

immobilien  
kosmos

tellstrasse 22  
8004 zürich  
+41 44 521 11 11  
hallo@immobilienkosmos.ch

# shared

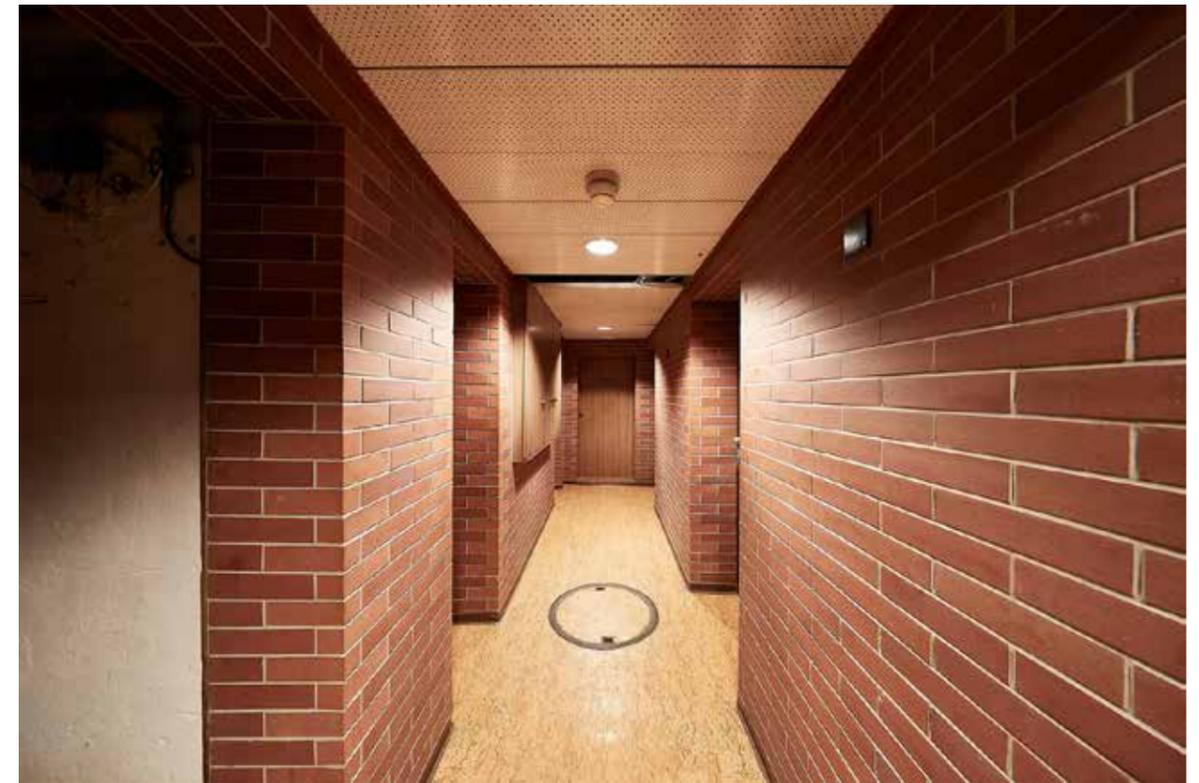
# living

lagerstrasse 119  
8004 zürich

entwicklungskonzept







## Vorwort zur Beendigung des Hostel-Projekts

Im November 2019 haben wir an dieser Stelle das Hostel-Projekt LAGERHAUS vorgestellt. Einen Freiraum wollten wir schaffen mit Co-Working Space und Gastro-Betrieb, für Menschen, die gemeinsam schlafen, essen, arbeiten, träumen und reden wollen. Doch seit dem letzten November ist viel passiert: Corona hat unsere Wirtschaft und unser Zusammenleben auf den Kopf gestellt. Feiern ist nicht mehr angesagt und die Tourismus-Branche ist auf einer Durststrecke, Ende unabsehbar. Weitere harte Fakten waren die Auflagen der Baubewilligungen und die damit verbundenen Kosten, die unsere Köpfe zum Rauchen brachten.



