Abendrot

Rebbergstrasse 13 in Döttingen

Mehrfamilienhaus nach Totalsanierung

Lage: Die Besonderheit der beiden Liegenschaften ist ihre „herausragende“ Stellung im Siedlungsgefüge. Sie befindet sich am Rande des Baugebietes, an sehr schöner Aussichtslage unterhalb des Rebbergs von Döttingen. Heute ist das Grundstück der Wohnzone 2-geschossig zugeteilt. Da sie 1960 gebaut wurde, besteht Besitzstandsgarantie, welche die 5-geschossige Nutzung sicherstellt.

Objekt: Der Wohnungsmix besteht aus 2.5, 3.5, und 4 Zimmerwohnungen mit einem moderaten Mietpreisniveau. 2006 wurden die Fenster ersetzt. Aufgrund diverser Mängel an Heizung, Dach, Küchen, Bäder, Steigleitungen, Lift und Wohnungstüren etc. erfolgte 2013 eine Totalsanierung. Da die bestehenden kleinen Küchen und Bäder keine, den heutigen Normen entsprechenden Einbauten zuliessen, wurden Wohnungstrennwände verschoben. Zur besseren Belichtung und Nutzung der Küchen wurden die Fensterbrüstungen eliminiert und französische Balkone angebaut. Die bestehenden Balkone wurden vergrössert. Im Dachgeschoss wurden Lukarnen eingebaut.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein Sanierungsbedarf. Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendes Dach 2024.

Standort	Rebbergstrasse 13 / Schiltihaldesteig 1, 5312 Döttingen
Baujahr	1960 Fensterersatz 2006, Totalsanierung 2013
Kauf Abendrot	1999
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 6.61 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	29 Wohnungen, 15 Autoeinstellplätze, 4 Garagen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	B	Fassade: energetische Sanierung	2013
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2006
	B	Dach: Energetische Sanierung	2013
	A	Primärenergie: Fernwärme (Abwärme AKW)	2013
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Erhöhung Dämmstandard

Bemerkungen: *Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendes Dach 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 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).