

## Lagerplatz «B» in Winterthur

### Aufstockung Gewerbebau, grosszügige Lagerhalle, «Kranbahn»

**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 Stadtmittelpunkt 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. Sie wurde 2019 einer Minimalsanierung unterzogen. 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:** Mittelfristig muss die Gebäudehülle des Mittelbaus (Shedhalle 181/2) und des Annexbaus 181/3 umfassend saniert werden. Zurzeit ist eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung für eine mögliche Verdichtung des Annex 181/3. Der Mittelbau soll weiter als Ausstellungshalle für das Dampfzentrum und als Lagerhalle erhalten und genutzt bleiben.



<b>Standort</b>	Lagerplatz 21 und 27, 8400 Winterthur
<b>Baujahr</b>	1906-52; 2014 Sanierung/Aufstockung Bau 181/1, 2015 Ausbau für ZPP +Ertüchtigung Fester 181/3, 2019 Minimalsanierung Shedhalle 181/2
<b>Kauf Abendrot</b>	2009
<b>Anlageform</b>	Direktanlage, Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 21,45 Mio. (Stand 31.12.2021)
<b>Nutzungsart</b>	13'200m <sup>2</sup> Büro-, Gewerbe- und Lagerfläche

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

## «Impact»\*

<b>A</b>	A	Fassade: Energetische Sanierung/Aufstockung 181.1 (181.2+3 nicht isoliert)	2014
	A	Fenster: Energetische Sanierung/Aufstockung 181.1 (181.2+3 nicht isoliert)	2014
	A	Dach: Energetische Sanierung/Aufstockung 181.1 (181.2+3 nicht isoliert)	2014
	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 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](http://www.impactmanagementproject.com)).