Wir haben uns gefragt: Ist es die richtige Zeit, um ein Hostel-Projekt zu starten? Wollen wir das Potenzial einer Immobilie durch ein riskantes Projekt gefährden? Unsere Antwort lautet klar: Nein. Stattdessen reiten wir auf den Wellen der Zeit, denken und handeln flexibel. Wir lassen Altes los, nehmen Neues in Angriff und schalten zielgerichtet um. In diesem Geist haben wir das leerstehende LAGERHAUS der Stadt Zürich als Notspital zur Verfügung gestellt. Und nehmen das was kommt, so wie es kommt.

Unser Credo ist: Sorgfalt tragen zu unseren Immobilien, realistisch bleiben. Deshalb begraben wir das Hostel-Projekt wie wir es vor knapp einem Jahr vorgestellt haben in Würde. Die Lagerhaus AG in der heutigen Form legen wir still. Ende? Weit gefehlt. Wie ein Phönix aus der Asche entsteht hier unser neues Projekt.

## Konzeptvorschlag

### Zwischennutzung

Zusammenleben, sich austauschen und gegenseitig inspirieren – Corona kann uns vielleicht die Reiselust nehmen, das Bedürfnis nach Gemeinschaft sicher nicht.

Shared Living war der Kern unseres Projekts, von Anfang an. Mit unserem neuen Projekt lassen wir nun einen Freiraum entstehen, der Wohnen und Arbeiten frisch und unkompliziert verbindet. Wir schaffen einen multikulturellen Raum in einem multifunktionalen Gebäude, wo sich unterschiedliche Gemeinschaften und Kulturen gegenseitig inspirieren, sich verschiedene Wohnformen und Arbeitsweisen treffen. Herz des LAGERHAUS ist das Söko, der Gastro-Betrieb im Erdgeschoss. Am Morgen Kaffeebar, verwöhnt das Söko seine Gäste am Mittag mit einem Lunch, gegen Abend mit eigenkreierten Cocktails und anschliessend mit einem gemütlichen Dinner. Das Söko ist ein Schmelztiegel für Menschen von innerhalb und ausserhalb und ergänzt das Trio 25hours Hotel, Kosmos und Olé Olé-Bar zu einem attraktiven Quartett.

Wie so oft, steckt auch hier in der Krise die Chance. Das Hostel-Projekt haben wir nicht gern aufgegeben, doch haben wir gemerkt: Unser neues Shared Living-Konzept entspricht genauso unserem Wunsch, einen Raum des Austauschs und der Interaktivität zu schaffen. Für das Quartier und für die Menschen, die hier leben und arbeiten.



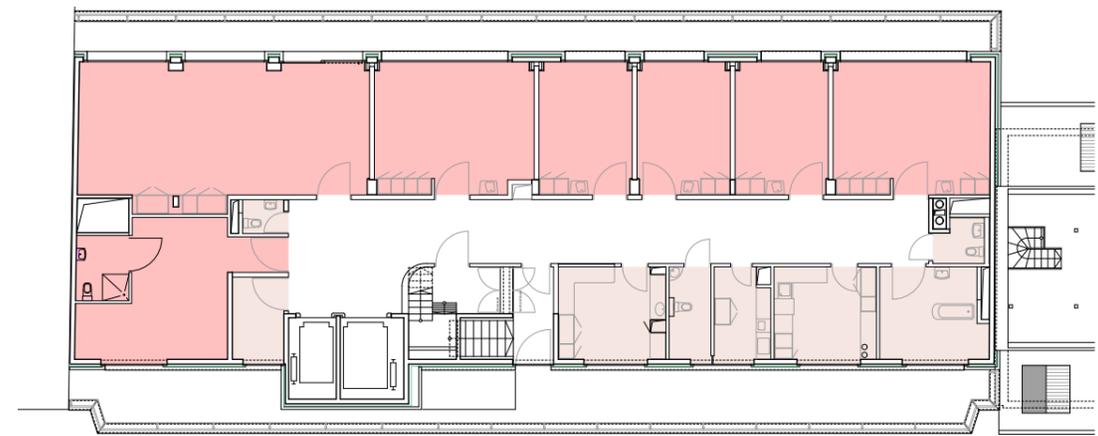
# Baubewilligung/Auflagen/ Prozess

Mit dem laufenden Bauwilligungsprozess wird eine Abänderungseingabe für Wohnen und Gewerbe auf die ganze Baubewilligung gemacht. Die Umnutzung des Gebäudes wird auf neue feuerpolizeiliche Auflagen sowie Lärmschutz geprüft. Aktuell wurden folgende Auflagen in Erfahrung gebracht:

