

RESIDENCE IMMOBILIEN

Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.



5413 m² Bauland in bester Lage

Attraktive, zentral gelegene Parzellen
mit bewilligtem Gestaltungsplan «Fadwis»

8340 Hinwil ZH

RESIDENCE IMMOBILIEN

Verkauf und Vermarktung

Baarerstrasse 23
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

info@residence-immobilien.ch
www.residence-immobilien.ch

Architekten (Machbarkeitsstudie)

einsarchitekten AG
Am Wasser 4
8600 Dübendorf

+41 44 515 47 10

info@einsgruppe.ch
www.einsarchitekten.ch

Hinweis:

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben basieren teilweise auf Informationen Dritter. Insbesondere wurde die dargestellte Machbarkeitsstudie durch einen externen Architekten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Weder die Verkäuferschaft noch deren Berater geben jedoch Zusicherungen oder Garantien hinsichtlich der Richtigkeit, Vollständigkeit oder Realisierbarkeit der darin enthaltenen Annahmen, Berechnungen, Flächen- oder Nutzungsmöglichkeiten.

Jegliche Haftung im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie sowie den übrigen in diesem Dokument enthaltenen Informationen

wird im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen. Die Machbarkeitsstudie stellt keine verbindliche Grundlage für baurechtliche oder wirtschaftliche Entscheide dar. Interessenten sind verpflichtet, eigene Abklärungen und Prüfungen vorzunehmen, insbesondere in Bezug auf rechtliche, tatsächliche, bauliche und wirtschaftliche Verhältnisse.

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Share Deals. Die Gesellschaft sowie die von ihr gehaltene Liegenschaft werden im bestehenden Zustand und wie gesehen verkauft, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, soweit gesetzlich zulässig.

© Residence Immobilien AG
Alle Rechte vorbehalten.

DATENBLATT

Immobilie

Grundstück (2 Parzellen)

Adresse

Untere Bahnhofstrasse 34/36
8340 Hinwil ZH

Grundstück

GS 1366, 5247 m²
Zentrumszone 5.0, Baumassenziffer 5.0
4/26 an GS 1365, 1082 m²
Zentrumszone 5.0, Baumassenziffer 5.0

Fläche

Total: 5413 m²
5247 m² (GS 1366)
166 m² (GS 1365)

Bewilligter Gestaltungsplan

Entwicklung Zentrumsareal Fadwis

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung



Kaufpreis
Auf Anfrage

BEWILLIGTER GESTALTUNGSPLAN

Zentrumsareal Fadwis



Legende

- Bearbeitungsperimeter
- öffentliche Grünflächen, Park
- halbprivate Grünflächen
- geschlossener Hartbelag, Verkehrsflächen
- Fussgängerbereich
- geplante Gebäude unter 12m GH
- geplante Gebäude über 12m GH
- bestehende Gebäude
- Platz

