

Lagerplatz «C» in Winterthur

Umnutzung für Sporteinrichtungen, Gewerbe, Zirkusschule

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 Stadtmittte eingestellt. Seit dem Kauf durch Abendrot 2009 werden die eindrücklichen Industriebauten in enger Zusammenarbeit mit der Mieterschaft instandgehalten, ertüchtigt und weiterentwickelt.

Teilobjekt «C»: Die ehemalige Blechrüsthalle wurde 1950 erbaut. 2015/16 wurde ihre Hülle durch das Architekturbüro Hannes Moos komplett saniert und ein Teil der Halle aufgestockt. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaik Anlage platziert, welche 2019 erweitert wurde. Bau 194 wird von Sporteinrichtungen (Badminton-Center und Akademischer Sportverband Zürich) und Gewerbe genutzt. Die ehemalige Abstecherei, das Gebäude 179, ist an eine Zirkusschule vermietet. Dieser Gebäudeteil wurde 2021 für spezifische diesen Nutzer mit einfachen Mitteln energetisch saniert.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein wesentlicher Sanierungsbedarf.



Standort	Lagerplatz 26, 28, 30, 32, 8400 Winterthur Zur Kesselschmiede 37
Baujahr	1924 / 1950; 2016 Sanierung, partielle Aufstockung Bau 194
Kauf Abendrot	2009
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 17,19 Mio. (Stand 31.12.2021)
Nutzungsart	5'800m ² Büro-, Gewerbe-, Sport- und andere Flächen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Energetische Sanierung 194 (179 nicht isoliert)	2016
	A	Fenster: Energetische Sanierung 194 (179 nicht isoliert)	2016
	A	Dach: Energetische Sanierung 194 (179 nicht isoliert)	2016
	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).