## Baurechtliche Auflagen

Es besteht eine 60% Wohnnutzung und eine 40% Gewerbenutzung. Die Aufteilung sieht folgendermassen aus:

- 2. UG: Lagerräume
- 1. UG: Garagenplätze/Lagerräume
- EG: Gastro
- 1. OG: Gewerbe/Büros
- 2.-4. OG: Wohnen hofseitig/Nebenräume wie Bäder und Gewerberäume strassenseitig
- 5. OG: Wohnen



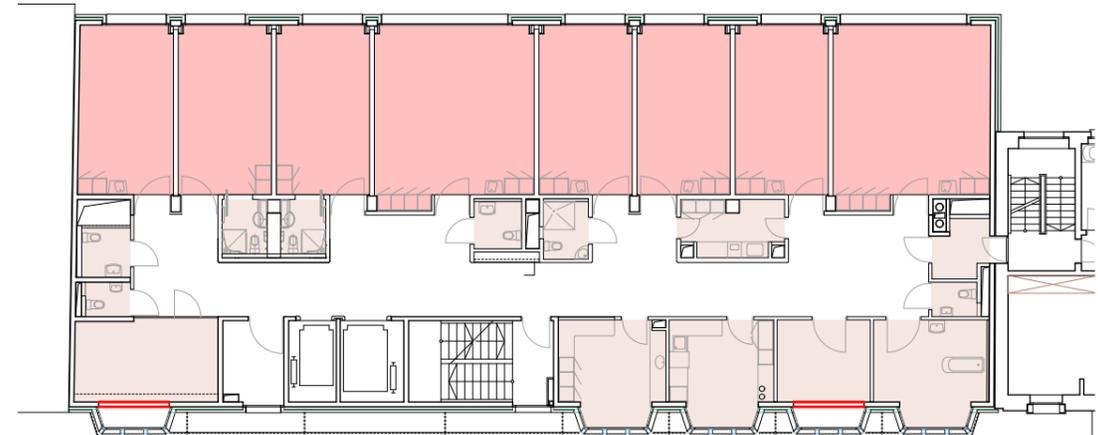
5. Obergeschoss



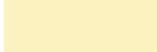
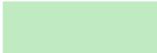
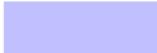
4. Obergeschoss

