

FreyRaum in Wangen bei Olten

Umnutzung ehemalige Fabrik Kleider Frey zu Wohnen & Arbeiten

Lage: Das Fabrikgebäude liegt an der Dorfstrasse, der Verbindungsachse Olten/Solothurn, direkt am Zubringer zum Autobahnkreuz Härkingen. Der Bahnhof ist zu Fuss in 5 Minuten erreichbar, die Bushaltestelle liegt direkt vor dem Gebäude. Das Fabrikareal ist das Scharnier zwischen dem Wohn- und dem Industriequartier.

Objekt: In der ersten Bauetappe 2016/17 wurde das Südgebäude der ehemaligen Fabrik Kleider Frey zu Wohn- und Arbeitsateliers umgebaut. Insbesondere die Duplex-Einheiten sind sehr beliebt. In den Ateliers um den Innenhof ist ein bunter Mix von verschiedenen Gewerberichtungen und Wohnen entstanden. In der zweiten Bauetappe 2019/20 wurde die 1'500 m² grosse «Nähhalle» mit Sheddach im Norden und der Annexbau ebenfalls zu Wohn- & Arbeitslofts - teilweise mit Galerie - umgenutzt. Für das ganze Areal sind zudem gemeinschaftliche Lebensräume entstanden. Es steht ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Gartensitzplatz zur Verfügung. Im Garten der angrenzenden Neubauparzelle wurden ein Pavillon mit Sitzplatz, Kinderspielplatz, Pflanzplätze, Obstbäume und Beerensträucher realisiert. Ein Arealverein, verwaltet und kuratiert diese gemeinschaftlich genutzten Räume und das Zusammenleben auf dem Areal selbständig.

Planungs- und Projektstand: Zur Zeit kein wesentlicher Instandsetzungsbedarf.



Standort	Dorfstrasse 21, 4612 Wangen bei Olten
Baujahr	Hofgebäude ca. 1920, Nähhalle ca. 1950, Sanierung und Umnutzung Südgebäude 2016/2017, Sanierung und Umnutzung Nähhalle 2019/2020
Kauf Abendrot	2012
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 12.61 Mio. (31.12. 2021)
Nutzfläche	11 Duplex-Wohnateliers, 12 Wohnateliers mit Galerie, 7 eingeschossige Wohnateliers, 894 m ² Gewerberäume, 42 Einstellhallenplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

B	B	Fassade: energetisch saniert	2021
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2021
	B	Dach: Dämmstandard entspricht oder übertrifft heutige Anforderungen	2021
	A	Primärenergie: Teilweise erneuerbar - Fernwärme	2020
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Bewusste Minimierung Graue Energie durch Transformation obsolete Bausubstanz

Bemerkungen: Umnutzung zu Wohnen und Gewerbe bis 2022

* 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).