Konservieren, Imprägnieren) eingetragen. Bei der Prozessfläche -002 kann zudem ein Einsatz von Per- und Polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS) nicht ausgeschlossen werden. Die Reinigungsautomaten standen wahrscheinlich im Erdgeschoss (Ladenfläche West). Die Lösungsmittel wurden im Keller gelagert. Genaue Angaben zu den eingesetzten Lösungsmitteln (Art und Menge) sowie zu den Reinigungsautomaten liegen nicht vor. Es ist jedoch nachgewiesen,



AWEL
AL 0230/0788-02
2/4

dass zumindest zeitweise CKW eingesetzt wurden. Als zu untersuchende Verdachtsflächen wurde das Untergeschoss (Verfärbungen des Bodens unter den Abwasserleitungen) und die Kanalisation definiert.

Umweltsituation

Der Standort befindet sich zwischen der südöstlichen Flanke des Lindbergs und dem nord-westlichen Rand des Eulachtals, ausserhalb eines Gewässerschutzbereichs (übrige Bereiche, üB). Die durchgeführten Rammkernsondierungen zeigten, dass unterhalb der maximal 0.5 m mächtigen künstlichen Auffüllungen feinkörnige, dicht gelagerte Seeablagerungen folgen. Der Molassefels steht bereits in 0.6-2.4 m Tiefe an. Hangwasser fliesst nach Südosten in Richtung Eulachgrundwasserstrom. In den Sondierungen wurde kein Wasser angetroffen, der Untergrund war trocken bzw. maximal erdfeucht. Die nächste Grundwasserfassung ist über 800 m entfernt, und die kanalisierte Eulach verläuft etwa 100 m östlich und südlich des Standorts. Eine direkte hydraulische Verbindung zwischen dem Standort und der Eulach kann ausgeschlossen werden.

Der Standort liegt in einer Wohn- und Gewerbezone, ist überbaut. Relevante Schutzgüter sind das Grundwasser und die Luft. Das AWEL beurteilt den Standort somit nach Art. 9 und Art. 11 AltV.

Ergebnisse der technischen Untersuchung [3]

Die Gutachterin teufte in einer ersten Etappe vier Rammkernsondierungen (24-1 bis 24-4) bis auf den oberflächennahen Molassefels ab. Pro Sondierung wurden 1-2 Feststoffproben im Labor auf CKW und PFAS untersucht. Es wurden in sämtlichen Analysen weder CKW noch PFAS festgestellt. Das aufgeschlossene Material war auch organoleptisch unauffällig.

Mittels Packer wurden die Rammkernsondierungen nach oben abgedichtet und Porenluftmessungen vorgenommen. Bei den Sondierungen im Bereich der Kanalisation erfolgte die Messung und Probenahme über eine Tiefe von 0.8 bis 2.4 m bzw. bis 2.7 m, bei der Messung im Untergeschoss (24-3) wurde die Porenluft in 0.5 bis 1.3 m Tiefe entnommen. Die Feldparameter zeigten teilweise leicht verminderte Sauerstoffgehalte (24-2 und 24-4), bei allen Messungen wurde Kohlendioxid (CO₂) unterhalb des Atmosphärengeshalts festgestellt. Gemäss Gutachterin ist unklar, weshalb kein CO₂ detektiert wurde [2]. Eine Beeinflussung durch Umgebungsluft kann bei den Messstellen 24-1 und 24-3 nicht ausgeschlossen werden. Im Labor wurden die Porenluftproben auf CKW analysiert. Einzig in der Probe 24-3 (Untergeschoss) konnten Spuren von Tetrachlorethen (Per) festgestellt werden. Die Gehalte von 0.06 ml/m³ Per unterschreiten den Konzentrationswert gemäss Anhang 2 AltV deutlich. Die Gutachterin führt die Spuren von Per in der Porenluft auf Tropfverluste zurück, welche jedoch nicht zu einer nachweisbaren Belastung im Untergrundmaterial geführt haben.

Da die Sondierungen gezeigt haben, dass im Untergrund keine CKW- oder PFAS-Belastungen vorhanden sind, lediglich in einer der vier Porenluftproben kleinste Spuren von Per nachweisbar waren und zudem keine wasserführenden Schichten angetroffen worden sind, die beprobt werden können, wurde in Absprache mit dem AWEL auf die zweite Etappe der technischen Untersuchung (Grundwasserbeprobung) verzichtet [2].



