Abendrot

Hauptstrasse 6 in Birsfelden

Mehrfamilienhaus direkt an der Birs

Lage: Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Eingang von Birsfelden, direkt hinter der Birsbrücke. Das Basler Quartier Breite und das Zentrum von Birsfelden sind zu Fuss gut erreichbar. Die Hauptstrasse bringt viel Verkehrsimmission mit sich, die Gartenseite jedoch ist ruhig und gefällt durch den hohen Baumbestand und das naturbelassene Birsufer. Der Rhein ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Objekt: Das Wohnhaus mit Lift wurde 1953 von den Architekten C. und F. Brugger aus Lausanne erbaut und stellt ein typisches Beispiel für die Architektur der 50er Jahre dar. Die grosszügigen Wohnungen weisen helle, gut proportionierte Räume mit gartenseitig attraktiven Balkonen auf. Die Fenster- und Heizungssanierung erfolgte bereits vor dem Kauf durch Abendrot. 2015 wurden die Bäder und Küchen inkl. Steigleitungen in den noch nicht sanierten Wohnungen im bewohnten Zustand saniert. Im Zuge dieser Sanierung wurde die Estrichdecke isoliert und der Lift saniert.

Planungs- und Projektstand: Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendes Dach 2024. Mittelfristig ist eine sanfte Sanierung und energetische Optimierung der Fassaden geplant. In den kommenden Jahren Prüfung Anschluss an Fernwärmenetz (Ersatz Gasheizung) ca. 2025-27, in Abstimmung mit Nachbarliegenschaften.

Standort	Hauptstrasse 6, 4127 Birsfelden
Baujahr	1953, Teilsanierungen 1995-2015
Kauf Abendrot	2012
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 4.52 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	13 Wohnungen, 3 Garagen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	X	Fassade: Lediglich Auffrischung (nicht isoliert)	1995
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	1995
	B	Dach: Energetische Sanierung	2015
	X**	Primärenergie: Gas	1996
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1 Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard

Bemerkungen*: X aufgrund nichterneuerbarer Primärenergie. Fernwärmeanschluss möglich, aber sehr teuer (es fehlen 100m bis Netz). Kostenoptimierung möglich, wenn Nachbarliegenschaften mitziehen. Realisierung in Abstimmung mit Nachbarn 2025-27.*
Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendes Dach 2025

* *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.impactmanagmentproject.com).