



Etage Oerlikon Projekt 2030

Büro – Bildung – Gesundheit

IM-BW-NAK-Akquisition

Christian Toso

März 2026



Viel mehr als nur Züge: Die SBB ist nicht nur das grösste Schweizer Transportunternehmen. Sie ist auch eine der grössten Immobilienfirmen der Schweiz. SBB Immobilien baut Bahnhöfe und angrenzende Areale zu attraktiven Dienstleistungszentren aus – so auch in Zürich Oerlikon.

Inhalt.

Oerlikon.	3
Oerlikon Bahnhof.	4
Flächen in der Europaallee – Gebäude H.	5
Flächen.	6
Termine und Mietzins.	7
Impressionen.	8
Kontakt.	9

Oerlikon.

Ein Quartier von Zürich

Südlich der Bahnlinie befindet sich das Zentrum von Oerlikon mit den Einkaufszentren Neumarkt und züri 11 shopping, den markanten Hochhausgebäuden Andreasturm und Franklinturm sowie dem Oerlikon One und dem Marktplatz Oerlikon, wo mittwochs und samstags am Vormittag ein Lebensmittelmarkt stattfindet.



Nördlich des Bahnhofs lebt das neue Quartier Neu-Oerlikon. Im ehemaligen Industriequartier wird stetig neuer Wohn- und Lebensraum geschaffen. Die sehr urban wirkende Architektur wird aufgelockert durch grosszügige Parkanlagen. In den letzten Jahren wurden vier neue, in der Fachwelt sehr angesehene Parks angelegt: Der Oerliker Park mit Aussichtsturm, der MFO-Park, auf dem Areal der früheren Maschinenfabrik Oerlikon, der Wahlenpark vom Künstler und Architekten Christopher T. Hunziker und Dipol und der Louis-Häfliger-Park. Der Gustav-Ammann-Park wurde bereits 1942 nach den Plänen des Gartenarchitekten Gustav Ammann als sogenannter Wohlfahrtsgarten der angelegt und ist auch nach über 50 Jahren eine beschauliche Oase der Ruhe. Auch wurde ein weiteres Einkaufszentrum; das Center Eleven gebaut. Dieses liegt sehr zentral im Quartier.



Entlang der Regensbergstrasse stehen mehrere teils monumentale Volksschulbauten (Gubel, Liguster, Halde), südlich davon befindet sich das weitläufige Gartenquartier Allenmoos mit Bauten aus dem gesamten 20. Jahrhundert.



Leben und Arbeiten. Diese Transformation erlebt Oerlikon seit vielen Jahren sehr erfolgreich. Nun kommt ein spannendes Projekt hinzu; Die Etage Oerlikon.

Oerlikon Bahnhof.

Direkte Verbindungen

Der Bahnhof Oerlikon ist der siebtgrösste Bahnhof der Schweiz, einer der 13 SBB-Bahnhöfe auf dem Gebiet der Stadt Zürich und liegt im gleichnamigen Quartier Oerlikon im Kreis 11. Seit seiner Gesamtanierung Ende 2016 besitzt er acht Gleise und eine eigene unterirdische Einkaufspassage mit insgesamt 27 Geschäften. Der Bahnhof der bis 1934 unabhängigen Gemeinde Oerlikon gehört zu den ältesten der Schweiz und ist bis heute einer der wichtigsten Punkte im Schweizer Schienennetz. Praktisch alle Züge, die Zürich in die Richtungen City und den Flughafen Zürich verlassen, passieren den Bahnhof Oerlikon. Elf Linien der S-Bahn Zürich sowie Fernverkehrszüge verkehren in vier verschiedene Richtungen. Ebenfalls verkehren drei Tramlinien sowie diverse Buslinien ab dem Bahnhof Oerlikon.

Sie brauchen in Oerlikon nicht auf den Fahrplan zu schauen. Einfach einen Kaffee holen, in den nächsten Zug einsteigen, und in die gewünschte Richtung losfahren.



Projekt Etage.

Leben und Arbeiten

Diese Transformation erlebt Oerlikon seit vielen Jahren sehr erfolgreich. Nun kommt ein neues Projekt hinzu; Die Etage.

Steht der Bau an der Regensbergbrücke nun im Stadtgewerbe oben oder im Gleisfeld unten? Eine spannende Frage ... Beides, ist die Antwort. Das Gebäude, direkt an der Regensbergbrücke anlehnend, ist in drei Scheiben gegliedert, deren mittlere die äusseren beiden trägt. Die Seitlichen Scheiben kragen in Gleis- und Strassenraum aus. Das Gebäude ist mit rund 40 Metern Höhe und insgesamt 8 Stockwerken mit rund je ca. 740m² bestens geeignet für Nutzungen in den Bereichen Büro- Bildung und Gesundheit.

