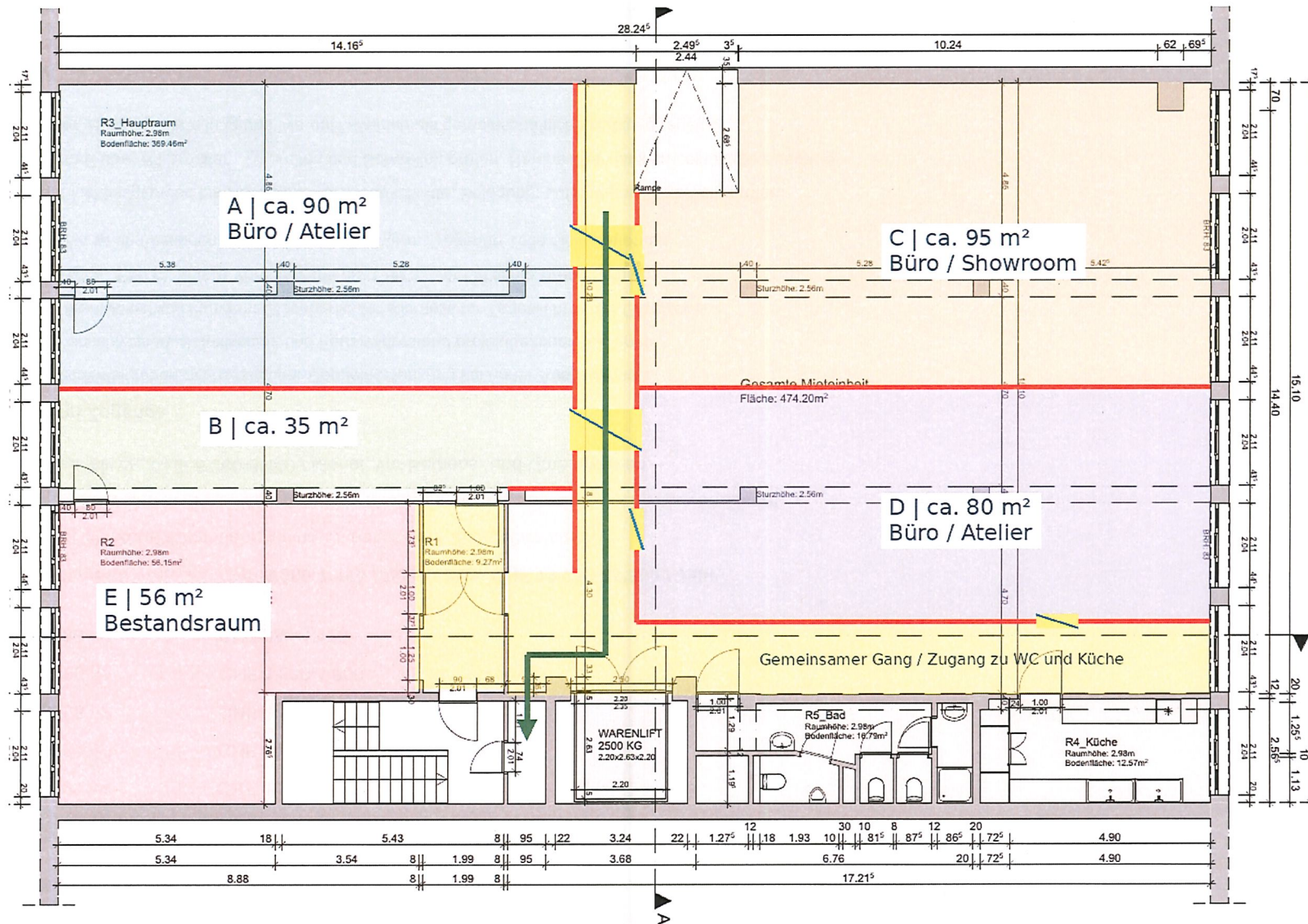


Lyon-Strasse 14, Basel | Vorschlag: 5 Gewerbeeinheiten

Konzept auf Bestandsplan vom 11.04.2025 | keine Ausführungs- oder Brandschutzplanung | 05.10.2026



Farben = Mietbereiche | Rot = neue Trennwände | Gelb = gemeinsamer Zugang | Blau = vorgeschlagene Türen

Grüner Pfeil = Weg zur vorhandenen Treppe, dessen Zulässigkeit zu prüfen ist. Rampe oben: Funktion und Niveau prüfen.

Flächen sind gerundete Zielgrößen, keine vermessenen Mietflächen. Bestand, Tragwerk und Fassadenöffnungen bleiben massgebend.

Treppe, Warenlift, WC und Küche gemeinschaftlich. Der Warenlift ist kein bestätigter Personenlift und kein Fluchtweg.

Vermietung und Umsetzung

Grundlage: 474,20 m² Gesamtmieteinheit, Hauptraum 369,46 m², Raumhöhe 2,98 m.

Empfehlung: 5 Einheiten. 4 Einheiten mit grösseren Flächen als Alternative; 6-7 nur nach vertiefter Prüfung.