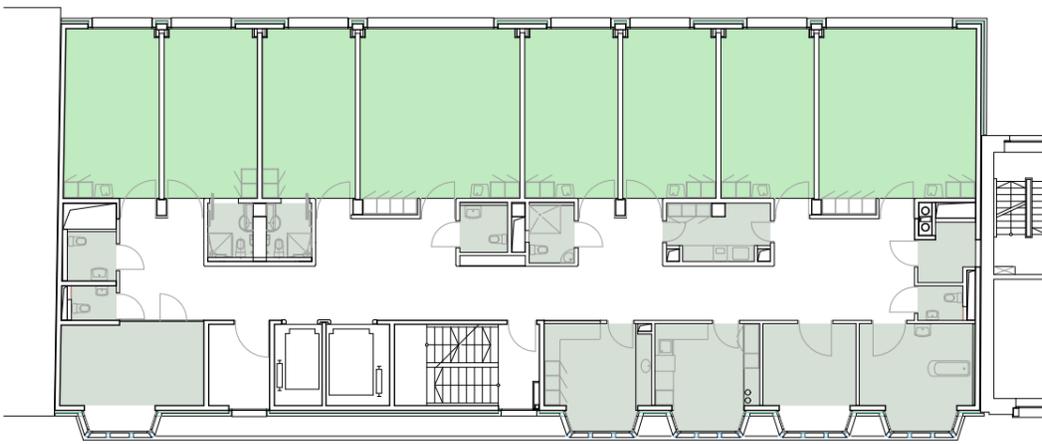


3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

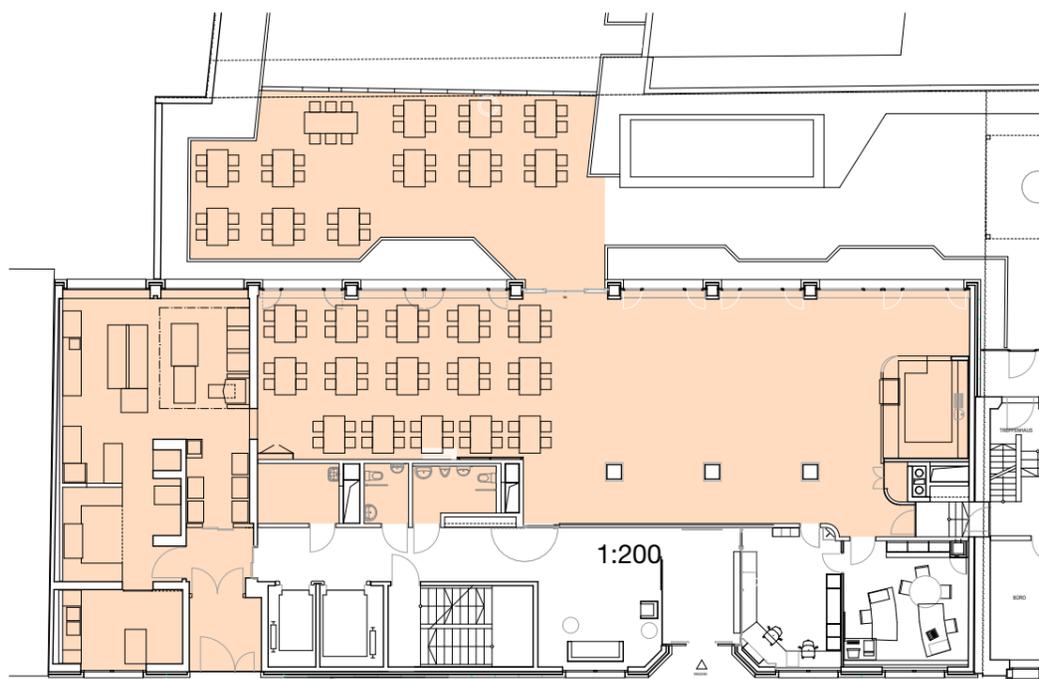
- |   |                                |   |                   |
|---|--------------------------------|---|-------------------|
|  | <b>Wohnen</b>                  |  | <b>Gastro</b>     |
|  | <b>Wohnen Nebenräume</b>       |  | <b>Lagerräume</b> |
|  | <b>Büro/Gewerbe</b>            |  | <b>Parkplätze</b> |
|  | <b>Büro/Gewerbe Nebenräume</b> |   |                   |



