

**Immobilien Basel-Stadt**

Autor/-in: Marco Schäublin  
 Dat./Version: 26. Januar 2018  
 Vertraulichkeit: Vertraulich  
 Verteiler: Wohnstadt

- ▷ Portfoliomanagement
- ▶ **Finanzvermögen**

**15 Beckenstr. 6-8, Hünigerstr. 41-45, 4056 Basel**  
**Kurzdokumentation**

**1. Ausgangslage**

**1.1 Allgemeine Informationen**

Parzelle Kataster-Nr. 1 / 440  
 Grundstückfläche m2 3'140  
 Makrolage Basel  
 Mikrolage St. Johann, Lysbüchel

Gebäude	Beckenstr. 6-8	Hünigerstr. 41-45
Baujahr	1950	1950
Versicherungswert	CHF 5'086'000	6'720'000
Gebäudevolumen	m3 7'215	9'770
Geschossfläche	m2 2'795	3'693
Vermietbare Fläche	m2 1'550	2'035
Anzahl Mieteinheiten	Stk. 20	30

Wohnungsmix Gesamt:

10 x 2-Zi-Whg	Ø 55 m2	CHF 128 /m2 p.a.
25 x 3-Zi-Whg	Ø 72 m2	CHF 136 / m2 p.a.
15 x 4-Zi-Whg	Ø 84 m2	CHF 138 / m2 p.a.



**1.2. Planerische und baurechtliche Grundlagen**

Zonenordnung Parzelle 1/440

Bauzone / Bebauungsplan Zone 5a / --  
 Denkmalverzeichnis --  
 Solarkataster geeignet  
 BGF Bestand ca. m2 5'165

Baurechtsparzelle 1/2565 (1'809 m2), 13.05.1993 bis 30.06.2043  
 Wohnbaugenossenschaft Elsässerstrasse 131  
 Mehrfamilienhaus und Kindergarten

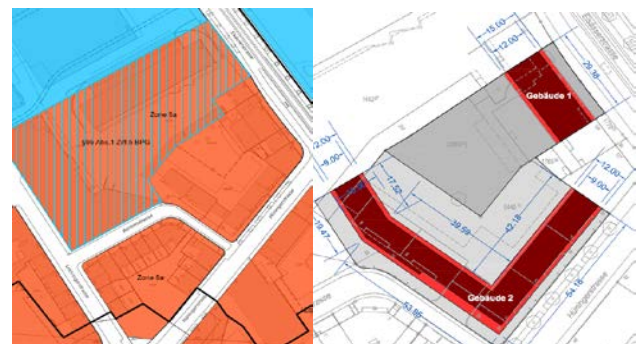
Mitbenützungsrecht Grünanlage z.G Stammparz., z.L. BR-Parz.  
 z.G Stammparzelle 1/440, z.L. Baurechtsparzelle 1/2565  
 Mitbenutzung der Grünanlagen, Durchgang zu Elsässerstrasse

Neuer Bau- und Strassenlinienplan Volta Nord

Im Hinblick auf die Umsetzung der Projektentwicklung Habitat ist die Festlegung einer neuen Bau- und Strassenlinien und ein Landabtausch vorgesehen. Die Vereinbarungen dazu liegen vor. Die Anpassung der Bau- und Strassenlinie wird aufgelegt.

BGF Reserve rechtskräftige Baulinie

BGF Vergleichsprojekt	m2	7'781
Nutzungseserve BGF	ca. m2	2'616
Nutzungsres. VMF (0.7 BGF)	ca. m2	1'831





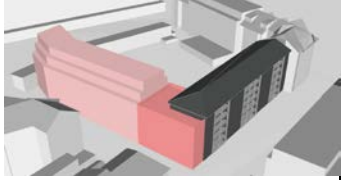
**1.3 Zustand und empfohlene Massnahmen\***

Bauteil REVIS-Element	Zustandsbeurteilung	Erforderliche Massnahmen	Letzte Sanierung	Priorität
A Dach	grössere Abnutzung	Instandsetzung / Erneuerung	unbekannt	2 Jahre
B Fassade	Ende Lebensdauer	Instandsetzung / Erneuerung	unbekannt	2-5 Jahre
C Fenster, Sonnenschutz	grössere Abnutzung	Instandhaltung	2001	> 10 Jahre
D Küche, Bad, Leitungen	Ende Lebensdauer	Anpassung / Modernisierung	unbekannt	2 Jahre
E Innenausbau (Oberflächen)	Ende Lebensdauer	Anpassung / Modernisierung	unbekannt	2 Jahre
F HLK	grössere Abnutzung	Instandsetzung / Erneuerung	unbekannt	2-5 Jahre
G Transportanlagen	-			
H Elektroanlagen	Ende Lebensdauer	Anpassung / Modernisierung	unbekannt	2 Jahre
I Allgemeinbereiche	grössere Abnutzung	Instandhaltung	unbekannt	2 Jahre
K Rohbau / Konstruktion	Erbebenerfüllungsgrad >0.25!	Anpassung / Modernisierung	unbekannt	2 Jahre
L Umgebung	Leichte Abnutzung	Instandhaltung	unbekannt	2 Jahre

\*Zum Zustand der Liegenschaft liegen umfangreiche Berichte (Architekt und Fachplaner) vor.

