

## Areal Erlenmatt Ost

# 4. Jahresbericht 2017

## P+D Projekt Erlenmatt Ost- Nachhaltig

Basel, den 17. April 2018



*Bild: Blick Richtung Nordosten in den Wohnhof des Baufeldes H, die umliegenden Bausteine sind teils bezogen. Der Innenhof wird in einer späteren Phase in einem partizipativen Prozess mit den Bewohnenden entwickelt. Foto: Nova Energie / P. Sacher*

Auftraggeberin: Stiftung Habitat, Kanton Basel-Stadt

Auftragnehmende: Nova Energie Basel AG, Zimraum, Raum + Gesellschaft

Zusammenarbeit: Statistisches Amt Basel-Stadt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Das Nachhaltigkeitskonzept .....	1
1.2	Pilot- und Demonstrationsprojekt (P+D).....	2
1.3	Jahresberichte .....	2
1.4	Inhalt .....	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ergebnisse .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anpassung am Nachhaltigkeitskonzept .....	5
2.2	Erste Erfahrungen mit dem Meilenstein „Bauende“ .....	5
2.3	Sicherstellung der Nachweisführung als Herausforderung.....	6
2.4	Vermietbarkeit von Wohnungen für spezifische Bedürfnisse .....	7
	Vollständig hindernisfrei ausgebaute Wohnungen .....	8
	10% Wohnungen für soziale Zwecke .....	10
	Weitere Wohnkonzepte.....	12
2.5	Erste Erfahrungen mit dem Leben auf Erlenmatt Ost.....	14
<b>3</b>	<b>Ergebnisse pro Kriterium .....</b>	<b>18</b>
3.1	<b>Gesellschaft .....</b>	<b>18</b>
	Bauliche Qualität (K1).....	18
	Varianz von höheren und tieferen Ausbaustandards (K2).....	19
	Einsatz von Schalt- und Jokerzimmern (K3).....	21
	Einschränkung des Wohnflächenverbrauchs (K4) .....	22
	Einbezug künftiger Bewohnenden (K5) .....	24
	Hindernisfreie und altersgerechte Liegenschaften (K7) .....	25
	Wohnungsmix: Bevorzugung von Familien (K9) .....	27
	Kriterien mit Bezug zur Bewirtschaftung (K10, K15, K18) .....	28
	Geringe Zugangshürden zu Wohnungsangebot unterschiedlicher Zielgruppen (K11) .....	29
	Wohnraum für soziale Zwecke (K12).....	31
	Gewährleistung Anbindung nach aussen über gute Wegebeziehungen (K13) .....	33
	Quartier-Anbindung über Integration öffentlicher / halböffentlicher Nutzungen auf dem Areal (K14).....	33
	Sicherstellen eines hohen Sicherheitsempfindens für Arealnutzende (K16).....	34
	Hohe Qualität in der Gestaltung des Aussenraums unter Einbezug der Anwohnenden (K17) .....	36
	Begegnungsfördernde Gestaltung der Eingangsbereiche (K19) .....	37
	Angebot an Gemeinschaftsräumen für das Areal (K20).....	38
3.2	<b>Wirtschaft .....</b>	<b>39</b>
	Statische Konstruktion, die eine Aufstockung ermöglicht (K21).....	39
	Einsatz langlebiger Materialien und selektive Erneuerung von Bauteilen (K22).....	39
	Nutzungsflexibilität, einfache statische Strukturen (K23).....	40
	Strukturen, die sich für unterschiedliche Nutzungen eignen (K24) .....	41
	Sämtliche Flächen in Vermietung (K25) .....	42
	Einhaltung arbeitsgesetzlicher Flächenvorgaben von max. +50% (K26) .....	42
	Gemeinsame Infrastrukturen in Betrieben (K27).....	43
	Langfristig gesicherte Finanzierung (K28) .....	43
	Minimierung und Internalisierung der externen Kosten (K29).....	44
3.3	<b>Umwelt.....</b>	<b>45</b>
	Anwendung und Zertifizierung nach Minergie-P-ECO (K30) .....	45
	Geräte, Schächte und Leitungen sind zugänglich (K31) .....	45
	Anwendung von „eco-devis“ bei der Ausschreibung (K32).....	46
	Minimierung der grauen Energie (K34).....	47
	Sehr gut gedämmte Gebäudehülle (K35) .....	48
	Luftdichte Gebäudehülle (K36).....	48
	Optimale Nutzung Sonnenenergie (K37) .....	49
	Bestmögliche Nutzung Tageslicht (K38).....	49
	Effiziente Haushaltgeräte (gemäss topten.ch) (K39).....	50
	Effiziente Leuchtmittel (gemäss toplicht.ch) (K40) .....	51
	Anschlusspflicht Nahwärmenetz, Dachnutzung mit PV (K41) .....	51
	Strom aus neuen erneuerbaren Energien (K42) .....	51
	Wärmerückgewinnung und Steuerung der Lüftung (K43) .....	52
	Grosszügige Waschräume mit gemeinsamen Waschmaschinen (K44).....	52
	Möglichkeit, Wäsche gut belüftet aufzuhängen (K45) .....	53
	Warmwasseranschluss für Waschmaschinen und Geschirrspüler (K46).....	54
	Gemeinsam genutzte Tiefkühlgeräte (K47) .....	55
	Kurze Wege zum ÖV und zu Veloabstellplätzen (K48) .....	55
	Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten (K49) .....	55
	Verknappung des Parkplatzangebots (K50) .....	56
	Wasserverbrauch: Armaturen, Bad, Duschen mit WRG (K51) .....	56
	Sammlung und Versickerung des Meteorwassers (K52).....	56
	Sammlung, Aufbereitung und Nutzung des Grauwassers (K53) .....	57
	Förderung des nachhaltigen Verhaltens (K55) .....	57
	Reduktion Abfallmengen, konsequente Trennung und Rückführung (K56) .....	58
	Wiederverwertung von Reststoffen (K57) .....	59
	JOKER: Bonuspunkte für eine zusätzliche Idee (K59).....	59

# 1 Einleitung

Auf Erlenmatt Ost entsteht ein Quartier gemäss den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung und der 2000-Watt Gesellschaft. Das Areal wird in einem Lernprozess entwickelt und soll zu einem guten Beispiel einer nachhaltigen Arealentwicklung werden.

## 1.1 Das Nachhaltigkeitskonzept

Ein Gremium aus Fachpersonen, vertreten durch Nova Energie, Zimraum, das Amt für Umwelt und Energie und die Stiftung Habitat, erarbeitete im Jahr 2013 ein arealspezifisches, umfassendes Nachhaltigkeitskonzept. Dessen Umsetzung wurde im Baurechtsvertrag verankert und ist für alle Bausteine verbindlich. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte werden gleichrangig berücksichtigt, wobei das Erkennen und Aushandeln von Zielkonflikten Teil des Lern- und Entscheidungsprozesses ist. Das Nachhaltigkeitskonzept dient als Planungshilfe.

Während der Planungs- und Umsetzungsphase überprüft ein Nachhaltigkeitsgremium im Rahmen von Meilensteinen, ob die Anforderungen aus dem Nachhaltigkeitskonzept in den einzelnen Projekten (Bausteinen) genügend berücksichtigt werden. Dieses Fachgremium besteht aus Priska Sacher, Nova Energie, Joëlle Zimmerli, Zimraum, Urs Vonäsch, Amt für Umwelt und Energie (AUE) und Jo Dunkel, Stiftung Habitat. Die Terminierung der Meilensteine wird individuell zwischen der Bauherrschaft und der Stiftung Habitat festgelegt. Die zentralen Meilensteine sind folgende:

Meilenstein	Inhalt
	Vorstellung des Nachhaltigkeitskonzepts nach Bedarf
0 Testplanung	Freiwillige Beurteilung des Projektes in einer frühen Phase, um allfällige Widersprüche mit dem Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung Habitat frühzeitig zu erkennen und zu beheben. Prozess wird seitens Architektur / Bauherrschaft definiert
1 Vorprojekt	Prüfung des Vorprojektes anhand der Selbstdeklaration und ergänzender Unterlagen, Besprechung Unterschriebene Selbstdeklaration und ggf. Überarbeitung
2 Bauprojekt	Prüfung des Bauprojektes anhand einer Selbstdeklaration und ergänzender Unterlagen, Besprechung Unterschriebene Selbstdeklaration und ggf. Überarbeitung
3 Baukontrollen und Bauabnahme	Durchführung von regelmässigen Baukontrollen zu einzelnen Aspekten der Nachhaltigkeit; Begleitung der Bauherrschaften bei den Bauabnahmen bezüglich Aspekten der Nachhaltigkeit
4 Betriebsphase	Auswertung der Betriebsdaten nach zwei Betriebsjahren zur Erfolgskontrolle und Optimierung.

Die Genehmigung der Projekte für die nächste Phase durch die Stiftung Habitat erfolgt, sobald phasengerecht die Nachhaltigkeit anhand des Kriteriensets nachgewiesen wurde. Damit ist der Meilenstein erreicht und die Phase gilt als abgeschlossen.

## **1.2 Pilot- und Demonstrationsprojekt (P+D)**

Mit dem P+D-Projekt Erlenmatt Ost – Nachhaltig wird die Entwicklung der drei Baufelder H, I und J auf dem Erlenmatt-Areal in Basel Nord kritisch begleitet. Die Stiftung Habitat, das Amt für Umwelt und Energie, das Planungsamt, die Kantons- und Stadtentwicklung sowie das Amt für Mobilität des Kantons Basel-Stadt möchten Erkenntnisse sammeln, ob die Vorgaben der Stiftung Habitat umsetzbar sind und die gewünschte Wirkung entfalten. Die Erkenntnisse fließen in die weitere Entwicklung von Erlenmatt Ost sowie in die Entwicklung anderer Areale ein.

Das P+D-Projekt läuft vorerst bis 2019. Wichtigste Grundlage ist das Nachhaltigkeitskonzept Erlenmatt Ost, welches unter Download auf [www.erlenmatt-ost.ch](http://www.erlenmatt-ost.ch) frei zugänglich ist.

Das P+D-Projekt ist in zwei Phasen gegliedert: In der Planungs- und Bauphase wird durch das Nachhaltigkeitsgremium eine Umsetzungsbeurteilung durchgeführt. Diese beantwortet im Wesentlichen folgende Fragen:

- Wie werden die Massnahmen in den einzelnen Bausteinen umgesetzt?
- Zu welchen Anpassungen ist es gegenüber den Erstvorschlägen resp. Projekten ohne Nachhaltigkeitsvorgaben gekommen?
- Sind aus der Umsetzung der Kriterien Folgekosten entstanden und wenn ja, warum?
- Mussten die Kriterien selbst angepasst werden und wenn ja, weshalb und wie?

Sobald das Areal bewohnt ist und die ersten Gebäude in Betrieb sind, wird eine Wirkungsbeurteilung durchgeführt. Untersucht wird, welchen Einfluss die Anforderungen auf die langfristige Entwicklung des Areals hat. Mit einer Bewohnerbefragung, umgesetzt vom statistische Amt Kanton Basel-Stadt, sowie der Auswertung von Verbraucherdaten wird untersucht, welchen Einfluss die Kriterien des Nachhaltigkeitskonzepts auf das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele hin zu einer 2000-Watt Gesellschaft haben. Damit können auch Erkenntnisse für weitere Areale gewonnen und verglichen werden.

## **1.3 Jahresberichte**

Seit 2014 werden jährlich die aktuellen Erkenntnisse und Entwicklungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts in einem Jahresbericht festgehalten. Diese Berichte dienen allen Beteiligten und Interessierten dazu, systematisch zurückzuschauen, für den anstehenden Prozess oder auch für andere Projekte zu lernen. Die Jahresberichte sind Teil des Pilot- und Demonstrationsprojektes (P+D) Erlenmatt Ost – Nachhaltig, das im Auftrag der Stiftung Habitat und des Amtes für Umwelt und Energie durchgeführt wird. Mit den veröffentlichten Berichten erhalten auch interessierte Aussenstehenden Einblick in die Planung und

Umsetzung der Nachhaltigkeit in den einzelnen Bausteinen. Die Berichte werden jährlich mit der hinzukommenden Erfahrung ergänzt und wachsen im Umfang. Neben Erkenntnissen zu den Kriterien werden wechselnde Themen in einem Diskussionsteil vertieft.

Der erste Jahresbericht (2014) diskutiert die anfänglichen Erfahrungen mit der Umsetzung der Vorgaben, listet Auswirkungen des Nachhaltigkeitskonzeptes auf die Ausgestaltung der Gebäude auf (Grundrisse, Statik, Infrastruktur, Materialisierung) und thematisiert Anpassungen resp. Präzisierungen, die am Nachhaltigkeitskonzept vorgenommen wurden.

Im zweiten Jahresbericht (2015) wird die Einschränkung der Energiebezugsfläche auf 45 m<sup>2</sup>, der Einbezug von Aspekten für die Bewirtschaftung in der Entwicklungsphase, die Umsetzung von Massnahmen für altersgerechte und hindernisfreies Wohnen, die Ausschreibung nach "eco-devis", die Nutzungsflexibilität sowie die Haustechnik und die kontrollierte Lüftung diskutiert.

Mit dem dritten Jahresbericht (2016) wird eine Übersicht zu Mietpreisen und Wohnungsgrößen und zum Angebot von Begegnungsräumen, Jokerzimmern und Gemeinschaftsflächen erstellt. Hinzu kommt eine Zusammenstellung der Werte der Grauen Energie der einzelnen Bausteine sowie Kennzahlen zur Gebäudehülle. Erfahrungsberichte über die Optimierung von Nutzerflexibilität und Kosten sowie über das Nachfordern von Nachweisen runden den Bericht ab.

Der vorliegende vierte Jahresbericht (2017) ermöglicht erste Einblicke in den Betrieb, in die Vermietbarkeit von Wohnungen für spezielle Bedürfnisse und zeigt erste Erfahrungen mit dem Leben auf Erlenmatt Ost. Daneben werden Erfahrungen mit dem Meilenstein "Bauende" und Herausforderungen bei der Nachweisführung geteilt.

Der fünfte Jahresbericht erscheint im Jahr 2019 und wird voraussichtlich der letzte Bericht sein. Darin werden Ergebnisse aus diversen Befragungen von Bewohnenden und Gewerbetätigen präsentiert.

Alle Jahresberichte sind unter dem Link [www.erlenmatt-ost.ch](http://www.erlenmatt-ost.ch), Arealentwicklung, frei zugänglich.

## **1.4 Inhalt**

Der Jahresbericht 2017 ist die vierte Umsetzungsbeurteilung. Seit Ende 2017 sind vier Bausteine fertiggestellt und bezogen, drei in der Ausführungsphase und zwei in der Phase Ausführungsprojekt (noch nicht mit dem Bau resp. Umbau begonnen). Die Aussagen dieses Jahresberichts basieren auf den neun Projekten der Baufelder H und I. Vier Bausteine werden durch die Baurechtgeberin selbst erstellt respektive umgebaut, drei Bausteine sind im Baurecht an die Genossenschaften zimmerfrei, Erlenflex und Coopérative d'ateliers abgegeben worden, ein Baustein an die SOWAG, AG für sozialen Wohnungsbau und zwei an die Pensionskasse Stiftung Abendrot. Diese beiden Bausteine werden zusammen beurteilt.



Abbildung 1 Situationsplan mit den Baufeldern

Die Bausteine der Baurechtnehmenden auf dem Areal sind anonymisiert mit A bis G bezeichnet. Die Bausteine der Stiftung Habitat sind ausgewiesen.

Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht des Projektstands:

Baustein	Baufeld	Projektstand
BS 1 (Stiftung Habitat)	H	Bauabnahme, Bezug
BS 2 (Stiftung Habitat)	H	Ausführung
BS 3 (Stiftung Habitat)	H	Beginn Ausführung
BS 7 (Erlenflex, Genossenschaft)	H	Bauabnahme, Bezug
BS 8 (Sowag AG für sozialen Wohnungsbau)	H	Bauabnahme, Bezug
BS 9 (Wohnbaugenossenschaft Zimmerfrei)	H	Bauabnahme, Bezug
BS 10/11 (Stiftung Abendrot)	I	Ausführung
BS 4 (Stiftung Habitat)	I	Ausarbeitung Bauprojekt
BS 5 (Coopérative d'Atelier)	I	Ausarbeitung Bauprojekt

Im ersten Teil des Berichts sind die übergeordneten Ergebnisse zu finden. Ausgewählte Themen werden beschrieben und in einen grösseren Zusammenhang gestellt. Im zweiten Teil werden die Umsetzungsergebnisse pro Kriterium detailliert dargestellt und beurteilt. Dieser Teil wird von Jahr zu Jahr entsprechend dem Erkenntnisgewinn ergänzt. Zur besseren Orientierung für jährlich wiederkehrende Leser sind die übernommenen Textteile des Vorjahres in grau, die neuen in schwarz formatiert.

Verschiedene betriebsrelevante Kriterien können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden, da die ersten Bewohnenden erst im August 2017 eingezogen sind. Entsprechend beurteilt dieser Jahresbericht nur Aspekte, welche in der Planungsphase relevant sind.

Um möglichst rasch aus der ersten Betriebsphase zu lernen, werden im ersten Kapitel erste qualitative Erkenntnisse zum Bezug der Bauten dargestellt.



## 2 Übergeordnete Ergebnisse

Mit dem Jahresbericht 2017 können zum ersten Mal Erfahrungen mit dem Übergang in den Betrieb aufgezeigt werden. Dies spiegelt sich in den drei Fokusthemen Bauende, Vermietbarkeit von Wohnungen für spezifische Bedürfnisse und erste Erfahrungen mit dem Leben auf Erlenmatt Ost. Anpassungen am Nachhaltigkeitskonzept sowie Herausforderungen bei der Nachweisführung werden ebenfalls besprochen.

### 2.1 Anpassung am Nachhaltigkeitskonzept

Im Jahr 2017 mussten grundsätzlich keine Anpassungen am Nachhaltigkeitskonzept vorgenommen werden. Hingegen wurde für das Silo, das als Bestandsbau saniert wird und sich in den Nutzungsformen unterscheidet, ein abgeändertes Kriterienset entwickelt. Mit der Erneuerung des Bestandsbaus sowie der neuen Nutzung „Beherbergung“ stellen sich auch andere Anforderungen an den Bauprozess. Jedes Kriterium wurde auf seine Anwendbarkeit für das geplante Projekt und die Nutzung geprüft, wo nötig wurde der Wortlaut oder die Anforderung leicht angepasst. Einzelne Kriterien, die für diesen Baustein nicht anwendbar waren, wurden mit „nicht nachzuweisen“ markiert (K3, K4a, K4b, K21, K44, K45, K47, K58). Konnte eine von mehreren Anforderungen innerhalb eines Kriteriums nicht erfüllt werden, wurde die Punktezahl angepasst (K51), was dazu führte, dass die Mindestpunktzahl gegenüber den andern Projekten tiefer ist.

### 2.2 Erste Erfahrungen mit dem Meilenstein „Bauende“

Die Meilensteine dienen zur Sicherstellung, dass die Nachhaltigkeitskriterien im Projektierungs- und Bauprozess auf Pfad sind. Bei einem Treffen tauschen sich Bauherrschaft, Planungsteam und Nachhaltigkeitsgremium aus. Nach den Meilensteinen „Testplanung“, „Vorprojekt“ und „Bauprojekt“, bei denen vorwiegend konzeptuelle Anforderungen geprüft werden, folgt der Meilenstein „Bauende“ bei dem die bauliche Umsetzung unter die Lupe genommen wird. Nach zwei Betriebsjahren folgt der Meilenstein „Betriebsphase“, in der jene Kriterien betrachtet werden, die erst während laufendem Betrieb betrachtet werden können. Dazu zählen Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Stromproduktion sowie gemeinsame Aktivitäten der Mietenden.

