

Ziele des P+D-Projekts

Das P+D-Projekt Erlenmatt Ost-Nachhaltig hat zum Ziel, die Entwicklung auf Erlenmatt Ost kritisch zu begleiten. Insbesondere soll beurteilt werden, wie sich das eigens für den Standort ausgerichtete Nachhaltigkeitskonzept bewährt. Die Stiftung Habitat und mehrere Ämter der kantonalen Verwaltung möchten mit dem P+D-Projekt Erkenntnisse sammeln, wie die Vorgaben umgesetzt werden und ob sie die gewünschte Wirkung entfalten. Diese Erkenntnisse könnten in die weitere Entwicklung von Erlenmatt Ost sowie in die Entwicklung anderer Areale einfließen. Das P+D-Projekt läuft vorerst bis 2019.

Mit der bisherigen Arealentwicklung hat die Stiftung folgende Erfahrungen mit einzelnen Kriterien gemacht:

Nutzung der Gemeinschaftsräume, Juni 2018

Das Nachhaltigkeitskonzept regt an, gemeinschaftlich nutzbare Flächen sowie begegnungsfördernde Orte zur Verfügung zu stellen. Die meisten Bauherrschaften setzen diese Punkte um.

Die Genossenschaften berichten, dass exponierte Waschräume in den Erdgeschossen spürbar zur Belegung und zum verlängerten Aufenthalt ausserhalb der Wohnung beitragen. Das bedeutet, dass der Verlust der vermietbaren Fläche im Erdgeschoss mit einem stärkeren Zusammenhalt in der Hausgemeinschaft einhergeht. Der Treffpunkt schafft unverbindliche Kontaktmöglichkeiten und integriert auch «Gemeinschaftsscheue».

Die Gemeinschaftsräume in den Wohngebäuden wurden in den ersten Monaten gut angenommen. Sie haben allerdings auch eine Insider- und Outsider-Wirkung: sie führen zur Stärkung der Hausgemeinschaften, wirken aber auch fragmentierend auf dem Areal. Wer keinen Gemeinschaftsraum im Haus hat, hat keinen Zugang zur Gemeinschaft.

In diesem Sinne wirkt der arealübergreifende Gemeinschaftsraum der Stiftung Habitat integrierend: der neutrale Raum tut der Einbindung des Areals – auch in den umliegenden Stadtteil – gut. Er wird nicht nur von den Bewohnern und Wohngruppen auf dem Areal für Aktivitäten genutzt, sondern auch von Externen.

Jokerzimmer, Juni 2018

Die Jokerzimmer, die in den Häusern individuell gemietet werden können, funktionieren bisher tendenziell gut. Die Erfahrungen zeigen, dass dabei auf einen eher höheren Anteil Kleinwohnungen geachtet werden muss, der mit den Jokerzimmern «vergrössert» werden kann.

Entwicklung von Nachbarschaft, Juni 2018

Bei der Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts werden Bauherrschaften belohnt, die die Interessen künftiger Mieterinnen und Mieter bereits in der Entwicklungsphase einbeziehen. Nicht alle Bauherrschaften setzten diesen Bonuspunkt um.

Wenige Monate nach dem Erstbezug zeigt sich, dass ein solcher Einbezug einen Vorsprung im Entstehen von sozialen Netzwerken bringt. Ein Teil der Mieterschaft kennt sich bereits und tritt schnell in den Austausch. Diesen Vorteil nutzten vor allem die Genossenschaften. Dabei ist allerdings auch darauf zu achten, dass das Verhältnis derer, die länger dabei sind und derjenigen, die erst beim Bezugstermin dazustossen, ausgewogen bleibt, damit sich die «Späten» gleich stark in die Nachbarschaft einbringen können wie die «Frühen».

Bei der Stiftung Habitat lernten sich die Mieterinnen und Mieter erst nach dem Bezug kennen. Die Stiftung kompensierte den Nachholbedarf in der Nachbarschaftsbildung mit einer Reihe von Mieterversammlungen und indem sie die Mieterinnen und Mieter aufforderte, sich für das Nutzungskonzept des Gemeinschaftsraums zu organisieren. Für diesen Initialaufwand in der ersten Betriebsphase müssen personelle Ressourcen eingerechnet werden.