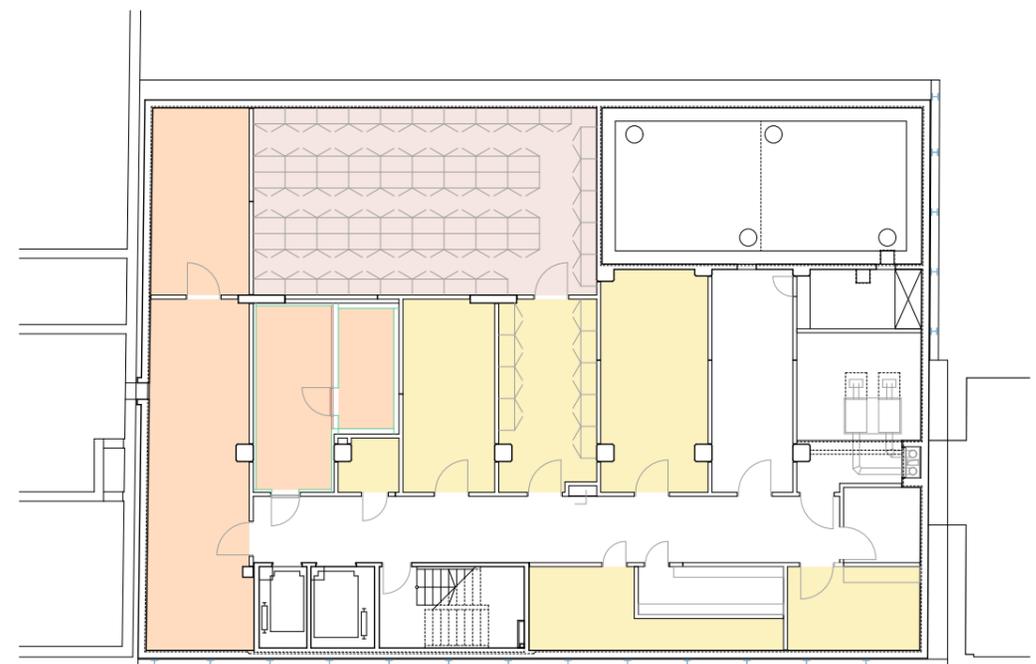
1. Obergeschoss



1. Untergeschoss



Erdgeschoss



2. Untergeschoss

## Feuerpolizei

- Bei einer Wohn- oder Büronutzung ist der Korridor ein Fluchtkorridor --> Anpassung der Lüftung aus feuerpolizeilicher Sicht.
- Geschosse sind als eine Wohnung zu betrachten im Sinne einer Cluster-Wohnung. Sie werden für gemeinschaftliches Wohnen als Einheit vermietet. Ist dies nicht möglich, sind Trennwände mit Schallschutz aufzurüsten.
- Feuerpolizeilich müssen die Lifttüren EI30 ausgebildet werden (z. B. Aufdoppelung der best. Lifttüre mit einer EI30-Flügeltüre).
- Ersetzen einiger T30 Türen durch EI30 Türen.
- Die Fenster der Stationszimmer zum Korridor müssen beidseitig mit einer Fermacell-Platte belegt und mit einem Blech abgedichtet werden.
- Die Brandmeldeanlage ist zu entfernen.

## UGZ

- An der Strassenfassade zur Lagerstrasse 119 sind die Immissionsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm am Tag um ca. 5-6 dB(A) und in der Nacht um ca. 9-10 dB(A) überschritten.
- Eine Wohnnutzung zu Strassenseite kann aufgrund der IGW- Überschreitung kritisch werden. Lärmempfindliche Räume wie Schlafen und Wohnen sind auf der Hofseite anzuordnen und reine Arbeitsküchen (kleiner als 10m<sup>2</sup>), Nasszellen und Abstellräume zur Strassenseite.
- Der Schallschutz nach SIA 181 muss angeschaut geprüft werden.
- Vom EG mit Gastro-Betrieb zum 1. OG sind die Schallschutzmassnahmen zu prüfen (dicke der Betondecke).

## Prozess

Für die Abänderungseingabe wird als ordentliche Baubewilligung mit Ausschreibung 4 bis 6 Monate bis zur Baufreigabe beanspruchen. Die neue Baueingabe wird bis 30. September 2020 beim Bauamt eingereicht.

# Potenzielle Mieter

## Maximilian Baumann und Alex Jakob

Das Gastro-Duo des erfolgreichen Popups 'Der Freundeskreis' erstellt ein frisches Gastrokonzept für das Erdgeschoss.

### KONZEPT

#### SÖKO (LAGERHAUS)

Im EG der Lagerstrasse 119 findet sich für drei Jahre ein einzigartiges Konzept wieder.

Das Söko wird zum erinnerungswürdigen Homespace für die Stadtzürcher Bevölkerung.

Diese Oase bewirten Alexander Jakob und Maximilian Baumann von der Gastrophysik GmbH. Es entsteht ein 17 Stunden Konzept, welches am Morgen mit einer Kaffeebar in den Tag begleitet und am Abend mit dem Restaurant und einer speziellen Cocktailbar den Tag besiegelt.

#### KAFFEEBAR

Wenn Zürich erwacht öffnet sich das Tor zum idyllischen Söko-Kaffee.

Das Kaffee bietet Raum zum Verweilen und bewirte seine Gäste jeweils ab 07.00.

Im Innenhof werden kleine Inseln erschaffen, auf welchen man sitzen, den Laptop laden und seinen Kaffee schlürfen kann.

Im Hintergrund läuft entspannte Musik von Buena Vista Social Club über Schweizer Künstler wie Black Sea Dahu bis hin zu Paul Simon.

Wer im Söko zum Kaffee kommt, taucht ab in ein paar Momente Ferienfeeling und beglückt seine Geschmacksknospen.



#### LUNCH

Ab 11.30 öffnet das Söko-Restaurant seine Türen.

Über Mittag gibt es je nach Jahreszeit spezielle Gerichte, die leicht verdaulich sind und zu den äusseren Gegebenheiten passen..

Die Grundlage aller Gerichte bietet die asiatische Herkunft von Alexander Jakob.

