



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Strassen ASTRA

Verkauf

Gewerbehaus Gubrist



Das Wichtigste in Kürze

Das Gewerbehaus Gubrist befindet sich beim Westportal des Gubristtunnels in Weiningen, der durch das Bundesamt für Strassen ASTRA durch eine 3. Röhre erweitert wird. Für den zusätzlichen Platzbedarf der Autobahn wurde das Gebäude an die neuen Gegebenheiten angepasst. Die Liegenschaft ist deshalb im Besitz des Bundes. Da die Bewirtschaftung von Immobilien nicht zu den Kernaufgaben des ASTRA gehört, beabsichtigt der Bund, das Gewerbehaus zu veräussern.

Eckdaten

Gewerbehaus Gubrist (GHG)
Zürcherstrasse 70, 8104 Weiningen
Grundstück Nr. 3281
Gewerbezone G1
Erbaut: 1984
Geschosse: 5 (zusätzlich 2 Zwischenebenen)
Fläche: 12'578 m² (inkl. Einstellhalle)



autobahnschweiz.ch
autoroutesuisse.ch
autostradasvizzera.ch

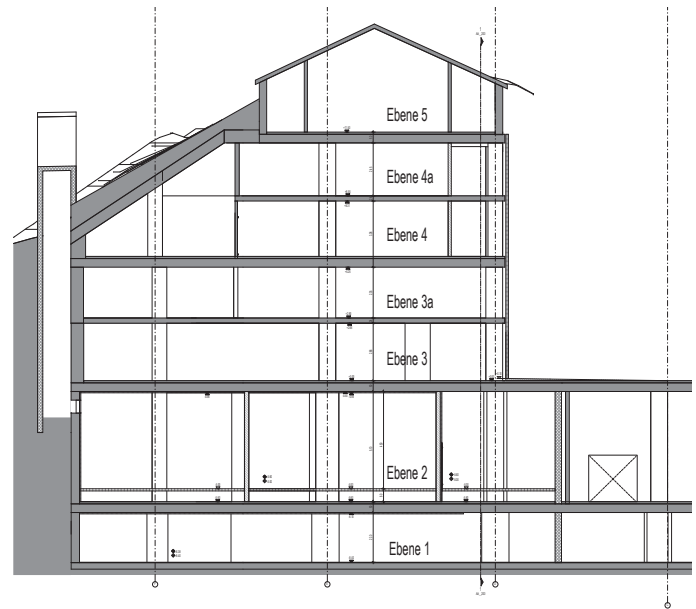
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Das GHG besteht aus fünf Geschossen. In den Ebenen 3 und 4 sind teilweise Zwischendecken vorhanden. Insgesamt bieten die Ebenen 2 bis 5 für den neuen Eigentümer eine nutzbare Fläche von ca. 9450 m². Die Ebene 1 besteht aus einer Einstellhalle mit rund 3120 m² Fläche.