Parzellen 1365/1366

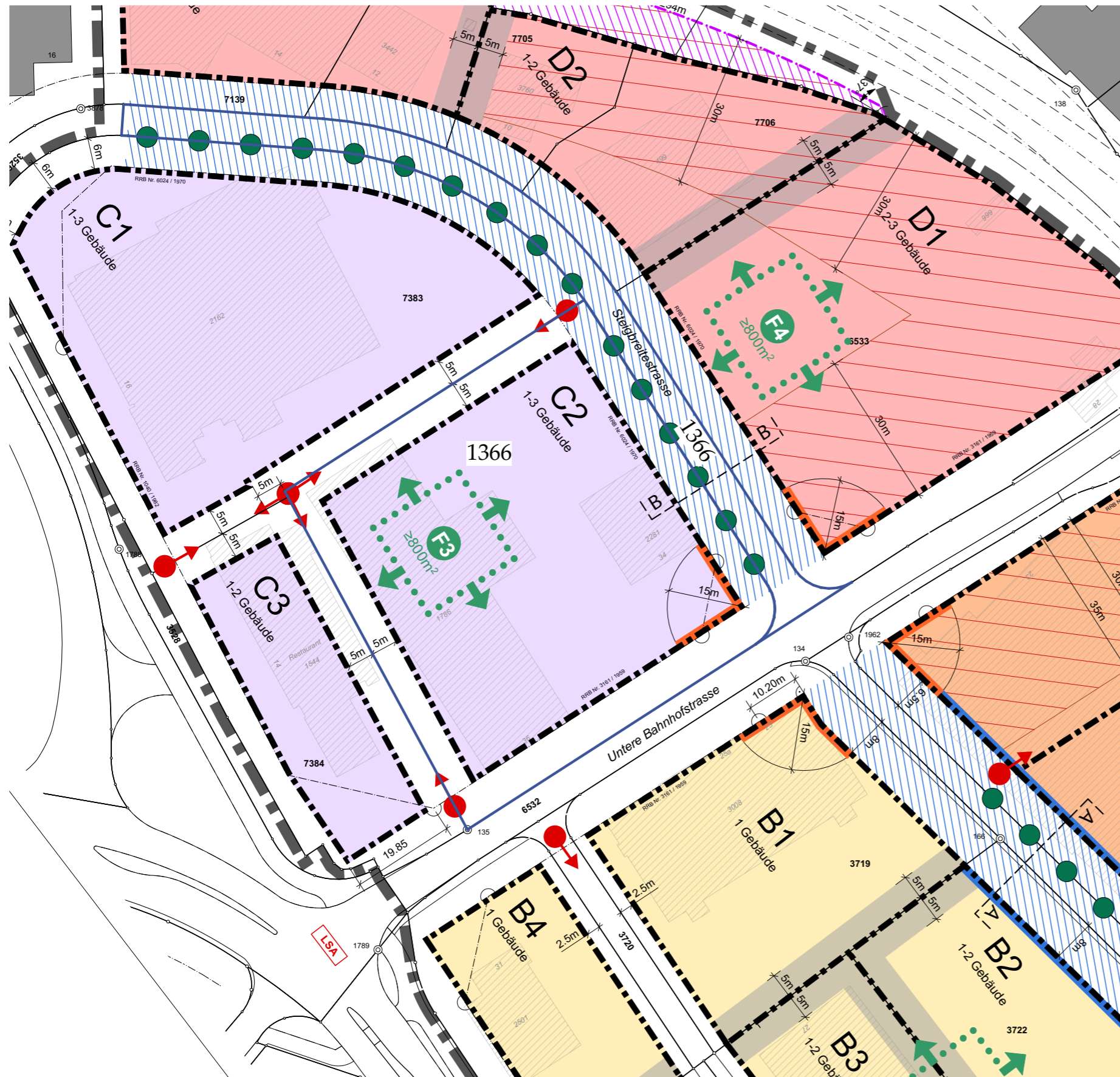
GRUNDSTÜCK

GS 1365 + 1366



ECKDATEN

Machbarkeitsstudie Fadwis



LIEGENSCHAFT

Adresse	Untere Bahnhofstrasse 34/36, 8340 Hinwil ZH
Liegenschaft	Kat. 1366 und 1365 (Weg)
Landfläche	5'247 m ² (Kat. 1366), 1'082 m ² (Kat. 1365)
Zone	Zentrumszone 5.0

BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN NACH GP

Baubereich	C2
Anzahl Gebäude max.	1-3
Fassadenhöhe max.	20.5 m (5.12 GP)
Höhe techn. Aufbauten max.	1.5 m (5.13 GP)

Baubereich durch Mantellinie definiert. Unterirdische Bauten von Mantellinie nicht eingeschränkt, nur von Bäumen. (5.18 GP)

Baumasse

Baumasse max.	32'532 m ³ (6.1 GP)
Bonus für quartierbezogenen öff. Einrichtungen	1'049 m ³ (6.3 GP)
Bonus für 20% vergünstigtes Wohnen	1'574 m ³ (6.4 GP)
Baumasse max. (inkl. Bonis)	35'155 m ³ (6.1 GP)
->max. 1'715 m ² Fussabdruck (bei H=20.5 m)	

Nutzung

Wohnanteil (der realisierten Baumasse) max.	70% (7.2-3 GP)
->max. 24'608 m ³	
Im EG bis 8 m Raumtiefe, keine Wohnnutzung entlang Untere Bahnhofstrasse und Steigbreitstrasse. (7.4 GP)	
Verkaufsfläche je Ladeneinheit (neue Läden) max.	600 m ² (7.5 GP)
Verkaufsfläche max.	2'000 m ² (7.5 GP)

Freiraum

Freiraum F3 (mind. 800 m²) als "Frei- und Ruhefläche für die Whg" altersgerecht, mit Bäumen, Sitzbänken und Weganbindung (8.3b+5 GP)

Parkierung

Veloabstellplätze: Witterungsgeschützt bei Eingängen		
min/max nach SN 640 065, max 50% in Keller (9.3-4 GP)		
->Annahme: Stufe C		
Bewohner		0.5-0.6 VPP je Zimmer (max. 50% in Keller mögl.)
Beschäftigte		1.5-2.5 VPP je 10 Arbeitsplatz
Besucher/Kunden		1-2 VPP je 10 Arbeitsplatz

Motoabstellplätze: angemessene Anzahl (9.5 GP)		
Autoabstellplätze: min/max in % des Normbedarfs nach Art.2.6 BZO (9.6 GP)		
->Baubereich: C2		
Bewohner		min 70% / max 90%
Beschäftigte		min 70% / max 90%
Besucher/Kunden		min 50% / max 90%

Oberirdische PP nur für Besucher, Kunden und IV.