Kalkulation: ausschliessliche Mietbereiche ca. 356 m²; Rest ca. 118 m² für Erschliessung und Bestand.

Die Restfläche ist eine Rechengrösse inklusive Wänden und Nebenflächen, keine vermessene Gemeinschaftsfläche.

Orientierung Nettomieten pro Monat, exkl. Nebenkosten und allfälliger MWST

A	ca. 90 m ²	CHF 1'500-1'800
B	ca. 35 m ²	CHF 640-730
C	ca. 95 m ²	CHF 1'580-1'900
D	ca. 80 m ²	CHF 1'330-1'600
E	ca. 56 m ²	CHF 930-1'120

Gesamt bei Vollvermietung: ca. CHF 5'980-7'150 / Monat bzw. CHF 71'760-85'800 / Jahr.

Ansatz: A/C/D/E CHF 200-240/m²/Jahr; kleine Einheit B CHF 220-250/m²/Jahr.

Gemeinschaftsflächen sind in dieser Kalkulation im Mietpreis mitgedacht, nicht nochmals verrechnet.

Bei 10 % Erlösausfall: ca. CHF 5'380-6'440 / Monat, vor Betriebs- und Umbaukosten.

Trennwände und Zugänge

Gedämmte Metallständerwände mit beidseitiger Doppelbeplankung als erster Ausbauansatz.

An die Rohdecke anschliessen; Schallschutz und Feuerwiderstand projektbezogen festlegen.

Abschliessbare Türen, Akustikdichtungen; Glasoberlichter allenfalls für Tageslicht in der Gangzone.

Gang konzeptionell ca. 1,50 m, untere Verteilerzone ca. 1,80 m; vor Ort lichte Breiten prüfen.

Neue Wandanschlüsse an Fassadenpfeilern, nicht in Fenstern. Tragende Teile nicht entfernen.

Vor Umsetzung: Fluchtweglängen bis zur Treppe, Brandabschnitte, Belegung, Lüftung und Tageslicht prüfen.

Zugang zum Raum E über R1 erhalten; Türbreiten und Schwellen prüfen. Rampe oben ist kein bestätigter Ausgang.

WC, Küche, Zähler, Heizungsverteilung und Warenlift-Betrieb als gemeinschaftliche Nutzung regeln.

Marktvvergleich: Dornacherstrasse 377 CHF 140/m²/Jahr netto (+ CHF 20 NK);

Münchensteinerstrasse 268 Kleingewerbe CHF 200-250/m²/Jahr. Angebotspreise, keine Vertragsmieten.

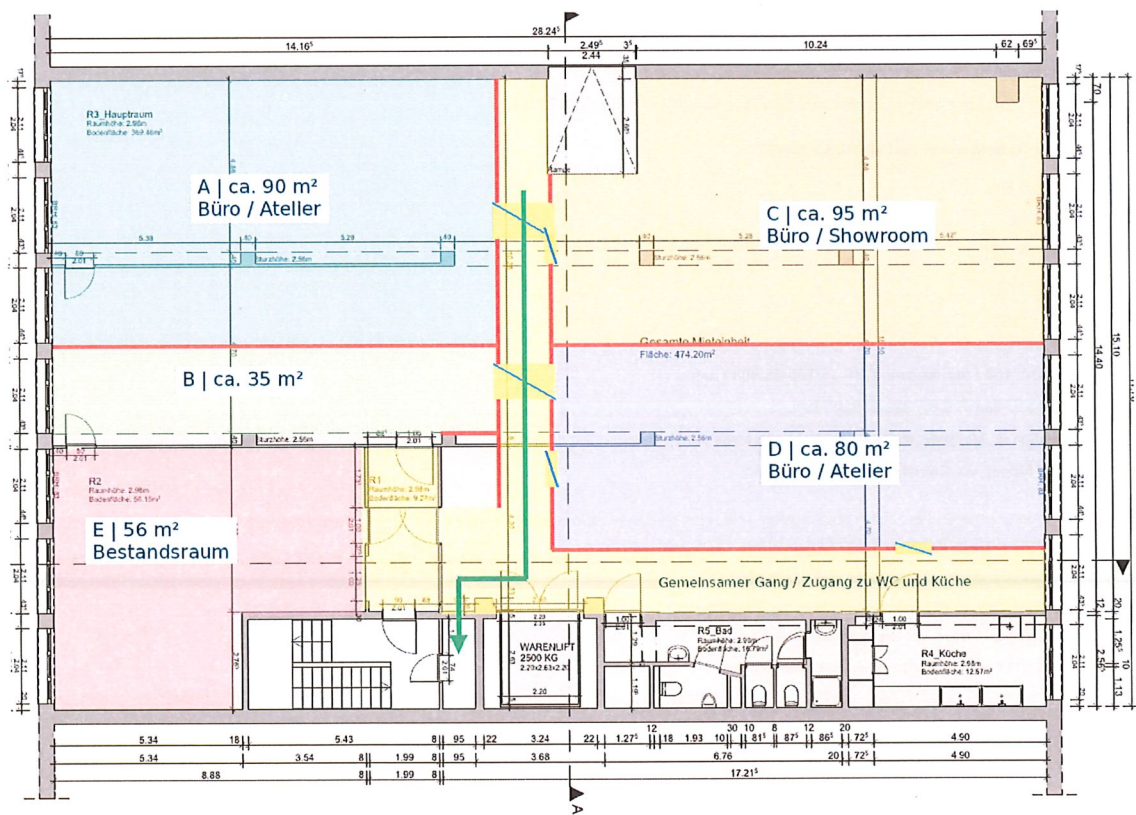
Quellen: homegate.ch/mieten/4002786791; immomax.ch, ATTRAKTIVE LADENFLÄCHEN FÜR KLEINGEWERBE.