Zum Zeitpunkt des „Bauendes“ sollen Kriterien, die für das Bauende terminiert sind und solche, die bis zum Meilenstein Bauprojekt nicht geprüft wurden, definitiv beurteilt werden. Das Nachhaltigkeitsgremium entscheidet, ob die vom Planungsteam und der Bauherrschaft getroffenen

Massnahmen (bauliche und prozessuale) den Zielvereinbarungen des Nachhaltigkeitskonzeptes entsprechen und ob damit die Anforderungen erfüllt sind für die definitive Punktevergabe.

Idealerweise erfolgen während der Bauphase Baukontrollen zu baulichen Aspekten wie Installation, Rohbaumaterialien etc. die nach dem Innenausbau verdeckt sind. Nach der Fertigstellung kann die effektive Umsetzung besichtigt werden, der Einbau sämtlicher (im Voraus deklarierter) Produkte und Geräte kann überprüft werden. Eine gut vorbereitete Checkliste, was beim Meilenstein „Bauende“ besichtigt werden soll, gewährleistet, dass alle vor Ort relevanten Kriterien geprüft werden.

Eine Vertretung des Planungsteams (meist die Bauleitung) und der Bauherrschaft führt das Nachhaltigkeitsgremium durch die Räume und beantwortet Fragen. Dabei geht es um bauliche Anforderungen wie Hindernisfreiheit, Zugänglichkeit der Haustechnikinstallationen, Gemeinschaftsräume, Umsetzung von effizienten Geräten, Leuchten und Armaturen.

Schriftliche Belege wie der Nachweis der Mindestbelegung der Mietflächen oder die Ergebnisse des Blower Door Tests sind durch die Nutzer, andere durch die Planer nachzureichen. Die Ergebnisse inklusive der Punkteverteilung werden pro Baustein in einem zentralen Dokument, dem Kriterienset, zusammengetragen. Alle Nachweisdokumente werden pro Baustein zusammengestellt und schlussendlich der Baurechtgeberin abgegeben.

### **2.3 Sicherstellung der Nachweisführung als Herausforderung**

Bei der Sicherstellung der Nachweisführung der Zielvereinbarungen gemäss Kriterienset stellen sich mehrere Schwierigkeiten.

Langfristige Prozesse: Die Erfüllung der Kriterien muss bei den Meilensteinen nachgewiesen werden und dauert über mehrere Bauphasen (s. auch Kap. 1.1, Meilensteine). Oft gibt es während der baulichen Umsetzung Anpassungen, Details werden verändert oder ganz weggelassen. Es ist anspruchsvoll, bei dem mehrstufigen Prozess die Übersicht zu behalten, was wie verändert wurde und weshalb die eine oder andere Erleichterung gewährt wurde. Da einige Kriterien erst mit der Umsetzung während dem Betrieb nachgewiesen sind, wurde mit der Etablierung des Nachhaltigkeitskonzeptes eine Meilensteinprüfung nach zwei Jahren Betriebszeit eingeführt. Dies betrifft beispielsweise K55 „Förderung nachhaltigen Verhaltens“, K56 „Reduktion von Abfallmengen“ und K56 „Wiederverwertung von Reststoffen“. Eine umfassende Beurteilung ist also erst in der Betriebsphase möglich.

Nachhaltigkeitsziele im Fokus behalten: Baurechtgeber und -nehmer vereinbaren ein gemeinsames Nachhaltigkeitsziel, welches beim Meilenstein „Bauprojekt“ durch den Baurechtsvertrag besiegelt wird. Für die Bauherrschaft bedeutet dies den Startschuss zur Realisierung. Die



Nachhaltigkeitsbeurteilung ist gemacht, die Zielvereinbarungen sind gesetzt und beide Parteien sind über deren Umsetzung zuversichtlich. Doch bald gibt die Baustelle den Takt an, Zeitdruck oder bauliche Probleme können zu einer Verlagerung des Fokus führen, so dass die Nachhaltigkeitsziele in den Hintergrund rücken. Mit nachhaltigem Bauen erfahrene Planungsteams zeichnen sich dadurch aus, dass sie den Fokus durch die Bauphase hindurch aufrecht zu erhalten vermögen. Bei weniger erfahrenen braucht es gelegentliches Nachhaken um bezüglich Nachhaltigkeit auf Pfad zu bleiben.

Bereitstellen oder Nachhaken: Stellt das Bereitstellen der Nachweise bei der Bauleitung einen Aufwand dar, ist es beim Nachhaltigkeitsgremium das Nachhaken. Den richtigen Zeitpunkt zu finden, um die Nachweise der vereinbarten Ziele in der Umsetzung einzufordern ist schwierig, da der Bauverlauf bei den einzelnen Bausteinen individuell und nicht immer einsehbar ist. Vieles baut auf Vertrauen und ein Gespür für den richtigen Zeitpunkt hilft. Beide Parteien können zum Gelingen eines guten Prozesses beitragen.

Übersicht und Vergleichbarkeit: Sicherzustellen, dass alle Belege eingegangen sind, kann herausfordernd sein, da sich Entwicklungsprozesse über mehrere Monate und der Abschluss von Meilensteinen durch mündliche Besprechungen, Telefongespräche und Mailverkehr hinwegziehen. Den Prozess nachvollziehbar zu halten ist jedoch wichtig, da er über die Bausteine hinweg vergleichbar bleiben soll. Gilt ein Kriterium in einer vorangehenden Phase als erfüllt, wird dieses bei Bauende nicht nochmals abgefragt. Hier können also Lücken entstehen.

Vergleich zur Zertifizierung: Auf dem Areal Erlenmatt Ost ist das Nutzungsrecht einer Baurechtsparzelle an die Erreichung einer bestimmten Punktezahl im Nachhaltigkeitskonzept geknüpft (Auflage). Entscheidet sich die Bauherrschaft für eine Zertifizierung (beispielsweise nach Minergie-Eco), unterzieht sie sich einer freiwilligen Verpflichtung. Der Ansporn zur Erfüllung zwischen den beiden Vorgehensarten unterscheidet sich, wie auch der Validierungsprozess. Im Falle des Nachhaltigkeitskonzeptes Erlenmatt Ost ist er weniger standardisiert. Er bietet mehr Interpretationsspielraum bei der Nachweisführung, was zu Qualitätsunterschieden in der Umsetzung der Anforderungen führen kann. Ist das Gebäude einmal fertig gestellt, bleibt dem Nachhaltigkeitsgremium, allfällig qualitative Unterschiede aufzuzeigen, Möglichkeiten zur „Sanktion“ bestehen keine, da die Nutzungsrechte der Baurechtsparzelle bereits beim Milestone Bauprojekt gesprochen werden.

## **2.4 Vermietbarkeit von Wohnungen für spezifische Bedürfnisse**

Auf Erlenmatt Ost werden Wohnungen angeboten, die spezifische Bedürfnisse abdecken. Das Fachgremium und die Beteiligten sind interessiert, welche Erfahrungen mit der Vermietung solcher Wohnungen gemacht worden sind und wie sich deren Bewohnerinnen und Bewohner

auf Erlenmatt Ost eingelebt haben. Dies könnte Hinweise geben für Verbesserungen auf Erlenmatt Ost oder bei anderen Projekten.

Um die Antworten besser einordnen zu können, werden die Bausteine in zwei Vermietungstypen unterteilt:

- Baustein 1 (Stiftung Habitat), Baustein 8 (Sowag): Die beiden Wohnungseigentümer vermieten seit Jahren Wohnungen im Kanton Basel-Stadt und Basel-Land. Der erste Kontakt mit Mietenden erfolgt jeweils nach der Ausschreibung von Wohnungen im Rahmen der Bewerbungen kurz vor dem Bezug.
- Baustein 7 (Erlenflex), Baustein 8 (Zimmerfrei): Die neu gegründeten Genossenschaften haben ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter bereits in der Planungs- und vor allem in der Realisierungsphase einbezogen. Sie hatten also bereits lange vor dem Bezug erste Kontakte.

### **Vollständig hindernisfrei ausgebaute Wohnungen**

Jeder Baustein muss Anforderungen an das hindernisfreie Bauen erfüllen sowie einige vollständig hindernisfrei ausgebaute Wohnungen aufweisen, die an ältere Personen vermietet werden.

In **Baustein 1** der Stiftung Habitat werden je eine altersgerecht ausgebaute 2.5- und 3.5-Zimmerwohnung angeboten. Darin leben zwei Rentnerinnen-Paare im Alter von 70 bis 77 Jahren. Das eine Paar war von Anfang an begeistert vom Konzept Erlenmatt Ost. Es hatte gezielt nach einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept und sozialer Durchmischung gesucht. Entsprechend war diese Wohnung bereits in der ersten Vermietungsrunde vermietet. Die Vermietung der zweiten Wohnung war aufwändiger. Fündig wurde die Stiftung bei einem Paar, das nach über 40 Jahren die Wohnung verlassen musste und im Quartier bleiben wollte. Der Vermietungsprozess für beide Wohnungen dauerte insgesamt über ein halbes Jahr. Zur Vermietung wurden spezifische Institutionen kontaktiert und um Mithilfe bei der Ausschreibung gebeten.

Die Paare haben sich seit dem Einzug gut eingelebt und engagieren sich aktiv am Gemeinschaftsleben: bei der Koordination des Jokerzimmers und mit einem Gratisfreizeitangebot im Gemeinschaftsraum. Die Qualität der Liegenschaft und Wohnung wird generell geschätzt. In Bezug auf die Hindernisfreiheit werden die Wohnungstüren – auch von jüngeren – als schwer zu öffnen beurteilt, die Helligkeit der Flurlampen, die nachts blenden, wird kritisiert und es wird angemerkt, dass die Lifttüren zu rasch schliessen.

In **Baustein 7 (Erlenflex)** gibt es eine Wohnung, die vollständig hindernisfrei ausgebaut ist. Diese ist zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht bewohnt. Im Januar 2018 zieht ein Paar im Alter von ca. 55 Jahren ein. Die Vermietung war schwierig. Ursprünglich wurde sie von einer

älteren Person reserviert, die bereits früh im Entwicklungsprozess dabei war. Allerdings entschied sich diese Person ein Jahr vor Bezug gegen den Umzug nach Erlenmatt Ost, da sie sich doch nicht von ihrem Haus trennen wollte. Danach wurde die Wohnung normal ausgeschrieben mit einem Hinweis darauf, dass ältere Personen bevorzugt werden. Es interessierten sich immer wieder Leute. Viele von ihnen wollten aber nicht im Parterre wohnen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung gab es noch keine begrünte Brüstung und die Wohnung wirkte dadurch sehr exponiert. Die Genossenschaft hat sich an Pro Senectute gewendet, allerdings keine Rückmeldung erhalten. Später kam die Einwilligung der Stiftung Habitat, dass die Wohnung auch an jüngere Personen vermietet werden darf, damit kein Leerstand entsteht. Nun ziehen sogenannte "Empty Nester" ein. Diese ziehen von weiter weg zu. Sie haben die Nähe zum Arbeitsort gesucht. Für sie ist das Parterre wegen dem dazugehörigen Garten perfekt.

In der vollständig hindernisfrei ausgebauten Wohnung in **Baustein 8 (Sowag)** wohnt eine Rentnerin. Diese wohnte in einer Familienwohnung der Baurechtnehmerin. Nach dem Tod ihres Mannes meldete sie sich mit dem Bedürfnis nach einer kleineren Wohnung. Die Baurechtnehmerin bot ihr die Wohnung auf Erlenmatt Ost an, was sie gerne annahm. In einer weiteren Wohnung wohnt eine Person im Rollstuhl. Auch diese Person interessierte sich lange vor dem Bezug für die Wohnung und die Bebauung. Die Baurechtnehmerin musste also keine spezifischen Massnahmen ergreifen, um geeignete Personen für die Wohnungen zu finden.

In **Baustein 9 (Zimmerfrei)** eignen sich alle Wohnungen für ältere Personen. Mit Ausnahme der grossen Familienwohnungen haben alle Wohnungen alters- und behindertengerechte Duschen und es gibt überall Ausholzungen in den Wänden für die Montage von Haltegriffen. So gibt es keine spezifische Zuordnung von Wohnungen für ältere Personen. In einer Wohnung lebt eine Frau, die sich mit dem Rollstuhl fortbewegt. Sie ist seit mehreren Jahren im Entwicklungsprozess dabei. So konnte die Genossenschaft zusammen mit ihr in der Küche und im Bad spezielle Umbaumaassnahmen zur Hindernisfreiheit (unterfahrbare Küche, individuell angepasstes Bad) treffen. Total wohnen acht Personen zwischen 61 und 70 Jahren in der Genossenschaft. Der älteste Mieter ist 71 Jahre alt. Die Genossenschaft hat sich über die Bedürfnisse älterer Personen informiert und die Kommunikationsmassnahmen im Partizipationsprozess entsprechend angepasst: für ältere Personen ist es wichtig, dass die Genossenschaft niederschwellig ansprechbar ist. Als Kontaktmöglichkeit bot die Genossenschaft zusätzlich zum Kontakt per Mail eine Telefonnummer für Fragen an. Es gab auch die Möglichkeit, sich per Brief einzubringen. Vor jedem Anlass gab es eine Einführungsrunde für neue Personen. Ältere kamen manchmal zweimal zur Einführung. Ein Zuzugsgrund für ältere Personen war das Gemeinschaftliche. Sie wissen, dass sie im letzten Lebensabschnitt sind und möchten nicht einsam sein. Die neue Wohnform soll aber auch kein reines Alterswohnen sein, sondern durchmischt. Die meisten sind aus Basel, teilweise auch aus dem Aargau zugezogen. Es sind auch Personen, die früher einmal in Basel gewohnt haben. Eine ältere Person hat sich nach

längerer Beteiligung am Entwicklungsprozess entschlossen, doch nicht von ihrer grossen in die kleine Wohnung umzuziehen. Bisher haben alle Mieterinnen und Mieter Freude, im Haus zu wohnen.

Erkenntnisse der Eigentümerin und Baurechtnehmenden zur Vermietung von Wohnungen an ältere Personen:

- Ältere Menschen sind weniger einfach zu erreichen als jüngere Generationen. Dies betrifft vor allem den Kommunikationsweg (z.B. E-Mail).
- Wichtig sind die Niederschwelligkeit und analoge Kommunikationsmöglichkeiten. Viele Ältere haben beispielsweise auf Abrisszettel in den Cafés angesprochen, auf Mund zu Mund oder sich per Telefon gemeldet, weil immer transparent war, an wen sie sich richten konnten. Bei Anlässen waren alle mit Namen angeschrieben, so dass man sich gut gegenseitig ansprechen konnte.
- Die Stiftung Habitat wird zukünftig die Institutionen früher um eine Zusammenarbeit anfragen. Erfreulicherweise sind diese sehr hilfsbereit, kooperativ und professionell.
- Eine Genossenschaft ist zum Schluss gekommen, dass man ältere Personen in einem frühen Alter abholen muss, wenn sie noch veränderungsbereit sind. Somit wäre Mitte 50 ein guter Zeitpunkt.

### **10% Wohnungen für soziale Zwecke**

Gemäss Baurechtsvertrag muss jeder Baustein zehn Prozent Wohnungen für soziale Zwecke anbieten. Welches Konzept gewählt wurde, stand den Bauherrschaften frei.

Mit der Abilia sind im **Baustein 1** Menschen mit einer geistigen oder psychischen Beeinträchtigung auf das Areal Erlenmatt Ost gezogen. Beim neuen Standort handelt es sich um ein institutionelles Erweiterungsprojekt der Abilia. Die Zusammenarbeit der Institution mit der Stiftung Habitat begann bereits im Entwicklungsprozess. Die Abilia übernahm die Bauherrschaft für den Mieterausbau. Viele Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngruppen auf Erlenmatt Ost haben bereits in einem Wohnhaus der Abilia gewohnt und sind institutionsintern umgezogen. Die meisten konnten sich rasch in ihre neue Wohn- und Lebensumgebung einleben. Sie nehmen in Begleitung Teil an den Quartierveranstaltungen wie dem Silofest. Daneben finden Begegnungen im öffentlichen Raum statt, beispielsweise über die tägliche Arealpflege durch die Wohngruppen.

Auf **Baustein 7 (Erlenflex)** werden 3 Wohnungen für soziale Zwecke vermietet. Eine 2.5-Zimmerwohnung wird an einen IV-Empfänger vermietet. Dessen Eltern sind auf die Genossenschaft zugekommen, wahrscheinlich waren sie über die Website und das Interesse an Genossenschaften aufmerksam geworden. Zwei Wohnungen werden über die IG Wohnen vermietet,

ein Verein, der Wohnungsvermittlung macht. In diesem Verein sind alle wichtigen sozialen Institutionen vertreten. Die IG Wohnen macht während zwei Jahren Wohnbegleitung und bürgt für fünf Jahre Mietzinsausfall. Der Anteilsschein für die Genossenschaft stellt eine Hürde für Personen mit geringen finanziellen Möglichkeiten dar. Über die IG Wohnen wurde eine junge Frau mit einer schweren Krankheit vermittelt sowie eine Familie mit drei Kindern, die Betreibungen aufweist.

Die Vermietung der Wohnungen erfolgte nicht so schnell wie gedacht. Die IG stellte eine Liste mit rund fünf Personen zusammen. Keine dieser Personen wollte nach der Besichtigung auf Erlenmatt Ost einziehen. Die Absagegründe waren unterschiedlich, vermutlich auch kulturell bedingt. Beispielsweise wollte sich eine afrikanische Familie nicht mit der offenen Küche und den rohen Betonwänden arrangieren. Die Genossenschaft hat bei der IG Wohnen nochmals betont, dass seitens der Mieterinnen und Mieter das Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen vorhanden sein muss. Bei der zweiten Runde waren schliesslich alle interessiert. In der kurzen Zeit seit dem Einzug gefällt es den Leuten. Es gab bereits einen Stammtisch und einen Santschlaus, bei denen immer alle dabei waren. Die Personen sind offen, fragen und schauen, was andere machen. Das gemeinschaftliche Wohnkonzept verlangt von beiden Seiten Offenheit.

In den Wohnungen für soziale Zwecke auf **Baustein 8 (Sowag)** wohnen Personen, die auf Ergänzungsleistungen angewiesen, darunter mehrere Familien mit Migrationshintergrund. Diese haben sich im Rahmen des Vermietungsprozesses gemeldet. Die Vermietung verlief folgendermassen: die Wohnungen wurden auf der Website der Baurechtnehmerin ausgeschrieben, mit dem Hinweis auf einen Tag der offenen Tür. An diesem Tag stellte die Liegenschaftsverwaltung einen Tisch auf im Rohbau, vier Personen führten alle Interessierten durch die Wohnungen und nahmen so einen ersten Kontakt auf. Die Interessierten konnten sich unkompliziert vor Ort bewerben. Aus den daraus folgenden Bewerbungen ergaben sich 20 Mietverträge. Die zehn übrigen Wohnungen wurden an Personen vermietet, die sich im Anschluss von sich aus bei der Eigentümerin meldeten – vermutlich aufgrund von Mund-zu-Mund-Propaganda. Bis heute besteht ein sehr grosses Interesse an den Wohnungen. Nach wie vor treffen Telefonate mit Anfragen für Wohnungen ein.

Im **Baustein 9 (Zimmerfrei)** wurde während des Planungsprozesses gemeinsam entschieden, vier Wohnungen an die Sozialhilfe des Kantons Basel-Stadt zu vermieten. Der Vertrag wurde bereits vor drei Jahren ausgehandelt. Der Regierungsrat willigte damals sogar ein, dass die Sozialhilfe Basel-Stadt die benötigten Anteilsscheine zeichnet. Bald stand fest, dass die Wohnungen allesamt Familienwohnungen sein müssen, sollte die Sozialhilfe den Mietkosten Schlüssel pro Person einhalten können. Die Genossenschaft gewährte dies. Der Untermietprozess unter der Feder der Sozialhilfe scheint etwas harzig zu laufen. Obwohl die Sozialhilfe ab Dezember Miete bezahlte, zogen die ersten Bewohnenden erst Mitte Februar ein, eine Wohnung bleibt bis dato unbewohnt. Die Genossenschaft hätte es gerne gesehen, wenn die

Wohnungen vom ersten Tag an vermietet gewesen wären. So hätten alle dieselben Startbedingungen für die Integration in das Haus gehabt.