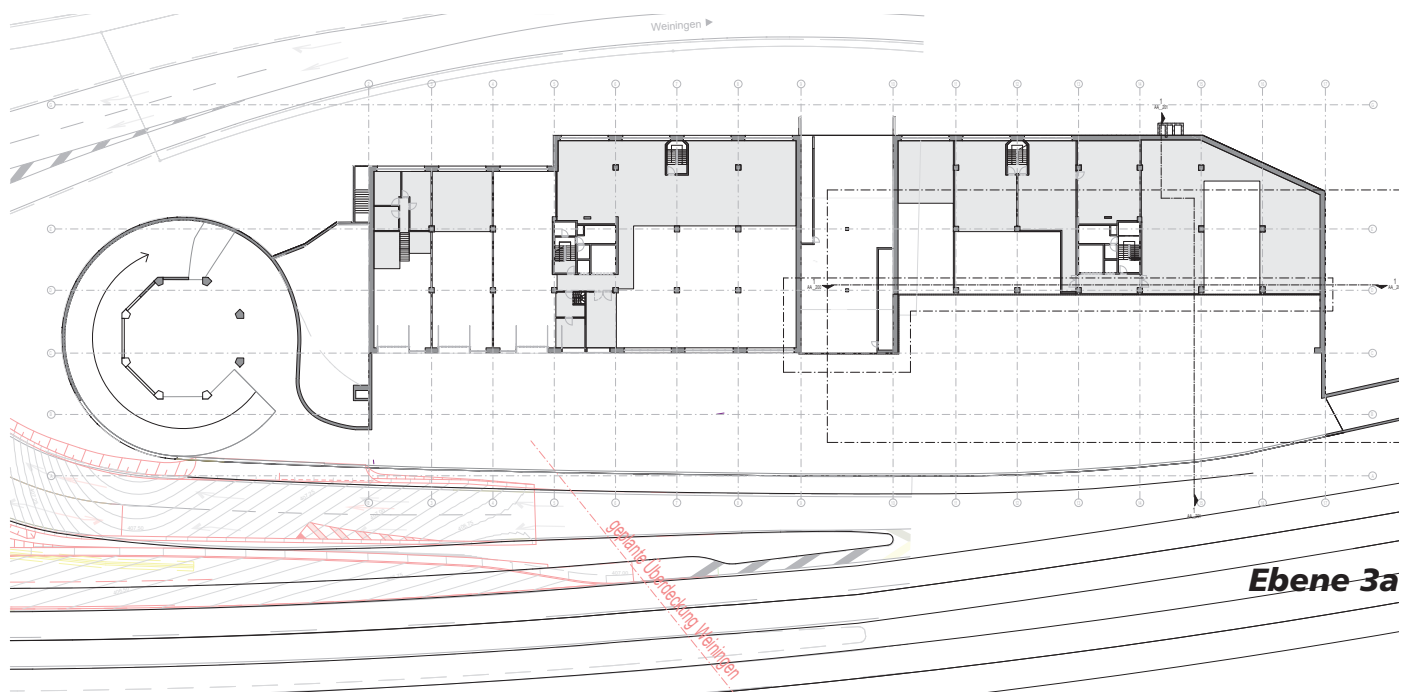
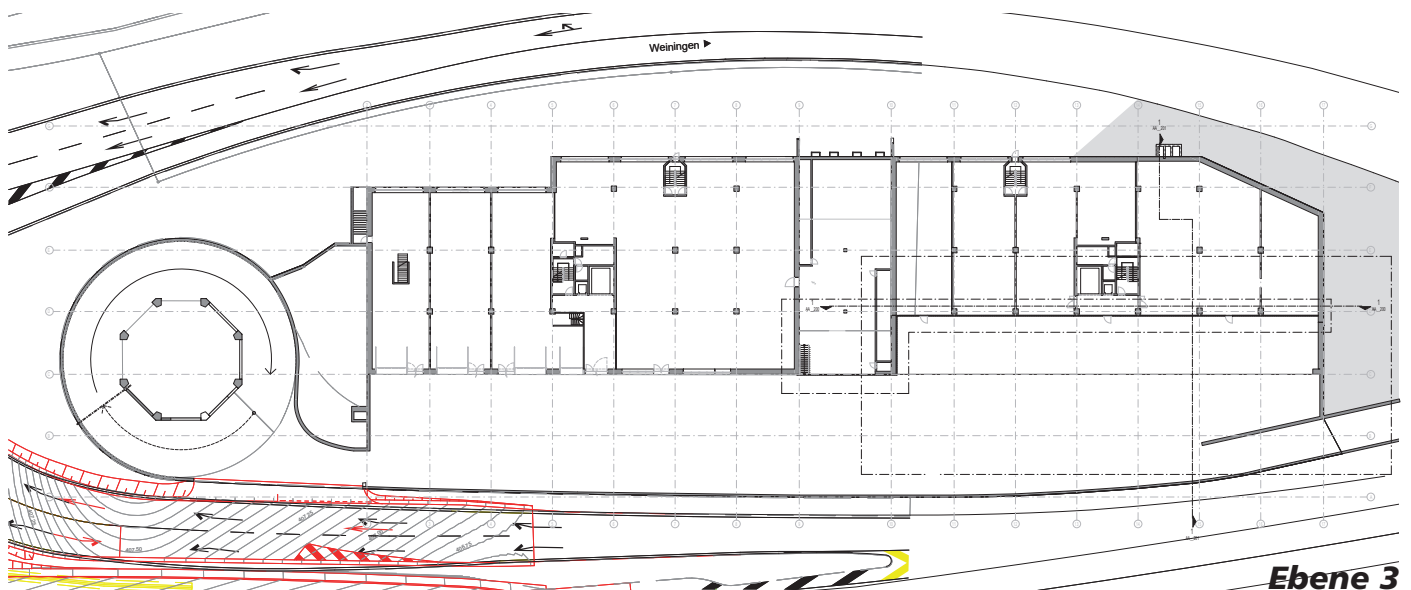
Die Geschosse verfügen über eine hohe Raumhöhe. Die Ebenen 2, 3 und 4 sind über 5 Meter hoch. Die Zwischenebenen haben eine Höhe von 2.35 bis 3 Meter.