Der Ansatz CHF 200-240 setzt ordentlichen Ausbau voraus. Einfacher Bestand kann deutlich tiefer liegen.

Bau- und Nutzungsbewilligung mit Basel-Stadt abklären; Brandschutz durch Fachplanung bestätigen lassen.

Lyon-Strasse 14, Basel | Vorschlag: 5 Gewerbebeeinheiten

Konzept auf Bestandsplan vom 11.04.2025 | keine Ausführungs- oder Brandschutzplanung | 05.10.2026



Farben = Mietbereiche | Rot = neue Trennwände | Gelb = gemeinsamer Zugang | Blau = vorgeschlagene Türen
Grüner Pfeil = Weg zur vorhandenen Treppe, dessen Zulässigkeit zu prüfen ist. Rampe oben: Funktion und Niveau prüfen.
Flächen sind gerundete Zielgrößen, keine vermessenen Mietflächen. Bestand, Tragwerk und Fassadenöffnungen bleiben massgebend.
Treppe, Warenlift, WC und Küche gemeinschaftlich. Der Warenlift ist kein bestätigter Personenlift und kein Fluchtweg.

Vermietung und Umsetzung

Grundlage: 474,20 m² Gesamtmieteinheit, Hauptraum 369,46 m², Raumhöhe 2,98 m.

Empfehlung: 5 Einheiten. 4 Einheiten mit grösseren Flächen als Alternative; 6-7 nur nach vertiefter Prüfung.

Kalkulation: ausschliessliche Mietbereiche ca. 356 m²; Rest ca. 118 m² für Erschliessung und Bestand.

Die Restfläche ist eine Rechengrösse inklusive Wänden und Nebenflächen, keine vermessene Gemeinschaftsfläche.

Orientierung Nettomieten pro Monat, exkl. Nebenkosten und allfälliger MWST

A	ca. 90 m ²	CHF 1'500-1'800
B	ca. 35 m ²	CHF 640-730
C	ca. 95 m ²	CHF 1'580-1'900
D	ca. 80 m ²	CHF 1'330-1'600
E	ca. 56 m ²	CHF 930-1'120

Gesamt bei Vollvermietung: ca. CHF 5'980-7'150 / Monat bzw. CHF 71'760-85'800 / Jahr.

Ansatz: A/C/D/E CHF 200-240/m²/Jahr; kleine Einheit B CHF 220-250/m²/Jahr.

Gemeinschaftsflächen sind in dieser Kalkulation im Mietpreis mitgedacht, nicht nochmals verrechnet.

Bei 10 % Erlösausfall: ca. CHF 5'380-6'440 / Monat, vor Betriebs- und Umbaukosten.

Trennwände und Zugänge

Gedämmte Metallständerwände mit beidseitiger Doppelbeplankung als erster Ausbauansatz.

An die Rohdecke anschliessen; Schallschutz und Feuerviderstand projektbezogen festlegen.

Abschliessbare Türen, Akustikdichtungen; Glasoberlichter allenfalls für Tageslicht in der Gangzone.

Gang konzeptionell ca. 1,50 m, untere Verteilerzone ca. 1,80 m; vor Ort lichte Breiten prüfen.

Neue Wandanschlüsse an Fassadenpfeilern, nicht in Fenstern. Tragende Teile nicht entfernen.

Vor Umsetzung: Fluchtweglängen bis zur Treppe, Brandabschnitte, Belegung, Lüftung und Tageslicht prüfen.

Zugang zum Raum E über R1 erhalten; Türbreiten und Schwellen prüfen. Rampe oben ist kein bestätigter Ausgang.

WC, Küche, Zähler, Heizungsverteilung und Warenlift-Betrieb als gemeinschaftliche Nutzung regeln.

Marktvvergleich: Dornacherstrasse 377 CHF 140/m²/Jahr netto (+ CHF 20 NK);

Münchensteinerstrasse 268 Kleingewerbe CHF 200-250/m²/Jahr. Angebotspreise, keine Vertragsmieten.

Quellen: homegate.ch/mieten/4002786791; immomax.ch, ATTRAKTIVE LADENFLÄCHEN FÜR KLEINGEWERBE.

Der Ansatz CHF 200-240 setzt ordentlichen Ausbau voraus. Einfacher Bestand kann deutlich tiefer liegen.

Bau- und Nutzungsbewilligung mit Basel-Stadt abklären; Brandschutz durch Fachplanung bestätigen lassen.