

## 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 Stadtmittte 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:** 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<br>Zur Kesselschmiede 27, 29, 31, 33, 35                      |
| <b>Baujahr</b>       | 1896-1943, 1996-2015 div. Sanierungen, 2018/19 Dachausbau 190,<br>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 31.12.2021)  |
| <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 |
|          | A | 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 obsoleter 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)               |

## 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 Marktrendite zu investieren                        |
| 6 | ...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite 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)).