

Bruderholzstrasse 60/62 in Basel

Wohn-& Gewerbeliegenschaft (ehemaliges Furnierlager Roser AG)

Lage: Die Liegenschaft befindet sich im Gundeldingerquartier. Die zwei Mehrfamilienhäuser an der Bruderholzstrasse sind hofseitig mit dem Mehrfamilienhaus an der Güterstrasse 204 verbunden. Die gesamthaft drei Mehrfamilienhäuser stellen einen Teil der Blockrandbebauung Güterstrasse/Bruderholzstrasse dar. Die Parzelle ist hofseitig vollständig überbaut.

Objekt: Die Mehrfamilienhäuser mit hofseitigem Lagertrakt wurden 1966 durch die Holzhandelsfirma Roser als Hauptsitz mit Büro und Lager erstellt. 2005 verkaufte die Firma Roser die gesamte Anlage. Die drei Mehrfamilienhäuser inkl. Lagerflächen bedurften nach dem Wegzug der Firma Roser einer generellen Sanierung sowie Neunutzung der ehemaligen Lagerflächen. Hofseitig wurde die Gebäudehülle sowie das Dach saniert. Die Wohnungen wurden im bewohnten Zustand teilsaniert. Die Lagerhallen konnten als Depot des Museums der Kulturen umgenutzt werden. 2020 wurden die Bäder und Installationen erneuert, die Strassenfassaden energetisch saniert und das Flachdach mit einer Photovoltaik-Anlage bestückt.

Planungs- und Projektstand: Es besteht kein akuter Sanierungsbedarf. Längerfristig muss der grosse Warenlift erneuert werden.



Standort	Bruderholzstrasse 60/62 in 4053 Basel
Baujahr	1957 / 1966, Teilsanierung & -umnutzung 2007, Teilsanierung 2020
Kauf Abendrot	2006
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 14.96 Mio. (Stand 31.12.2021)
Nutzungsart	25 Wohnungen 2'050 m ² Lagerfläche (Depot Museum der Kulturen), 190 m ² Ladenfläche

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	B	Fassade: energetisch Sanierungen Hoffas. (2007) / Strassenfas. (2020)	2020
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2007
	A	Dach: Energetische Sanierung	1985
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2007
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium) nur Hofgebäude

Bemerkungen: Projektabschluss 31.12.2020

* 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).