

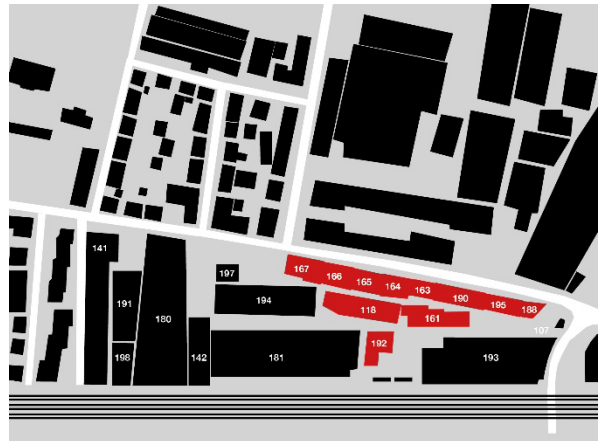
## Lagerplatz «A» in Winterthur

### Vielfältiger Nutzungsmix, u.a. Kultur, Kino, Gastro, Hostel, Handwerk

**Lagerplatz:** Die 1834 gegründete Sulzer AG entwickelte sich zu einem 200'000 m<sup>2</sup> grossen Industriequartier nahe Bahnhof und Stadtzentrum. Der «Lagerplatz» ist der 50'000 m<sup>2</sup> grosse Teilbereich entlang der SBB-Trasse. Ende 80er-Jahre wurde die Produktion auf dem Areal Stadtmitte eingestellt. Seit dem Kauf durch Abendrot 2009 werden die eindrücklichen Industriebauten in enger Zusammenarbeit mit der Mieterschaft instandgehalten, ertüchtigt und weiterentwickelt.

**Teilobjekt «A»:** Diverse Gebäude mit heterogener Bausubstanz; kleinteilige Gebäudestruktur, vielfältiger Nutzungsmix, kulturelle und teilweise bewusst niederschwellige Nutzungen. Die Gebäude werden bei Bedarf sanft saniert und energetisch ertüchtigt. 1996: Gebäude 163/164/165/166/167/190 mit Nutzung Bildung, Büro, Werkstatt; Bau 161 wird minimal unterhalten, als Kulturnutzung betrieben; 2014: Bau 118 für ZHAW/ ZPP; 2012/13: Gebäude 195/188 mit Nutzung Restaurant, Veloladen, Hostel; 2015: Bau 192: Einbau Kino Cameo; 2018/19: Bau 190: Dachausbau mit Lift; 2020: Gebäude 166/167: sommerl. Wärmeschutz, Ertüchtigung SIA500, Grundrissanpassungen für ZHAW/Wirtschaftsfakultät. 2020/21: Forschungsprojekt Kopfbau 118: Gesamtanierung/Aufstockung mit rund 50% wiederverwendeten Bauteilen.

**Planungs- und Projektstand:** Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehenden Dachflächen (Geb. 164-167) 2023. Mittelfristig sanfte Teilsanierung Gebäude 161, 163-165.



<b>Standort</b>	Lagerplatz 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 19, 20, 22, 24, 8400 Winterthur Zur Kesselschmiede 27, 29, 31, 33, 35
<b>Baujahr</b>	1896-1943, 1996-2015 div. Sanierungen, 2018/19 Dachausbau 190, 2020 Teilsanierung 166/167, 2020/21 Sanierung/Aufstockung Kopf 118
<b>Kauf Abendrot</b>	2009
<b>Anlageform</b>	Direktanlage, Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 40,98 Mio. (Stand 31.12.2022)
<b>Nutzungsart</b>	12'400m <sup>2</sup> Büro-, Gewerbe-, Gastro- und Lagerfläche

**Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab**

«Impact»\*

<b>A</b>	A	Fassade: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 1996-2020	-
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) div. Gebäudeteile 1996-2020	-
	A	Dach: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 1996-2020	-
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2016
	C	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

<b>2</b>	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Bewusste Minimierung Graue Energie durch Transformation obsolete Bausubstanz
	2	Wiederverwendung von Bauteilen (im grossen Stil/Forschungsprojekt)
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Weitgehende Kooperation mit HauptnutzerInnen (ZHAW und weitere)
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten

Bemerkungen: *Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehenden Dachflächen 2023 (Gebäude 164-167)*

\* nach gewichteten Kriterien / \*\* dominantes Kriterium

**Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:**

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project ([www.impactmanagementproject.com](http://www.impactmanagementproject.com)).