

## Murbacherstrasse 34 in Basel

### Gemischtgenutztes Areal: Büros, Ateliers, Arztpraxis, Wohnen

**Lage:** Die Liegenschaft liegt im St.Johann in ruhiger Quartierlage.

**Objekt:** 2004 konnte die Stiftung Abendrot den Gewerbebau der ehemaligen Maschinenfabrik zusammen mit einem Hinterhaus und einem Wohnhaus an der Gasstrasse erwerben. Sie bilden zusammen eine Parzelleneinheit. Um die Jahrhundertwende wurden das Hofgebäude und das Wohnhaus Gasstrasse 33 erstellt; in den laufenden Jahren kamen Erweiterungsbauten im Innenhof dazu. In den 50-er Jahren wurde an der Murbacherstrasse 34 der Fabrikneubau gebaut. Nach der Stilllegung der Maschinenfabrik, anfangs der 90-er Jahre, wurde die Liegenschaft für eine neue Nutzung umgebaut. Die heutigen Nutzer bestehen aus einer bunt gemischten Mieterschaft. Im grünen Hinterhof mit schönem Baumbestand befinden sich heute Wohnungen, welche über Laubengänge zugänglich sind. Aufgrund hoher Wärmeverluste und entsprechend hohen Energiekosten wurde die Gebäudehülle des ehemaligen Fabrikgebäudes 2010 sanft saniert. Eine hausinterne Solarfirma (Mieterin) betreibt auf dem Dach eine Photovoltaikanlage. 2022/23 wurden alle Elektroinstallationen und der Lift erneuert.

**Planungs- und Projektstand:** Erneuerung Leitungen und des Flachdaches ca.2028 .



<b>Standort</b>	Murbacherstrasse 34, 4056 Basel
<b>Baujahr</b>	Gewerbebau 1955, Gebäudehüllensanierung 2010, Elektroinstallationen & Lift 2023
<b>Kauf Abendrot</b>	2004
<b>Anlageform</b>	Direktanlage, Alleineigentum
<b>Anlagevolumen</b>	CHF 7.87 Mio. (Stand 31.12.2022)
<b>Nutzfläche</b>	2'000 m2, Ateliers/Büros/Praxen/Archiv, 4 Wohnungen, 4 Abstellplätze

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

«Impact»\*

<b>A</b>	X	Fassade: Teilweise energetische Sanierung	2010
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2010
	B	Dach: Energetische Sanierung	2010
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	1993
	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 (in externem Besitz)

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 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)).