Im Westen des GHG befindet sich eine Spiralrampe. Diese dient als Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge in die Ebenen 1 und 2.

Das Gebäude weist über weite Teile eine zulässige Nutzlast von 0,5 bis 1 t/m² auf.

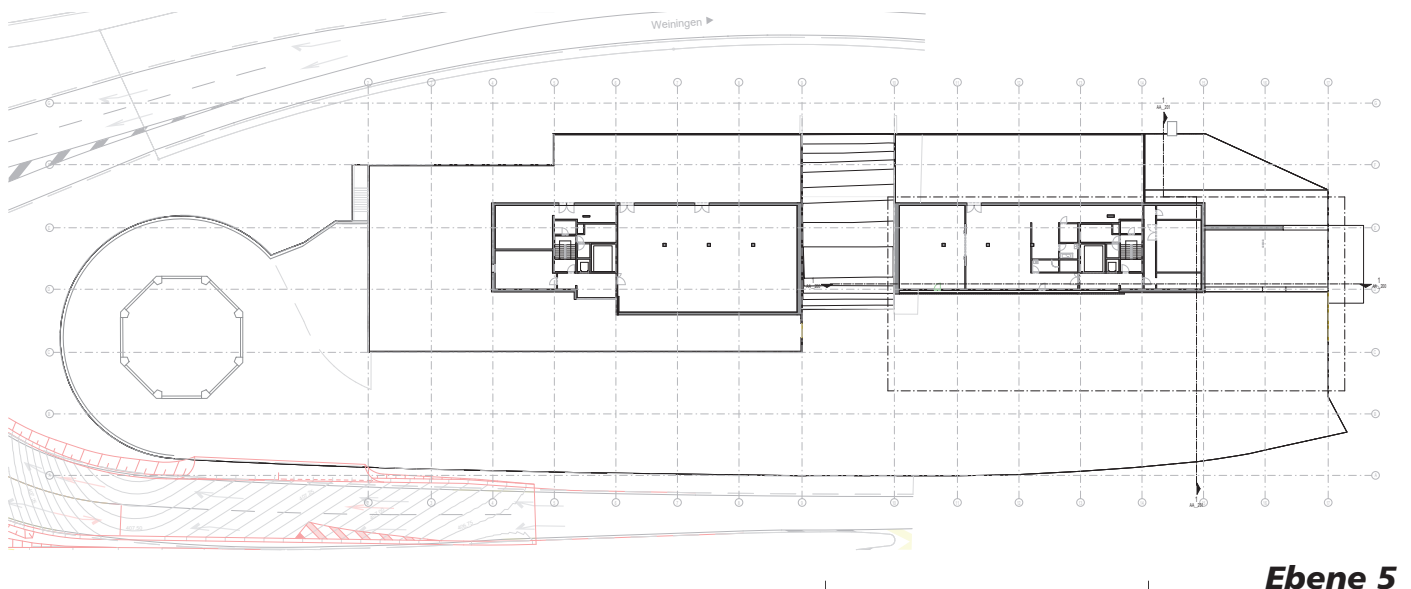
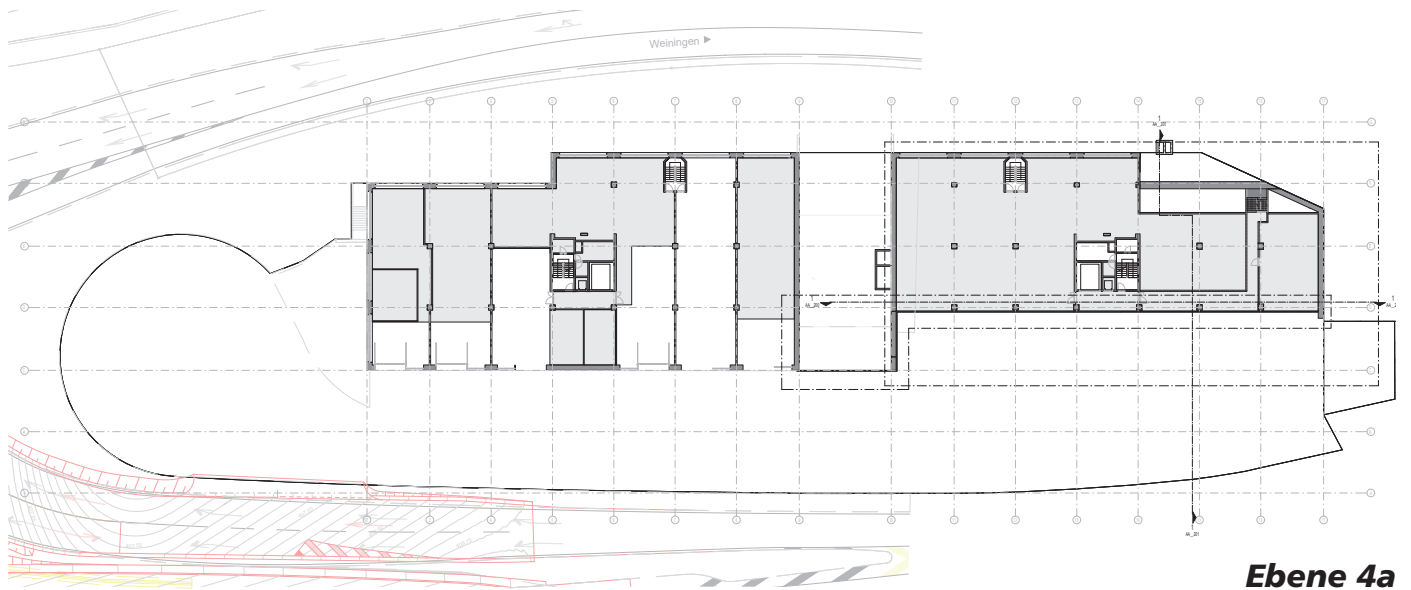
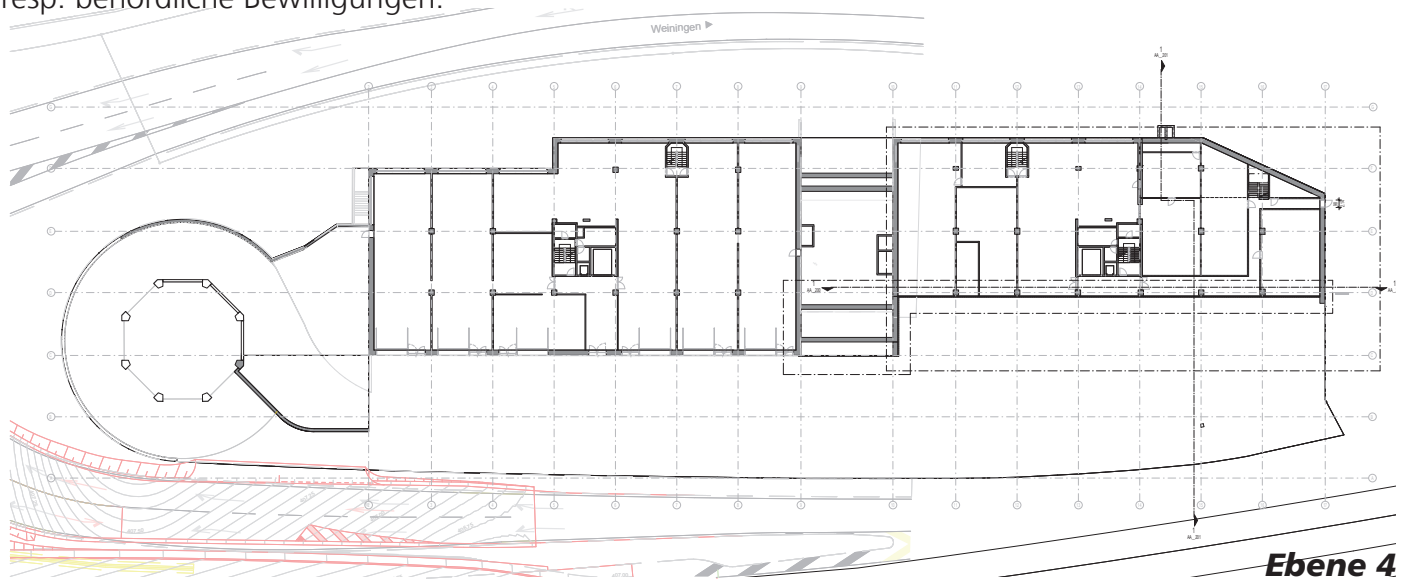


