

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 m² grossen Industriequartier nahe Bahnhof und Stadtzentrum. Der «Lagerplatz» ist der 50'000 m² 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.



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

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	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»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Bewusste Minimierung Grauenergie 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).