

Lehenmattstrasse 181 in Basel

Sanierung Mehrfamilienhaus (im Stockwerkeigentum)

Lage: Die Liegenschaft ist Teil einer homogenen Blockrandbebauung aus den 60-er Jahren mit hofseitigem Innenhof. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstrasse zwischen St. Alban-Teich und Birs.

Objekt: 1994 konnte die Stiftung Abendrot das Mehrfamilienhaus mit Garage im Stockwerkeigentum erwerben. Der Anteil der Stockwerkeigentumsparzelle Abendrot beträgt 82/100, der übrige Anteil 18/100 ist als Werkstattgebäude im Hinterhof im Besitz einer Schreinerei. Der Hauptzugang zur Schreinerei erfolgt über die Adresse der Birsstrasse 124. Eine Gesamt-sanierung des Mehrfamilienhauses wurde 2017 abgeschlossen: Fenster, Rollläden, Dach und Heizung (Erdgas) wurden erneuert, die Küchen und Bäder inkl. Steigleitungen wurden ebenfalls ersetzt. Da der Umbau im unbewohnten Zustand realisiert werden konnte wurden die Grundrisse der 2 Zimmerwohnungen optimiert und die gesamten Oberflächen saniert.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit besteht kein Sanierungsbedarf. Mittel- bis längerfristig ist eine Sanierung der im Erdgeschoss hofseitig angebauten Werkstatt vorgesehen sowie ein Anschluss an das neue Fernwärmenetz (Ersatz Gasheizung) ca 2024/25. Prüfung Potenzial und Machbarkeit Vergrösserung / Ausbau bestehende PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023



Standort	Lehenmattstrasse 181, 4052 Basel
Baujahr	1961, 1994, 2001, 2005 Teilsanierungen, 2017 Gesamt-sanierung
Kauf Abendrot	1994
Anlageform	Im Stockwerkeigentum
Anlagevolumen	CHF 4.76 Mio. (Stand 31.12.2022)
Nutzfläche	9 Wohnungen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	A	Fassade: Auffrischung (best 8cm Dämmung wurde belassen)	2017
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2017
	B	Dach: Energetische Sanierung	2017
	X**	Primärenergie: Gasheizung	2017
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard

Bemerkungen: X aufgrund nichterneuerbarer Primärenergie. Anschluss an Fernwärmenetz ab 2024 möglich; Realisierung mit Vorbehalt Zustimmung STWE-Gemeinschaft voraussichtlich 2026-30. (X→A)

Prüfung Potenzial und Machbarkeit Vergrösserung / Ausbau bestehende PV-Anlage auf bestehendem Dach 2023

* nach gewichteten Kriterien / ** dominiertes 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).