Durch die gute verkehrliche Erschliessung, die Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die grosszügigen Abmessungen und die hohen Nutzlasten ermöglicht das GHG vielfältige Nutzungen. Die Räumlichkeiten können gewerblich als Lager-, Produktions- oder Büroflächen verwendet werden.



Das Gebäude bietet für den neuen Eigentümer Möglichkeiten für bauliche Anpassungen. Vorbehalten sind allfällige Bedingungen und Auflagen resp. behördliche Bewilligungen.

In der Ebene 2 befinden sich Elektroanlagen für den Gubristtunnel (siehe Seite 6). Dieser Teil des GHG wird durch das ASTRA genutzt.



Lage & Erschliessung

Das GHG liegt in der Gemeinde Weiningen an der Autobahn A1 zwischen dem Limmattalerkreuz und dem Portal des Gubristtunnels. Der Portalbereich der A1 wird zurzeit umgestaltet und überdeckt (siehe Seite 7).

Die Zufahrt zum GHG erfolgt über die Umfahungsstrasse. Über die Spiralrampe sind die beiden Untergeschosse für Fahrzeuge zugänglich. Eine Anlieferung ist zudem oberirdisch auf der Ostseite des Gebäudes, zwischen GHG und der Überdeckung Weiningen, auf Höhe der Ebene 3 möglich.

Das GHG ist verkehrlich gut erschlossen. Durch die unmittelbare Nähe zum Halbanschluss der A1 in Weiningen befinden sich die Ein- und Ausfahrt in bzw. aus Richtung St.Gallen/Flughafen direkt neben dem Gebäude.

Der Vollanschluss an die A1 in Dietikon (Fahrbeziehung Bern) und an die A3 in Urdorf-Nord (Fahrbeziehungen Luzern/Chur) liegen jeweils rund 10 Fahrminuten entfernt.

Das Stadtzentrum von Zürich ist in östlicher Richtung in 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle Aegelsee der Verkehrsbetriebe Zürich liegt wenige Gehminuten vom GHG entfernt und bietet Anschluss an die Linien 304 (Dietikon - Altstetten) und 302 (Dietikon - Schlieren).



Das GHG liegt unmittelbar neben dem Halbanschluss Weiningen. Über die Spiralrampe sind die Untergeschosse befahrbar.



Bestand & Umbaumaassnahmen

Das GHG wurde in den 1980er-Jahren in Skelettbauweise aus Beton erstellt. Die statische Lastabtragung erfolgt in allen Teilen konventionell über die Stahlbetondecken auf Wände und Stützen. Das Dachgeschoss (Ebene 5) ist ein Holzbau.

Das Gebäude wurde gemäss den damals gültigen Tragwerksnormen geplant und erstellt. Es sind keine Schädigungen und Mängel feststellbar, welche die Tragfähigkeit mindern.

Durch der Lage direkt beim Tunnelportal in Weinigen musste das GHG für den Ausbau der Nordumfahrung baulich angepasst werden. Die neue 3. Röhre Gubristtunnel sowie deren überdeckte Verlängerung schnitten das GHG auf der Süd- und Ostseite an.