Erkenntnisse der Befragten zur Vermietung von Wohnungen für soziale Zwecke:

- Personen mit schwierigen Lebenshintergründen brauchen Zeit für einen Umzug, weshalb sich eine frühe Ausschreibung lohnt.
- Auch Personen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben Vorstellungen und Ansprüche an eine Wohnung.
- Ein Vorteil einer Institution als Partnerin ist, dass sie bei Problemen einspringen kann. Ein Vertrag mit einer Institution mindert das Risiko für Mietzinsausfall. Bei einem Wohnungswechsel ist der Aufwand gering, und trotzdem können die Genossenschaften bei der Wahl der künftigen Mieterinnen und Mieter mitbestimmen.
- Im Speziellen eignet sich die IG Wohnen als Partner, weil sie nicht eine bestimmte Gruppe vermittelt, sondern sehr breit alle möglichen Menschen mit physischen oder psychischen Defiziten allen Alters vermittelt. Dies fördert die Durchmischung.
- Gerade bei kleineren Hausgemeinschaften ist es wichtig, dass der Möglichkeit zur Integration von beiden Seiten Beachtung geschenkt wird.
- Für Laien ist es schwierig zu entscheiden, ob jemand oder ab wann jemand wohnbenachteiligt ist. Eine Genossenschaft hat nicht die Kompetenz, dies zu entscheiden oder gar die finanzielle Situation solcher Leute zu prüfen. Die Lösung mit einer Institution ist deshalb sehr stimmig. So kann die Entscheidungskompetenz abgegeben werden. Es ist gut, einen Partner zu haben, der in diesem Bereich unterstützt.
- Für künftige Projekte könnte es hilfreich sein, wenn bereits ein paar Kontakte zu möglichen Partnern vorhanden wären.
- Das Ziel der sozialen Zwecke ist für eine Genossenschaft ohne finanziellen Einbusse schwer umzusetzen. Solche Zielgruppen können das erforderliche Genossenschaftskapital selten aufbringen. Voraussetzung ist ein Instrument wie der Solidaritätsfonds in der Genossenschaft oder die Partnerschaft mit einer Institution. Eine Möglichkeit bietet auch der Bezug des Darlehens aus der 2. Oder 3. Säule, was allerdings Zeit, Geduld und Gespräche erfordert.

### **Weitere Wohnkonzepte**

Verschiedene Bauherrschaften ergriffen die Möglichkeit, ihre Wohnkonzepte über die gängigen Angebote auszuweiten.

### **Baustein 1**

Auf Baustein 1 der Stiftung Habitat gibt es ein **Jokerzimmer** für die zwölf Mietparteien. Dieses wird nicht einzeln vermietet, sondern steht allen zur Verfügung. Es wird in Eigenregie von den Mietparteien verwaltet. Eine Mieterin betätigt sich als Koordinations- und Kommunikationsstelle. Die Ideen, wie das Zimmer genutzt werden soll, waren zu Beginn unterschiedlich. Mittlerweile hat die Mieterschaft einen Konsens gefunden und nutzt es als Gäste- und Rückzugszimmer.

Bei der Besichtigung wird dieses Zimmer gezeigt und deutlich gemacht, dass die Gemeinschaft im Hause Bedeutung hat. Die WohnungsinteressentInnen waren angetan vom Konzept. Leute, die eher gerne für sich leben, führt das allenfalls nochmals vor Augen, auf was sie sich bei einer Bewerbung um eine Wohnung einlassen würden. Das Jokerzimmer war allerdings kein gewichtiger Faktor für den Umzugsentscheid.

An der Mieterversammlung haben sich die meisten an den Gesprächen um die Nutzung des Jokerzimmers beteiligt. Einzelne Mietparteien werden das Zimmer vermutlich weniger oft nutzen als andere.

Auf Baustein 1 ist auch der **Gemeinschaftsraum** für das Areal Erlenmatt Ost integriert (Gemeinschaftsraum Erlenmatt Ost GREO). Die Nutzung und Vermietung ist mindestens innerhalb der Stiftung Habitat schon recht bekannt. Der Raum wird als Begegnungsort, Sitzungszimmer und Raum für Spiel und Spass geplant. Anfangs braucht es einen Initialaufwand, bis die Nutzungskonditionen feststehen, die Koordination aufgelegt und der Raum eingerichtet ist. Eine Kurzauswertung der ersten paar Monate zeigt, dass die grosse Mehrheit der Anlässe ein geschlossenes Publikum anspricht. Rund 15 Prozent der Reservierungen sind Anlässe für ein offenes Publikum. Die Stiftung Habitat ist für rund die Hälfte der Veranstaltungen verantwortlich. Ein Viertel der Reservationen wird von Externen getätigt und ein Viertel von den Mieterinnen und Mietern des Areals Erlenmatt Ost.

### **Baustein 7 (Erlenflex)**

Im Baustein 7 (Erlenflex) gibt es Schaltzimmer, die zu den Wohnungen hinzugemietet werden können. Diese Zimmer befinden sich nicht direkt bei den Wohnungen. Heute sind alle Zimmer vermietet. Es hat allerdings eine Weile gedauert, denn die Leute ziehen lieber in eine grosse Wohnung. Schwierig für die Vermietung war, dass es ein ungewohntes Konzept ist. Kennt man das Konzept, findet man es gut. Vielleicht wäre es einfacher gewesen, das Konzept mit einem höheren Anteil Kleinwohnungen umzusetzen. Der Anteil grosser Wohnungen ist relativ hoch, und hier ist der Anreiz gering, noch ein Zimmer dazu zu mieten.

### **Baustein 9 (Zimmerfrei)**

In Baustein 9 (Zimmerfrei) gibt es eine Clusterwohnung, bei der jede Einheit über ein bis zwei Zimmer und ein Bad verfügt sowie eine Grosswohnung mit zehn Einzelzimmern plus drei



Bädern. Koch-/ Wohn- und Essbereiche werden jeweils geteilt. Die Wohnungen wurden mit Interessierten entwickelt, die sich diese Wohnform vorstellen konnten. Die Umsetzung dieser Wohnform hat die Genossenschaft viel Arbeit gekostet. Dazu zählte auch der Austausch mit Genossenschaften aus der Stadt Zürich, die über Erfahrungen mit dieser Wohnform verfügen. Einige heutige Bewohnende der Clusterwohnung waren von Anfang an dabei. Der Letzte ist erst kurzfristig dazugestossen. Die Gruppe ist langsam gewachsen, initiiert durch drei Personen im Alter von 55 und 66 Jahren. Heute wohnen zehn Personen in der Clusterwohnung. Die Gruppe ist in einem Verein organisiert und vermietet die Zimmer selbständig. Heute wohnen zwei Paare (Mitte dreissig, Mitte fünfzig) und sechs Einzelpersonen im Alter von 25 bis 65 Jahren in der Wohnung. Sie kaufen gemeinsam ein und essen abends meist zusammen.

Die Vermietung der Gross-WG (12.5er-Zimmerwohnung) gestaltete sich schwieriger. Ziel der Genossenschaft war es, eine Gruppe zu finden, welche die Wohnung als Ganzes übernimmt. An sich gab es viele Interessierte. Diese schafften es aber nicht, sich selbst zu organisieren. Bedingung war, dass sich mindestens vier Personen für die Wohnung verpflichten. Gegen Schluss gab es zwei interessierte Gruppen, die abermals auseinanderbrachen. Jetzt vermietet die Genossenschaft die Zimmer einzeln, was sehr gut funktioniert. Zielgruppe sind Personen im Alter von 20 bis 30 Jahren, in Ausbildung oder frühem Erwerbsleben. Die Gruppe soll möglichst homogen sein, damit sie funktioniert. Bisher konnten acht Personen gefunden werden. Insgesamt ist der Aufwand gross.

## **2.5 Erste Erfahrungen mit dem Leben auf Erlenmatt Ost**

Seit dem Sommer 2017 sind die ersten Bausteine auf Erlenmatt Ost bewohnt. Das Nachhaltigkeitsgremium hat die Stiftung Habitat sowie die Genossenschaften nach den ersten Erfahrungen mit dem Leben auf Erlenmatt Ost befragt.

### **Die ersten Erfahrungen sind meistens sehr lehrreich. Was ist seit dem Einzug passiert?**

- Baustein 1 (Stiftung Habitat): Nach dem Bezug gab es als erstes diverse Mängelmeldungen. In Verbindung mit den vielen Baustellen wurden viele Spezialaktionen durchgeführt. Die erste Mieterversammlung hat stattgefunden und es kam auch zu ersten Mieterkonflikte inklusive Lösungen. Bisher gab es viele sehr positive Rückmeldungen zu den Wohnungen. Die Menschen fühlen sich wohl und lernen sich kennen.
- Baustein 7 (Erlenflex): Bisher spielt sich vieles im Haus ab. Innerhalb des Hauses hat sich schon viel entwickelt, man lernt sich kennen. Draussen passiert noch nicht viel, die Flächen sind abgesperrt und man trifft kaum jemanden. Das hängt auch mit der Jahreszeit und der Kälte zusammen. Auf dem Areal gibt es einen Adventskalender, der Menschen anzieht und die Gelegenheit bietet, sich kennenlernt. Die Bereitschaft, rauszugehen kommt aber

erst nach und nach. Im Haus kennt sich etwa ein Viertel seit langem aus dem Entwicklungsprozess. Etwa die Hälfte ist etwas länger dabei und ein Viertel kurzfristig dazugesossen. Es mischt sich recht gut. Vieles läuft über die Kinder, die sich schnell kennengelernt haben. Es gibt viele gute Feedbacks zu den Grundrissen. Die Leute fühlen sich wohl. Am Anfang gab es viele Kinderkrankheiten, zum Beispiel kein verlässliches warmes Wasser. Aber damit gingen die Leute sehr locker um.

- Baustein 8 (Sowag): Zurzeit wohnt die Mieterschaft noch eher neben- als miteinander. Dies hat vermutlich mit den Wetter- und Baustellenbedingungen zu tun. Im Haus gibt es einige Reibungsflächen, insbesondere zum Thema Littering und Abstellen von Sperrgut. Ansonsten ist es ein sehr friedliches Zusammenleben.
- Baustein 9 (Zimmerfrei): Der partizipative Prozess zahlt sich enorm aus. Dadurch haben alle das Gefühl, dass ihnen das Haus schon gehört. Die Leute wollen sich weiterhin engagieren und zuständig sein. Am Anfang standen viele architektonische Fragen zu Grundrissen und Materialität zur Diskussion. Nachdem die Bauzeit begonnen hatte, begannen die Diskussionen um den Betrieb, also die Gründung von Betriebsgruppen. Bisher klappt alles gut, beispielsweise ist die Möblierung des Gästezimmers schnell zustande gekommen. Der Gemeinschaftsraum wird bereits rege genutzt. Schon jetzt finden Geburtstagsfeste statt. Im Januar wird es einen moderierten Workshop zur Nutzung des Gemeinschaftsraums geben. Einige Bewohner, die erst kurzfristig dazugekommen sind, sind noch etwas überfordert mit der Situation und machen sich erst ein Bild. Andere sind selten anwesend. Dies gehört dazu. Die Genossenschaft hat immer betont, dass es auch dazugehört, dass man bei ihr auch nur wohnen kann.

### **Wie lebt es sich auf einem Areal, das in vielen Bereichen noch eine Baustelle ist?**

- Baustein 1 (Stiftung Habitat): Die Mieterschaft geht gelassen damit um. Alle wussten von Anfang an, dass sie auf eine Baustelle ziehen. Zudem gewährt die Stiftung Habitat einen Bauphasenrabatt als Dank für das Verständnis und die Flexibilität.
- Baustein 7 (Erlenflex): Der Einblick in die Baustelle ist total spannend. Er führt zu Gesprächsstoff. Weil es Winter ist, ist die Baustelle kein Problem. Es haben sowieso alle die Fenster zu. Manchmal vergessen die Bauarbeiter, nachts die Flutlichter auszuschalten.
- Baustein 8 (Sowag): Bisher gab es von den Mieterinnen und Mietern keine negativen Rückmeldungen. Wer arbeitstätig ist, erlebt die Baustelle kaum während den Arbeitszeiten.
- Baustein 9 (Zimmerfrei): Bisher gab es keine Rückmeldungen zur Baustellensituation. Das Areal ist am Wachsen. Es ist schön, dass das Haus im Winter bezogen worden ist. Es ermöglicht, drinnen zu sein, anzukommen und sich kennenzulernen. Es ist gut, dass noch nicht alles fertig ist. Ein Thema wird die Zufahrt sein, der Poller am Goldbachweg. Bei der Baumpflanzung waren viel Bewohner des Areals da. Einige Mieter haben untereinander

viel zu tun. Mit anderen ist der Austausch geringer. Die Kinder auf dem Areal lernen sich schnell kennen, über den Spielplatz, Kindergarten und die Schule.

### **Wie werden die Gemeinschaftsräume bisher genutzt? Von wem? Für welche Zwecke?**

- Baustein 1 (Stiftung Habitat): Der GREO war in den letzten Monaten gut ausgelastet mit ca. 1 bis 3 Nutzungen pro Woche. Die Mieterschaft nutzt den Raum für Mieterversammlungen, Geburtstagsfeste und gemeinschaftliche Anlässe (Qigong, Yoga). Die Abilia und die Vorstände der Genossenschaften führen im GREO Teamsitzungen und Workshops durch. Die Stiftung Habitat bucht den Raum regelmässig für interne und externe Sitzungen und Treffen. Zu guter Letzt wird der Raum gerne von diversen Personen und Institutionen als Treffpunkt genutzt bei Anlässen auf dem Areal, z.B. bei Führungen von Architekten, bei der öffentlichen Pflanzung der Bäume im Hof oder beim Silofest. Für die Führungen ist das Modell von Erlenmatt Ost im Gemeinschaftsraum deponiert.
- Baustein 7 (Erlenflex): Es gibt einen regelmässigen Stammtisch für Wünsche, ein Santichlaus, Zwei Personen hatten die Idee des Adventskalenders. Gegen Ende der Woche macht jemand einen Apéro. Man muss nicht überall mitmachen. Die Waschküche im Parterre funktioniert sehr gut. Man trifft immer jemanden. Sie erfüllt den Zweck des Begegnungsorts. Der Gemeinschaftsraum funktioniert gut für Anlässe. Jetzt ist er noch provisorisch möbliert und noch nicht sehr gemütlich.
- Baustein 9 (Zimmerfrei): Im Planungsprozess entschied die Genossenschaft, die Gemeinschaftsräume erst nach Einzug aller BewohnerInnen zu möblieren. Trotz der Ende Jahr noch kargen Räume werden diese bereits rege genutzt. Vor allem die Kinder nutzen die grossen Flächen mehrmals täglich um zu spielen, die Erwachsenen um sich auszutauschen und Kaffee zu trinken. Auch Mieterversammlungen finden hier statt. Die Küche bietet schon Raum für Feste, Sitzungen und gemeinsame Essen (Nutzung ca. 4x pro Woche). Der Waschsalon, welcher dem Gemeinschaftsraum angegliedert ist, bietet hierbei einen zuverlässigen Magneten. Im Keller wird die künftige Werkstatt als Lager für ungebrauchte Kleinmöbel genutzt. Bewohner können nach dem Umzug unbenötigtes anderen zur Verfügung stellen und sich gleichzeitig bedienen, sollten sie fündig werden. Das gemeinsame Gästezimmer wird auf diese Weise möbliert, die Gemeinschaftsküche wird bestückt und es reicht sogar, um die Küche der gross-WG zu möblieren. Ein Fach der gemeinschaftlichen Gefrierschränke im Keller wird von einem Mitglied des Foodsharing beliefert, es findet rege Abnehmer. Auf der Dachterrasse blieb es bisher eher ruhig, es ist wohl noch zu kalt. An Weihnachten trifft man sich zum Glühwein trinken an der Feuerschale.

## **Welche Hürden bestehen im Aufbau der Nachbarschaft oder Hausgemeinschaft? Was wirkt begünstigend?**

- Baustein 1 (Stiftung Habitat): Es ist ein grosser Koordinations- und Kommunikationsaufwand notwendig, da alle MieterInnen neu sind und alles neu aufgestellt werden muss. Eine langjährige und kontinuierliche transparente Kommunikation über das Projekt wie etwa die Erlenmatt Ost Gespräche sowie ausführliche Erläuterungen bei den Wohnungsbesichtigungen begünstigen die Bildung der Gemeinschaft. Es braucht die Offenheit der Menschen, sich auf Neues einzulassen. Wichtig ist eine gute Infrastruktur mit Begegnungsmöglichkeiten (Gemeinschaftsraum, Brücken). Die Mieterversammlung hat zusätzlich vieles erleichtert und geklärt.
- Baustein 7 (Erlenflex): Es braucht auch den Willen der Einzelnen, mit anderen zu tun haben zu wollen. Kinder begünstigen den Aufbau extrem, sowie die Anlässe, die Waschküche und Orte, an denen man sich automatisch begegnet.
- Baustein 8 (Sowag): Gemeinsame Aussenräume und Projekte begünstigen den Nachbarschaftsprozess.
- Baustein 9 (Zimmerfrei): Hürden bestehen bisher keine. Begünstigend wirkt der von Anfang an partizipativ geführte Planungsprozess. Viele Leute kennen sich, fühlen sich in den durch sie mitgeplanten gemeinschaftlich genutzten Flächen zu Hause. Die gemeinschaftsfördernde Architektur zieht eher Leute an, die sich ein solches Leben vorstellen können.

### 3 Ergebnisse pro Kriterium

Hinweis: Zur besseren Orientierung für jährlich wiederkehrende Leser sind die übernommenen Textteile des Vorjahres in grau, die neuen in schwarz formatiert.

Im Folgenden werden die zum jetzigen Zeitpunkt beurteilbaren Kriterien pro Projekt einzeln beschrieben und bewertet.

