

Eulerstrasse 43 in Basel

Mehrfamilienhaus mit grossem Garten

Lage: Die Liegenschaft, als Teil einer Blockrandbebauung liegt an einer ruhigen beliebten Quartierstrasse in Grossbasel West. Die Nachbarbauten sind mehrheitlich aus der Jahrhundertwende.

Objekt: Die Liegenschaft mit Hochparterre verfügt über drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Das Mehrfamilienhaus konnte aufgrund Liquidation des Alters- und Hinterbliebenenfonds der Basler Mission erworben werden. 1987 erfolgte eine Gebäudehüllensanierung mit neuer Fassadenverkleidung, einem Fenster- und Rollladenersatz sowie einer Dachsanierung. 1989 wurde die Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt. 2018 wurden alle 8 Wohnungen im unbewohnten Zustand saniert. Die Bäder und Küchen inkl. Steigleitungen wurden erneuert. Alle Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden durch Parkett ersetzt und die Nassräume erhielten neue Plattenbeläge. Die Grundrisse im Attikageschoss wurden denjenigen in den Normalgeschossen angeglichen. Die Liftanlage und die Allgemeinräume im Erdgeschoss wurden ebenfalls saniert. Zugunsten von neu vermietbaren Hobbyräumen wurden die 4 Garagen aufgehoben.

Planungs- und Projektstand: Eine Instandsetzung der Gebäudehülle ist ca. 2026 vorgesehen. Gleichzeitig: Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach.



Standort	Eulerstrasse 43, Basel
Baujahr	1967, Teilsanierungen 1987/1989, Innensanierung 2018
Kauf Abendrot	1996
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 3.80 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	10 Wohnungen, 3 Hobbyräume

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Energetische Sanierung	1987
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	1987
	A	Dach: Energetische Sanierung	1987
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	1989
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard

Bemerkungen: Mittelfristig energetische Sanierung Gebäudehülle geplant. (Fas. / Fenster / Dach = A →B) Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach

* 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).