

Gärtnerstrasse 57 in Basel

Wohngemeinschaft in ehemaligem Mehrfamilienhaus

Lage: Die Liegenschaft im Klybeckquartier grenzt unmittelbar an die Liegenschaften Inselgarten 67–77 und Gärtnerstrasse 55 an, welche die Stiftung Abendrot als fortlaufenden Teil einer Blockrandbebauung erwerben konnte. Dies ermöglichte im Innenhof einen grossen offenen Garten mit schönem Baumbestand und gemeinschaftlicher Nutzung. Hofseitig befindet sich ein ehemaliges Waschhaus, dass zur Ateliernutzung umgebaut wurde.

Objekt: Die schmale, 5-stöckige Liegenschaft mit Hinterhausgebäude ist als Einheit an eine Wohngemeinschaft vermietet. Die Wohngemeinschaft ist für Ihre Untermieter selbst verantwortlich. 1997/1999 wurde die Liegenschaft sanft saniert (Fenster, Bäder, Küchen, Leitungen z.T.). Die Duschen im Treppenhaus, die Küchen und die Keller- und Erdgeschossräume mit ehemaligem Kiosk werden gemeinschaftlich genutzt. Aufgrund der beschränkten Nutzungsflächen pro Geschoss ist die Nutzung durch eine Wohngemeinschaft ideal.

Planungs- und Projektstand: Sanierungsbedarf besteht bei den feuchten Kelleraussenwänden. Mittelfristig werden die Küchen und Elektroinstallationen erneuert. Prüfung Potenzial und Machbarkeit PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023.



Standort	Gärtnerstrasse 57, 4057 Basel
Baujahr	1907, Teilsanierung 1997, Fensterersatz 1999
Kauf Abendrot	1994
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 0.87 Mio. (Stand 31.12.2022)
Nutzungsart	230 m ² Wohngemeinschaft, Kulturraum 50 m ²

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	X	Fassade: Lediglich Auffrischung (nicht isoliert)	1997
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	1997
	A	Dach: Energetische Sanierung	1997
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	1996
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten

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).