

Solothurnerstrasse 32 / 34 in Grenchen

Wohn-& Geschäftshaus

Lage: Die Liegenschaft befindet sich an guter Lage im Stadtzentrum von Grenchen.

Objekt: Die Architektinnen Willenegger & Den Hartog boten der Stiftung Abendrot das Wohn-& Geschäftshaus in Grenchen im Minergie-Standard an. Eine ideale Partnerschaft mit der Raiffeisenbank als Käuferin, Hauptnutzerin und Bauherrschaft für die lärmexponierte Eckpartie wurde gefunden. Die Stiftung Abendrot konnte sich in der Folge auf den für altersgerechte Stadtwohnungen geeigneten zentralen Gebäudebereich mit beidseitiger Orientierung und Balkonen zum ruhigen südlichen Hinterhof konzentrieren. Das 1. Obergeschoss wurde in Form von 4 offen gestalteten Wohn-Arbeits-Lofts ausgebaut. Die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss werden als Arztpraxis genutzt.

Planungs- und Projektstand: Das bivalente Heizsystem (Luftwärmepumpe kombiniert mit Erdgasbrenner zur Spitzenabdeckung – Sollanteil Gas 20 %) funktioniert nicht so effizient wie geplant. Der Gasverbrauch ist deutlich höher. Genaue Funktionsweise und Anteil Gas derzeit in Abklärung. Prüfung Potenzial und Machbarkeit Optimierung erneuerbarer Anteil Heizenergie und PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023. Ansonsten kein weiterer Sanierungsbedarf.



Standort	Solothurnerstrasse 32/34, 2540 Grenchen
Baujahr	2010-12
Kauf Abendrot	2010
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 9.56 Mio. (Stand 31.12.2022)
Nutzfläche	20 Wohnungen, 260m ² Geschäftsfläche, 590 m ² Gewerbefläche 26 Autoeinstellhallenplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	B	Fassade: Neubau Minergie-Standard	2012
	B	Fenster: Neubau Minergie-Standard	2012
	B	Dach: Neubau Minergie-Standard	2012
	X	Primärenergie: Luftwärmepumpe mit Gasspitzenabdeckung	2012
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Liegenschaft verfügt über eine thermische Solaranlage

Bemerkungen: Gas-Sollanteil: 20 %. Liegt in der Praxis aber deutlich höher. Genaue Funktionsweise und effektiver Anteil Gas aktuell in Abklärung.

Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023.

Keine Fernwärme in der Region, Netzausbau nicht geplant (Lokaler Energieversorger SWG).

* 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).