

Güterstrasse 204 in Basel

Wohn-& Gewerbeliegenschaft (ehemaliges Furnierlager Roser AG)

Lage: Die Liegenschaft befindet sich im Gundeldingerquartier. Das Mehrfamilienhaus an der Güterstrasse ist hofseitig mit den Mehrfamilienhäusern an der Bruderholzstrasse 60/62 verbunden. Die gesamthaft drei Mehrfamilienhäuser stellen einen Teil der Blockrandbebauung Güterstrasse/Bruderholzstrasse dar. Die Parzelle ist hofseitig vollständig überbaut.

Objekt: Das Mehrfamilienhaus mit hofseitigem Lagertrakt wurde 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 saniert. Die Wohnungen an der Güterstrasse 204 wurden saniert und hofseitig Balkone angebaut. 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 des Hinterhauses mit einer Photovoltaik-Anlage bestückt.

Planungs- und Projektstand: Längerfristig müssen das Vorderhaus-Flachdach (ca.2028) und der grosse Warenlift erneuert werden. Mit der Dachsanierung des Vorderhauses wird dieses auch mit einer PV-Anlage bestückt.



Standort	Güterstrasse 204, 4053 Basel
Baujahr	1957, Teilsanierung &-umnutzung 2007, Teilsanierung 2020
Kauf Abendrot	2006
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 10.19 Mio. (Stand 31.12.2022)
Nutzungsart	10 Wohnungen, 2'650 m ² Werkstätten/Lager (Depot Museum der Kulturen), 220 m ² Laden

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	B	Fassade: energetisch Sanierungen Hoffassade. (2007) / Strassenfassade. (2020)	2007/20
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung),	2007
	A	Dach: Energetische Sanierung	2007
	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:

* 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).