Diverses

Heizung: mind. Minergie ECO	(10.1 GP)
Energieträger: Fernwärmenetz der KEZO Hinwil anstreben	(10.2 GP)
Lärm: im GP-Gebiet Empfindlichkeitsstufe ESIII, Immissionsgrenzwerte IGW	(10.3 GP)



STRASSENWIRKUNG UNTERE BAHNHOFSTRASSE

Ablesbarkeit von Nutzungen

Das Projekt präsentiert sich an der Unteren Bahnhofstrasse mit klarer städtebaulicher Präsenz. Die innere Logik des Gebäudes ist von aussen ablesbar. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bilden einen **gewerblich genutzten Sockel**, der zur **Belebung des Strassenraums** beiträgt. Das Achsmass von 3.25m ermöglicht **wirtschaftliche Spannweiten** und eine **flexible Unterteilung** in unterschiedliche Gewerbeeinheiten. Die einzelnen Nutzungen verfügen über eigenständige interne Erschliessungen, wodurch eine klare **Trennung zwischen Bewohnenden und Besuchenden** der Gewerbenutzungen gewährleistet ist.

Materialisierung

Die Materialisierung unterstützt diese Gliederung: Das Gebäude ist in **hellem Klinkerstein ausgeführt** und nimmt damit Bezug auf die historischen Fabrikhallen der ehemaligen Lohhäuser. Klinker ist ein städtisches Material.

Das mineralische Material verleiht dem Baukörper eine **hohe Wertigkeit** und zeichnet sich durch seine feine, differenzierte Textur aus. Die **leicht geschwungenen, vorgefertigten Betonelemente** markieren den **Übergang von den gewerblichen Sockelgeschossen zur Wohnnutzung** in den oberen Geschossen.

Begrünte Veranda

Die darüberliegenden Wohnungen sind über eine **Verandaschicht** erschlossen, die grosszügige Vorzonen schafft, welche den Wohneinheiten zugeordnet ist. **Einschnitte generieren Privatsphäre**. Es entsteht eine klare Adressierung der Wohnungen sowie eine **qualitätsvolle Erschliessung**. Der Anteil an **günstigem Wohnraum** kann in diesem Gebäude problemlos realisiert werden. Insgesamt ergibt sich an der Unteren Bahnhofstrasse ein **ausgewogener Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten**, der sich in einer luftigen, einladenden und tektonisch klar ausformulierten Architektur manifestiert.



GRÜNER DURCHGEHENDER HOFRAUM

Portikus

Zur Steigbreitenstrasse öffnet sich das Areal mit einem filigranen Portikus und markiert damit einen **klar lesbaren Zugang in die innere Hofstruktur**. Der **Hof bildet das Herzstück des Projekts** und bietet attraktiv gestaltete **Spiel- und Ruheflächen mit hoher Aufenthaltsqualität**. Durch die klare Fassung der beiden Baukörper ist der Freiraum **vor äusseren Immissionen geschützt und erhält eine ruhige, intime Atmosphäre**.

