Abendrot

Rüttihardstrasse 4 / 6 in Birsfelden

Neubau 2 Mehrfamilienhäuser (im Unterbaurecht) für Wohnen im Alter

Lage: 2014 schrieb die Gemeinde Birsfelden zusammen mit der SzH Stiftung zur Hard (Alters-& Pflegezentrum Birsfelden) als Unterbaurechtsgeberin einen Investorenwettbewerb aus. Diesen konnte Abendrot für sich entscheiden. Das Projekt wurde fortan in Kooperation mit der SzH entwickelt. Teil des Unterbaurechtsvertrages war eine verbindliche Vereinbarung, wonach die Vermietung der begehrten Wohnungen operativ durch Abendrot, auf Basis von verbindlichen Kriterien (z.B. Mindestalter Pensionierung, Herkunft aus Wohngemeinde etc.) und in Absprache mit der SzH erfolgt. Ab Juli 2026 übernimmt die SzH in Zusammenhang mit der Neuausrichtung ihrer Angebotsstruktur die gesamte Liegenschaft mittels Globalmietvertrag und schliesst in der Folge mit neuen BewohnerInnen direkt Pensionsverträge ab.

Objekt: Zwei Wohnhäuser beherbergen 80 barrierefreie und altersgerechte Wohnungen, ein Erdgeschoss mit Kindertagesstätte und generationenübergreifendem Bewegungsangebot sowie eine Autoeinstellhalle. Der Wohnungsmix reicht von 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen, die alle über eine grosszügige Eck-Loggia verfügen. Die grosszügigen Eingangshallen mit Treppenhäusern sowie der Aussenplatz zwischen den beiden Neubauten laden zur Begegnung ein.

Planungs- und Projektstand: 2026 Nachrüstung Haltegriffe in allen Nasszellen.

Standort	Rüttihardstrasse 4/6, 4127 Birsfelden
Baujahr	2016-2019 (Erstellung in 2 Bauetappen)
Kauf Abendrot	2015 (Abschluss Unterbaurechtsvertrag)
Anlageform	Alleineigentum (im Unterbaurecht)
Anlagevolumen	CHF 26.57 Mio. (Stand 31.12.2025)
Nutzungsart	80 alters-& behindertengerechte Wohnungen 350 m^2 Gewerbe, 38 Autoeinstellhallenplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

B	B	Fassade: Energetische Sanierung	2016
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2016
	B	Dach: Energetische Sanierung	2016
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2021
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Weitgehende Kooperation mit BR-Geberin/Alterszentrum/Gemeinde
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell

Bemerkungen:

* 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.