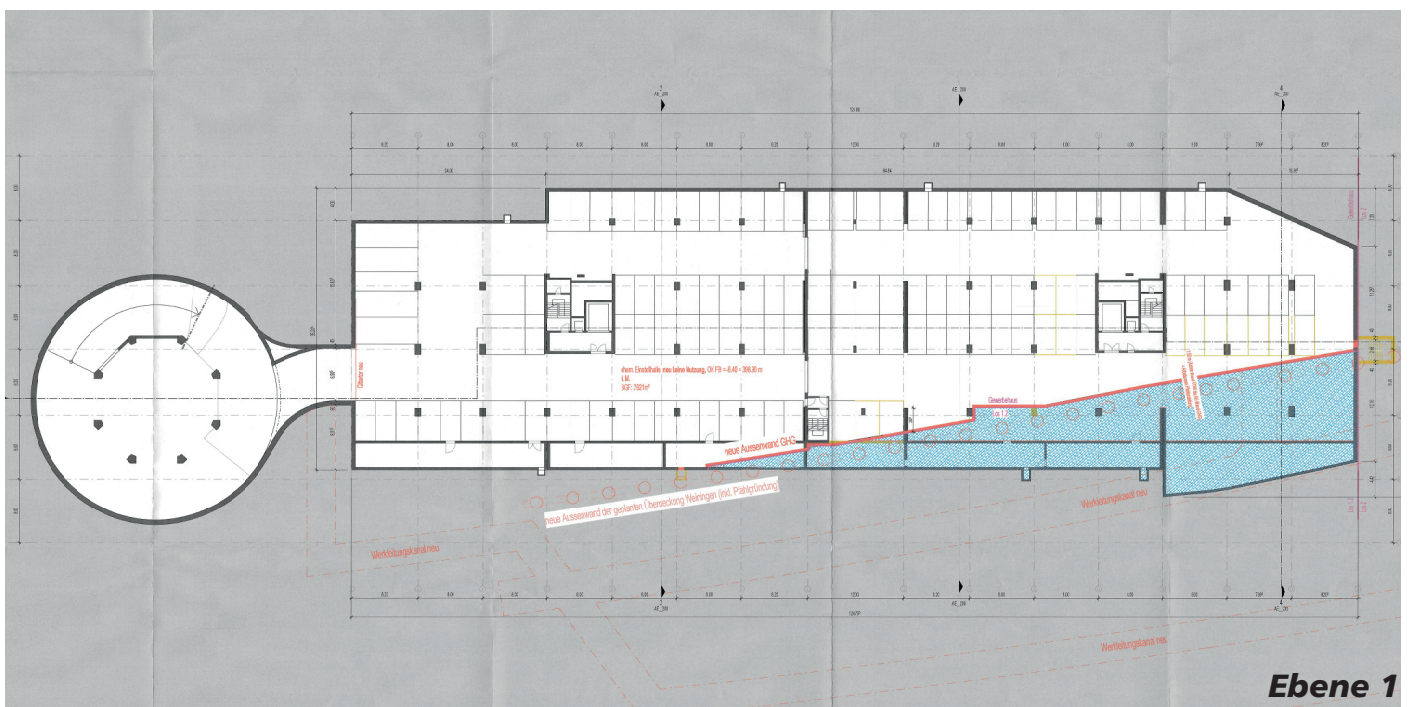
Das Gebäude wurde deshalb teilweise zurückgebaut. Hierfür wurde eine neue diagonale Stahlbetonwand in den Untergeschossen eingezogen, die als Abgrenzung zwischen GHG und der Überdeckung dient.

Infolge des unterirdischen Rückbaus wurde das GHG oberirdisch entsprechend rückversetzt. Die oberirdischen Abbruchlinien wurden jeweils auf den nächstgelegenen Stützenachsen festgelegt, so dass durch den Teilabbruch keine statischen Verstärkungen erforderlich wurden.