#### 3.1 Gesellschaft

##### Bauliche Qualität (K1)

Beurteilt werden die Qualität von Architektur, Planung, Materialisierung und Konstruktion. Das Nachhaltigkeitsgremium hat bisher keine eindeutigen Kriterien festgelegt, an denen eine gute Qualität einheitlich gemessen werden kann. Als Indikatoren gelten beispielsweise Qualitätssicherungsverfahren wie Studienaufträge oder **Wettbewerbsverfahren**.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Wettbewerb, Projekt aufgrund Vorgaben mehrfach überarbeitet, insbesondere bei Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Eingangsbereichen und Durchgängen optimiert. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Konformität: Die Nachhaltigkeits-Beurteilung von Wettbewerbsprojekten weist auf Schwächen hin, die sich in der weiteren Überarbeitung oft bestätigen. Sie bietet in diesem Sinne Planungssicherheit respektive einen Ausblick auf die Themen, die angegangen werden müssen. Konzeptideen: Konzeptideen (z.B. zur Nutzung der Erdgeschosse), welche nicht kompatibel sind mit dem Arealkonzept resp. den Anforderungen an die Bausteine lassen sich über Aushandlungen nicht zufriedenstellend lösen. Es ist eine Entscheidung für das eine oder andere zu treffen. Bei der Überprüfung der Wettbewerbsprojekte ist es deshalb zentral, die Konformität solcher Ideen mit dem übergeordneten Konzept zu überprüfen.
2 (SH)	Direktauftrag mit hohem Anspruch an gute Architektur. Anpassungen insb. bei Zugang Velokeller, Hindernisfreiheit und Wohnungsmix. Optimierungen erkennbar resp. im Gange.	Anpassungen: Ein Wettbewerb garantiert noch nicht, dass Nutzungsqualitäten in Bezug auf die Wohnungen und Aussenräume nicht mehr überarbeitet werden müssen. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft, und nicht des Architektenteams, über Anpassungen zu entscheiden.
3 (SH)	Die Konzeptideen des Architektenteams führten zu unbefriedigenden Ergebnissen für die Nutzendenvertreter. Dies betraf vor allem die Privatsphäre der künftigen Bewohnenden durch Einblicke von Laubengang und Aussenbereichen in die Wohnungen durch grosse Fenster.	Wettbewerbe, bei denen Nutzungsideen und architektonische Konzepte aufeinander abgestimmt werden, führen zu einer höheren Nutzungs- und architektonischen Qualität.
7 (EF)	Direktauftrag mit Anspruch an gute Architektur. Vorprojekt entsprach in erster Version bez. Energiebilanz, Flexibilität, Materialisierung nicht den Vorgaben. Optimierungen nun zufriedenstellend abgeschlossen. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	<b>Folgekosten</b> Eigene Ansprüche, die von Architektenteams eingebracht werden und nicht mit
8 (SO)	Direktauftrag, Vorprojekt erfüllt die Vorgaben (Ausnahme Wohnungsmix), konventionelle Bauweise mit klaren Schwerpunkten. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Die Wohnungen haben eine sehr hohe Nutzungsqualität.	
9 (ZI)	Die Konzeptidee des Architektenteams mit zwei Haupteingängen im Erdgeschoss stimmt nicht mit der Konzeptidee des REO überein. Daraus resultieren Unstimmigkeiten, die sich durch die Überarbeitungsrunden hindurch ziehen. Diese lassen sich nur mit einem	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	Grundsatzentscheid der Stiftung als Bau-rechtgeberin lösen.	dem Nachhaltigkeitskonzept übereinstimmen, führen zu mehr Reibungsflächen und Anpassungen.
10/11 (AR)	Das Nachhaltigkeitsgremium hat sieben Wettbewerbsprojekte auf ihre Konformität mit dem Nachhaltigkeitskonzept beurteilt. Drei Projekte wurden zum Weiterverfolgen, drei weitere bedingt und eines nicht zum Weiterverfolgen empfohlen. Bemängelt wurde die Berechnung und Einhaltung von EBF/Person und Wohnungsmix, die vorgeschlagene Erdgeschossnutzung, die Gebäudehüllzahl, der Glasanteil der Fassade und die Einhaltung des Qhli 60%. Die Jury entschied sich für ein Projekt, das vom Gremium aufgrund einer ersten Einschätzung der Nachhaltigkeitskriterien nur bedingt weiterempfohlen wurde.	<b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
4 (SH)	Der Nachweis erfolgt durch zwei Ausschreibungen im Konkurrenzverfahren. Mit einem eingeladenen Wettbewerb wurden Teams aus Ingenieuren und Architekten aufgefordert, einen Beitrag einzureichen. Mit einer parallel dazu stattfindenden offenen Ausschreibung wurde eine Betreiberschaft gesucht. Die beiden ausgewählten Teams wurden schliesslich zusammengeführt und haben das Projekt in enger Zusammenarbeit ausgearbeitet.  Im Verlauf der Projektentwicklung finden substantielle Anpassungen am Projekt statt. Betreiber und Planer mussten sich in Anforderungen und Umsetzungsvorschlägen aneinander annähern.	
5 (CA)	Direktauftrag mit Anspruch auf Nutzerspezifische Architektur, Innovation (Gebäude ohne Heizung), hoher räumlicher Nutzungsflexibilität und Kostenoptimierung.  Das Projekt wurde mit der Stadtbildkommission abgestimmt.	

### Varianz von höheren und tieferen Ausbaustandards (K2)

Beurteilt wird der Einfluss günstiger Materialien und Einbauten, resp. unterschiedlicher Standards bei der Ausstattung auf tiefere Endkosten zugunsten von tieferen Mietzinsen für künftige Mietende.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	Generell: Die meisten Bauherrschaften entscheiden sich, nur preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Damit kommt das Instrument des Mietpreistrasters des Kantons Basel-Stadt zur Anwendung. Die Bauherrschaften tragen ihren Wohnungsmix, die Wohnfläche und den Quadratmeterpreis in das Instrument ein und erhalten	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Der Nachweis zur Umsetzung des Kriteriums wird über den resultierenden Mietpreis erbracht. Als Massstab nimmt das Nachhaltigkeitsgremium dem Mietpreistraster

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	eine Beurteilung, ob sich die Preise im Rahmen des Mietpreistrasters befinden, also ob sie unter dem durchschnittlichen Mietpreis von Gebäuden, die maximal 10 Jahre alt, sind (Quelle: Präsidialdepartement, Statistisches Amt). Der Mietpreis hängt vom Landpreis, von der Höhe der Baukosten und von der erwarteten Rendite auf die Wohnungen ab.	ter des Kantons Basel-Stadt zur Hilfe. Damit das Kriterium erfüllt ist, müssen die Mieten unter den Mietpreisen von Wohnungen liegen, die in den letzten zehn Jahren gebaut worden sind. <b>Anpassung des Kriteriums</b> Anstelle des Ausbaustandards (Massnahme) werden die resultierenden Mietpreise beurteilt.
1 (SH)	Subventionsmodell. Die Bauherrschaft entschliesst sich bewusst dagegen, einen "Rohbaustandard" zu realisieren. Sie hat die Erfahrung gemacht, dass Personen mit geringen finanziellen Mitteln, insbesondere mit Migrationshintergrund oder ältere Menschen den Zusammenhang nicht verstehen, und deshalb das Gefühl haben, sie würden keine "richtige" Wohnung erhalten. Der Rohbau entspricht zu einem gewissen Grad einem "Lifestyle", der eher in kreativen oder besser gebildeten Milieus verbreitet ist. <b>Bauabnahme: Umsetzung i.O.</b>	
2 (SH)	Mietzinsbeitragsmodell.	
3 (SH)	Preisgünstige Studentenwohnungen. <b>Die Beiträge sind nach einem Mietzinsbeitragsmodell vorgesehen.</b>	
8 (EF)	Der Quadratmeterpreis pro Jahr liegt bei CHF 241/m <sup>2</sup> exkl. NK. Die Wohnungspreise liegen unter den Referenzen des Mietzinsspiegels Basel-Stadt. <b>Bauabnahme: Umsetzung i.O.</b>	
8 (SO)	Der Quadratmeterpreis pro Jahr liegt bei CHF 242.5/m <sup>2</sup> exkl. NK. Die Wohnungspreise liegen unter den Referenzen des Mietzinsspiegels Basel-Stadt. <b>Bauabnahme: Umsetzung i.O.</b>	
9 (ZI)	Wohnungen gemäss Unterlagen im Schnitt unter Marktpreisen, 1.5-2.5 Zi-Whg etwas teurer, 3.5–4.5 Zi-Whg günstiger. 6.5-Z'Whg. ebenfalls teurer. Der Quadratmeterpreis pro Jahr liegt bei ca. CHF 258/m <sup>2</sup> exkl. NK.	
10/11 (AR)	Ziel 10% unter quartierüblichen Mieten. Die Bauherrschaft entscheidet sich, die Baukosten in einem Gebäude auch über einen "Rohbaustandard" zu senken. Das Einsparpotenzial schätzt sie auf ca. 5%, das der Mieterschaft in Form von tieferen Mieten weitergegeben werden soll. Sie plant, kleinere Küchen einzubauen und den Ausbaustandard auf das Minimum zu reduzieren.	
4 (SH)	Die Gewerberäume werden im Rohbau abgegeben. Ziel ist der Ausbau zu vermietbarem Minimalstandard. Das Konzept wird im Rahmen des Bauprojekts ausgearbeitet.	



BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	Es besteht ein subventioniertes Preismodell mit zwei Preissegmenten.	
5 (CA)	Angestrebt werden unterdurchschnittliche Preise, die sich Zielgruppen mit kleinerem Budget leisten können. Zielt ist ein Wert von CHF 120.-/qm. Der Nachweis muss mit der Umsetzung gebracht werden.	

### Einsatz von Schalt- und Jokerzimmern (K3)

Beurteilt wird das Angebot an Schalt- und Jokerzimmer und deren Einfluss auf eine effizientere Raumnutzung.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	1 zumietbares Gästezimmer im Bereich des Treppenhauses. Bauabnahme: Umsetzung abgenommen. Betrieb: Das Gästezimmer wird als nicht vermietbares, geteiltes Zusatzzimmer zur Verfügung gestellt. Die Mieterschaft koordiniert die Nutzung in Eigenregie.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Der Einsatz von Schalt- und Jokerzimmer wird sehr unterschiedlich gehandhabt, von konventionellen Schaltzimmern und Hobbyräumen über neue Überlegungen mit ausgelagerten Schlafzimmern und gemeinsamen Küchen. Es handelt sich damit um ein Kriterium mit kreativem Spielraum. Die Anforderung an Jokerzimmer haben Diskussionen zwischen Nachhaltigkeits-Gremium und Planungsteams ausgelöst, die Konzepte sind nach und nach ausgereift. Durchdachte Konzepte sind jedoch relevant, da die Nutzungsmöglichkeiten stark davon abhängen, wie die Zimmer über die Erschliessung in das Gebäude integriert sind, von der Lage im Gebäude – die auch potenzielle Lärmkonflikte berücksichtigen sollte – über die Erschliessung bis zum Ausbau. Mit Abschluss des Bauprojekts sind die Strukturen gesetzt, so dass später kaum mehr Anpassungen gemacht werden können. <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	4 Schaltzimmer pro Geschoss inkl. ausgearbeitetem Konzept für die Gebäudetechnik.	
3 (SH)	Keine Jokerzimmer, ausschliesslich Studentenwohnungen sowie wenige Atelierwohnungen.	
8 (EF)	“Stamm” an kleinen Wohnungen, die mit den Jokerzimmern als zusätzliche Schlafzimmer vergrössert werden können. Die Jokerzimmer sind damit konzeptionell immer einer Wohnung zugeteilt. Es handelt sich aber nicht um klassische Schaltzimmer, da sie nicht direkt mit den Wohnungen verbunden sind. Damit besteht mehr Flexibilität in der Vermietung als bei konventionellen Schaltzimmern. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Betrieb: Die vier Schaltzimmer sind zu 100% vermietet.	
8 (SO)	2 Hobbyräume im Keller können als Jokerzimmer gemietet werden. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	
9 (ZI)	3 Jokerzimmer können für diverse Nutzungen zugemietet werden. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Betrieb: 2 Zusatzzimmer sind vermietet, eines ist noch nicht benutzbar. Die Lobby ist nicht reservierbar, die Gemeinschaftsküche noch nicht in Betrieb.	

10/11 (AR)	Eine gemeinsame Küche in einem Baustein mit geringem Ausbaustandard in den Wohnungen sowie ein Jokerzimmer, dessen Nutzungskonzept noch ausgearbeitet wird. Geplant ist die Etablierung einer Hausgemeinschaft, welche sich um das Nutzungskonzept für den Gemeinschaftsraum kümmert.
4 (SH)	Das Kriterium ist auf Gewerberäume nicht anwendbar.
5 (CA)	Die Bauherrschaft verzichtet zunächst aufgrund des Konzepts auf den Einsatz von Schalt- und Jokerzimmer. Im Verlauf der Projektanpassung werden zwei Schaltzimmer eingeplant. Es handelt sich um gefangene Zimmer, die entweder dem Wohnatelier links oder rechts zugeordnet werden können.

### Einschränkung des Wohnflächenverbrauchs (K4)

Der Grenzwert von 45 m<sup>2</sup> EBF pro Person (Zielwert 40 m<sup>2</sup> EBF pro Person) beim vorgegebenen Wohnungsmix (Kriterium 9) muss eingehalten werden (Pflicht). Die Erschliessung innerhalb des Dämmperimeters sowie Gemeinschaftsräume sind in der EBF pro Person enthalten. Die Anzahl Personen wird anhand der Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer minus eins) errechnet.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Bei minimaler Belegung = 45.2 m <sup>2</sup> (entspricht der Regel Anzahl Zimmer minus 1 = Anzahl Bewohner). In der EBF sind alle Wohnungen von der sozialen Institution mitgerechnet (mit Spezialfaktor bei Belegung, da viele Betreuer anwesend sind). Bauabnahme: Umsetzung i.O. Die Bewohnerzahl entspricht den Planungsvorgaben, somit wird der Wert von 45.2 erfüllt.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die Einhaltung der EBF pro Person war mit den notwendigen Anpassungen mit Ausnahme eines Projekts möglich. Die grosse Herausforderung besteht darin, den Wert bei einem substantiellen Anteil von Wohnungen mit drei oder weniger Zimmer zu erreichen. Letzteres ist aufgrund der demografischen Verhältnisse allerdings notwendig. Die Architektenteams sind gefordert, gute Grundrisse für kleine Wohnungen zu gestalten.
2 (SH)	45.17 m <sup>2</sup> mit drei Belegungspflichten.	<b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
3 (SH)	39.9 m <sup>2</sup> . Bisher hat nur dieses Projekt den strengeren Zielwert von 40.0 m <sup>2</sup> erreicht, mit dem ein Zusatzpunkt geholt werden kann. Durch eine Ausnahmeregelung aufgrund der Sondernutzung liegt der Anteil grosser Wohnungen mit 84% über dem erlaubten Anteil von 30-50%. Die Variantenstudie für eine Nutzungsänderung liegt bei 47.6 m <sup>2</sup> EBF/Kopf. Sie müsste optimiert werden, um das Ziel zu erreichen.	
7 (EF)	Mit einer konventionellen Annahme für die Personenbelegung resultieren 50 m <sup>2</sup> EBF pro Person. Werden zusätzliche Personen pro Schaltzimmer einberechnet (=Überbelegung der	

	<p>Wohnungen), ergibt sich ein Wert von 47.3 respektive 45.2 m<sup>2</sup>. Das Nachhaltigkeitsgremium verlangt vier Belegungspflichten (=47.3 m<sup>2</sup>). Die Zuteilung der Belegungspflicht wird durch die Bauherrschaft bestimmt und im Mietvertrag und Mietreglement verankert. Der Baustein erhält die Erleichterung aufgrund der Gebäudegeometrie, welche die Verkleinerung der Grundrisse nicht zulässt.</p> <p><b>Bauabnahme:</b> Die Belegungspflichten sind im Vermietungsreglement geregelt.</p> <p>Die Belegungszahl wird innerhalb der Toleranz exakt erreicht. Es resultieren 45.2m<sup>2</sup>/Person.</p>
8 (SO)	<p>45.1 m<sup>2</sup>/Person ohne Belegungspflicht.</p> <p><b>Bauabnahme:</b> Umsetzung i.O. Belegung wird mit den ersten Betriebsdaten 2017/2018 geprüft.</p>
9 (ZI)	<p>44 m<sup>2</sup>/Person ohne Belegungspflicht.</p> <p><b>Bauabnahme:</b> Umsetzung in Ordnung. Die Belegung ist Ende 2017 noch nicht vollständig, da zwei Wohnungen noch nicht vermietet sind.</p>
10/11 (AR)	<p>Beim Wettbewerb zeigt sich, dass wenige Architekturbüros mit der Anforderung zur EBF pro Person aus dem Wettbewerbsprogramm umgehen können. Dies betrifft fehlerhafte Berechnungen der EBF und der Personenbelegung pro Wohnung, welche zentral sind für die Berechnung dieser Schlüsselgrösse.</p> <p>Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb lag mit einem Wert von 46.1 m<sup>2</sup> über dem Grenzwert. Mit der Überarbeitung des Wohnungsmixes resultierte in der Prüfung des Vorprojekts ein Wert von 44.7 m<sup>2</sup>. Es ist also möglich, eine ungünstige Ausgangslage zu korrigieren. Reduziert wurde die Zahl der 3.5-Zimmerwohnungen, zugunsten einer 1.5-, 4.5- und 7.5-Zimmerwohnung. Das Projekt profitierte davon, dass es im Wettbewerbsprojekt die Grenzwerte für den Anteil der grossen Wohnungen (30%) unterschritt und somit mehr grosse Wohnungen realisieren konnte, was sich zugunsten einer tieferen EBF pro Person auswirkte.</p>
4 (SH)	<p>Das Kriterium ist auf Gewerberäume nicht anwendbar.</p>
5 (CA)	<p>Der Wert kann mit dem Vorprojekt noch nicht definitiv eruiert werden. Die Aufteilung der EBF in Wohnen und Arbeiten ist noch nicht abschliessend geklärt.</p> <p><b>Mit der Ausarbeitung des Bauprojekts wird der Wert verifiziert: 40.1qm/EBF, inkl. unbewohnten Schotzimmern.</b></p>

## Einbezug künftiger Bewohnenden (K5)

Beurteilt wird, ob die Projekte unter Einbezug der Interessen von künftigen Nutzerinnen und Nutzern geplant werden.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	<p>Vertretung der Sonderwohnform in Sitzungen der Baukommission (Betreiber von Wohngruppen).</p> <p>Einbezug künftiger Betreibenden (Kinderbetreuung) im Rahmen von Sitzungen in die Überarbeitung der baulichen Strukturen (z.B. zu Grundrisse und Innenausbau oder Zusatzräumen).</p> <p>Abgabe der Gewerberäume im Rohbau, damit künftige Mietende den Ausbau selbst gestalten können.</p> <p><b>Bauabnahme: Umsetzung i.O.</b></p>	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Der Einbezug von künftigen Nutzenden hat dafür gesorgt, dass Grundrisse inklusive Zusatzräumen sowie der Ausbau der Architektenteams zugunsten einer höheren Nutzqualität angepasst wurden. Auch die Konzepte für die Jokerzimmer sowie Konzept, Grundrisse und Zahl von Clusterwohnungen und Grosswohnungen wurden aufgrund der Nachfrage und Bedürfnisse der künftigen Nutzenden angepasst. Die Betreibenden von spezifischen Wohnformen konnten Nutzendenbedürfnisse, die sie aus der Bewirtschaftung kennen, einbringen. Weiter konnten diverse Betreibende mit ihren Inputs die baulichen Strukturen auf ihre betrieblichen Abläufe abstimmen (z.B. Grösse, Lage, Ausstattung von Arbeitsräumen). Die Wirkung dieser Anforderung zugunsten einer höheren Nutzungsqualität ist nicht zu unterschätzen und kann sich auf die Vermietbarkeit der Räume auswirken.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>keine</p>
2 (SH)	Einbezug der Kindertagesstätte in die Ausgestaltung des Raumkonzepts und der Räume.	
3 (SH)	<p>Vertretung des Betreibers in Sitzungen der Baukommission (Studentenverein). Die Kritik seitens Studentenverein bezüglich Vorprojekt wurde mit den Planenden und der Bauherrschaft besprochen. Alle Kritikpunkte konnten zur Zufriedenstellung des Studentenvereins angepasst werden. (Schallschutzmassnahmen mit gelochtem Duripanel im Innenhof, Lärmschutzschiebetür, die nachgerüstet werden kann, Materialien wurden den Nutzenden vorgestellt und als passend empfunden, Waschcafé wurde angepasst).</p>	
7 (EF)	<p>Die Baugruppe entwickelt das Projekt für sich selbst.</p> <p><b>Sie hat diverse partizipative Veranstaltungen (u.a. zu Materialität) mit künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt.</b></p>	
8 (SO)	Keine direkte Partizipation der künftigen Nutzenden vorgesehen -> Erfahrungswerte aus der Bewirtschaftung der Bestandswohnungen.	
9 (ZI)	Workshops mit Genossenschaftlern und Interessierten zur Gestaltung des Wohnkonzepts und für die Überarbeitung der Grundrisse. Die Inputs werden vom Architektenteam umgesetzt.	
10/11 (AR)	<p>Vertretung der Sonderwohnform bei Wettbewerb und anschliessend in Sitzungen der Baukommission (z.B. Wohngruppen).</p> <p>Einbezug künftiger Betreibenden (Gewerbe, Gastronomie) im Rahmen von Sitzungen in die Überarbeitung der baulichen Strukturen (z.B. zu Grundrisse und Innenausbau oder Zusatzräumen). Inputs der Betreibenden werden in die Überarbeitung aufgenommen.</p>	

	Verzicht auf den Einbau von Zimmertrennwänden, um die individuelle Nutzung der Wohnung durch die Bewohnerschaft zu fördern.
4 (SH)	Das Raumkonzept basiert auf einem Nutzungskonzept, das von den künftigen Betreibern erstellt wurde. Die künftigen Betreiber bringen die Anforderungen an das Raumprojekt in einer engen Projektarbeit mit den Architekten ein. Alle vier Wochen wird ein öffentliches Vereinsforum durchgeführt, bei dem Architekten und Betreiber anwesend sind. Möblierung und Gestaltungskonzept wird durch die künftigen Mieter mitbestimmt. Die künftigen Betreiber des Hostels und der Gastronomie sind konkret im Gespräch.
5 (CA)	Das Konzept wurde Genossenschaffern und Interessierten präsentiert und aufgrund einiger Rückmeldungen angepasst. So gibt es nun auch Angebote für Alleinwohnende (zuvor gab es nur Paarwohnungen).

