

Lagerplatz «E» in Winterthur

Skillspark, Kleingewerbe, Café «Portier», Restaurant «Les Wagons»

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 «E»: Am Eingang des Areals befindet sich in der ehemaligen Portière seit 2010 ein Café/Bistro (Bau 107). Mit alten Wagons der Uetlibergbahn wurde 2015 ein weiteres gastronomisches Angebot für das Areal geschaffen (Les Wagons; Bau 182). Die Halle 193 wurde 2016 energetisch saniert, mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach versehen und für den Skills Park ausgebaut; der Annexbau wurde teilweise energetisch saniert. Heute sind diverse Kleingewerbe darin eingemietet. 2020 wurde ein weiterer Teil des Annexbaus energetisch saniert und zu einem Ausstellungsraum für das Museum Schaffen ausgebaut. Hier betreibt der Arealverein gleichzeitig ein Vereinslokal als neuen Ort für Austausch und Begegnung.

Planungs- und Projektstand: Mittelfristig ist eine sanfte Sanierung von Kopfbau Lagerplatz 7 geplant.



Standort	Lagerplatz 03 («Portier»), 07, 13, 17, 17a, 8400 Winterthur
Baujahr	1908/55; 2010-2017 Sanierung/Umnutzung zu "Skills Park", 2015 Les Wagons, 2020 Sanierung/Umnutzung Annex 193 zu "Museum Schaffen"
Kauf Abendrot	2009
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 12,44 Mio. (Stand 31.12.2021)
Nutzungsart	5'700m ² hauptsächlich Industrie- und Gewerbeflächen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2010-2020	-
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) div. Gebäudeteile 2010-2020	-
	A	Dach: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 2010-2020	-
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2010
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Bewusste Minimierung Graue Energie durch Transformation obsoleter Bausubstanz
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Weitgehende Kooperation mit Hauptnutzerin (Skills-Park)
	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 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).