AWEL
AL 0230/0788-02
3/4

Altlastenrechtliche Beurteilung

Die Gutachterin prüfte die vorliegenden Informationen und Resultate gemäss Modul «Umgang mit CKW-Standorten» der Vollzugshilfe «Allgemeine Altlastenbearbeitung» des Bundesamts für Umwelt, BAFU, von 2018 auf ihre Plausibilität. Die Ergebnisse der technischen Untersuchung sowie die Angaben der historischen Untersuchung ergeben ein plausibles Bild der vorliegenden Schadstoffsituation. Trotz der teils unklaren und schwer interpretierbaren Resultate der Porenluftmessungen (kein/wenig CO₂ detektiert sowie keine Probenahme an der direkten Basis der Kanalisationsleitung) kann aufgrund der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung und der Laborresultate ein altlastenrechtlicher Handlungsbedarf ausgeschlossen werden.

Die Kriterien für eine Löschung des Standortes gemäss «Umgang mit CKW-Standorten», BAFU, 2018, sind ebenfalls erfüllt. Die Gutachterin beurteilt den Standort als unbelastet. Das AWEL kann sich dieser Beurteilung anschliessen und löscht den Standort aus dem KbS.

Erstattung von Untersuchungskosten

Der Kanton Zürich erstattet Untersuchungskosten gemäss Art. 32d Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes (USG), falls die Voraussetzungen gemäss dem Merkblatt «Erstattung von Untersuchungskosten bei im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Standorten, die sich als nicht belastet erweisen» erfüllt sind.

Im Rahmen eines Gesuchs um Erstattung der Untersuchungskosten sind die dazu notwendigen Dokumente (Rechnungen, Zahlungsnachweise, Einzahlungsschein bzw. Bankverbindung) einzureichen. Ergänzende Hinweise dazu finden sich unter www.zh.ch/altlasten → Kataster der belasteten Standorte → Erstattung Untersuchungskosten.

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft verfügt:

I. Altlasten/belastete Standorte

Der Standort Nr. 0230/0187 mit den Prozessflächen Nrn. -001 und -002, Winterthur, wird aus dem KbS gelöscht.

II. Gebühren

Für diese Verfügung werden keine Gebühren festgesetzt.

III. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



AWEL
AL 0230/0788-02
4/4

IV. Mitteilung an

-

-

-

-

- Jäckli Geologie AG, Albulastrasse 55, 8048 Zürich (als PDF per E-Mail an info@jaeckli.ch)

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Im Auftrag des Amtschefs:

Abfallwirtschaft und Betriebe
Altlasten


 Thomas Barner
Sektionsleiter

stimag
Sturzenegger Immobilien AG
Limmattalstrasse 168
Postfach
8049 Zürich

Rechnungs-Nr. 241038343
Rechnungsdatum 07.01.2024
Zahlbar bis 21.02.2024
Kunden-Nr. K90656708

Prämienrechnung Jahresprämie 2024

Policen-Nr. 315'337
Grundstück 230.OB11305

GVZ-Nr.	Versicherungs- summe	Elementar/Feuer Versicherung [0.19 ‰] inkl. Stempel	Erdbeben Versicherung [0.02 ‰] inkl. Stempel	Brandschutz Abgabe [0.08 ‰] kein Stempel	Betrag CHF [0.29 ‰]
230-OB03211	5'166'341	981.60	103.35	413.30	1'498.25
Gebäudeadresse: Frauenfelderstrasse 74, 8404 Winterthur					
Bruttoprämie		981.60	103.35	413.30	1'498.25
Davon eidg. Stempel (5% der Nettoprämie)		46.74	4.92	--	51.66
Total Rechnungsbetrag CHF					1'498.25

Die Prämien und Abgaben unterliegen nicht der MWST (MWSTV Art. 21 Ziffer 18). UID-Nr. CHE-108.955.624.
Bei elektronischer Zahlung bitten wir Sie, die Referenz-Nummer des beiliegenden Einzahlungsscheins zu verwenden.