### Hindernisfreie und altersgerechte Liegenschaften (K7)

Im Nachhaltigkeitskonzept sind erhöhte Anforderungen an Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit formuliert: Hindernisfreie Zugänge zu Bauten und Wohnungen sowie ein Anteil von mindestens 5% gesamthaft hindernisfrei und altersgerecht ausgebauter (oder anpassbarer) Wohnungen sind Pflicht.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Konzept: vollständig hindernisfreier und altersgerechter Ausbau aller Wohnungen. Umsetzung vor Ort wurde vom NH-Gremium abgenommen.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die Umsetzung der erhöhten Anforderungen an die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit führt zu Diskussionen. Sie gestaltet sich teilweise schwierig, so dass von den ursprünglichen Anforderungen abgewichen werden muss (z.B. Balkonschwelle 10 mm) Die Umsetzung verweist auf einen Zielkonflikt zwischen der minimalen Zimmer- und Badgrösse und den Anstrengungen zur Minimierung der Wohnfläche (Kriterium 4). Bei der Umsetzung altersgerechter WCs zeigen sich Abhängigkeiten mit den Steigzonen, was früh berücksichtigt werden muss. Gegen die Anforderungen und die Zweckmässigkeit, einen Lift mit den Massen 1.1 x 2 Meter einzubauen, wurden Argumente wegen zu hohen Kosten aufgrund einer nachträglichen Projektanpassung,
2 (SH)	Konzepte: für die Maisonette-Wohnungen werden Anpassungskonzepte zur Nachrüstung mit Treppenlifts ausgearbeitet. Zwei Türen bis zum Waschraum plus eine Türe in den Trockenraum. Auf leichtes Bedienen achten.	
3 (SH)	In konzeptioneller Phase vorbildlich gelöst, Treppenhaus und Lift bereits altersgerecht. Zimmergrössen knapp, Bäder anpassbar. Nasszellen sind kleiner als 4 m <sup>2</sup> . Da dies konform mit SIA 500 ist, wird es akzeptiert. In den 7-Zi Wohnungen kann die Nachrüstung der Griffe bei der grösseren Nasszelle erfolgen.	
7 (EF)	Anpassungen: Kein Lift erfüllt die Vorgabe zur Grösse von 1.1 x 2 Meter. Da die Vorgabe in diesem Fall erst nach Planungsbeginn in einer	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	<p>Überarbeitung des Nachhaltigkeitskonzeptes eingeführt wurde und das Projekt bereits mit einem kleinen Lift geplant war, akzeptierte das Nachhaltigkeitsgremium dies. Die Überarbeitung hätte grosse Folgen auf den Projektfortschritt gehabt. Die Bauherrschaft erhält das Einverständnis mit Auflagen: sie garantiert, dass in der einzigen vollständig hindernisfrei ausgebauten Wohnung eine ältere Person (Ü70) wohnt und wird sich um den Aufbau eines Quartierkomposts kümmern.</p> <p><b>Bauabnahme: Die Vermietung der Wohnung an eine ältere Person ist zum Zeitpunkt der Bauabnahme noch nicht erfolgt.</b></p>	<p>die sich auf das gesamte Grundrisskonzept inklusive Erschliessung ausgewirkt hätte, gebracht. Es wurde auch mit höheren Bau- und Unterhaltskosten, flächenintensiverer Infrastruktur und dem Verlust an vermietbarer Fläche argumentiert.</p> <p>Zimmergrösse: in verschiedenen Fällen mussten Zimmergrössen optimiert werden, da sie nicht den Minimalanforderungen entsprachen.</p> <p>Lange Wege in die Waschküchen sind ein wiederkehrendes Thema: Wenn mehrere Türen geöffnet werden müssen, entsprechen sie nicht den Anforderungen an Hindernisfreiheit. Dieses Problem konnte in mehreren Projekten entschärft werden.</p>
8 (SO)	<p>2.5-Zi-EG Wohnungen wurden optimiert, weichen aber von den Anforderungen an die Raumgrössen ab. Dies wird vom Nachhaltigkeitsgremium akzeptiert, wenn das Bad von Beginn weg altersgerecht ausgerüstet und die Wohnungen prioritär an alte Menschen vermietet werden.</p> <p><b>Bauabnahme: Umsetzung i.O. Im Veloraum steht ein Rollator als Hinweis auf ältere Bewohnerschaft. Der definitive Nachweis der Nutzung der altersgerechten Wohnung im EG durch ältere Personen muss mittels Mieterdaten noch erbracht werden.</b></p>	<p><b>Vermietung: Die Vermietung an ältere Personen gestaltet sich als schwieriger, als von der Stiftung und den Baurechtnehmenden angenommen. Mehrere Personen, die im Prozess beteiligt waren, entscheiden sich doch gegen den Umzug.</b></p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Bei den meisten Projekten wurden Konzessionen eingegangen bei projektrelevanten Aspekten.</p>
9 (ZI)	<p>Vorläufiges OK von Pro Infirmis. Treppen i.O., Wege zum Trockenraum lang.</p> <p>Nicht alle Nasszellen erfüllen die Anforderungen an die Mindestgrösse (4 m<sup>2</sup>) und es können nicht 5% altersgerechte WCs angeboten werden, da eine entsprechende Anordnung nicht mit der Anordnung der Leitungen in den Steigzonen kompatibel ist. Das Nachhaltigkeits-Gremium macht in diesem Fall eine Konzession und gibt das Einverständnis, dass das Kriterium trotzdem erfüllt ist.</p> <p><b>Bauabnahme: Das IV-WC im EG neben dem Gemeinschaftsraum wurde umgesetzt. Für den Hauseingang ohne Türöffner wird eine Flügeltüre eingesetzt.</b></p>	
10/11 (AR)	<p>Konzepte: für die Galerie-/Maisonette-Wohnungen werden Anpassungskonzepte zur Nachrüstung mit Treppenlifts ausgearbeitet.</p> <p>Anpassungen: Nur ein Lift mit der Grösse 1.1 x 2 Meter. Die Bauherrschaft argumentiert mit den Kosten, die sie zugunsten von tieferen Mieten einsparen möchte. Sie erhält vom Nachhaltigkeits-Gremium eine Bewilligung mit Auflagen: sie muss in der Betriebsphase dafür garantieren, dass in den 5% vollständig hindernisfrei ausgebauten Wohnungen ältere Personen (ü70) wohnen.</p> <p>Bereich für Kinderwagen / Rollatoren und Abstellbereich für Scooter und Rollatoren befinden</p>	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	den sich aus brandschutztechnischen Gründen im UG. Scooter können gem. Aussage Procap jedoch nur Rampen bis 12 % (gedeckt) befahren. Da Rampen jedoch eine Steigung von 22.5 ° (=42%) aufweisen, ist der Scooter-Parking im EG nochmals zu überprüfen.	
4 (SH)	Die Hindernisfreiheit muss mit dem Umbau weniger strengen Anforderungen gerecht werden als beim Neubau. Die Einhaltung der SIA 500 ist ausreichend. Im Hostel soll die Nachrüstbarkeit von Nasszellen angedacht werden. Vorabklärungen mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) und der Pro Infirmis haben stattgefunden.	
5 (CA)	Zum Zeitpunkt des Vorprojekts entspricht die Erschliessungstreppe nicht den Anforderungen. Die weiteren Kriterien werden zum Planungsstand erfüllt. Zum Zeitpunkt des Bauprojekts sind folgende Kriterien noch nicht beurteilbar: Abstellflächen im Eingangsbereich, Parkbereich Rollatoren und Abstellflächen neben der Tür.	

### Wohnungsmix: Bevorzugung von Familien (K9)

Der Wohnungsmix muss die Vorgabe von 30–50% Wohnungen mit mindestens vier Zimmern erfüllen.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Erfüllt inkl. Sonderwohnformen. 7 von 16 Wohnungen haben mindestens 4 Zimmer = 44%. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Ende 2017 werden 31% der Wohnungen von Familien belegt, inkl. Sonderwohnformen.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Im Laufe der Überarbeitungen der Vor- und Bauprojekte wurde der Wohnungsmix in allen Bausteinen angepasst, so dass die Anforderungen eingehalten werden können. Die Umsetzung des vorgegebenen Wohnungsmixes ist machbar, wenn die Bauherrschaft die Anforderungen bereits in der frühen Projektentwicklungsphase berücksichtigt. <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	48% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer.	
3 (SH)	84% Wohnungen mit mind. 4 Zimmer (Studentenwohnungen). Alle Wohnungen können zu Familienwohnungen umgebaut werden.	
7 (EF)	48% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer. Werden Schaltzimmer als Schlafzimmer mit Belegungspflicht zu den Wohnungen hinzugebietet, erhöht sich der Anteil auf über 50%. Aufgrund der Abhängigkeiten in der Projektentwicklung wird dies toleriert. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Ende 2017 werden 56% der Wohnungen von Familien belegt.	



8 (SO)	53% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Belegung wird mit den ersten Betriebsdaten 2017/2018 geprüft.
9 (ZI)	45% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Ende 2017 werden 37% der Wohnungen von Familien belegt.
10/11 (AR)	36% (wobei in einem Haus 24%, im andern: 50%). Die Bauherrschaft integriert den geforderten Wohnungsmix in die Wettbewerbsausschreibung. Mit einigen Anpassungen im Vorprojekt können die Anforderungen problemlos eingehalten werden.
4 (SH)	Das Kriterium wird für die Nutzung umformuliert. Die Bauherrschaft muss einen ausgewogenen Mix bei den Unterkünften nachweisen. Das Hostel verfügt über 6 8-Bett-Zimmer, 1 10- und 1 12-Bett-Zimmer mit gemeinschaftlich genutzten Sanitärräumen sowie 10 Doppelzimmer mit Bad (davon 8 behindertengerecht). Der Zimmermix wurde zugunsten von mehr kleinen Zimmern angepasst (keine 10er/12er mehr). Im Falle einer Umnutzung können die Zimmer entweder als temporäre Wohneinheiten oder als Ateliers vermietet werden. Eine fixe Wohnnutzung ist nicht möglich.
5 (CA)	Das Kriterium kommt für die Atelierwohnungen nicht zur Anwendung. Anfangs waren ausschliesslich Ateliers für zwei Personen geplant. Diese wurden ergänzt durch Grundrissvorschläge für 2-er Wohngemeinschaften mit Privatzimmer und eigener Nasszelle.

### Kriterien mit Bezug zur Bewirtschaftung (K10, K15, K18)

- Koordination Wohnungsvermietung auf Areal-Ebene, bevorzugte Behandlung umzugswilliger Areal-Bewohnenden (K10): Beurteilt wird, ob sich die Bauherrschaft an einer koordinierten Vermietung mit Gewährung von Vorzugsbehandlung / Vorinformation der Arealbewohnenden beteiligen. Dazu müssen die Bauherrschaften partizipativ eine geeignete Plattform entwickeln.
- Durchführen von regelmässigen Quartierveranstaltungen (K15): Beurteilt wird, ob sich die Arealnutzenden und Quartierbewohnenden an der jährlichen Veranstaltung des Silo-Fests sowie weiteren Events beteiligen.
- Förderung des Austauschs zwischen den Arealnutzenden (K18): Beurteilt wird, ob sich eine Delegation der Bauherrschaft mit mindestens einer Vertretenden pro Nutzung in einem Gremium engagiert.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Commitment zu K10, Liegenschaftsverwaltung plant Mietendenversammlungen, an denen Eigeninitiativen der Bewohnenden gefördert werden zu K15, die Liegenschaftsverwaltung nimmt an Quartierveranstaltungen teil zu K18.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> K10: Die Arealentwicklerin Stiftung Habitat gibt die Instrumente für die Wohnungskoordination nicht "top down" vor. Eine Bauherrschaft ergreift die Initiative und übernimmt die Verantwortung zur Erarbeitung eines ersten Vorschlags. K15: Die Baurechtnehmenden erklären sich bereit, Ausschreibung und Bewirtschaftung der Wohnungen zu koordinieren. Wohnungen und Gewerberäume sollen bei Leerstand zuerst auf dem Areal ausgeschrieben werden. Der Entscheid zur Vergabe von Wohnungen liegt schliesslich bei den Baurechtnehmenden. K18: Einige Baurechtnehmende formulierten die Erwartungen an die Mietenden in den Mietverträgen, womit sie ein wichtiges Kommunikationsinstrument nutzen. Die Mietenden können zwar nicht verpflichtet werden, sich an Veranstaltungen zu beteiligen, werden auf diesem Weg aber formell aufgefordert.
2 (SH)	Commitment zu K10, K15, K18.	
3 (SH)	K10 kommt nicht zur Anwendung (Sondernutzung), Commitment zu K15, K18. K15: Die WoVe übergibt allen neuen Mieter_innen ein Infoblatt. Dieses weist gemeinsame Anlässe als Teil des Wohnerlebnisses EO hin. Einladungen zur Mitwirkung an Veranstaltungen werden 2x pro Jahr an die Mieter_innen weitergeleitet. Die Organisation von Veranstaltungen durch die WoVe bleibt ausgeschlossen. Mieter werden motiviert, dies zu übernehmen.	
7 (EF)	Commitment zu K10, K15, K18.	
8 (SO)	Commitment zu K10, Verankerung im Mietvertrag zu K15 und K18.	
9 (ZI)	Aussage in Mietvertrag zu K10, Commitment zu K15 und K18.	
10/11 (AR)	Commitment zu K10, K15, K18.	
4 (SH)	Commitment zu K10, K15, K18. Der Offene Salon und der Kulturraum stehen der Stadt und dem Quartier zur Verfügung. Die Betreiberschaft koordiniert die Nutzung und Bespielung dieser Flächen und organisiert auch eigene Veranstaltungen. Ergänzt wird das Programm durch die Nutzenden und Mietenden im Haus. Unter anderem wird der Gastronomiebetrieb regelmässige Veranstaltungen organisieren.	
5 (CA)	Commitment zu K10, K15, K18. Angedacht sind "Open Ateliers" zur Förderung des Austauschs.	

### Geringe Zugangshürden zu Wohnungsangebot unterschiedlicher Zielgruppen (K11)

Beurteilt wird, ob der Wohnungsbezug keine spezifischen Bedingungen erfordert und es einer breiten Bevölkerungsschicht möglich ist, sich für eine Wohnung zu bewerben.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Mit der Liegenschaftsverwaltung wurde ein Vermietungskonzept entwickelt. Im Fokus steht das Ansprechen von älteren mietinteressierten Personen.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b>

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	<p>Ende 2017 wohnen vier Personen im Alter von 65-79 Jahren in der Liegenschaft. Dies entspricht einem Anteil von 13%. Dies liegt über dem Anteil im Quartier (9%) und exakt im Anteil des Kantons Basel-Stadt (13%).</p> <p>Der Ausländeranteil liegt bei 36%. Dies liegt unter dem Anteil im Quartier (53%) und exakt im Anteil des Kantons Basel-Stadt (36%)</p>	<p>In der Phase der Projektentwicklung machen sich v.a. die Genossenschaften Gedanken zur Vermietung der Wohnungen, weil sie auf das Kapital angewiesen sind.</p> <p>Wer eine ältere Zielgruppe ansprechen möchte, muss frühzeitig Massnahmen ergreifen, da diese Zielgruppe länger zum Entscheiden braucht. Eine Genossenschaft ist hier im Vorteil, da sie über die Einbindung der Genossenschafter in die Projektentwicklung (Workshops) bereits sehr früh im Planungsprozess die Generation 65+ angesprochen hat.</p>
2 (SH)	<p>Stiftungszweck mit Hinweis auf breite Vermarktung; in späterer Phase werden Ausschreibungsorte und Vorgehen aufgezeigt.</p>	
3 (SH)	<p>Sowohl Kurz- als auch Langzeitmiete möglich. Es besteht ein institutionsinternes Verfahren für die Auswahl der Studierenden als Mitmietende bei der Erstvermietung. Verschiedenste Nutzengruppen erhalten eine Möglichkeit.</p>	<p>Bei Baustein H stellt sich vor allem die Frage, wie offen der Zugang zu den subventionierten Ateliers ist und wie verhindert wird, dass diese von einer Gruppe "besetzt" werden.</p>
7 (EF)	<p>Wohnungen werden an Genossenschafter vermietet. Jeder kann Genossenschafter werden, die Suche erfolgte über Medien, Website und Mund-zu-Mund-Propaganda.</p> <p>Ende 2017 wohnen drei Personen im Alter von 65-79 Jahren in der Liegenschaft. Dies entspricht einem Anteil von 6%. Dies liegt unter dem Anteil im Quartier (9%) und des Kantons Basel-Stadt (13%)</p> <p>Der Ausländeranteil liegt bei 6%. Dies liegt weit unter dem Anteil im Quartier (53%) und des Kantons Basel-Stadt (36%)</p>	<p>Die Einlagen, die bei den Genossenschaften gemacht werden müssen, stellen für Zielgruppen mit wenig finanziellem Spielraum eine Hürde dar. Dieser Hürde begegnet eine Genossenschaft mit einem Solidaritätsfonds.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b> keine</p>
8 (SO)	<p>Freie Wohnungen werden auf der eigenen Website ausgeschrieben.</p> <p>Die Besichtigung der Wohnungen erfolgte an einem Tag der offenen Tür. Ohne grossen administrativen Aufwand konnten sich Interessierte vor Ort auf eine Wohnung bewerben und erhielten unmittelbar danach den Zuschlag.</p> <p>Bezug: Erfolg beim Erreichen der Zielgruppen wird mit den ersten Vermietungsdaten 2017/2018 geprüft.</p>	
9 (ZI)	<p>Solidaritätsfonds in Statuten verankert. Suche nach neuen Genossenschaftern v.a. über Mund-zu-Mund-Propaganda und über Website.</p> <p>Ende 2017 wohnen fünf Personen im Alter von 65-79 Jahren in der Liegenschaft. Dies entspricht einem Anteil von 7%. Dies liegt unter dem Anteil im Quartier (9%) und des Kantons Basel-Stadt (13%)</p> <p>Der Ausländeranteil liegt bei 32%. Dies liegt unter dem Anteil im Quartier (53%) und knapp unter dem Anteil des Kantons Basel-Stadt (36%)</p> <p>Da das Haus noch nicht voll bezogen ist, handelt es sich um vorläufige Angaben.</p>	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
10/11 (AR)	Zum Erreichen der Zielgruppe 70+ wurde Kontakt mit den Grauen Panthern aufgenommen.	
4 (SH)	Die Betreiberschaft plant, die Angebote und Nutzungen mit einer nachhaltigen, niederschweligen, vielfältigen und inklusiven Ausrichtung zu koordinieren. Sie nennt noch keine Massnahmen. Insbesondere die Bedingungen für die Vergabe der subventionierten Ateliers sind in der Bauphase auszuarbeiten.	
5 (CA)	Bis zum Abschluss des Vorprojekts bestehen noch keine konkreten Angaben zur Umsetzung. Bis zum Abschluss Bauprojekt finden statt: Versand über Visarte an die Mitglieder sowie Einschreibelisten beim Silofest, Dreispitz und DOCK Archiv. Damit die Anforderungen erfüllt sind, wird eine öffentlich zugängliche Ausschreibung erwartet, bevor alle Ateliers vermietet sind.	