Wer den Mittag mit uns verbringt nimmt seine positiven Emotionen mit an den Arbeitsplatz und ist gestärkt für die zweite Tageshälfte.

Da, wo die Kaffeebar am Morgen ihren Platz gefunden hat, werden zusätzlich zum Mittagmenü noch gesunde und rein pflanzliche Söko-Bowls to go angeboten.

#### BARBETRIEB

Gegen 16.00 drehen die Barjungs die Schlüssel zur Söko-Cocktailbar nach links und mixen ihre eigens für das Söko entwickelten Kreationen. David Trüb, der in den letzten Jahren eine eigene Bar auf den Fijis aufgebaut hat und verantwortlich ist für verschiedene erfolgreiche Barkonzepte in Zürich, steht zusammen mit Maurice Sturm hinter dem Tresen.

Die Beiden haben beispielsweise im Namen vom Freundeskreis Pop-Up auf dem KIBAG-Werkhof in Wollishofen die Bar geschmissen.

Aktuell betreiben sie die Söko-Cocktailbar an der St. Jakobstrasse 52, die unter dem Motto «Komische Gedichte und tropische Früchte» im August geöffnet hat.



## DINNER

Zum Nacht lädt das Söko mit seiner sehr kleinen aber feinen Speisekarte zum Zusammensitzen ein. Im Sommer spielt sich das Essen mehrheitlich im Innenhof ab, wobei nicht nur die Bepflanzung, sondern auch das Mobiliar Einfluss auf das gewünschte Ferienfeeling nehmen. Da und dort steht eine gemütliche Lounge, Girlanden zieren den Himmel und entspannte Musik plätschert vor sich hin. Wer im Söko isst, schreibt nicht nur im Geschmack schöne Geschichten, sondern auch mit allen Sinnen.

## INNENHOF

Der Innenhof von der Lagerstrasse 119 soll leben. Die Gastrophysik GmbH wird ein Konzept für die Nutzung der Fläche erstellen, das nicht nur Gastronomisches sondern auch Kulturelles zu bieten hat. Sei es eine Comedysession, ein Märli, Lesungen, Ausstellungen, akustische Konzerte und vieles mehr.

## LET'S DO IT

Die Lagerstrasse 119 soll Zürichs Herz taktvoll durch den Tag begleiten und für Jung und Alt zum Erlebnis werden. Dafür haben wir zwar nur drei Jahre Zeit, werden in diesen drei Jahren aber alles geben, um unser Ziel zu erreichen. Es soll kein Ich geben, sondern ein Wir und es soll Geschichte schreiben. Das ganze Konzept soll medial begleitet werden und auch für die umliegenden Betriebe eine Chance sein. Die Lagerstrasse bekommt mit uns kreative Köpfe, die ihr Interesse im grossen Ganzen finden und nicht im kleinen Halben.

## Sergeant AG

Die renommierte Agentur für Marketing, Kommunikation, Werbung und Public Relations aus Zürich verlegt ihre Büros und Sitzungs- sowie Schulungszimmern an die Lagerstrasse 121.



Lea Lingg & Michel Müller

## Jamie Cortez

Eine Gruppe von indischen Gastroarbeitern mit Familien nutzen eine Etage für ihre Wohngemeinschaft. Jamie und seine Freunde begleiten die Immobilienkosmos AG bereits seit vier Jahren als zuverlässige, freundliche und dankbare Mieter in Zwischennutzungen.



Jamie reiste vor 5 Jahren von Indien in die Schweiz und arbeitet im Restaurant Helvetia in Zürich als Küchenchef.



## Boutique

Als kreativer Partner für Agenturen, Brands und Institutionen produziert Boutique Films seit 2005 herausragendes audiovisuelles Storytelling. Boutique ist ein potentieller Mieter für eine Etage im LAGERHAUS.

## Wechselnde Mieter

Neben den fixen Mietern, die während der ganzen Zwischennutzung Teil des Projekts LAGERHAUS sind, wird ein Teil der Räumlichkeiten kurzfristig vermietet.



## Filmreif

Neuer Text: Filmreif nutzt diverse Etagen für 1 bis 2 Monate für eine Filmproduktion.

## Notspital

Ein weiterer Mietinteressent ist der Kanton Zürich. Zur Sicherstellung von Notbetten während der Corona-Zeit mietet der Kanton Zürich unter Aufsicht der Kantonspolizei weiter eine oder mehrere Etagen für sein Notspital.

