

## „Areal Baslerstrasse“, Laufenburg

### Ehemaliges Industrieareal mit Nutzungsreserve und diversen Bestandesgebäuden wird zu einem lebendigen Ort für Wohnen + Arbeiten

**Lage:** Das Areal der ehemaligen Druckerei Binkert befindet sich an zentraler Lage in Laufenburg; in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur mittelalterlichen Altstadt.

**Objekt:** Die Stiftung Abendrot konnte das Areal, dessen Geschichte bis ins das Jahr 1887 zurückgeht, zum Jahresende 2021 kaufen. Das ehemalige Industrieareal, wurde zur erst durch die Textilindustrie und seit den 1960er Jahren von der Druckerei bzw. dem Verlag Binkert Medien AG genutzt. Seit dem Verkauf und dem Wegzug des Verlages werden die Räumlichkeiten von einer heterogenen Mieterschaft zwischengenutzt. Auf dem Areal besteht gemäss geltendem Zonenrecht eine Nutzungsreserve für einen 4-geschossigen Neubau.

**Planungs- und Projektstand:** Die bestehenden historischen Bauten sollen saniert und für Wohnen und Arbeiten ungenutzt und mit einem Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus ergänzt werden. Auf geeignete (Neubau & Bestand) Dachflächen werden PV-Anlagen installiert. Planung und Realisierung voraussichtlich 2022-2026.



<b>Standort</b>	Baslerstrasse 15, 5080 Laufenburg AG
<b>Baujahr</b>	Shedhalle 1887; Druckereigebäude (Kopfbau) & Garagengebäude 1914; Druckereihalle 1988; Umnutzung & Neubau 2023-2026
<b>Kauf Abendrot</b>	2021
<b>Anlageform</b>	Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 15.10 Mio. (Stand nach Projektfertigstellung 2026)
<b>Nutzungsart</b>	Umnutzung Bestand zu: 8 Wohnungen, 10 Wohnateliers, 760m <sup>2</sup> Gewerbeflächen, 25 Aussenparkplätze Neubau: 12 Wohnungen, 340 m <sup>2</sup> Gewerbeflächen

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

## «Impact»\*

<b>B</b>	B	Fassade: Energ. Sanierungen div. Gebäude 2023-26 / Neubau 2026	2026
	B	Fenster: Fensterersatz (IV) 2023-26 / Neubau 2026	2026
	B	Dach: Dach: Energ. Sanierungen 2023-26 / Neubau 2026	2026
	B	Grundwasser-Wärmepumpe mit PV-Anlage (2026)	88/26
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Arealverein	

## «Investoren-Beitrag»

<b>2</b>	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Bewusste Minimierung Grauenergie durch Transformation obsolete Bausubstanz
	2	Aufbau, Moderation, Begleitung des Arealvereins
	2	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumlichkeiten
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)

**Bemerkungen:** Umnutzung Bestandesbauten zu Wohnen & Arbeiten sowie Verdichtung mit Wohn- und Geschäftshaus bis 2026

\* 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)).