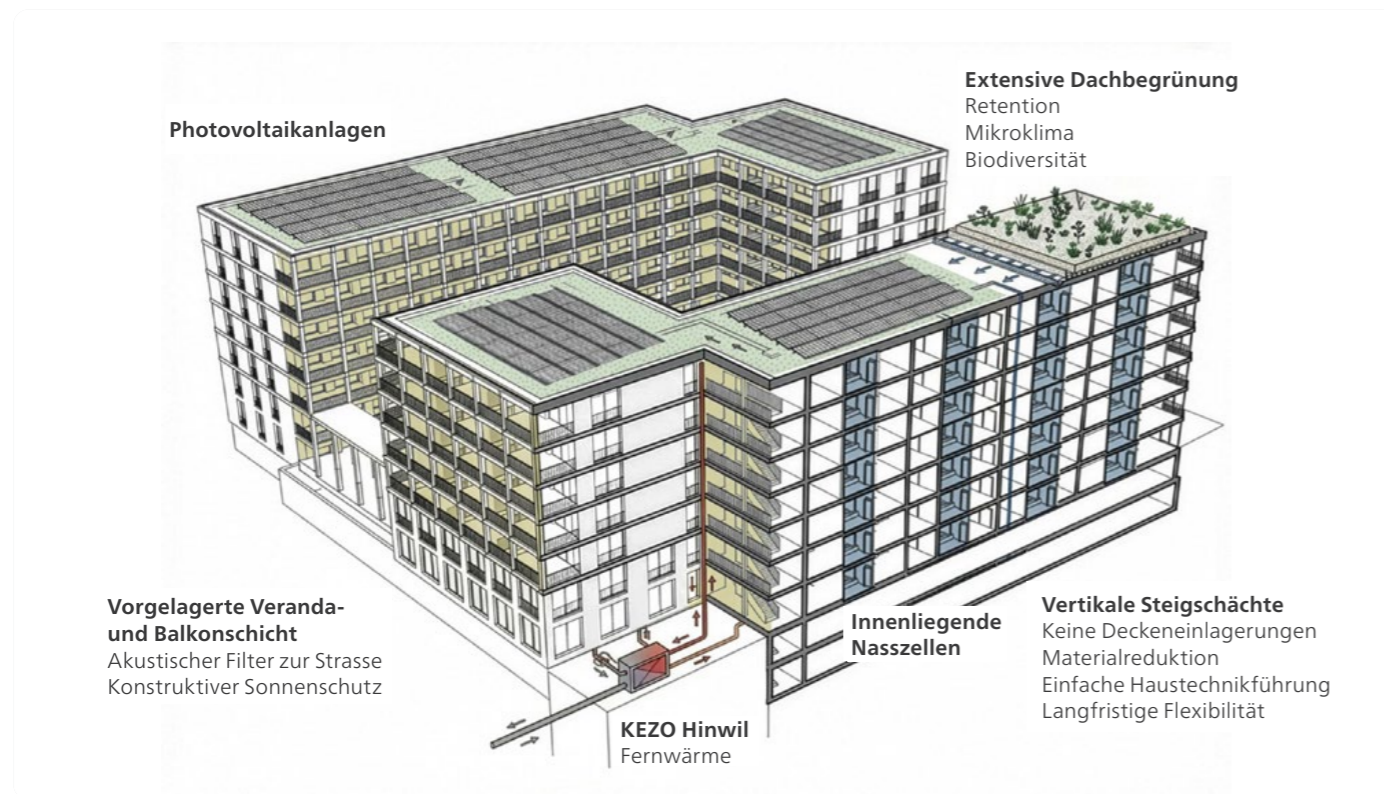
Räumlich gefasste Qualität

Vor dem Hintergrund der langfristigen Umbruchphase des Gestaltungsplans sowie der derzeit noch **ungewissen räumlichen Qualitäten des angrenzenden Baufelds C1** wurde bewusst eine starke **innere Qualität** entwickelt. Der Hof fungiert als **eigenständiger, robuster Freiraum**, der unabhängig von zukünftigen baulichen Entwicklungen funktioniert. Die **umlaufenden Fassaden** verleihen dem Freiraum ein klares **räumliches Rückgrat** und definieren ihn als zusammenhängenden, gut proportionierten Aussenraum.

Begrünte Fassaden

Begrünte Veranden und Fassadenabschnitte tragen zur **Durchgrünung des Hofes** bei, verbessern das **Mikroklima** und verstärken den wohnlichen Charakter. Die beiden Gebäude spannen gemeinsam einen klar gefassten, identitätsstiftenden Innenraum auf, der soziale Interaktion fördert, Orientierung bietet und dem Projekt eine **nachhaltige räumliche Qualität** verleiht.

ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT



Minergie und Fernwärme

Gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Fadwis ist mindestens der Standard **MINERGIE-ECO®** zu erreichen sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz der KEZO Hinwil sicherzustellen.

Energiekonzept

Das Energiekonzept basiert auf einer **hochgedämmten Gebäudehülle**, optimiertem **sommerlichen Wärmeschutz** sowie der Nutzung der regionalen Fernwärme als primärem Energieträger. Auf den Flachdächern werden **Photovoltaikanlagen** zur Eigenstromproduktion installiert; nicht für die Energiegewinnung genutzte **Dachflächen** werden **extensiv begrünt** und leisten einen Beitrag zur **Retention, zum Mikroklima** sowie zur **Biodiversität**

Haustechnik

Die Regelgeschosse sind mit **übereinanderliegenden Nasszellen** organisiert, wodurch durchgehende vertikale **Steigschächte ohne Deckeneinlagerungen ermöglicht werden**; dies **reduziert den Materialeinsatz**, vereinfacht die Haustechnikführung und erhöht die **langfristige Flexibilität**. Die **vorgelagerte Veranda- und Balkonschicht** fungiert sowohl als **akustischer Filter zur Strasse** als auch als **konstruktiver Sonnenschutz** und verbessert damit den sommerlichen Wärmeschutz. Insgesamt entsteht ein ressourcenschonendes, energieeffizientes und nachhaltig konzipiertes Bauvorhaben im Sinne des Gestaltungsplans.

Autobahnanschluss in kurzer Distanz



Flughafen Zürich





DORFKERN HINWIL

RESIDENCE IMMOBILIEN

Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.