

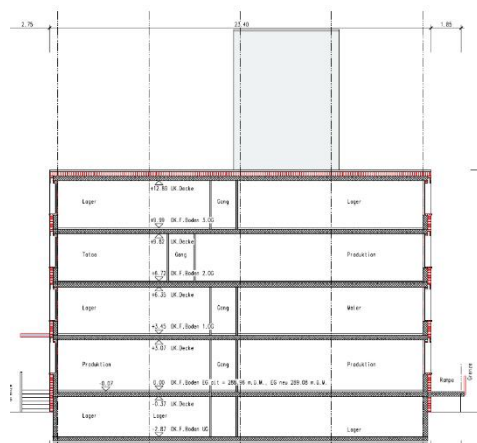
Frankfurt-Strasse 66, Münchenstein

Gewerbegebäude im Dreispitz-Areal (im Baurecht)

Lage: Das Gebäude liegt im Industriegebiet der Gemeinde Münchenstein, in der Südspitze des Dreispitzareals, in direkter Nachbarschaft zum Schaulager. Verkehrstechnisch liegt die Südspitze am Anschluss an die T18 (Autobahnanschluss Muttenz Süd) und an der Bruderholzstrasse der Querverbindung zwischen Münchenstein und Bottmingen.

Objekt: Der modular und flexibel konzipierte 4-geschossige Gewerbebau mit einfachem Ausbaustandard soll mittel- bis längerfristig zu bezahlbaren Mieten an Gewerbetreibende aller Art vermietet werden. 2018 wurden die dringendsten Sanierungsarbeiten ausgeführt. Es wurden u.a. die Fenster ersetzt und die Heizung von Öl auf Fernwärme umgestellt sowie die heutigen Anforderungen an den Brandschutz erfüllt.

Planungs- und Projektstand: Längerfristige Sanierungsmassnahmen werden im Zusammenhang mit der planerischen Entwicklung des Südspitz-Quartiers geprüft: Die ganze Südspitze liegt gemäss Bau- & Zonenordnung in der Industriezone. Die Gemeinde Münchenstein und die CMS erarbeiten in den kommenden Jahren ein Vorgehenskonzept, welches die künftigen Bebauungs- & Nutzungsmöglichkeiten regelt und als Grundlage für eine gemischtgenutzte verdichtete Bebauung (ggf. mit Wohnanteil) bildet. Realisierung einer PV-Anlage in Zusammenhang mit Sanierung und ggf. Aufstockung voraussichtlich im Jahr 2030-32.



Standort	Frankfurt-Strasse 66, 4142 Münchenstein
Baujahr	1962, Minimalsanierung 2018/19
Kauf Abendrot	2018
Anlageform	Alleineigentum (im Baurecht; Baurechtsgeberin: CMS)
Anlagevolumen	CHF 5.32 Mio. (Stand 31.12.2024)
Nutzungsart	Total 3'791 m2 Gewerbe-, Dienstleistungs-, Lagerfläche; 18 Parkplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	X	Fassade: Nicht isoliert	1962
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2019
	X	Dach: Nur Auffrischung (nicht isoliert)	2019
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2019
	X	Nutzung: Umfeld derzeit suboptimal (Brache "Nordspitze" Dreispitz)	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Bewusste Minimierung Grauenergie durch sanfte Sanierung best. Bausubstanz

Bemerkungen: Mittel-bis längerfristig in Planung: Energetische Sanierung Gebäudehülle und Einbau PV-Anlage

* 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.