

„Senn-Areal“ Spitalstrasse 8/12 in Basel

Ehemalige Seidenbandfabrik Senn & Co. AG

Lage: Die Liegenschaft liegt an der Schnittstelle zwischen der historischen Altstadt von St. Johanns-Vorstadt und den weitläufigen Arealen des Kantonsspitals und der Universität Basel. Die Liegenschaften Spitalstrasse 8/12 bilden zusammen mit der Liegenschaft Erlacherhof (St. Johanns-Vorstadt 17) ein räumliches und architektonisches Ensemble mit gemeinsamem Hofraum.

Objekt: Die Liegenschaft Spitalstrasse 12 wurde 1896 als Seidenbandfabrik Senn & Co. AG durch Architekt Julius Kelterborn erstellt. Infolge Einstellung der betrieblichen Aktivität im Jahre 2004 wurde der gesamte Gebäudekomplex (Spitalstrasse 8/12) durch die Architekten Morger & Degelo saniert. Die Offenheit der Fabrikräume wurde dabei erhalten. 2016/17 wurde das Hinterhaus sanft saniert. Heute besteht im Areal ein lebendiger „Mikrokosmos“ von Nutzern aus den Bereichen Architektur, Forschung und Soziales. Erklärtes Ziel der Miteigentümergeinschaft der Spitalstrasse 8/12 ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Mieterstruktur.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein Sanierungsbedarf. Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach (Spitalstrasse 8) 2024.



Standort	Spitalstrasse 8/12, 4056 Basel
Baujahr	1896/1971, Gesamtanierung 2004, Sanierung Hinterhaus 2016/17
Kauf Abendrot	2008
Anlageform	Direktanlage, Miteigentum (ME-Anteile: Abendrot 2/3, Familien Senn 1/3)
Anlagevolumen	CHF 13.05 Mio. (ME-Anteil Abendrot: Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	4'343 m ² Ateliers, Schulungsräume, Büros, Werkstätten und Lager

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	X	Fassade: Nur Auffrischung (nicht isoliert) – Vorderhaus / Hinterhaus	04/17
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung) – Vorderhaus/ Hinterhaus	04/17
	A	Dach: Energetische Sanierung – Vorderhaus/ Hinterhaus	04/17
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2004
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	2	Weitgehende Kooperation mit Miteigentümerin & Nachbarin Fam. Senn

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

* 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).