

„IDK4“ In den Klostermatten 4 in Basel

Wohn-Hochhaus mit Gemeinschaftseinrichtungen

Lage: IDK4 ist Teil einer Gesamtüberbauung mit zwei Wohnhäusern, einem pavillonartigen ehemaligen Kindergartengebäude und einer Autoeinstellhalle. Die markanten 14-stöckigen Wohnhäuser wurden 1965 durch Paul Ditzler und Burckhardt Architekten, zeitgleich mit dem Bau der Autobahn, in der für die damalige Zeit typischen Sichtbetonbauweise erstellt.

Objekt: Das von der Stiftung Abendrot im Jahr 1993 erworbene Wohnhaus Nr. 4 umfasst 2- und 3-Zimmerwohnungen mit einer repräsentativen Eingangshalle im Erdgeschoss und einer gepflegten Grünanlage mit teilweise älterem Baumbestand. 2020/21 wurde die Liegenschaft umfassend instandgesetzt. Neben der energetischen Sanierung der Gebäudehülle wurden die Nasszellen und Küchen inkl. Installationen erneuert sowie eine Erdbebenertüchtigung gemäss den heutigen Anforderungen umgesetzt. Zudem wurde ein Hausverein gegründet. Dieser kann die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche (Waschsalon und Gemeinschaftsraum im EG, Gartenanlage und Dachterrasse) bespielen und eigenverantwortlich bewirtschaften.

Planungs- und Projektstand: 2028 ist der Anschluss an einen neuen Fernwärmeverbund (ARA Birsfelden) geplant (Ersatz heutige Gasheizung).



Standort	In den Klostermatten 4, 4052 Basel
Baujahr	1965, Teilsanierung 1984, Sanierung AEH 2014, Gesamtsanierung 2020/21
Kauf Abendrot	1993
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 20,38 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	52 Wohnungen, 45 Einstellplätze, 10 Autoabstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	B	Fassade: Energetische Sanierung	2021
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2021
	B	Dach: Energetische Sanierung	2021
	X**	Primärenergie: Gas	2009
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Hausverein	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumlichkeiten
	2	Aufbau, Moderation, Begleitung von Hausverein

Bemerkungen: X aufgrund nichterneuerbarer Primärenergie.
2028: Umstellung von Gas auf Fernwärme (X→B)

* nach gewichteten Kriterien / ** dominiertes 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 Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite 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).