Die ersten Monate nach dem Bezug zeigen auch, dass sich die Hausgemeinschaften auf Erlenmatt Ost erst selbst finden müssen, bevor sie das Bedürfnis haben, auf die anderen zuzugehen. In diesem Zusammenhang spielen arealübergreifende Angebote und Treffmöglichkeiten eine entscheidende Rolle. Auf Erlenmatt Ost übernimmt momentan der offene Gemeinschaftsraum der Stiftung Habitat diese Rolle. Ab dem Sommer werden der gemeinsame Hof und in einer späteren Phase gastronomische und kulturelle Angebote die arealübergreifende Nachbarschaft fördern.

Vermietung von Wohnungen an Pensionierte, Juni 2018

Mit dem Nachhaltigkeitskonzept wird das Thema altersgerechter Wohnungsbau gefördert. Die Stiftung Habitat und die Baurechtnehmenden sind gefordert, dass entsprechende Wohnungen gebaut und an ältere Personen vermietet werden. Ältere Personen sind als künftige Mieter allerdings weniger einfach zu erreichen als jüngere Generationen. Dies betrifft vor allem den Kommunikationsweg und die Entscheidungsdauer. Eine zentrale Erkenntnis aus den Erstvermietungsprozessen ist, dass Ausschreibungen früher als gewöhnlich erfolgen müssen, wenn ältere Personen erreicht werden sollen.

In der Kommunikation sind niederschwellige Ansprechmöglichkeiten zentral. Ältere Personen sprachen beispielsweise auf Abrisszettel an, die Genossenschaften in den Cafés aufhingen, auf Mund-zu-Mund-Propaganda -und meldeten sich häufig per Telefon. Förderlich war Transparenz, an wen sie sich bei Fragen richten konnten.

Auch Partizipations-Anlässe und Informationsveranstaltungen haben Hürden abgebaut. Ältere Personen sind mehrmals gekommen und haben sich wiederholt über die Projekte informiert.

Schliesslich stellten die Vermieterinnen und Vermieter fest, dass sowohl die heutige als auch künftige ältere Generation angesprochen werden kann: die kommende ältere Generation, die sich nach dem Auszug der Kinder umorientiert. Und die heutige ältere Generation, die eine hindernisfreie oder nachbarschaftsorientierte Wohnumgebung sucht oder unfreiwillig umziehen muss. Zentral ist, unterschiedliche Bedürfnisse und Motivationen im Auge zu behalten.

Einfluss des Ausbaustandards und des Wohnflächenverbrauchs auf die Wohnungsmieten, September 2017

Die hauptsächlichen Kostentreiber bei Immobilien sind der Bodenpreis und die Baukosten. Auf dem Areal Erlenmatt Ost wird das Land den Baurechtnehmenden unter vergleichbaren Konditionen vergeben, so dass diese Dimension als Konstante bei einem Mietkostenvergleich vernachlässigt werden kann.

Die Ausgestaltung von im Vergleich zu anderen Neubauten im Quartier eher tiefen Mietkosten wird im Nachhaltigkeitskonzept honoriert. Die relevanten Kriterien zum Steuern der Mietkosten sind dabei die Kriterien K2, kostengünstige Wohnungen und K4, Wohnfläche. Das Kriterium zur Wohnfläche betrifft die Maximal- fläche pro Person (< 45 m² EBF/ Person) und muss von den Baurechtnehmenden verpflichtend eingehalten werden. Das Kriterium zu kostengünstigen Wohnungen ist hingegen freiwillig. Kostengünstig bedeutet in diesem Fall, dass die Wohnungsmiete unter dem Durchschnitt von Wohnungen im Quartier liegen, die maximal fünf Jahre alt sind.

Zu den ersten sechs Häusern auf dem Areal liegen erste Ergebnisse vor. In einer Gegenüberstellung wurden durchschnittliche Quadratmeterpreise sowie die Preise für typische 2.5-, 3.5- und 4.5-Z.-Wohnungen verglichen. Alle Häuser erfüllen die Kriterien zum kostengünstigen Wohnen und der maximalen Energiebezugsfläche (EBF) pro Person.

