

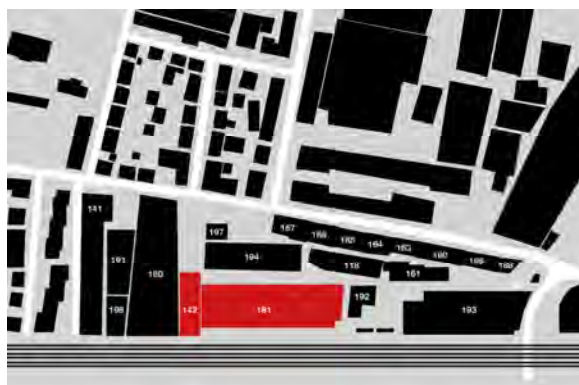
Lagerplatz «B» in Winterthur

Sanierung Gebäudehülle, Innenverdichtung & Aufstockung Halle 181.2/3

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 «B»: Der geleiseseitige Bau 181/1 wurde 2014 von Kilga Popp Architekten energetisch saniert und aufgestockt. Er beherbergt Büros und Werkstätten. Der Mittelbau 181/2 (Shedhalle) wird als Ausstellungshalle für das "Dampfzentrum" und als Lagerhalle genutzt. Im Annexbau 181/3 befinden sich Gewerbeflächen/Werkstätten und seit 2015 Schulräume der ZHAW/ZPP. Die offene Halle 142 mit Kranbahn ist ein weitläufiger gedeckter öffentlicher Raum.

Planungs- und Projektstand: Die noch nicht sanierten Gebäudeteile, die Lagerhalle 181/2 und der Annexbau 181/3 sollen bis 2025 umfassend erneuert werden: Die Gebäudehülle wird energetisch saniert, der Annexbau im Inneren durch den Einbau von einem Vollgeschoss und einem Galeriegeschoss verdichtet und damit für verschiedene Gewerbenutzungen attraktiv nutzbar. Der Annexbau soll zudem teilweise mit Wohnateliers um vier Geschossen aufgestockt werden. Auf geeigneten Dachflächen (Aufstockung & Bestand) werden PV-Anlagen installiert.



Standort	Lagerplatz 21 und 27, 8400 Winterthur
Baujahr	1906-52; 2014 Sanierung/Aufstockung Bau 181/1, 2015 Ausbau ZPP & Ertüchtigung Fenster 181/3, 2024/25 Sanierung & Teilaufstockung 181.2/3
Kauf Abendrot	2009
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 37.90 Mio. (Stand nach Projektfertigstellung 2025)
Nutzungsart	15'200m ² Büro-, Gewerbe- und Lagerfläche nach Fertigstellung Projekt

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	B	Fassade: Energetische Sanierung/Aufstockung 181.1 (2018) / 181.2+3 (2024-25)	2018/25
	B	Fenster: Energetische Sanierung/Aufstockung 181.1 (2018) / 181.2+3 (2024-25)	2018/25
	B	Dach: : Energetische Sanierung/Aufstockung 181.1 (2018) / 181.2+3 (2024-25)	2018/25
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2016
	A	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	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Weitgehende Kooperation mit Hauptnutzerin (ZHAW und weitere)
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten

Bemerkungen:

* 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).