## Wohnraum für soziale Zwecke (K12)

Beurteilt werden die vorgeschlagenen Wohnkonzepte für soziale Zwecke.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Eine soziale Institution mietet grössere Anteile (25%) für betreute Wohngemeinschaften. Es handelt sich um betreutes Wohnen und Arbeiten für geistig und körperlich behinderte Menschen. Die Institution und Bauherrschaft haben eine Absichtserklärung unterschrieben. Die Institution wirkt aktiv in der Projektentwicklung (z.B. Grundrisse, Räumlichkeiten) mit. <b>Bezug: Umsetzung i.O.</b>	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Die Konzepte sind im Jahr 2015 deutlich weiterentwickelt worden. Institutionen sind einerseits dankbare Abnehmer solcher Wohnungen, andererseits zeigen sich auch die Grenzen spezifischer Wohnformen. Damit die Integration in das Quartierumfeld funktioniert, wünschen entsprechende Organisationen keine zu hohe Konzentration auf dem Areal. Verschiedene Organisationen möchten sich auch nicht zu früh festlegen.</p> <p>Einzelne Baurechtnehmende empfinden die Pflicht, Wohnraum für soziale Zwecke bereitstellen zu müssen, als "Eingriff in die Privatsphäre". Das Nachhaltigkeits-Gremium regt zu eigenständigen Lösungen an, welche kompatibel mit den eigenen Zielgruppen und Vermietungsprozessen sind.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b> keine</p>
2 (SH)	Es werden subventionierte Wohnungen angeboten, womit ein Zugang zu deutlich günstigeren Wohnungen entsteht.	
3 (SH)	Wohnungen werden an einen studentischen Verein für Studentenwohnungen vermietet, was als "sozialer Zweck" gilt.	
7 (EF)	Die Bauherrschaft muss mit Rückschlägen umgehen, sie erhält Absagen von diversen Institutionen. Eines der Argumente war, es habe bereits zu viele Wohnungen für Menschen in speziellen Lebenssituationen auf dem Areal. Die Bauherrschaft sieht folgendes Vorgehen vor: Findet sie keine Institution zur Zusammenarbeit, wird sie 10 %, statt 5% des Wohnraums hindernisfrei ausbauen und gezielt für die vorgesehene Zielgruppe inserieren und vermieten. Die Entscheidung für den alternativen Weg trifft sie 6 Monate vor Bauende.	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	<p>Aktueller Vorschlag August 2017: 3 Wohnungen werden a) für IV-Bezüger resp. b) für Interessierte der IG Wohnen zur Vermietung zur Verfügung stellen. Die Anteilscheine sollen aus einem Solidaritätsfonds finanziert werden. Bei der Bauabnahme wird als Nachweis der Mieterspiegel, der Vertrag mit IG Wohnen sowie das Reglement für den Solidaritätsfonds eingereicht.</p> <p>Bezug: Die Anforderungen werden erfüllt.</p>	
8 (SO)	<p>Die Bauherrschaft muss mit diversen Rückschlägen umgehen, auch sie erhält Absagen von diversen Institutionen und bleibt weiter dran.</p> <p>Das Nachhaltigkeits-Gremium regt an, dass die Bauherrschaft ein eigenes Modell entwickelt und nicht zwingend mit einer Institution zusammenarbeitet.</p> <p>Bezug: Die Anforderungen werden erfüllt. Es ziehen Personen ein, die auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind.</p>	
9 (ZI)	<p>Die Bauherrschaft konnte eine Vereinbarung mit dem Sozialamt Basel-Stadt abschliessen: Diese möchte auf der Grundlage des neuen Wohnraumfördergesetzes (WRFG) geeignete Wohnungen mieten, um diese in Untermiete an ihre Klientinnen weiterzugeben. Dabei müssen die Mietzinsgrenzwerte der Sozialhilfe Basel-Stadt eingehalten werden. Die Auswahl der Untermietenden erfolgt durch die Sozialhilfe Basel-Stadt. Wichtige Kriterien sind die Kompetenz für selbständiges Wohnen und die Aussicht auf eine gute Integration in das Wohnumfeld. Die Bauherrschaft kann vor Abschluss des Untermietvertrags Gespräche mit den ausgewählten Personen führen. Bei begründeten Bedenken hat sie die Möglichkeit der Einsprache.</p> <p>Bezug: Die Anforderungen sind grundsätzlich erfüllt. Wegen Verzögerungen seitens der vermittelnden Stelle sind die Bewohnenden Ende Jahr 2017 allerdings noch nicht eingezogen.</p>	
10/11 (AR)	<p>Eine soziale Institution mietet grössere Anteile (50%) für betreute Wohngemeinschaften. Es handelt es sich um Wohngruppen für junge Erwachsene in schwierigen Lebenssituationen. Die Institution und die Bauherrschaft haben Absichtserklärungen unterschrieben. Die Institution wirkt aktiv bei der Grundrissentwicklung mit.</p>	
4 (SH)	<p>Ein offener Salon wird nicht-gewinnorientiert vermietet. Der Flächenanteil beträgt 18%. Bisher fehlen nähere Angaben, wer die Zielgruppen sind und wie diese erreicht werden.</p>	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
5 (CA)	Es liegt bisher kein Konzept vor, an wen die 10% Fläche vermietet werden sollen. Im Fokus stehen Künstler mit wenigen Mitteln.	

### Gewährleistung Anbindung nach aussen über gute Wegebeziehungen (K13)

Beurteilt werden die Anbindungen auf allen Seiten für den Langsamverkehr (Velo / zu Fuss).

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Durchgänge von der Signalstrasse her und Wegnetz auf dem Areal. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die übergeordnete Einbindung ist durch den Gestaltungsplan und das REO vorgegeben. Die Stiftung Habitat (Baurechtgeberin) hat den Gestaltungsplan präzisiert, indem sie den Gebäuderiegel unterteilt und diverse zusätzliche Eingänge in die Höfe geschaffen hat. Auf der Ebene der Bausteine ist die Feinerschliessung zentral. Ein viel diskutiertes Thema sind die Wege zu den Veloabstellplätzen, die sich teilweise im Erdgeschoss, teilweise im Untergeschoss befinden. Eine wichtige Funktion für die Einbindung übernehmen zudem die Bausteine mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Damit ist die Anbindung nach aussen nicht nur eine Frage für die Arealentwicklerin, sondern auch für die einzelnen Bauherrschaften. <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Veloabstellplätze im Erdgeschoss neben den Eingängen.	
3 (SH)	Anbindung Innenhof an öffentliche Passage und offener "Schleichweg" zum Nachbargebäude. Gut zugängliche Veloabstellplätze.	
7 (EF)	Hochparterre gut gelöst, mehrere Eingänge auf der Hofseite. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	
8 (SO)	Kurze Wege Eingang - Veloabstellplätze - Briefkasten - Wohnungstür. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	
9 (ZI)	Veloschiene so flach wie es die Platzverhältnisse zulassen, mittig auf der Treppe aufgesetzt, daher Benutzung von beiden Seiten möglich. Zusätzlicher Abgang ins UG mit Keller über IV-Rampe und grosszügiger Hauptlift (Lichtmass Kabine 1.20 x 2.10 m), öffnet direkt in Velogasse.	
10/11 (AR)	Hohe Durchlässigkeit im Erdgeschoss von innen und aussen (Ateliers, Restaurant).	
4 (SH)	Die Durchlässigkeit ist mit der vorgesehenen Erdgeschossnutzung und den Zugängen hoch.	
5 (CA)	Das Gebäude ist auf zwei Seiten erschlossen. Velofahrenden erhalten im Durchgang zwischen Hof und Signalstrasse Abstellplätze.	

### Quartier-Anbindung über Integration öffentlicher / halböffentlicher Nutzungen auf dem Areal (K14)

Ein Mindestangebot von öffentlichen / halböffentlichen Nutzungen, die sich an Quartier- oder Stadtbewohnende richten, muss vorhanden sein. Die Angebote auf dem Areal sollen mit Akteuren aus dem Quartier abgestimmt werden (Pflicht).

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Gute Integration im Quartier mit Kinderkrippe mit 4 Gruppen im EG und 1.OG. Ebenso trägt die soziale Institution mit ihrer halböffentlichen Einrichtung zur Quartieranbindung bei. Bauabnahme: Umsetzung i.O. Belegungsgrad wird mit der Gewerbebefragung 2019 eruiert.	Erkenntnisse / Zusammenfassung Die öffentlichen Nutzungen (Arbeitsplätze, Freizeit-/Versorgungsangebote) bringen Menschen ins Quartier, die nicht hier wohnen. Dies trägt massgeblich zur Quartieranbindung bei. Einige Bausteine haben reine Wohnnutzungen, so dass sie lediglich mit halböffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen für etwas Belegung sorgen können. Bausteine mit Arbeitsplatzanteil haben mehr Möglichkeiten und nutzen diese auch aus. Ein Rückschlag für das Quartier war, dass sich das geplante Hallenbad im Nachbargebäude zum Silo nicht realisieren liess. Dieses hätte eine wichtige Rolle für die Anbindung ans Quartier gespielt. Mit dem neuen Konzept, welches im Silo eine Herberge, Ateliers, Gastronomie und Clubs umfasst, wurde jedoch ein vielversprechender Ersatz gefunden.  Anpassung des Kriteriums Keine.
2 (SH)	Mit der Mieterschaft, die im EG einen Kindergarten betreibt, sowie den Gewerberäumen ist dieser Baustein gut im Quartier eingebunden, Zugänglichkeit über den Zwischenhof.	
3 (SH)	Halböffentlicher Innenhof, Waschcafé zum Erlenhof.	
7 (EF)	Nur Wohnnutzung, keine weiteren Massnahmen	
8 (SO)	Nur Wohnnutzung, keine weiteren Massnahmen.	
9 (ZI)	Nur Wohnnutzung, keine weiteren Massnahmen.	
10/11 (AR)	Sämtliche Erdgeschossnutzungen für Gewerbe, Gastronomie, Ateliers, Café, Velowerkstatt, Quartiertreff, gemeinschaftlicher Bewegungsraum sowie Ateliers und Wohn-Ateliers. Auf das Wohnen im Erdgeschoss wird ganz bewusst zugunsten eines belebten Aussenraums verzichtet.	
4 (SH)	Öffentliche Nutzung im UG und EG (Salon, Gastronomiebetrieb, Kulturraum). Der Konzertraum im UG wird nicht realisiert. Stattdessen werden Ateliers vermietet. Öffentliche Nutzungen befinden sich im EG.	
5 (CA)	Nur private Wohn-/Ateliernutzung, keine weiteren Massnahmen	

### Sicherstellen eines hohen Sicherheitsempfindens für Arealnutzende (K16)

Beurteilt wird die gute Einsehbarkeit aller Aussenbereiche, das Vermeiden von dunklen Ecken und die Beleuchtung des Aussenraums.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Diverse Anpassungen im Durchgang zugunsten eines höheren Sicherheitsempfindens (z.B. Fenster, Eingänge). Bauabnahme: Umsetzung i.O.	Erkenntnisse / Zusammenfassung Das Sicherheitsempfinden wird massgeblich über das Zusammenspiel der Nutzungen in den Gebäuden und im Aussenraum gesteuert. Auf einem öffentlich genutzten Areal ist die klare Abgrenzung zwischen dem privaten Wohnen im Erdgeschoss und dem öffentlichen Leben direkt vor dem
2 (SH)	Das Treppenhaus ist zum Zwischenhof geöffnet und daher von aussen und von den Nachbareinheiten einsehbar. Durchgänge werden mit Entsorgungsraum und Veloabstellplätzen belebt. Keine EG-Wohnungen. Bei den Woh-	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	nungen auf die Laubengänge sind die Gemeinschaftsräume auf den Laubengang ausgerichtet, keine Privaträume.	Gebäude zentral. Bei zwei Gebäuden wurden die Erdgeschoss-Wohnungen sehr durchlässig mit raumhohen Fenstern geplant, die Einsicht in die Schlafzimmer gewähren. Vor einem der beiden Gebäude wird es ein Wasserspiel geben, das viele Personen anziehen wird. Gegenüber dem anderen Gebäude wird es ein Restaurant mit Boulevardnutzung geben, womit bei schönem Wetter bis weit in die Nacht Menschen direkt in die Wohnungen schauen können. Bezeichnenderweise gibt es im einen Gebäude zwar generell sehr viele Interessenten für die Wohnungen, jedoch (noch) keine Interessenten für die exponierten Erdgeschosswohnungen. Die Ideologien der Architekten prallen auf die Vorbehalte der Nutzenden und des Nachhaltigkeitsgremiums. Letztlich entscheidet die Bauherrschaft, ob er solche Wohnkonzepte umsetzen will.
3 (SH)	Gute Einsicht von Erschliessungswegen. Waschcafé an der Erdgeschoss-Fassade. Offene Eingangsbereiche und Gewerbeflächen im Erdgeschoss unterstützen das Sicherheitsgefühl im Innen- und Aussenbereich. Problematisch sind die Erdgeschoss-Galerie-Wohnungen, welche verglaste Türen und grosse Fenster direkt auf den öffentlichen Raum haben. Massnahmen sind weiterhin offen, eine Vorrichtung für (lichtdurchlässigen) Sichtschutz (Vorhänge) soll vorhanden sein.	Das öffentliche Silogebäude wird auf dem Areal eine wichtige Rolle beim Herstellen eines hohen Sicherheitsgefühls spielen. Die geplanten Nutzungen werden auch abends und am Wochenende für Kommen und Gehen auf dem Areal sorgen, womit der Aussenraum belebt wird.
7 (EF)	Durchlässiger Haupteingang, seitlich geschützte Wohnbereiche, Sicherheitsgefühl in Parterrewohnungen gut gelöst. <b>Bauabnahme: Umsetzung i.O.</b>	
8 (SO)	Das Treppenhaus wird heller gestaltet (zusätzliche Fenster, grössere Öffnung). Das Erdgeschoss mit Hochparterre ist betreffend Sicherheitsgefühl gut gelöst: Offene und belebte Eingangssituation mit Veloabstellplätzen. <b>Bauabnahme: Umsetzung i.O.</b>	
9 (ZI)	Provisorische Vergabe: Erdgeschosswohnungen mit Schlafzimmer auf die Strasse und raumhohen Fenstern mit direkter Einsicht. Transparenter Vorbereich ohne Sichtschutz. Das Nachhaltigkeits-Gremium beurteilt dies als kritisch, insbesondere im Bereich gegenüber dem Baustein mit einem gastronomischen Angebot im Erdgeschoss. Die Bauherrschaft verzichtet dennoch auf weiterführende Massnahmen. Die Fensterelemente lassen sich später jedoch mechanisch mit einem Sichtschutz ergänzen. Ebenso kann eine Bepflanzung vor den Fenstern für einen Sichtschutz sorgen. <b>Bauabnahme: Umsetzung wie geplant. Die Zufriedenheit mit dem offenen Erdgeschoss wird in der Bewohnerbefragung 2018 überprüft.</b>	<b>Eine Einschätzung des subjektiven Sicherheitsempfindens durch die Nutzenden erfolgt mit der Bewohnendenbefragung 2018</b>  Anpassung des Kriteriums keine
10/11 (AR)	Im Erdgeschoss nur Atelier-/Gewerbenutzung, keine Schlafzimmer auf die Laubengänge. Ein Beleuchtungsplan liegt noch nicht vor und wird im Rahmen der Umgebungsplanung durch die Landschaftsarchitektur erarbeitet. Eine Abtrennung des Zugangs zu gewerblichen Flächen sowie den Wohnungen in den Obergeschossen wird überprüft (Erschliessung Lift, Treppenhaus).	
4 (SH)	Die Nutzung in diesem Baustein tragen massgeblich zur Belebung des Areals am Abend und somit zur subjektiven Sicherheit bei.	



BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
5 (CA)	Die Erdgeschosswohnungen weisen schmale Fenster auf, so dass die Privatsphäre gewährleistet ist.	

### Hohe Qualität in der Gestaltung des Aussenraums unter Einbezug der Anwohnenden (K17)

Beurteilt wird eine naturnahe Gestaltung, Nutzerfreundlichkeit und das Konzept für Partizipation. Die Interessen des Gemeinwohls oder von Personen, welche sich nicht an der Partizipation beteiligen, sollen durch Fachleute eingebracht werden. (Pflicht)

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die Partizipationsveranstaltungen der Baurechtgeberin Stiftung Habitat bietet den Bauherrschaften nicht nur die Möglichkeit, sich inhaltlich einzubringen, sondern auch den Austausch zu pflegen und sich zu vernetzen. Diverse Bauherrschaften haben sich auch bilateral miteinander abgestimmt. Besonders relevant wird die Abstimmung der Aussenraumgestaltung mit dem Betreibersteam des Silos sein. Die gastronomischen und kulturellen Angebote stellen Anforderungen an die Nutzungsmöglichkeiten des Aussenraums. Eine Einschätzung der Qualität des Aussenraums durch die Nutzenden erfolgt mit der Bewohnendenbefragung 2018 <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums.	
3 (SH)	Zusätzlich Einbezug der Betreiber der Studentenwohnungen in die Gestaltung des Aussenraums.	
7 (EF)	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums. Für die Vorzone und den Aussenraum wurden konzeptionelle Überlegungen vorgelegt (Blumenwiese, einheimische Büsche).	
8 (SO)	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums.	
9 (ZI)	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums. Konzept für den eigenen Aussenraum.	
10/11 (AR)	Überlegungen zur Gestaltung der Terrasse unter Einbezug der künftigen Nutzenden sind noch offen. Diverse Abstimmungen mit anderen Bausteinen sowie Einbezug der Interessen der bereits bekannten Mietenden (u.a. Restaurant).	
4 (SH)	Der Aussenraum vor diesem Baustein wird einer der wichtigsten auf dem Areal sein. Eine Abstimmung der Nutzungen innen/aussen (v.a. Gastronomie und Kultur, auch in Bezug auf die ganze Lärmthematik), wird zentral sein. Es fehlt bis anhin ein Nutzungskonzept. Der Verein ist bestrebt, den Aussenraum als gemeinschaftliche Fläche mit Anwohnenden,	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
	Mietenden und Vereinsmitgliedern zu gestalten. Das Mitwirkungsverfahren der Stiftung Habitat findet Anfang 2019 statt.	
5 (CA)	Noch keine Massnahmen umgesetzt.	