Das bereits bestehende Notspital an der Lagerstrasse 119 wird in einer verkleinerten Form auf der 1. Etage für weitere 3 bis 9 Monate weitergeführt.



## Diverse kleine Unternehmer/Anlässe

Während der Tätowierer im angemieteten Studio Kunden tätowiert und der Maler nebenan seine Kunst ausstellt, findet im Innenhof ein Flohmarkt für Gross und Klein seinen Platz in der Stadt.



## Unser technischer Dienst vor Ort



Tobgyal Dhangmagemung

## Vision Projektentwicklung

Mit dem Zwischennutzungsprojekt LAGERHAUS – Shared Living setzen wir unsere Vision von Freiraum und Gemeinschaft um. Es ist die Lightversion des Endprojekts und wenn man so will, eine Testphase. Die 3 Jahre Zwischennutzung geben uns Zeit, Funktionierendes zu stärken und nicht Funktionierendes über Bord zu werfen. Wir generieren Erfahrung. Die 3 Jahre geben uns ausserdem Zeit, die definitive Projektentwicklung zu starten und sorgfältig zu planen. Deshalb sind die beiden Projekte für uns untrennbar miteinander verknüpft und die Umsetzung der Zwischennutzung an die Projektentwicklung gebunden. Unsere Vorteile sind: Wir sind vor Ort, wir sind professionell, wir haben Erfahrung und vor allem: Wir sind begeistert und mit ganzem Herz dabei. Wir freuen uns, die Offerte für die definitive Projektentwicklung auf Papier zu bringen, wenn wir grünes Licht für deren Durchführung erhalten.



# Grober Terminplan für Projektentwicklung und Realisierung Ersatzneubau

Jahr	2020	2021	2022		2023		
Phase	1	2	3	4	5	6	7
Beschrieb	Standort- und Marktanalyse, SWOT	Detaillierte Nutzungskonzeption (präferierte Var.)	Vorbereitung/ Organisation/ Durchführung/ Jurierung	Vorprojekt und Kostenschätzung (Siegerprojekt)	Bauprojekt und Kostenvorschlag, Baueingabe	Baubewilligung und Baufreigabe (Best Case)	Realisierung (Abbruch, Rohbau, Ausbau) (Best Case)
	Grobe Nutzungskonzeption (in 2 - 3 Varianten)	Produktdefinition	Studienauftrag (4 - 6 Teilnehmer)			Parallel: Ausführungs- und Detailplanung (Start)	Parallel: Ausführungs- und Detailplanung (weiter)
	Wirtschaftlichkeit, Renditen, Risiken	Studienauftragsprogramm					
Zeitbedarf generell	3 Monate	3 Monate	6 Monate	6 Monate	6 Monate	6 Monate	30 Monate
Terminierung konkret (Bsp.)	4. Quartal 2020	1. Quartal 2021	2. + 3. Quartal 2021	4. Qu. 2021 + 1. Qu. 2022	2. + 3. Quartal 2022	4. Qu. 2022 + 1. Qu. 2023 Keine Nacheingaben, kein Rekurs	2. Qu. 2023 - 3. Qu. 2025

## Best Case

Total Bezugsbereit	60 Monate (5 Jahre)	1. Oktober 2025
Zwischennutzung Altbauten	30 Monate (2.5 Jahre)	bis 31. März 2023
Bauphase Ersatzneubau	30 Monate (2.5 Jahre)	ab 1. April 2023

## Worst Case

Total Bezugsbereit	78 Monate (6.5 Jahre)	1. April 2027
Zwischennutzung Altbauten	48 Monate (4 Jahre)	bis 30. September 2024
Bauphase Ersatzneubau	30 Monate (2.5 Jahre)	ab 1. Oktober 2024

■ Zwischennutzung 01.10.2020 – 31.12.2023  
■ Projektentwicklung 01.10.2020 – 31.10.2025



**immobilien  
kosmos**

**tellstrasse 22  
8004 zürich  
+41 44 521 11 11  
hallo@immobilienkosmos.ch**

**ansprechpersonen**

**ladina breuss  
+41 79 526 37 92  
lb@immobilienkosmos.ch**

**salvatore leggio  
+41 79 352 52 52  
sl@immobilienkosmos.ch**