Flächen ab ca. 200m² ermöglichen die Umsetzung dieser Nutzungen perfekt, zumal die Erschliessung via einen zentralen Kern erfolgt und somit alle Flächen rund um diesen angeordnet sind.

Minergie, Schadstofffreiheit und Photovoltaik und eine natürliche Holzhybridbauweise sind nur einige der Kernpunkte, welche dieses Gebäude zu einem ökologischen und nachhaltigen Zentrum für Arbeiten aller Art auszeichnen.



Termine und Mietzinse.

Übergabe Mieterausbau

1Q 2030

Flächengrösse

ca. 6200m² Gesamtfläche Büro

ca. 780m² Geschossfläche

ca. 240m² Mindestfläche

Erdgeschoss Retail/Gastro, öffentliche Nutzung

Bürogeschosse 3 bis und mit 10

Mietzins

CHF 370.00/m²

Nebenkosten Akonto

CHF 45.00/m²/pa.

Basis Ausbau

Grundausbau. Mieterausbau zu Lasten Mieter/in

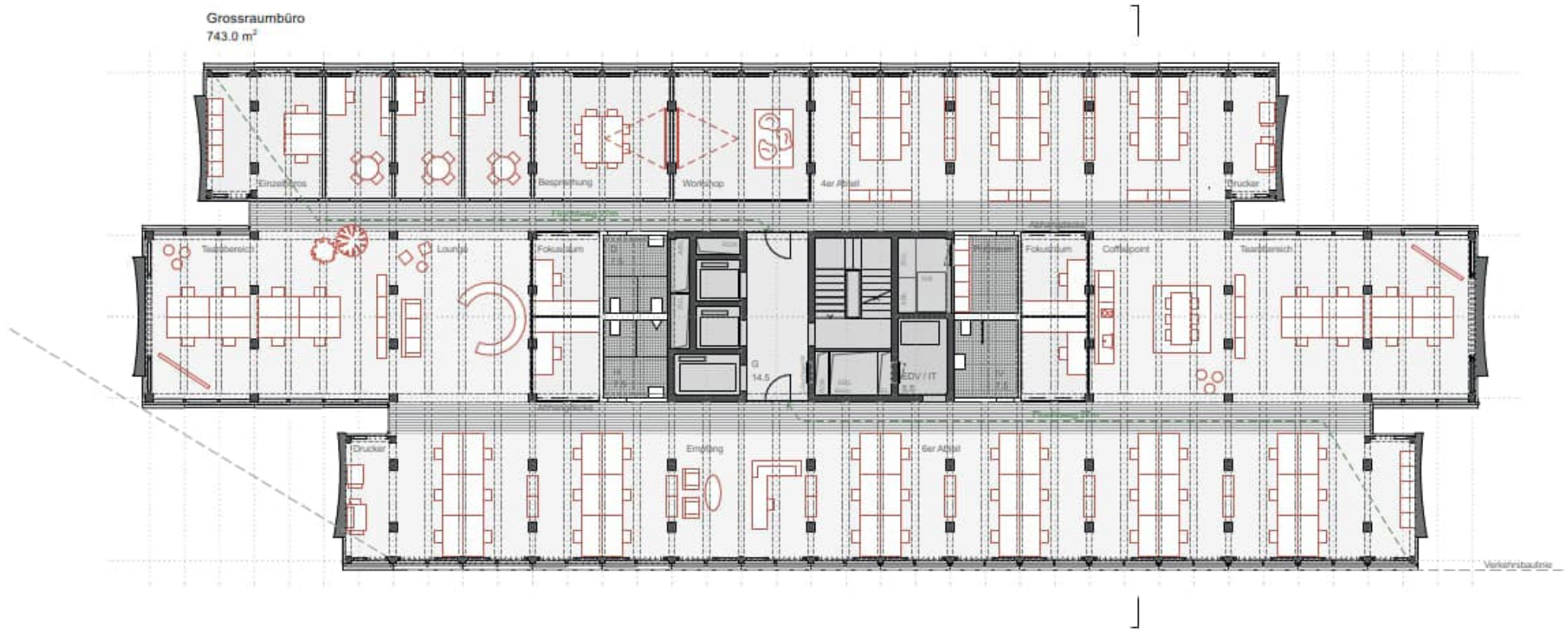
Ausbau

Toilettenanlagen installiert, Lüftung bis an die Mietfläche geführt, gemäss Schnittstellenpapier. Heizung und Kühlung via Wandkonvektoren.

Parkplatz

Es stehen Aussenparkplätze für PKW oder Motorrad zur Verfügung, der Mietzins pro Platz und Monat beträgt CHF 250.00 zzgl. MwSt.