### Begegnungsfördernde Gestaltung der Eingangsbereiche (K19)

Beurteilt wird, ob die architektonische Lösung der Eingangsbereiche begegnungsfördernd ist.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Standort Briefkastenzone bewusst begegnungsfördernd. Hauptzugänge sind so angeordnet, dass sie Sichtverbindungen in die Höfe ermöglichen. Die Zugänge zu den Mietwohnungen wirken mit den aussenliegenden Erschliessungen über Brücken mit Galerien begegnungsfördernd. Die oberirdischen, offen gestalteten Waschalons liegen direkt an den Erschliessungszonen. Bauabnahme: Umsetzung i.O.	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Die Inputs des Nachhaltigkeitsgremiums haben zu Anpassungen der Eingangsbereiche geführt, die der Nutzerqualität zuträglich sein dürften.</p> <p>In diversen Fällen wurden die Räume nochmals redimensioniert oder anders organisiert. Entscheidend ist letztlich nicht die Grösse und Anzahl der begegnungsfördernden Räume, sondern ob die Nutzenden einen Grund haben, solche Räume zu nutzen.</p> <p>Eine Einschätzung der begegnungsfördernden Bereiche durch die Nutzenden erfolgt mit der Bewohnendenbefragung 2018</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b> keine</p>
2 (SH)	Beim Eingangsbereich kommen alle Bewohnenden (beide Bausteine) sowie EG-Nutzungen (Kita) zusammen. Treppe ist einladend platziert. Laubengang fördert Kontakte, ohne dass die Privatsphäre in den Wohnungen stark beeinträchtigt wird. Gemeinsame Waschküche / Trockenanlagen. Familienfreundliche Gemeinschaftsterrasse zwischen 6.5-Zi-Wo.	
3 (SH)	Veloabstellflächen und grosser Waschsalon im EG sowie Gewerbeflächen, offene Eingangsbereiche und grosser Innenhof im 1. OG. Laubengang mit Vorzonen vor den Wohnungen.	
7 (EF)	Die Funktion des Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss muss noch definiert werden. Bauabnahme: Der Gemeinschaftsraum mit grosser öffentlicher Glasfront, Küche und Lounge neben dem Eingangsbereich wurde umgesetzt. Die Nutzung wird im nächsten Jahr beurteilt.	
8 (SO)	Veloabstellplätze im EG beispielhaft gelöst, Treppenhäuser führen zur Hälfte an allen Wohnungen vorbei, der Weg zum Lift und zu den Treppen ist gleich lang (keine Hierarchie). Der Veloraum könnte theoretisch ausgeräumt und als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Allerdings sind die Veloabstellplätze fix montiert, so dass eine Demontage sehr aufwändig wäre.	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
9 (ZI)	Laubengang als begegnungsfördernde Erschliessung, Aussenlobby, Gemeinschaftsraum im EG mit verglaster Front und Gemeinschaftsküche, Waschsalon im Erdgeschoss und eine grosszügige Dachterrasse für alle.	
10/11 (AR)	Sommer- und Winterzimmer für die Hausbewohnenden, Dachterrasse für die Wohngruppen, öffentliches Hofzimmer im Erdgeschoss, Café als begegnungsfördernder Ort im Haus, Quartierzentrum, Laubengangerschliessung.	
4 (SH)	Der "Eingangsbereich" erstreckt sich über das gesamte EG, hohe Transparenz, niederschwelliger Zugang, Salon ist offen für alle. Kleinere runde Fenster, die in der Überarbeitung integriert wurden, mindern die Transparenz. Die Boulevardnutzung des Gastronomiebetriebs wird massgeblich zur Belebung beitragen.	
5 (CA)	Eine gemeinsame Waschküche sorgt für Kontakte unter der Bewohnerschaft, ausserhalb der Privaträume. Abtrennungsfreie Balkone begünstigen den Austausch zwischen zwei Wohneinheiten.	

### Angebot an Gemeinschaftsräumen für das Areal (K20)

Die Bauherrschaft Stiftung Habitat hat den Gemeinschaftsraum in das Raumprogramm von Bau A aufgenommen. Entsprechend wurde er ohne weitere Anpassungen in das Projekt integriert. Auf den ursprünglich in Bau F vorgesehenen Gemeinschaftsraum wird verzichtet. Im Rahmen der Arealentwicklung wuchs die Überzeugung, dass mit dem Raum in Bau A (Baufeld H) und den zahlreichen Angeboten im Silo (Baufeld I) genügend gemeinschaftliche Flächen geschaffen werden. Es bestünde die Gefahr, dass die Räume zu wenig genutzt werden, was im Gegensatz zur angestrebten Flächen- und Energieeffizienz wäre.

Der Gemeinschaftsraum war in den ersten vier Monaten nach der Eröffnung bis Ende 2017 zu rund zwanzig Prozent ausgelastet. Er wurde 24 Mal für diverse Veranstaltungen und Treffen reserviert. Eine erste qualitative Einschätzung zur Nutzung der Gemeinschaftsräume wird in Kapitel 3.4 dargestellt.

## 3.2 Wirtschaft

### Statische Konstruktion, die eine Aufstockung ermöglicht (K21)

Es wird ein Nachweis erbracht, dass das Tragwerksmodell eine Aufstockung um zwei Leichtbaugeschosse erträgt.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Eine Aufstockung um 1 weiteres Geschoss ist möglich, Heizung und Sanitär sind in entsprechender Dimension bis in die 4. Etage geführt.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> In den Projektteams wurde dieses Kriterium mehrfach diskutiert, Variantenstudien und Kostenberechnungen wurden erstellt. Nicht alle Bauherrschaften haben sich dafür entschieden. Gründe sind Mehrkosten für die Vorinvestition (0.5%–1 %). <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Eine Aufstockung ist für Bb geplant, für Baustein Ba nicht möglich aufgrund der natürlichen Belüftung welche über Dach geführt wird.	
3 (SH)	Eine Aufstockung (Holzbau) ist eingeplant Es wurden eine Betondecke von 47 cm statt ohne Aufstockung 45 cm umgesetzt.	
7 (EF)	Aufstockung wurde vorgesehen	
8 (SO)	Nicht vorgesehen	
9 (ZI)	Nicht vorgesehen.	
10/11 (AR)	Wird nach Abklärungen zu Kosten und Nutzen nicht angestrebt.	
4 (SH)	Kriterium kommt nicht zur Anwendung.	
5 (CA)	Eine Aufstockung um 2 Geschosse war eingeplant und später auf 1 Vollgeschoss reduziert.	

### Einsatz langlebiger Materialien und selektive Erneuerung von Bauteilen (K22)

Beurteilt wird anhand der Bauweise und eines kommentierten Materialkonzeptes, ob die Anforderungen erfüllt sind.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Skelett-/ Hybridbauweise (Fassade in Holzelemente, Innenwände Leichtbau), Nachweis für Innenausbau wurde erbracht	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Alle Projektteams möchten dieses Kriterium umsetzen, das Bewusstsein für die Thematik ist jedoch unterschiedlich hoch. Die Projekte variieren zwischen für Wohnungsbau adaptierter Skelettbauweise und einer Bauweise in der ausser der Tragkonstruktion alles in Leichtbauweise erstellt wird.  Da die Materialisierung laufend mit dem Projekt entwickelt wird, liegen noch nicht alle Nachweise zur Langlebigkeit vor. Bei einzelnen Projekten sind materialspezifische Überlegungen zur Langlebigkeit jedoch schon in der Konzeptphase zu finden, was
2 (SH)	Kriterium ist vorgesehen, Nachweis noch offen.	
3 (SH)	Kriterium ist vorgesehen, Nachweis wurde erbracht.	
7 (EF)	Trennung der Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur vorgesehen, Nachweis wurde erbracht.	
8 (SO)	Kriterium ist vorgesehen, Nachweis wurde erbracht.	

9 (ZI)	Kriterium ist vorgesehen: Generell sind Materialien vorgesehen, die "altern" dürfen (roher Beton, Seekieferplatten im Innenausbau etc.). Nachweis wurde erbracht.	<p>sinnvoll ist, denn so kann das Thema in der Tiefe behandelt werden.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Das Kriterium ist recht weit gefasst, erlaubt Interpretationsspielraum und kann nicht quantitativ ausgewertet werden. Kriterium könnte enger gefasst resp. besser messbar definiert werden.</p>
10/11 (AR)	Konsequente bauliche Trennung von Tragstruktur, Gebäudehülle sowie der haustechnischen Installationen vorgesehen: - Verzicht auf Deckeneinlagen für Lüftung, vorgefertigte Holzelemente selektive erneuerbar. Nasszellen im Elementbau vorgefertigt. Innenausbau minimal gehalten, Bauherrschaft unterstützt Nutzende bezüglich Langlebigkeit beim Innenausbau.	
4 (SH)	Selektive Erneuerung durch Systemtrennung von Primär- und Sekundärsystem bereits durch Bestand vielerorts gegeben. Umsetzungsnachweis noch zu erbringen.	
5 (CA)	Konzept Langlebigkeit liegt vor, Umsetzungsnachweis ist noch zu erbringen	

### Nutzungsflexibilität, einfache statische Strukturen (K23)

Beurteilt wird, ob die Wohn-/Gewerbeeinheiten mit wenig Aufwand baulich auf neue Anforderungen angepasst werden können.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Maximale Flexibilität durch Skelettbauweise (Stützenraster) und Leichtbauwände für Innenausbau.	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Ein Nachweis der Nutzungsflexibilität der Grundrisse mittels Variantenstudien stösst zwar auf Widerstand, bewährt sich aber, denn so können zukünftige Veränderungspotenziale abgeschätzt und Flexibilität mit wenig Aufwand eingeplant werden.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>keine</p>
2 (SH)	Die statische Grundstruktur und der Ausbau bei Ba sind getrennt geplant. Bb mässig anpassbar, da statische Struktur Teile der Zimmerwände sind. Durchbruchstellen für spätere Türen zur Umstrukturierung von Grundrissen vorgesehen.	
3 (SH)	Einfaches, statisches Konzept ermöglicht flexible Unterteilung. Vorschläge für Nutzungsänderungen von Studentenzimmer zu Familienwohnungen wurden erarbeitet.	
7 (EF)	Stützen-Plattenbau, Ausbau Leichtkonstruktion: Unterteilungen innerhalb der Wohnungen sind nicht tragend und in Leichtbauweise erstellt und daher veränderbar.	
8 (SO)	Stützen-Plattensystem in Kombination mit Leichtbauwänden, welche die Verschiebung von nichttragenden Wänden ermöglicht. Die Fassadegliederung mit vertikalen Fenstern ermöglicht eine freie Einteilung.	
9 (ZI)	Einfache statische Struktur, die nachträglich angepasst werden kann, strenge Unterscheidung in Tragwerk und Raumunterteilung (Wechsel von Holzbau- in Hybridbauweise).	

	Einzelne Tragwände in Beton, Holzinneiwände sind in der langen Frist anpassbar.	
10/11 (AR)	Die Schotten gliedern / unterteilen die Gebäude stark. Der Nutzungsflexibilität ist daher Grenzen gesetzt. Innerhalb der Schotten weisen die Einheiten (Wohnungen / Ateliers) eine gewisse Flexibilität auf. Zum Nachweis der Nutzungsflexibilität wurden Variantenstudien erstellt, ein Konzept zur Umnutzung liegt vor. Türöffnungen können nachträglich in KS-Wänden ausgebrochen werden. Standorte für Heizkörper sind festgelegt.	
4 (SH)	Die quadratische Skelett-Tragstruktur des Bestandes lässt verschiedene Nutzungen zu. Der Stützenraster, der ursprünglich für eine Nutzung (Lager) erstellt wurde, schränkt möglicherweise eine sparsame Raumnutzung ein. Das 10-Bett-Zimmer und das 12-Bett-Zimmer lassen sich auch als 3 8-Bett-Zimmer und 1 6-Bett-Zimmer unterteilen.	
5 (CA)	Pro Treppenhaus sind jeweils zwei Raumeinheiten für je 2 Personen erschlossen. Die restliche Fläche ist durch die Nutzenden individuell unterteil- und ausbaubar. Mehrere Standorte für Sanitäranschlüsse erhöhen die Nutzungsflexibilität.	

### Strukturen, die sich für unterschiedliche Nutzungen eignen (K24)

Beurteilt wird die Nutzungsneutralität resp. Nutzungsdiversität der Wohn-/Gewerberäume.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Durch Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen eingehalten. <b>Betrieb:</b> Ende 2017 sind 91% der Gewerbeflächen im Bereich Betreuung und Soziales vermietet. Es handelt sich um ein Unternehmen mit 11-20 Personen und um ein Unternehmen mit über 20 Personen, von denen allerdings nicht alle vor Ort arbeiten.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Grundsätzlich werden schon durch den Wohnungsmix unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Eine Diversität in der Ausgestaltung des Ausbaus und Spielformen in den Grundrissen erweitern das Angebot für die Mieterschaft und ermöglichen verschiedene Interessenten anzuziehen
2 (SH)	In Maisonette-Wohnungen können Familien oder WGs untergebracht werden. In den Grosswohnungen lassen sich verschiedene Lebensentwürfe umsetzen (Wohngemeinschaft, Grossfamilien, zwei Familien, die sich eine Wohnung teilen). Gewerberäumlichkeiten sind vollkommen nutzungsunspezifisch gestaltet.	<b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
3 (SH)	Grundrisse für WGs geeignet. Nutzungsflexibilität kommt erst bei Umnutzung zum Tragen.	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
7 (EF)	Unterschiedliche Wohnungstypen und der Wohnungsmix gewährleisten die Anforderungen an dieses Kriterium. Einzelne Unterteilungen innerhalb der Wohnungen in Leichtbauweise ermöglichen unterschiedlichen Nutzergruppen die Anpassung an den gewünschten Standard.	
8 (SO)	Durch Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen eingehalten, zudem sind Zimmer nutzungsneutral gehalten.	
9 (ZI)	Durch den Wohnungsmix sowie Variationen in den Wohnungstypen werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen.	
10/11 (AR)	Durch Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Ausbaustandards vorgesehen. Duplex- und Triplex-Wohnungen schränken jedoch eher wieder ein. Bei Büro/Gewerbe soll ein diversifizierter Standard über Ausbau, Grösse etc. verfolgt werden.	
4 (SH)	Minimaler Grundausbau der Mietflächen, flexibel aufteilbar und vorgesehen zum individuellen Ausbau.	
5 (CA)	Minimaler Grundausbau zu minimalen Mieten mit individuellen Ausbaumöglichkeiten bietet den Nutzenden Gestaltungsfreiraum, auch finanziell.	

### **Sämtliche Flächen in Vermietung (K25)**

In allen Projekten sind ausschliesslich Mietwohnungen vorgesehen.

### **Einhaltung arbeitsgesetzlicher Flächenvorgaben von max. +50% (K26)**

Die arbeitsgesetzlichen Flächenvorgaben dürfen maximal um 50% überschritten werden. Nicht alle Projekte sehen Gewerbeflächen vor und da deren Vermietung erst kurz vor dem Bezug erfolgt, kann dieses Kriterium erst zu einem späten Zeitpunkt bewertet werden. Ausserdem kann die Nutzungsdichte nach der Erstvermietung langfristig schwer überprüft werden und muss eher als „moralische Verpflichtung“ gesehen werden.

## Gemeinsame Infrastrukturen in Betrieben (K27)

Geprüft wird, ob gemeinsame Infrastrukturen wie Sekretariat, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum, Küche etc. vorgesehen sind für die Gewerbeflächen.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Wird angestrebt, Umsetzung ist noch zu konkretisieren, Haustechnikanschlüsse für Servicezone (Drucken, WCs, Teeküche, Lagern) vorgesehen. (nachfragen!) Der Warenlift mit Zugang zur Einstellhalle (Anlieferung) von zwei Betrieben geteilt. Gewerbefläche noch nicht vermietet, evt. ergibt sich hier die Möglichkeit zur gemeinsamen Nutzung (Empfang,	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Da die Vermietung der Gewerbeflächen und der Mietendenausbau erst noch bevorsteht, ist dieser Punkt bei mehreren Projekten, noch nicht im Detail definiert. Da jedoch die Erschliessung der gemeinsamen Infrastrukturen wie WCs, Teeküchen, Drucker etc. baulich vorgesehen werden muss, lohnt es sich, diese Überlegungen frühzeitig einzubeziehen, <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Gemeinsame WC Anlage, Teeküche und Pausenraum sind um zentralen Erschliessungsblock vorgesehen.	
3 (SH)	Wird angestrebt, jedoch erst im Vermietungsprozess definiert. Es wird über eine gemeinschaftliche Nutzung des Waschkaffees nachgedacht.	
7 (EF)	Keine Gewerbeflächen vorgesehen.	
8 (SO)	Keine Gewerbeflächen vorgesehen.	
9 (ZI)	Keine Gewerbeflächen vorgesehen.	
10/11 (AR)	Gemeinsame WC-Anlage für Gewerbeflächen vorgesehen	
4 (SH)	Im OG und DG je 1 Pausenraum mit Teeküche für 6 Personen vorgesehen, nach Bedarf evt. erweiterbar.	
5 (CA)	Keine gemeinsame Infrastruktur (kein eigener Raum) vorgesehen, jedoch Pool für Werkzeuge, Maschinen, Plotter etc., die in den Ateliers im Umlauf sind und über eine gemeinsame Webseite verwaltet werden.	

## Langfristig gesicherte Finanzierung (K28)

Diese Vorgabe wird in den Baurechtsverträgen im Detail festgelegt und ist unbestritten.



## Minimierung und Internalisierung der externen Kosten (K29)

Beurteilt wird, ob bei Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Rückbau sowie beim Konsum externe Effekte (Belastungen, welche sich auf Gesellschaft oder Umwelt auswirken) vermieden werden.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Durch die Mietenden des Bausteines welche Dienstleistungen anbieten, die Arealbewohner nutzen können werden externe Kosten (beispielsweise in Form von Weg- und Transportkosten), minimiert werden. Das Angebot umfasst eine Gastronomieküche für die Kinderkrippe, sowie diverse Dienstleistungen einer sozialen Institution als Mietende wie Bügelservice, kleines Kaffee, Gärtnerarbeiten, Päckli-Service, Abfallentsorgung, etc.	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Die meisten Projektteams tun sich schwer mit dem Entwickeln von Vorschlägen, wie externe Kosten vermieden werden könnten. Durch die Veröffentlichung der bereits akzeptierten Vorschläge kann den Planungsteams bei der Ideenfindung geholfen werden. Dies wiederum kann den Einfallsreichtum und die Eigeninitiative schmälern.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Eine Vorlagedokument zur Deklaration der Projektidee erleichtert deren Beurteilung.</p>
2 (SH)	Gemäss Commitment: Priorisierung von lokalem Gewerbe, lokale Herkunft bei Materialien (mittels Deklaration; auch über Landesgrenze hinweg).	
3 (SH)	Wird nicht angestrebt	
7 (EF)	Wird nicht angestrebt	
8 (SO)	Einbezug von lokaler Unternehmenden sowie Bevorzugung von Mietenden, welche bisher nach Basel gependelt sind und solche, die eine grosse Wohnung gegen eine kleinere eintauschen, Nachweis noch zu erbringen.	
9 (ZI)	Beurteilungskriterien (Auswahl) bei der Offertvergabe: a) Offerteinholung mit Option von Produktionsstandort b) Nachfrage nach Produktionsstandort, c) Berücksichtigung des Firmensitzes. Umsetzungsnachweis ist noch zu erbringen	
10/11 (AR)	Gemüsedepot vor Ort mit Angebot an regionalen Produkten, Vertrieb durch Café Ost, Gemüse wird bei Nicht-Abholung übernommen. Dies gewährleistet kurze Wege und wenig Energieverbrauch.	
4 (SH)	Durch die Umnutzung der bestehenden Bausubstanz und minimaler Eingriffe beim Umbau werden Externalitäten m minimiert. Anforderung kann auch von den Nutzern aufgenommen werden. (Bspw: Verwendung regionaler Materialien, Vergabe an regionale Unternehmen. Gastroküche verwendet vorwiegend regionale Produkte beim Einkauf, etc. Dies ist noch zu definieren.	
5 (CA)	Bis zu einer Preisdifferenz von 3% werden Arbeiten regional vergeben, der effektive Nachweis ist noch offen.	

### 3.3 Umwelt

#### Anwendung und Zertifizierung nach Minergie-P-ECO (K30)

Beurteilt wird, ob eine Zertifizierung nach Minergie-P-ECO umgesetzt wird. Das Nachhaltigkeitskonzept unterteilt die beiden Standards Minergie-P und Minergie-Eco in einzelne Kriterien von denen jedes Projekt eine bestimmte Anzahl umsetzen muss (Minergie-P: K35, K36, K37, K39, 40; Minergie-Eco: K23, K31, K32, K34, K38, K51, K53).