Beilagen (E-Rechnungs-Kunden erhalten die Beilagen per Post zugestellt):
- Versicherungspolice

Rechtsmittel:
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



Impressionen



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Dachterrasse 3,5-Zimmerwohnungen



Ansicht von Südosten



Terrasse 1. OG



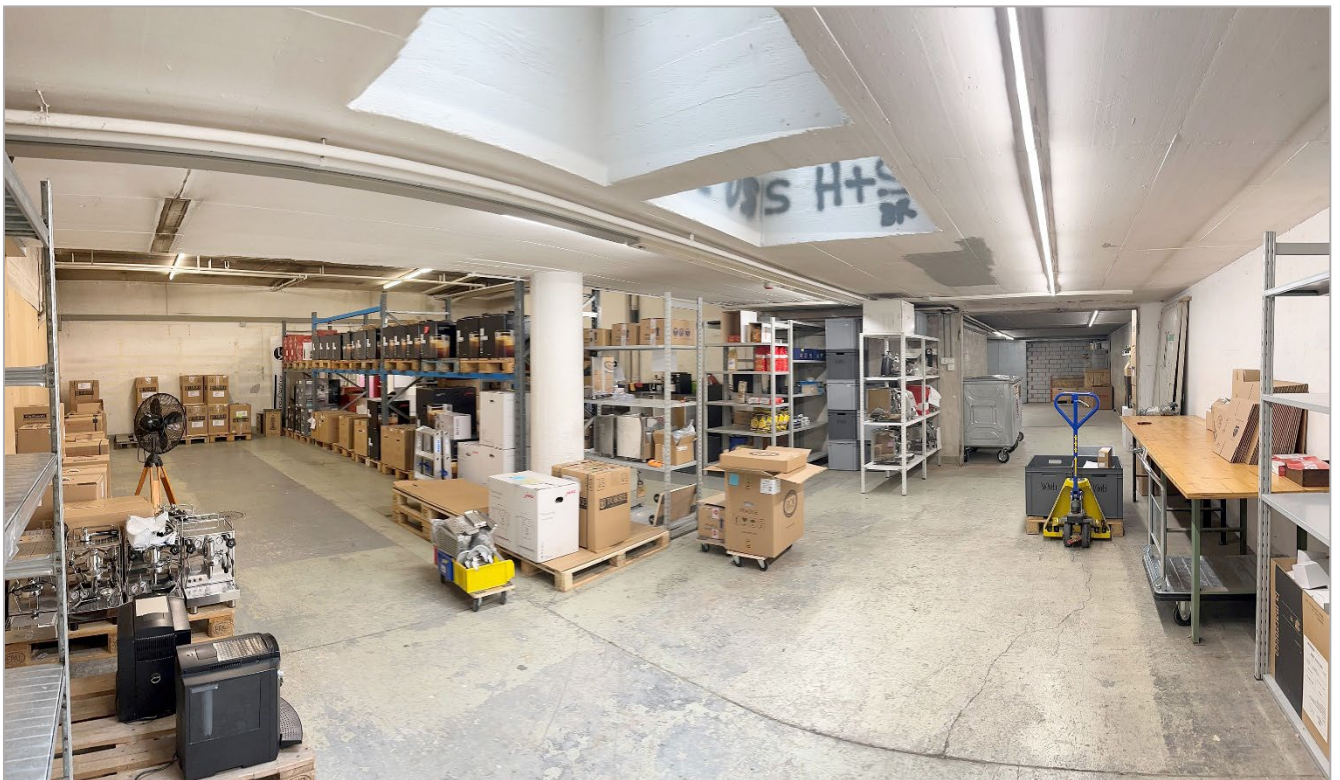
Ladenlokal West



Ladenlokal Ost



Ladenlokal Ost



Lager EG



1-Zimmer-Whg.



1-Zimmer-Whg.



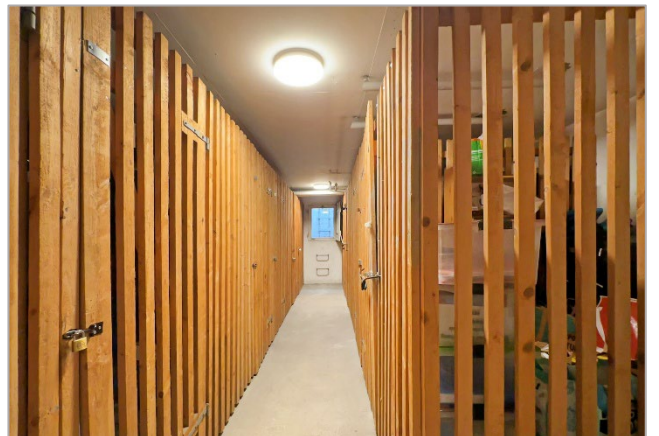
Küche 1-Zimmer-Whg.



Treppenhaus



Keller / Lager



Kellerabteile



Bad 1-Zimmer-Whg.



Treppenhaus



Treppenhaus



Dachsanierung 2019



Dachsanierung 2019



Dachsanierung 2019