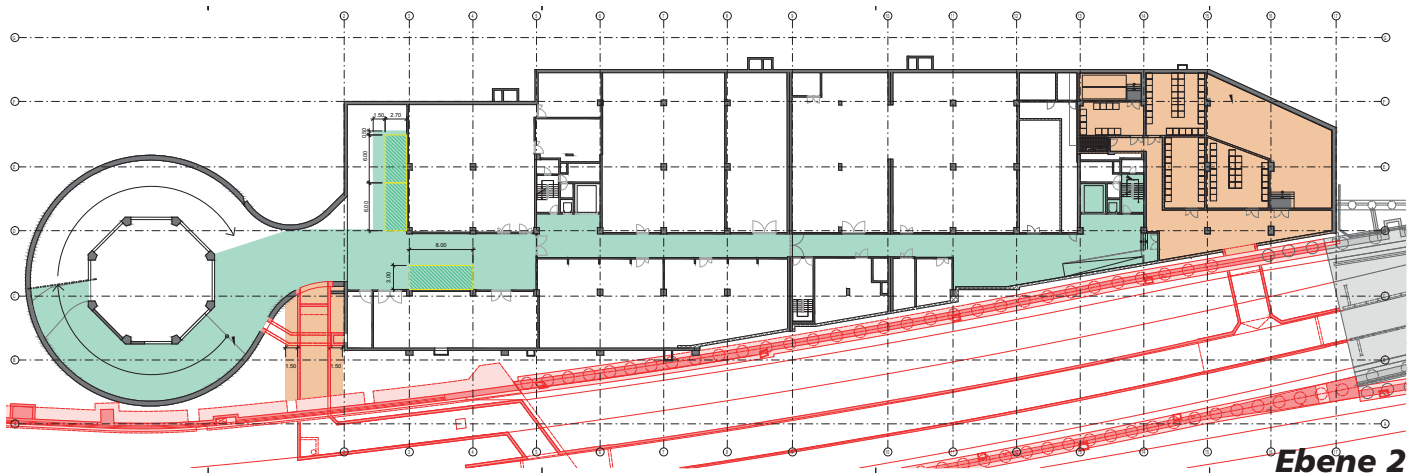
Während den Umbaumaassnahmen wurde das Gebäude durch das ASTRA stillgelegt. Die bestehenden Nutzungen wurden aufgelöst. Heute befinden sich die Räumlichkeiten weitestgehend in einem Rohbauzustand.

Im Rahmen der Anpassung des GHG wurde die technische Gebäudeausrüstung (Heizungs- und Kälteanlagen, Lüftungstechnik) grösstenteils zurückgebaut. Ein Teil der sanitären Anlagen wurde erhalten.



Der blau eingefärbte Teil des GHG musste für den Bau der 3. Röhre Gubristtunnel sowie die Überdeckung Weinigen weichen. Die Aussenwand wurde an die rot markierten Linie zurückversetzt.

Gewerbehaus & Gubristtunnel



Warum befindet sich das GHG im Besitz des Bundes?

Die Entstehung des GHG ist eng mit der Autobahn A1 bzw. dem Bau des Gubristtunnels in den 1980er-Jahren verbunden. Es wurde einerseits aus Lärmschutzgründen, andererseits zwecks optimaler Flächennutzung der Nationalstrassenparzelle («Mehrfachnutzung») errichtet.

Nach Fertigstellung ging das Gebäude im Rahmen eines Konzessionsvertrages in den Besitz der «Genossenschaft Gewerbehaus Weiningen» über. In den darauffolgenden Jahren wurde das GHG durch verschiedene Stockwerkeigentümer gewerblich genutzt.

Bis voraussichtlich 2026 baut das ASTRA die Nordumfahrung aus. Mit der 3. Tunnelröhre durch den Gubrist wird die A1 erweitert. Durch den zusätzlichen Platzbedarf für das Tunnelportal und die Überdeckung in Weiningen musste das GHG angepasst werden. Daher wurde der Konzessionsvertrag mit der Genossenschaft im Jahr 2009 aufgelöst.

Mit den fortschreitenden Arbeiten beim Portal Weiningen soll das GHG veräussert werden. Für das Gebäude erfolgt eine Abparzellierung, so dass es sich bei der Veräusserung auf einer eigenen Parzelle befinden wird.

Für den Betrieb des Gubristtunnels beansprucht das ASTRA weiterhin gewisse Flächen des GHG. Hierzu waren bzw. werden auch künftig Dienstbarkeiten mit dem Eigentümer vereinbart.

Die Dienstbarkeiten schränken die Nutzung des Gebäudes nur unwesentlich ein. Sie betreffen insbesondere die Ebene 2 des Gebäudes und die Zugänglichkeit zu den sich dort befindlichen Anlagen für den Unterhaltsdienst.

In der nordöstlichen Ecke besteht ein **Elektro-raum** für den Betrieb des Gubristtunnels. Dieser befindet sich im Baurecht zugunsten des ASTRA. Im Bereich der Spiralrampe liegt zudem eine weitere **Verbindung zum Werkleitungskanal** des Tunnels (Baurecht ASTRA).

Dem Unterhaltsdienst ist deshalb der **Zugang zu den Anlagen** via Spiralrampe und durch das Gebäude geduldet (Wegrecht). Für die Pikett-Dienste sind drei **Parkfelder** reserviert.