So ist die Bandbreite bei den durchschnittlichen Nettomietpreisen nach Quadratmeter relativ gering. Das Haus mit der meisten Fläche pro Person hat um sieben Prozent höhere Quadratmeterpreise als das Haus mit dem tiefsten Wert. Bei den Wohnungspreisen nach Zimmerzahl ist die Streuung allerdings deutlich grösser. Denn nun kommt die Wohnfläche ins Spiel. Der preisliche Unterschiede zwischen der günstigsten und teuersten 4.5-Zimmerwohnungen beträgt 14%, bei den 3.5-Zimmer- wohnungen sogar 34 %.

Da die Wohnungspreise bei den 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen aufgrund ihrer Wohnfläche relativ stark variieren, werden diese erschwinglich für eine grosse Bandbreite an Haushaltsbudgets – von tief bis hoch. In diesem Sinne schafft Erlenmatt Ost gute Voraussetzungen für eine soziale durchmischte Nachbarschaft.

Soziale Durchmischung, September 2017

Die soziale Durchmischung erhält auf dem Areal Erlenmatt-Ost eine hohe Bedeutung. Auf der Einflusssebene der Baurecht- nehmenden wird sie mit dem Kriterium 9, ausgewogener Woh- nungsmix, dem Kriterium 3, Einsatz von Schalt- oder Jokerzimmern sowie dem Kriterium 12, 10% Wohnraum für soziale Zwecke, gesteuert.

Unterschiedliche Wohnungstypen und Angebote an Wohnungen für gesellschaftliche Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sind wichtige Steuerungsmöglichkeiten in der Umsetzung. Nach aktuellem Stand wird die Bandbreite an Wohnformen auf dem Areal Erlen- matt-Ost sehr gross werden. Spezielle Wohnungstypen sind über 30 Maisonette-, zwei Cluster- wohnungen, zehn Wohngruppen,

sechzehn WG-Wohnungen für total über achtzig Studierende sowie sechs Gemeinschaftsräume und sieben Jokerzimmer. Die speziellen Wohnungstypen machen mehr als ein Drittel des Wohnungsangebots aus. Zur Erfüllung der Anforderung von 10% Wohnraum für soziale Zwecke setzen die Baurechtnehmenden unterschiedliche Konzepte um.

Es gibt Behindertenwohngruppen, subventionierte Wohnungen, Studentenwohnungen, Wohnungen für Künstler, Wohnungen für Sozialhilfeempfänger, Wohngruppen für junge Erwachsene, Wohnungen für IV-Rentner sowie ein Solidaritätsfonds für die Finanzierung von Anteilsscheinen finanzschwacher Personen.

Das freiwillig umsetzbare Kriterium 3, Einsatz von Jokerzimmern, hat bei den Baurechtnehmenden zu Gedankenanstössen geführt, Wohnkonzepte neu zu denken. Das Pflichtkriterium 12, Wohnen für soziale Zwecke, hat dazu geführt, dass zehn Prozent der Flächen für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gesellschaftsgruppen zur Verfügung gestellt werden. Dieser Anteil wäre ohne Pflicht nicht zustande gekommen. Die Integration dieser Angebote in alle Bausteine führt dazu, dass benachteiligte Personen in ein Umfeld «gewöhnlicher» Mieter eingebettet sind und nicht in einem Spezialbau gesondert wohnen müssen.

45 m2 EBF pro Person reichen aus

Wohnfläche in der Stadt ist ein beschränktes Gut, das viele nutzen wollen. Einerseits sind sich die meisten Parteien wie Bauherrschaften, ArchitektInnen und Bewohnende einig, dass ein massvoller Umgang mit der Wohnfläche zu den wichtigsten Massnahmen für eine nachhaltige Entwicklung unserer Gesellschaft zählt. Andererseits gilt im Markt meistens: je grösser – je besser.

Während in der Stadt Basel der Flächenbedarf im Schnitt bei 54 m2 Energiebezugsfläche (EBF) pro Person liegt, soll im Areal Erlenmatt Ost die durchschnittliche EBF unter 45 m2 liegen. Das sind ehrgeizige Ziele. In die Energiebezugsfläche sind neben den privaten Räumen wie Wohnzimmer, Küche, Nasszellen auch die Anteile der allgemeinen Erschliessung und der Gemeinschaftsräume einzurechnen. Ebenfalls eingeschlossen sind die umfassenden Wände.

