

Güterstrasse 246 in Basel

Umnutzung ehemaliger Gewerbehof zu Wohnlofts, KiTa, Atelierräumen

Lage: Das Areal liegt inmitten des Wohnquartiers Gundeldingen, im Blockrand zwischen Güterstrasse, Thiersteinallee und Dornacherstrasse.

Objekt: Das Areal des ehemaligen Getränkehandels Theo Rietschi AG besteht aus drei Mehrfamilienhäusern in der Randbebauung sowie dem vollflächig überbauten und unterkellerten Hof. Die Hofbauten stehen derzeit leer.

Planungs- und Projektstand: In den bestehenden hofseitigen Gewerbehallen werden 2020-2022 neu kompakte und bezahlbare Wohnlofts, eine Kindertagesstätte und einzelne Atelier- und Gewerberäume entstehen. Im gleichen Zuge werden die Gebäude bezüglich Erdbebensicherheit und Brandschutz ertüchtigt. Die alte Arealdurchfahrt wird zum neuen Zugang und zur halböffentlichen Fussgängerverbindung zwischen Güter- und Dornacherstrasse.



| | |
|----------------------|---|
| Standort | Güterstrasse 246, 4053 Basel |
| Baujahr | Div. Bauetappen 1900-1980; Umnutzung & Sanierung 2020-22 |
| Kauf Abendrot | 2011 |
| Anlageform | Alleineigentum |
| Anlagevolumen | CHF 9.92 Mio. (Stand nach Umnutzung 2020-2022) |
| Nutzungsart | 14 Wohnlofts 1./2. OG / Kindertagesstätte EG 716 m ² / Ateliers & Gewerbe EG 406 m ² / Lager UG 530 m ² / 5 Autoeinstellhallenplätze |

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

| | | | |
|----------|---|---|------|
| A | 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 Grauenergie 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 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).