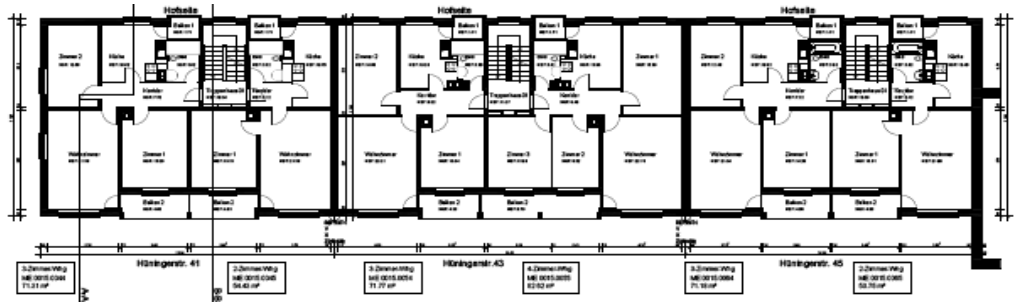
## 2. Zusammenfassung Geprüfte Investitionsvarianten

### 2.1 Zsf. Varianten

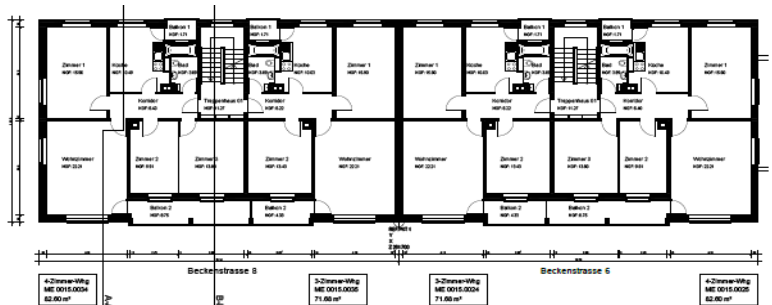
	Sanierung Variante MINI	Sanierung Variante MAXI	Teilsanierung + Neubau						
	<p>Grundsanierung</p> <p>Sanierung bewohnt</p> 	<p>Grundsan.+ Fassade + Erdbebenertüchtig. + Fassade + GR-Anp. + Erdbebenertüchtig. <b>Teilkündigung</b> für temporären Umzug</p> 	<p><b>Variante MAXI-2</b> Hünigerstr. 41-45 <b>Neubau /Abbruch</b> Beckenstrasse 6-8 Option: Schliessen Gebäudelücke</p> 						
<b>Bauteil REVIS-Element</b>	<b>Empfohlene Massnahmen</b>	<b>Empfohlene Massnahmen</b>	<b>Empfohlene Massnahmen</b>						
A Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandhaltungsmassnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandsetzung / Erneuerung</li> </ul>	⇒ Wettbewerb zur Qualitätssicherung von Städtebau, Architektur, und Wirtschaftlichkeit						
B Fassade	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandhaltung Balkone Hoffassade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energ. Sanierung Gebäudehülle</li> <li>Balkonersatz Strassenseitig</li> </ul>							
C Fenster, Sonnenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandhalt. Fenster, Ersatz Rolläden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundriss-Anpassung</li> </ul>	⇒ <u>Hünigerstrasse 41-45</u> Sanierung Variante MAXI in Etappen						
D Küche, Bad, Leitungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>San. Kü, Bad, Leitungen, Lüftung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trittschalldämmung, Ersatz Böden</li> </ul>							
E Innenausbau (Oberflächen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandsetzung Küche, Flur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung / Umbau</li> </ul>	⇒ Teilkündigung von 10 Whg. für temporären Umzug						
F HLK	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrale WW-Versorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Balkonerweiterung Hofseitig</li> <li>Erdbebenertücht. über Böden (Versteifung Holzbalkendecke)</li> </ul>							
H Elektroanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatz elektrische Installationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung / Umbau</li> </ul>	⇒ <u>Beckenstrasse 6-8</u> Abbruch / Neubau (Nutzungsres.) ⇒ + ca. 20 Wohnungen						
I Allgemeinbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatz Whgs.-Türen, Instandhalt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Erdbebenertüchtigung</li> <li>keine Eingriffe in Tragstruktur</li> </ul>							
K Rohbau / Konstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kanalisationssan., Instandhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandhaltung</li> </ul>							
L Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandhaltung</li> </ul>								
<b>Geschätzte Investitionskosten</b>									
Investitionskosten Hünigerstr.	4'100'000	7'400'000	7'400'000						
Investitionskosten Beckenstr.	3'400'000	6'100'000							
Abbruch / Neubaukosten			15'600'000						
<b>Gesamtinvestitionen</b>	+/- 20% <b>7'500'000</b>	+/- 20% <b>13'500'000</b>	+/- 30% <b>23'000'000</b>						
<b>Kostenkennzahlen</b>	Menge	CHF	Einheit	Menge	CHF	Einheit	Menge	CHF	Einheit
Kosten pro Gebäudevolumen	18'189	412	CHF / GV	18'189	742	CHF / GV	17'000	1'353	CHF / GV
Kosten pro Geschossfläche	5'127	1'463	CHF / GF	5'127	2'633	CHF / GF	6'100	3'770	CHF / GF
Kosten pro Mieteinheit	50	150'000	CHF / VF	50	270'000	CHF / VF	70	328'571	CHF / VF

## 3. Pläne / Fotos Bestand

Hünigerstr. 41-45, 1. OG



Beckenstr. 6-8, 1. OG



Fotos Bad, Küche, Balkon, Treppenhaus