Damit dieser Grenzwert auf Erlenmatt Ost eingehalten werden kann, wählen die Bauherrschaften und Architektinnen kreative Herangehensweisen. Beispielsweise gilt es die Erschliessungszonen klein zu halten: Nutzungsüberlagerungen bei offenen Grundrissen oder eine Auslagerung von Erschliessungszonen ausserhalb der Gebäudehülle (Laubengänge) sind mögliche Lösungsansätze.

Auffällig ist zudem, wie sehr diese Grenzwerte die ArchitektInnen zu flächeneffizienten Lösungen bei der Dimensionierung und Anzahl an Badezimmern und der Ausgestaltung der Steigzonen anregen (letzteres unter Einhaltung der Anforderung einer guten Zugänglichkeit).

Als Zwischenfazit stellen wir fest: 45 m2 oder gar 40 m2 pro Person EBF stellt eine Herausforderung an alle Beteiligten dar. Die Einhaltung der Grenzwerte ist aber machbar und führt zu architektonisch hochwertigen Lösungen!

Erhöhte Nutzungsflexibilität zu vertretbaren Kosten, September 2017

Ausgelöst durch das Nachhaltigkeitskonzept wurde bei einem Baustein der Nutzungsflexibilität erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Folgende Aspekte wurden in der Planung berücksichtigt: Möglichkeit von Schalt- und Jokerzimmern (K3), Möglichkeit zur Aufstockung (K21) und die Nutzungsflexibilität der baulichen Struktur (K23).

Bei diesem Baustein handelt es sich um einen Grundrisstypus mit Schottenbauweise, der aufgrund der darunterliegenden, teils grossen, stützenfreien Räume gewählt wurde. Um zwischen den Wohnungen der einen oder andern Wohnung zuschaltbare Zimmer zu ermöglichen, wurden in den Wohnungstrennwänden (Schotten aus Beton) Sollbruchstellen durch Verzicht auf Armierung für den späteren Einbau von Türen definiert. Damit lässt sich der Wohnungsmix von Ein- bis Fünzimmerwohnungen in Zukunft mit wenigen Eingriffen ändern. Die Flexibilität machte eine einfach zugängliche Steigzone notwendig. Diese wurde zwischen dem Treppenhaus und dem Nasszellenblock platziert. Zudem musste mit einer grösser dimensionierten Lüftungsanlage und zusätzlichen Leerrohren für die Elektroinstallationen gerechnet werden.

Um die Mehrkosten für die Vorinvestitionen gering und im Verhältnis zum späteren Nutzen zu halten, wurden die vielzähligen Umbauvarianten auf die zwei realistischsten pro Geschoss reduziert. Dies vereinfachte die Planung und machte die heute anfallenden Kosten tragbar.

Als Möglichkeit zur Aufstockung entschied man sich für einen aufgesetzten zweistöckigen Leichtbau, der die Anforderungen an die darunterliegende Statik nur minimal erhöhte. In Zukunft könnte aus dem Baustein ein achtstöckiges Gebäude entstehen.

Durch eine vorausschauende, kluge Planung konnte hier die zukünftige Nutzerflexibilität durch vertretbare Vorinvestitionen erreicht werden.

Einbezug der Baurechtnehmenden in die Aussenraumentwicklung, 2016

Der Einbezug künftiger Nutzerinnen und Nutzer in die Arealentwicklung ist ein Kern des Nachhaltigkeitskonzepts. Ein wichtiges Thema ist die gemeinsame Gestaltung des Aussenraums. Dazu zählt auch die Signaletik. Die Entscheidung für das Gestaltungskonzept wurde im Rahmen eines Workshops getroffen. Drei Grafikdesign-Teams präsentierten ihre Vorschläge und wurden von den Vertretenden der einzelnen Liegenschaften, die fast vollzählig anwesend waren, sowie künftigen Mietparteien beurteilt. Ein Beschluss aus der Diskussion war, dass eine anschlussfähige Identität an das Quartier gewünscht ist. Das heisst, die Gestaltung soll sich an der Signaletik der umliegenden Quartiere orientieren. Somit schied ein Team aus, das zwar ein in sich stimmiges, aber gestalterisch sehr eigenständiges Konzept präsentierte.

