

Spalenvorstadt 5 und 7 in Basel

Denkmalgeschützte Stadthäuser mit Läden und Wohnungen

Lage: Die beiden Liegenschaften liegen in der Basler Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Spalentor und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Objekt: 1985 wurden die Häuser umfassend in Zusammenarbeit mit Denkmalpflege und Stadtbildkommission saniert. Der Charme der Häuser konnte dabei erhalten bleiben: Barockelemente, profilierte Gipsdecken, die Laube zwischen Vorder- und Hinterhaus, das Fischgrat-Eichenparkett und die grosszügige Holzterrasse aus dem 18. Jahrhundert. 2000 konnte die Stiftung Abendrot die beiden historischen Vorstadthäuser erwerben. Das Hinterhaus wurde für Wohnzwecke umgebaut. Die Wohnungen verfügen über moderne Küchen und Bäder, teilweise neue Fenster und ein isoliertes Dach. Sie haben Liebhabercharakter und zeichnen sich durch eine langjährige Mieterschaft aus. 2019 wurde das Holzwerk der Fenster und Dachgauben im Hinterhof instandgesetzt.

Planungs- und Projektstand: Zur Zeit besteht kein Sanierungsbedarf.



Standort	Spalenvorstadt 5/7, 4051 Basel
Baujahr	1877 (Spalenvorstadt 5), 1870 (Spalenvorstadt 7) diverse Umbauten und Sanierungen 1985, 2001, 2004, 2011
Kauf Abendrot	2000
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 5.91 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	12 Wohnungen, 228 m ² Laden- und Bürofläche

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	X	Fassade: Lediglich Auffrischung (nicht isoliert)	2011
	A	Fenster: Teilweiser Fensterersatz (Isolierverglasung)	2011
	B	Dach: Energetische Sanierung	2010
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	1993
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard

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 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).