

## Güterstrasse 248 in Basel

### Mehrfamilienhaus mit zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss

**Lage:** Die Liegenschaft ist eines der drei Mehrfamilienhäuser in der Randbebauung auf dem ehemaligen Areal des Getränkehandels Theo Rietschi AG. Das Areal liegt inmitten des Wohnquartiers Gundeldingen.

**Objekt:** Nach Sanierung sind auf 3 Vollgeschossen und im Dachgeschoss ein Wohnungsmix aus 1.5, 2-, und einer 5 Zimmerwohnung entstanden. Alle Wohnungen weisen gute, funktionale Grundrisse auf. Drei Wohnungen haben grosszügige Terrassen gegen den ruhigen Innenhof. Die beiden kleinen Ladenlokale im Erdgeschoss wurden belassen und tragen zum geschäftigen Treiben an der Güterstrasse ihren Teil dazu bei. Die Gesamtanierung der Liegenschaft wurde 2017 abgeschlossen. Dabei wurden die Wohnungsgrundrisse optimiert; die Küchen, Bäder und Installationen erneuert, die Fenster ersetzt und das Dach energetisch saniert.

**Planungs- und Projektstand:** Zurzeit kein wesentlicher Sanierungsbedarf. Mittelfristig ist eine energetische Sanierung der Ladenfront im Erdgeschoss vorgesehen. Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023.



<b>Standort</b>	Güterstrasse 248, 4053 Basel
<b>Baujahr</b>	Ca. 1900, 1953 Aufstockung, 1960 komplette Auskernung im EG, 2016/2017 Teilsanierung
<b>Kauf Abendrot</b>	2011
<b>Anlageform</b>	Direktanlage, Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 3.38 Mio. (Stand 31.12.2022)
<b>Nutzungsart</b>	7 Wohnungen, 71 m <sup>2</sup> Ladenfläche

**Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab**

«Impact»\*

<b>A</b>	A	Fassade: Hoffassade energetisch Saniert , Strassenfassade aufgefrischt (nicht Isoliert)	2017
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2017
	B	Dach: Energetische Sanierung	2017
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2007
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

<b>1</b>	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Liegenschaft verfügt über eine PV-Anlage od. thermische Solaranlage

Bemerkungen: *Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023*

\* 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 Markttrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite 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](http://www.impactmanagementproject.com)).