

Güterstrasse 133 in Basel

Geschäftshaus (ehemalige Möbelgenossenschaft Basel)

Lage: Die Parzelle liegt in Gehdistanz zum Bahnhof SBB im Gundeldinger Quartier.

Objekt: Das Vorderhaus wurde 1957 durch Architekt Hans Fischli als markantes Bürohaus mit Glas-Vorhangsfassade erstellt. Das transparente Erdgeschoss ist mit einem auf Stützen aufgesetztem 4-geschossigem Baukörper überstülpt. Das 1890 erstellte Hinterhaus war als Lager- & Gewerbehause konzipiert, welches auf drei Seiten durch Brandmauern abgeschlossen und nur spärlich belichtet war. Nach dem Kauf der Liegenschaft durch Abendrot wurde das Vorderhaus instandgesetzt: Die Fassade wurde energetisch erneuert und soweit möglich in die ursprüngliche Architektursprache rückversetzt. In einer 2. Bauphase, wurde das Hinterhaus saniert & umgenutzt. Dank einem benachbarten Bauvorhaben, welches Öffnungen in der Brandmauer ermöglichte, konnte das Hinterhaus einer hochwertigen Dienstleistungs- & Verkaufsnutzung zugeführt werden. Auf den Dächern des Vorder- & Hinterhauses sind PV-Anlagen installiert.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein Sanierungsbedarf. Längerfristig sollen die suboptimalen klimatischen Verhältnisse in den Innenräumen des Vorderhauses mittels einer Teilsanierung (Fassadenerneuerung mit aussenliegendem Sonnenschutz, Einbau Luftheizung (anstelle Deckenheizung), Freilegung Speichermasse v.a. der Decken, etc.) verbessert werden.



Standort	Güterstrasse 133, 4053 Basel
Baujahr	Vorderhaus 1957, Totalsanierung/Umbau 2008-2009 Hinterhaus 1890, Totalsanierung/Umbau 2010-2012
Kauf Abendrot	2007
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 26.73 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzfläche	2'550 m ² Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	A	Fassade: Energetische Sanierung - Vorderhaus 2008/ Hinterhaus 2012	08/12
	A	Fenster: - Vorderhaus 2008/ Hinterhaus 2012	08/12
	B	Dach: Energetische Sanierung - Vorderhaus 2008/ Hinterhaus 2012	08/12
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	08/12
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Liegenschaft verfügt über eine PV-Anlage

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 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).