Abendrot

Lagerplatz «F» in Winterthur

Neubau 79 Wohnungen für Genossenschaft und Erweiterung ZHAW

Lagerplatz: Die 1834 gegründete Sulzer AG entwickelte sich zu einem 200'000 m^2 grossen Industriequartier nahe Bahnhof und Stadtzentrum. Der «Lagerplatz» ist der 50'000 m^2 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 «F»: Der langgestreckte, freistehende Neubau bildet den Abschluss der Arealbebauung mit einem markanten Kopf gegen die Tössfeldstrasse. Das Projekt des Architekturbüros Beat Rothen wurde in einem mehrstufigen Studienauftrag 2013 ausgewählt. Der Neubau beherbergt 79 Wohnungen, 18 Ateliers und unterschiedliche Gemeinschaftseinrichtungen für die Alterswohngenossenschaft Zusammen_h_alt sowie Schulräumlichkeiten für die ZHAW (Bauingenieurwesen) und einer weitläufigen Werk- und Laborhalle im Erdgeschoss. Zur Tössfeldstrasse hin, sind ein Hort, ein Coiffeur und ein Quartierladen angesiedelt. In den Untergeschossen wurde eine Autoeinstellhalle mit halbautomatischem Parksystem realisiert.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein wesentlicher Instandsetzungsbedarf.

Standort	Tössfeldstrasse 17, 8400 Winterthur
Baujahr	2016-2020
Kauf Abendrot	1999
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 63,74 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	Globalmiete Zusammen_h_alt: 79 Wohnungen, 18 Ateliers, 2 Gästezimmer, 400 m^2 Gewerbefläche EG, 500 m^2 Gemeinschaftseinrichtungen; ZHAW: 3'870 m^2 Schulung, Labor, Werkstatt; Frei vermietet: 630 m^2 Büroflächen; 117 Einstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

B	B	Fassade: Neubau	2020
	B	Fenster: Neubau	2020
	B	Dach: Neubau	2020
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2020
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Globalmiete mit Genossenschaft	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	1	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumlichkeiten
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Weitgehende Kooperation mit Hauptnutzerin (zusammen_h_alt)
	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.impactmanagmentproject.com).