Flächen.



Grundriss 3. Obergeschoss 1:200 – SZENARIO BÜRONUTZUNG

Flächen.

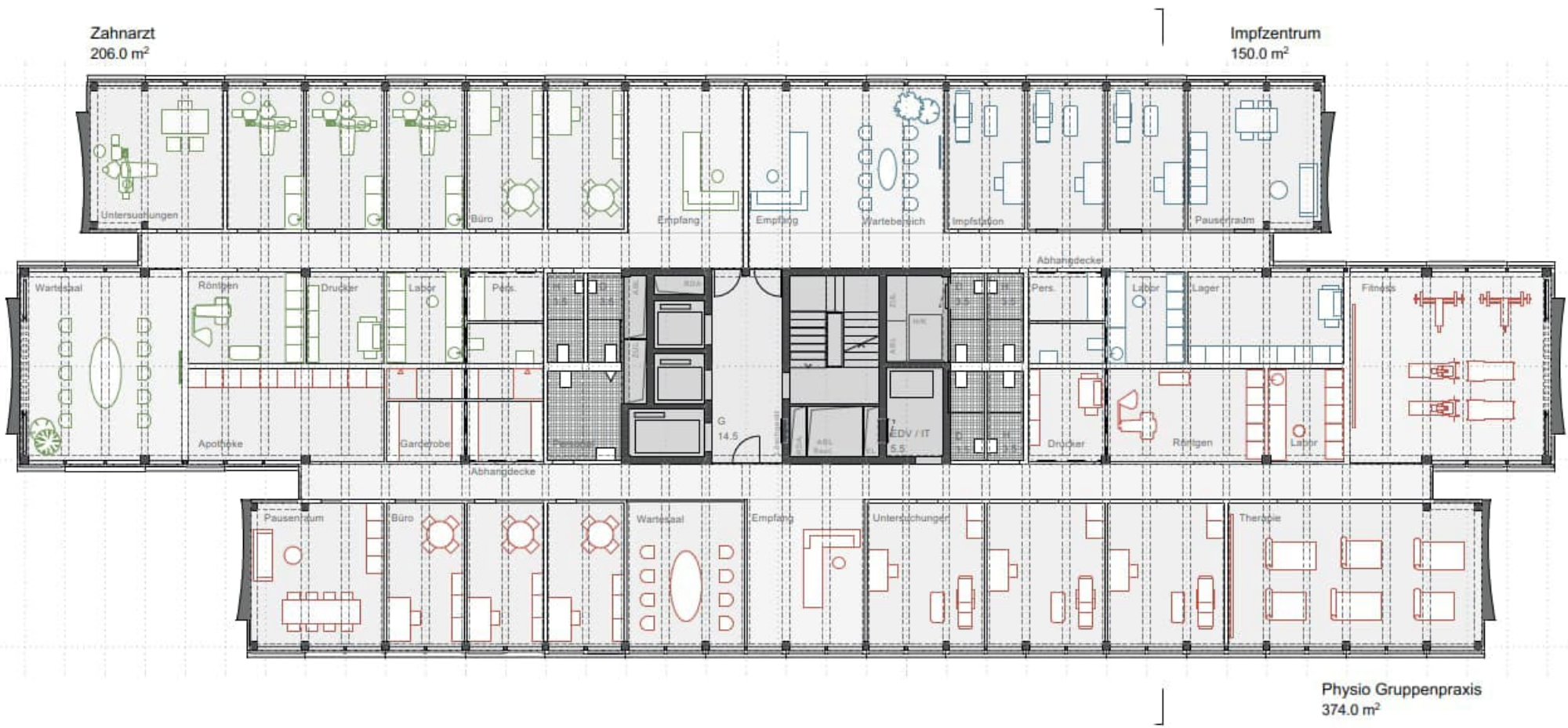
Bildung 1
347.0 m²



Bildung 2
380.5 m²

Regelgeschoss 1:200 – SZENARIO BILDUNG

Flächen.



Regelgeschoss 1:200 – SZENARIO GESUNDHEIT



Impressionen.



Kontakte.

Vermarktung

SBB Immobilien
Akquisition
Christian Toso
Vulkanplatz 11
8048 Zürich Altstetten

+41 (0)79 652 83 00

christian.toso@sbb.ch

Gesamtprojektleitung

SBB Immobilien
Immobilien Development
Thomas Rinas
Vulkanplatz 11
8048 Zürich Altstetten

+41 (0)79 875 80 05

thomas.rinas@sbb.ch

Ein Projekt von SBB Immobilien.



Danke für Ihr Interesse.

Ihre SBB Immobilien.