

Centralbahnstrasse 11 in Basel

Geschäftshaus mit Arztpraxen

Lage: Die zentral gelegene Liegenschaft liegt direkt gegenüber des Bahnhofs SBB.

Objekt: Das Gebäude wurde 1991 von den Architekten Wenk und Bauer mit viel Liebe zum Detail als reines Bürogebäude gebaut. Das Erdgeschoss diente als Ladenfläche. Durch die Kündigung grösserer Mietflächen inkl. dem Laden im Erdgeschoss konnte das Gebäude 2012 neu positioniert werden. Trotz des grossen Angebots an Geschäftsräumen in Bahnhofsnähe konnten drei Arztpraxen als Neumieter gewonnen werden. Die Arztpraxen haben die Räumlichkeiten im Rohbau gemietet und ihre praxisspezifischen Ausbauten für einfache ambulante Behandlungen selber ausgeführt und finanziert. Es konnten langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Daneben besteht nach wie vor ein Angebot an Büroräumlichkeiten in den Obergeschossen, welches gut und stabil vermietet ist. 2023 wurden die von Littering schwer betroffenen Arkaden geschlossen. Damit einhergehend ist eine Vergrösserung der Nutzflächen im Erdgeschoss.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein wesentlicher Sanierungsbedarf. 2024: Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach.



Standort	Centralbahnstrasse 11, 4051 Basel
Baujahr	1991, Unterhalt und mieterseitiger Einbau von Arztpraxen 2012/13
Kauf Abendrot	2006
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 8.28 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	Gewerbe/Büro/Praxen 1'935 m ² , 12 Autoeinstellhallenplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Neubau	1991
	A	Fenster: Neubau	1991
	A	Dach: Neubau	1991
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	1991
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

0			

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 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).