Auf dem Grundstück bestehen weitere Dienstbarkeiten zugunsten des ASTRA. Diese betreffen unter anderem Werkleitungen, die Entwässerung der Überdeckung, die Erstellung von Grünräumen oder die Passarelle, die über der Überdeckung Weiningen erstellt wird.

Die Dienstbarkeiten liegen in Plänen vor und werden vor Verkaufsabschluss mit dem künftigen Eigentümer abgesprochen und im Grundbuch eingetragen. Allfällige bauliche Anpassungen am GHG müssten zur Sicherstellung der Dienstbarkeiten mit diesen vereinbart werden können.

Überdeckung Weiningen

Im Zuge des Ausbaus Nordumfahrung Zürich wird die Autobahn im Bereich des Gubristportals in Weiningen überdeckt. Die Überdeckung Weiningen wird die Fahrbahnen auf einer Länge von 100 Metern einhausen.

Auf der gewonnenen Fläche sind kommunale Bauten vorgesehen: Ein Werkhof, ein Feuerwehrstützpunkt für die Gemeinden Weiningen und Unterengstringen sowie eine Hauptsammelstelle. Am südlichen Ende der Überdeckung ist eine Passarelle für den Fuss- und Veloverkehr geplant.

Auf der Überdeckung selbst sind eingeschossige Bauten in Leichtbauweise vorgesehen. Die Dachflächen der Gebäude sollen begrünt werden, um einen ökologischen Ausgleich zu erzielen.

Die Aussenfläche der Überdeckung wird in vier Ebenen unterteilt. Die Ebene 1 dient der Zufahrt und der Anlieferung. Auf der Überdeckung können zudem Aussenparkplätze erstellt werden, die dann auch vom GHG genutzt werden können.



Kontakt

Sie sind am Kauf des Gewerbehouses Gubrist in Weiningen interessiert? Gerne erwarten wir Ihre Kontaktaufnahme:

ASTRA Infrastrukturfiliale Winterthur

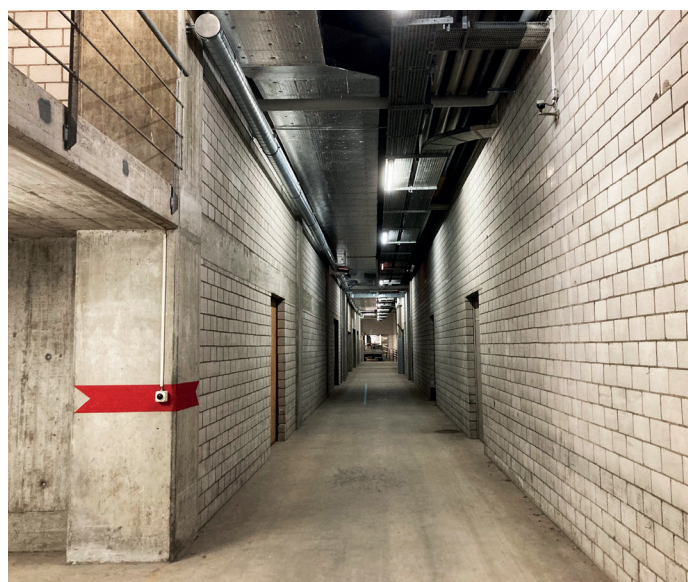
Telefon 058 480 47 11

winterthur@astra.admin.ch

Für Auskünfte und Rückfragen zum Verkauf des GHG steht Ihnen Herr Jörg Sommer gerne zur Verfügung (joerg.sommer@astra.admin.ch).

Die Immobilie kann nach Absprache besichtigt werden. Aus organisatorischen Gründen werden Besichtigungstermine für potenzielle Käuferinnen und Käufer soweit möglich zusammengelegt.

Bei Kaufinteresse können weitere Unterlagen zum Gebäude (z.B. Planunterlagen, Nutzungsvereinbarung, Schadstoffgutachten, Grundsanierungsbedarf) schriftlich beim ASTRA angefragt werden.



Impressum

Bundesamt für Strassen ASTRA, Infrastrukturfiliale Winterthur,
Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur

Telefon 058 480 47 11

winterthur@astra.admin.ch

© ASTRA Infrastrukturfiliale Winterthur

Januar 2022