

Güterstrasse 246 in Basel

Umnutzung ehemaliger Gewerbehof zu Wohnlofts, KiTa, Atelierräumen

Lage: Das Areal liegt inmitten des Wohnquartiers Gundeldingen, im Blockrand zwischen Güterstrasse, Thiersteinallee und Dornacherstrasse.

Objekt: Das Areal des ehemaligen Getränkehandels Theo Rietschi AG besteht aus drei Mehrfamilienhäusern in der Randbebauung sowie dem vollflächig überbauten und unterkellerten Hof. In den bestehenden hofseitigen Gewerbehallen wurden 2020-2022 neu kompakte und bezahlbare Wohnlofts, eine Kindertagesstätte und einzelne Atelier- und Gewerberäume eingebaut. Im gleichen Zuge wurden die Gebäude bezüglich Erdbebensicherheit und Brandschutz ertüchtigt. Die alte Arealdurchfahrt bildet den neuen Zugang zur halböffentlichen Fussgänger Verbindung zwischen Güter- und Dornacherstrasse.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein Sanierungsbedarf.



Standort	Güterstrasse 246, 4053 Basel
Baujahr	Div. Bauetappen 1900-1980; Umnutzung & Sanierung 2020-22
Kauf Abendrot	2011
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 10.74 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	14 Wohnlofts 1./2. OG / Kindertagesstätte EG 716 m ² / Ateliers & Gewerbe EG 406 m ² / Lager UG 530 m ² / 5 Autoeinstellhallenplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	B	Fassade: energetisch saniert	2021
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2021
	B	Dach: Dämmstandard entspricht oder übertrifft heutige Anforderungen	2021
	A	Primärenergie: Teilweise erneuerbar - Fernwärme	2020
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Bewusste Minimierung Grauenergie durch Transformation obsolete Bausubstanz

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).