Ein wichtiges Entscheidungskriterium war, dass eine Weiterentwicklung des Konzepts möglich sein muss und dass die Signaletik nicht als abgeschlossener Vorschlag abgeliefert wird. Gewünscht wurde zudem Einfachheit sowie Individualität für die Gewerbereklame. Damit kommt zum Ausdruck, dass die künftigen Nutzerinnen und Nutzer Gestaltungsspielraum haben möchten, sich in die Entwicklung und Identitätsbildung des Areals einzubringen. Die künftigen Nutzerinnen und Nutzer konnten sich bereits neben der Signaletik auch bei der Gestaltung eines Platzes im Hof beteiligen. Weitere moderierte Mitwirkungsprozesse sind nebst den regelmässigen Erlenmatt Ost-Gesprächen im vierten Quartal 2018 geplant.

Anreize zu nachhaltigem Benutzerverhalten, 2016

Auf Erlenmatt Ost schafft die Stiftung Habitat Grundlagen und setzt Anreize, die den künftigen Bewohnenden auf Erlenmatt Ost einen nachhaltigen Lebensstil ermöglichen sollen. Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes ist neben der Bildung eines Gremiums, der Entwicklung von Handbüchern, der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens ein arealübergreifendes Energiekonzept. Dieses sieht die Wärmegewinnung aus Grundwasserbrunnen, die Stromerzeugung mittels PV-Anlagen sowie deren Verteilung über ein Eigenverbrauchsnetz vor.

Der Strom für die zur Wärmegewinnung bestehenden Wärmepumpen wird durch grossflächige Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugt. Damit soll möglichst viel der benötigten Energie auf dem Areal selbst gewonnen und die CO₂-Bilanz optimiert werden. Die sommerliche Überproduktion wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist, aus dem im Winter der Zusatzbedarf bezogen wird. Mit dem Ertrag der PV-Anlagen kann der Bedarf der Wärmepumpen gedeckt und ein Anteil des zusätzlichen elektrischen Bedarfs produziert werden. Teil des P+D Projektes ist die Erhebung von Verbrauchsdaten, welche ab 2017 zur Verfügung stehen werden. Es wird von einem Eigendeckungsgrad des gesamten Stromverbrauchs von 40 % ausgegangen. Dieser relativ tiefe Wert ergibt sich aus dem ungünstigen Verhältnis der Dachflächen zur Wohnfläche und dem aus den vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden resultierenden Stromverbrauch.

Die Produktion des Solarstroms, der Einkauf der zusätzlich benötigten elektrischen Energie sowie die Erstellung und der Betrieb des Energieverbrauchsnetzes obliegen der ADEV als Betreiber. Der eingekaufte Strom muss erneuerbar und klimaneutral sein. Den Themen Speicherung und Maximierung des Eigenbedarfs wird auf Erlenmatt Ost viel Aufmerksamkeit gewidmet. Der lokal produzierte Solarstrom soll möglichst vor Ort verbraucht werden. Ein Teil des Solarstroms wird dabei vor Ort in grossen Wärmespeichern und in Warmwasserboilern zwischengespeichert.

Hindernisfreies Bauen, 2016

Die Stiftung Habitat legt grossen Wert darauf, dass die Wohnungen auf Erlenmatt Ost hindernisfrei erschlossen sind. In Ergänzung zu den Anforderungen aus der SIA 500 müssen in allen Gebäuden fünf Prozent der Wohnungen vollständig hindernisfrei ausgebaut oder einfach anpassbar sein (Kriterium 7). Die Präzisierung, dass 5% der Wohnungen komplett altersgerecht ausgebaut werden müssen (mit Verweis auf die Planungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten), fand statt, als für drei Gebäude bereits Vorprojekte existierten. Die dadurch notwendigen 5 % der Fläche betreffenden Projektanpassungen waren mit zusätzlichem Planungsaufwand verbunden.

Generell führt die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit zu erhöhtem Wohnkomfort und grösserer Flexibilität, was auch die Vermietbarkeit positiv beeinflusst. Demgegenüber stehen leicht erhöhte Baukosten. Als wichtige Erkenntnis gilt festzuhalten, dass die Anforderungen in den Bereichen Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit möglichst früh, d.h. schon beim Studienauftrag oder im Wettbewerb, bekannt und konkretisiert sein müssen.

Es ist künftig sicherzustellen, dass die hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen auch wirklich den entsprechenden Personengruppen vermietet werden, was einem der wichtigen sozialen Ziele, der Durchmischung, entspricht.