

## Lagerplatz «D» in Winterthur

### FH Architektur, Gestaltung, Ingenieurwesen in ehem. «Kesselschmiede»

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

**Teilobjekt «D»:** Die ehemaligen Kesselschmiede (Bau 180) wurde im Jahr 1924 errichtet; sie weist Sichtbacksteinfassaden und ein Flachdach auf. 1990 wurde die Liegenschaft für die Architekturabteilung der ZHAW umgebaut. Die Bauten 189/191 wurden in den 1940er erbaut und in den Jahren 2017/18 durch das Architekturbüro Gadola Ringli vollständig saniert und umgebaut. In den Bauten 180, 189 und 191 befindet sich heute die Hochschule ZHAW für Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen mit insgesamt ca. 500 Studierenden.

**Planungs- und Projektstand:** Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehenden Dachflächen 2024. Zurzeit kein wesentlicher Sanierungsbedarf. Mittelfristig sind Investitionen im Innenausbau sowie die Instandsetzung der Bodenheizung, des Flachdaches und der Oberlichter geplant.



<b>Standort</b>	Tössfeldstrasse 11, 13, 15, 8400 Winterthur
<b>Baujahr</b>	1924 / 1940; 1990 / 2012 / 2018 Sanierungen
<b>Kauf Abendrot</b>	2009
<b>Anlageform</b>	Direktanlage, Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 32,60 Mio. (Stand 31.12.2023)
<b>Nutzungsart</b>	9'600m <sup>2</sup> Gewerbefläche (Zürcher Fachhochschule)

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

### «Impact»\*

<b>A</b>	A	Fassade: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 1990-2018	-
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) div. Gebäudeteile 1990-2018	-
	A	Dach: Energetische Sanierungen div. Gebäudeteile 1990-2018	-
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2016
	C	Nutzung: Gemeinschaftsflächen & Arealverein	

### «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)
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten

Bemerkungen: *Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf restlichen bestehenden Dachflächen 2024*

\* 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)).