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Minergie-P-Eco wird angestrebt, steht kurz vor der definitiven Zertifizierung.	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Die verkehrsreiche Situation an der Signalstrasse legt die Notwendigkeit einer kontrollierten Lüftung nahe, welche ohne grosse finanzielle Zusatzaufwendungen umsetzbar ist.</p> <p>Die Gebäude mit Ausrichtung zum deutlich weniger lärmbelasteten Park verzichten auf eine Zertifizierung, da die kontrollierte Lüftung bei den Bauherrschaften umstritten ist. Einige dieser Projekte könnten das Minergie-Eco Zertifikat jedoch ohne grossen Zusatzaufwand erreichen, da die Themen des Nachhaltigen Bauens, vorwiegend material-spezifische Aspekte, bereits stark verankert sind.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Einzelne Anforderungen des Nachhaltigkeitskonzepts der Baurechtgeberin entsprechen den Anforderungen der Minergie-P-Eco Zertifizierung.</p> <p>Wäre die Zertifizierung nach Minergie-P-Eco von der Baurechtgeberin zur Pflicht erklärt worden, wäre der Prüfaufwand des Nachhaltigkeitsgremiums zulasten der Minergie-Zertifizierungsstelle gesunken. Für einzelne Bausteine wären die Anforderungen durch die Zertifizierungspflicht gestiegen.</p> <p>Aus Sicht der Baurechtgeberin wäre eine Pflicht, die Zertifizierung nach Minergie-Eco anstelle einer Auswahl einzelner Kriterien vorzugeben, hinsichtlich ihres Prüfaufwandes von Vorteil.</p>
2 (SH)	Minergie-P-Eco wird angestrebt, steht kurz vor der definitiven Zertifizierung.	
3 (SH)	Minergie-P-Eco wird angestrebt, ist provisorisch zertifiziert.	
7 (EF)	Nicht vorgesehen	
8 (SO)	Nicht vorgesehen	
9 (ZI)	Nicht vorgesehen	
10/11 (AR)	Nicht vorgesehen	
4 (SH)	Nicht vorgesehen	
5 (CA)	Minergie-P-Eco wird nicht angestrebt, einzelne Anforderungen werden angewendet, jedoch ohne Zertifizierung	

#### Geräte, Schächte und Leitungen sind zugänglich (K31)

Überprüft wird, ob die Erschliessungssysteme für Kanäle, Leitungen und die Technikräume gut zugänglich sind und der Aufwand für den Unterhalt und die selektive Anpassung der Haustechnikinstallationen klein gehalten werden kann.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Alle 3 Massnahmen wurden umgesetzt. Horizontale Erschliessung mittels offener Leitungsführung resp. abgehängten Decken. In Ab sind diverse vertikale Steigzonen nicht gut oder lediglich über Revisionsdeckel zugänglich. Hierzu werden Pläne der Installation dieser Steigzonen eingefordert und der Hauswartung zugänglich gemacht.	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Unterschiedliche Herangehensweisen führen zum Ziel. Umso früher jedoch die zugängliche Infrastruktur im Projekt verankert wird, desto einfacher und günstiger ist sie zu realisieren. Eine vorbildliche Umsetzung der vertikalen Erschliessung beispielsweise ist ein vom Treppenhaus zugänglicher Erschliessungsschacht. Als minimale Anforderung gelten im Leichtbau erstellte Vorwände ohne Plattenbeläge, von denen Pläne der Unterkonstruktion resp. der Installation zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Punkte für die horizontale Erschliessung werden meist mit im UG unter der Decke offen geführten Installationen geholt, die dann in optimal platzierten Steigzonen nach oben geführt werden und dadurch in den Geschossen keine weitere Verteilung benötigen.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Die Anforderungen an die Umsetzung des Kriteriums mussten präzisiert werden, insbesondere welche Verkleidungen bei vertikalen Steigzonen als „gut zugänglich“ gelten.</p> <p>Hierzu wurden die Rahmenbedingungen von Minergie-Eco berücksichtigt. Beispielsweise gelten nichttragend Vormauerungen ohne Plattenbeläge oder im Sanitärbereich Verkleidete GIS-Systeme mit Plattenbelägen als gut zugänglich.</p>
2 (SH)	Alle 3 Massnahmen angestrebt: Zugänglichkeit der vertikalen Leitungsererschliessung im Treppenhaus (Schrankfront) ist sehr gut gelöst. Horizontale Erschliessung: kurze Wege und Revisionsöffnungen in privaten Wohnungen, in gewerblichen Mietflächen offen geführt.	
3 (SH)	Alle 3 Massnahmen angestrebt, auch für Minergie-Eco Zertifikat. Nachweis ist noch zu erbringen.	
7 (EF)	2 Massnahmen können erfüllt werden: Zugänglichkeit Geräte und Steigzonen. Nachweis ist noch zu erbringen.	
8 (SO)	2 Massnahmen wurden angestrebt, Horizontale Erschliessung wird im UG offen geführt, danach Verteilung in „geschlossene“ Steigzonen. Zugänglichkeit Geräte wurde auf der Baustelle nicht umgesetzt.	
9 (ZI)	Alle 3 Massnahmen angestrebt und umgesetzt: Horizontale Verteilung offen geführt (vorwiegend im UG), Steigzonen in Nasszellen mit wasserresistentem Wandanstrich, ohne Wandplatten.	
10/11 (AR)	Alle 3 Massnahmen angestrebt: Horizontale Verteilung nur im UG (offen geführt), danach nur noch Steigstränge.	
4 (SH)	Alle 3 Massnahmen angestrebt. Horizontale Leitungsführung offen unterhalb der Decken. Steigzonen meist zugänglich.	
5 (CA)	Alle 3 Massnahmen angestrebt, spezielles System für horizontale Verteilung mit Leerrohren. Erfüllung muss in der Umsetzung noch nachgewiesen werden.	

### Anwendung von „eco-devis“ bei der Ausschreibung (K32)

Mit der Umsetzung dieses Pflichtkriteriums wurde von den Planungsteams und vom Nachhaltigkeitsgremium vielfältige Erfahrung gemacht und die Anforderungen an die Umsetzung des Kriteriums musste präzisiert werden (siehe Jahresbericht 2016). Das Nachhaltigkeitsteam musste feststellen, dass das einfache und hilfreiche Werkzeug zur Anwendung von „eco-devis“ Positionen in der Ausschreibung bei Planern kaum bekannt war. Für die Verwendung von

„eco-devis“ bedurfte es zu Beginn der Ausschreibung zusätzliche Instruktionen für die Ausschreibenden.

Vorgesehen war, dass vor Beginn der Devisierung ein Ausschreibungskonzept erstellt werden sollte, das mit auch mit der Bauherrschaft besprochen werden konnte. Entlang dieses Konzeptes konnten die Positionen nach „eco devis“ ausgeschrieben werden. Während der Devisierung sollte über grössere „eco-devis“-Positionen ein Rapport geführt werden, was teilweise von den Ausschreibenden schlecht akzeptiert wurde. Jene Ausschreibenden, die diesen Rapport erst im Nachhinein verfassten, klagten über Zusatzaufwand, was wiederum Zusatzaufwand für das Einfordern dieser Umsetzungsnachweise verursachte.

Wenn die Anforderungen (Konzept erstellen, Rapport über grosse Positionen verfassen) von den Ausschreibenden mal verstanden wurden, zeigten sich die Massnahmen als hilfreich, um den Ausschreibungsprozess in Richtung ökologisch sinnvoller baulicher Umsetzungen zu begleiten.

### Minimierung der grauen Energie (K34)

Die Unterschreitung des Grenzwertes Graue Energie von 50 kWh/m<sup>2</sup>a (resp. 180 MJ/m<sup>2</sup>a) ist Pflicht. Pro Baustein muss ein Anteil der Grauen Energie der Einstellhalle, der Energiezentrale, der Wärmeerzeugung und der PV-Anlage mit eingerechnet werden.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Der Grenzwert wird eingehalten.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Bisher konnte bei jedem Projekt der Grenzwert von 180 MJ/m <sup>2</sup> a problemlos eingehalten werden.  Weitere Ausführungen siehe Jahresbericht 2016.  <b>Anpassung des Kriteriums</b> Der fixe Wert von 50 kWh/m <sup>2</sup> a ist sehr einfach zu erreichen und stellt kaum Anreiz zur Einsparung von Grauer Energie dar. Anstelle könnte der Grenzwert nach Minergie-Eco als Massstab dienen.  Eine grössere Herausforderung dürfte die Bestrebung sein, den Zielwert (unterer Grenzwert nach Minergie-Eco) zu unterschreiten. Bisher kommt nur Projekt G diesem Ziel sehr nahe.
2 (SH)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
3 (SH)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
7 (EF)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
8 (SO)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
9 (ZI)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
10/11 (AR)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
4 (SH)	Der Grenzwert wird eingehalten.	
5 (CA)	Der Grenzwert wird eingehalten.	

### Sehr gut gedämmte Gebäudehülle (K35)

Der Projektwert muss bei Neubauten gegenüber dem Grenzwert  $Q_{h,i}$  nach SIA 380/1 unter 60% liegen (Primäranforderung nach Minergie-P), bei Sanierungen unter 90% liegen. (Pflicht)

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Grenzwert wird eingehalten.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die Vorgaben zur Gebäudehülle stammen aus dem Bebauungsplan 172. Anfänglich wurde die Vorgabe von mehreren Projektteams in Frage gestellt. Mittlerweile wird der Grenzwert jedoch bei allen Projekten eingehalten.  Weitere Ausführungen siehe im Jahresbericht 2016.  <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Grenzwert wird knapp eingehalten.	
3 (SH)	Grenzwert wird gut eingehalten.	
7 (EF)	Grenzwert wird knapp eingehalten.	
8 (SO)	Grenzwert wird nur sehr knapp eingehalten.	
9 (ZI)	Grenzwert wird knapp eingehalten.	
10/11 (AR)	Grenzwert wird knapp eingehalten.	
4 (SH)	Grenzwert eingehalten.	
5 (CA)	Grenzwert wird mit 3% Reserve eingehalten	

### Luftdichte Gebäudehülle (K36)

Die Erfüllung dieses Kriterium wird am Bauende durch einen gültigen Luftdichtheitstest (Blower-Door Test) belegt werden.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Wird angestrebt durch Zielsetzung Minergie-P.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Bei einer Zertifizierung nach Minergie-P wird eine luftdichte Gebäudehülle verlangt. Bei weiteren Projekten wird sie zur Qualitätssicherung und zur Minimierung von Wärmeverlusten aufgrund von Undichtigkeit der Gebäudehülle vorgesehen. Der Nachweis ist durch eine Blower-Door Messung zu erbringen.  Diese Vorgabe wird von den meisten Projektteams angestrebt, auch von der Hälfte derer, die keine Zertifizierung anstreben.  Für eine erfolgreiche Umsetzung sind frühzeitige Probemessungen zu empfehlen, sobald die Gebäudehülle abgedichtet, der Innenausbau jedoch noch nicht fertig erstellt ist.  <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Wird angestrebt durch Zielsetzung Minergie-P.	
3 (SH)	Wird angestrebt durch Zielsetzung Minergie-P.	
7 (EF)	Wird nicht angestrebt.	
8 (SO)	Wird nicht angestrebt.	
9 (ZI)	Wurde angestrebt und in Umsetzungsphase wieder verworfen, da zu aufwändig zum messen.	
10/11 (AR)	Wird nicht angestrebt.	
4 (SH)	Wird angestrebt.	
5 (CA)	Wird angestrebt.	

## Optimale Nutzung Sonnenenergie (K37)

Der sommerliche Wärmeschutz nach SIA Norm 180 muss erfüllt sein (Pflicht).

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Durch Zielsetzung Minergie-P gegeben.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Diese Vorgabe ist Pflicht, bei einer Zertifizierung nach Minergie-P ist der Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz Teil des Antrags. Bei einzelnen Projekten steht der Nachweis noch aus. <b>Anpassung des Kriteriums</b> Keine, Nachweis basiert auf etabliertem Verfahren.
2 (SH)	Durch Zielsetzung Minergie-P gegeben.	
3 (SH)	Durch Zielsetzung Minergie-P gegeben.	
7 (EF)	Nachweis erbracht: Fenster (g-Wert=0.5) mit Schiebeladen mit 50%-iger Abdeckung und Stoffmarkise ist der Sonnenschutz ausreichend gewährleistet (Gesamt g-Wert liegt im Bereich < 0.1)	
8 (SO)	Der Sonnenschutz musste während der Umsetzung zur Erfüllung des sommerlichen Wärmeschutzes angepasst werden. Nachrüsten durch Vertikalbeschattung mit Windklasse 4.	
9 (ZI)	Nachweis erfüllt. Stoffstore Windklasse 3 mit Automatisierung	
10/11 (AR)	Nachweis erfüllt: aussenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern, Nachtauskühlung über hochliegenden Lüftungsflügeln, Querlüftung über 2 Geschosse, Sonnenschutz mit Windwiderstandsklasse 4, (60 km/h).	
4 (SH)	Nachweis teilweise erbracht: NO-Fenster: tiefer g-Wert (0.3). SW-Fenster: Korbmarkisen aus Stoff und Windwiderstandsklasse in Abklärung. Opake Vordächer bei allen verglasten Eingängen.	
5 (CA)	Modellierung wurde durchgeführt: Kein mobiler Sonnenschutz, tiefe Leibungen sowie Balkone sorgen für natürlichen Sonnenschutz im Sommer. Nachtauskühlung.	

## Bestmögliche Nutzung Tageslicht (K38)

Hier liegt der Fokus einerseits auf einer guten Belichtung der (Miet-)Räume und der Erschließungszonen mit Tageslicht sowie einer effizienten künstlichen Beleuchtung von Nebenräumen.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Gültiger Tageslichtnachweis und Nachweis 380/4 liegen vor.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Da für das Kriterium keine präzise Definition zu den Anforderungen vorlagen, ergeben sich unterschiedliche Wege zur Erfüllung und zur Tiefe in der Berücksichtigung. Alle bis auf ein Projektteam streben die Erfüllung dieses Kriteriums an.
2 (SH)	Gültiger Tageslichtnachweis liegt vor.	
3 (SH)	Gültiger Tageslichtnachweis liegt vor. Geringe Breite des Bausteins hilft für Tageslichterfüllung.	

7 (EF)	Projekt erfüllt die wesentlichen Punkte: keine Fensterstürze, Glas mit einem guten g-Wert, grosse Fenster, Oblichter wo möglich.	<b>Anpassung des Kriteriums</b> Eine Präzisierung der Anforderungen wurde für die Umsetzung vorgenommen (Erfüllung der Tageslichtberechnung nach Minergie-Eco, Anwendung der Norm 380/4 für Nebenräume und Erschliessungen, Einbezug Lichtspezialist).
8 (SO)	Fenster raumhoch, ohne Stürze, helle Böden. Küchen mussten verbessert werden.	
9 (ZI)	Kein Lichtspezialist im Planungsteam vorgesehen, keine Tageslichtberechnung, jedoch Tageslicht in Treppenhaus und Velokeller: 1 Punkt von 3 erzielt	
10/11 (AR)	Wird angestrebt, Nachweis musste bereinigt werden, Wärmeschutznachweis und Tageslichtberechnung wurden mit unterschiedlichen Verglasungsparametern berechnet.	
4 (SH)	Nachweis 380/4 und Tageslichtberechnung ist noch zu erbringen, Lichtplaner im Team vorhanden.	
5 (CA)	Kriterium wurde von Antragsteller auf "nein" gestellt.	

### Effiziente Haushaltgeräte (gemäss topten.ch) (K39)

Haushaltsgeräte sollen möglichst effizient sein in ihrer Leistung, solche Geräte helfen, den Energieverbrauch der Nutzer gering zu halten. Auf topten.ch sind die neusten effizientesten Geräte gelistet. Zur Erfüllung dieses Kriteriums muss die Effizienz der eingesetzten Geräten auf topten.ch gleichwertig sein.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Geräte auf topten.ch entsprachen zur Zeit der Auswahl teilweise nicht den Anforderungen. Daher wurde auf Geräte ausgewichen, die nicht auf topten gelistet sind. (3 Pkt.)	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die Geräteentwicklung deckt sich nicht immer mit nutzerspezifischer Anforderungen. Neben Energieeffizienz soll ein Gerät auch bedienerfreundlich und gesundheitlich unbedenklich sein. So gab es beispielsweise Bedenken bei Induktionsherden, welche für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe (Kinder, Schwangere) nicht unbedenklich sind. Touch-Screen Schaltungen sind für ältere Menschen manchmal nicht einfach zu bedienen. Umlufthauben waren auf topten keine gelistet, heute sind solche jedoch auf der Seite zu finden. Ein weiterer Punkt ist der optimale Zeitpunkt zur Einreichung der Unterlagen. Beim Meilenstein Bauprojekt sind meist die Geräte noch nicht ausgewählt und bei Bauende sind die Geräte bereits eingebaut und ist es zu spät für das Nachhaltigkeitsgremium Bedenken anzumerken. Dann bleibt nur die Möglichkeit die Punkte abzuerkennen, sofern die Anforderungen nicht erfüllt sind.
2 (SH)	Angestrebt.	
3 (SH)	Angestrebt, Geräteliste noch ausstehend.	
7 (EF)	Angestrebt, Geräteliste noch ausstehend.	
8 (SO)	Angestrebt, Geräteliste noch ausstehend.	
9 (ZI)	Geräteliste wurde geprüft, (3 Pkt.)	
10/11 (AR)	Angestrebt, Geräteliste noch ausstehend.	
4 (SH)	Angestrebt, Geräteliste noch ausstehend.	
5 (CA)	Angestrebt, Geräteliste noch ausstehend.	

		Keine. Bei begründeten Ausnahmen wird die Vorgabe topten-Geräte, gegenüber Geräten mit ähnlicher Energieeffizienz aufgeweicht.
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Effiziente Leuchtmittel (gemäss toplicht.ch) (K40)

Durch die Weiterentwicklung von LED-Leuchtmitteln wurde deren Effizienz in letzten Jahren stark verbessert und es sind unzählige Artikel zu erschwinglichen Preisen auf dem Markt erhältlich. Die Ausstattung mit Beleuchtungskörpern von Neubauten soll sich am neusten Stand der Technik orientieren, denn die Leuchten werden für die nächsten Jahre 30-60 Jahre ausgewählt und mit ihnen das Leuchtmedium. In der langen Frist rechnet sich die Bestückung von möglicherweise etwas teureren Best-Leuchtmitteln und Leuchten.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen	
1 (SH)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Viele Produkte sind nicht Minergie-zertifiziert. Als Anhaltspunkt dient die Effizienzbeurteilung der Leuchtkörper. Auch hier stellt sich die Frage zum optimalen Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen beim NH Gremium. Beim Meilenstein Bauprojekt sind meist die Geräte noch nicht ausgewählt und bei Bauende sind die Geräte bereits eingebaut und ist es zu spät für das Nachhaltigkeitsgremium Bedenken anzumerken. Dann bleibt nur die Möglichkeit die Punkte abzuerkennen, sofern die Anforderungen nicht erfüllt sind	
2 (SH)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.		
3 (SH)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.		
7 (EF)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.		
8 (SO)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.		
9 (ZI)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.		
10/11 (AR)	Angestrebt, Leuchtenliste noch ausstehend.		
4 (SH)			
5 (CA)			<b>Anpassung des Kriteriums</b> Keine.

### Anschlusspflicht Nahwärmenetz, Dachnutzung mit PV (K41)

Der Anschluss ans Wärmenetz wird von allen Projekten vorgesehen (Pflicht). Die Brauchwarmwasser-Aufbereitung ist in der Verantwortung der Bauherrschaften und hat auf Basis des Nahwärmenetzes (Wasser-Wasser-Wärmepumpe) zu geschehen.

### Strom aus neuen erneuerbaren Energien (K42)

Auf dem Areal wird ein Eigenstromverbrauchsnetz durch den Contractor ADEV erstellt. Für die Bausteine besteht eine Anschlusspflicht, sofern der Strom aus Eigenproduktion günstiger ist als derjenige der IWB.



## Wärmerückgewinnung und Steuerung der Lüftung (K43)

Beurteilt wird, ob das Lüftungssystem Wärmerückgewinnung (WRG) und bedarfsgerechter Lüftung vorsieht.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	WRG in Zusammenhang mit Umsetzung Minergie-P erfüllt.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Kontrollierte Lüftungen (mit WRG) sind vorwiegend in jenen Projekten, die nach Minergie-P zertifiziert werden vorgesehen. Die übrigen Projekte setzen mechanische Belüftung in spezifischen Räumen wie Nasszellen und Küchen ein. Selbst an diesem stark lärmbelasteten Standort, nahe der Autobahn verzichtet die Mehrheit der Bauherrschaften auf eine kontrollierte Lüftung. Vor allem die Kosten des Unterhalts, sowie die Lüftung der privaten Haushalte über die Gebäudetechnik (High Tech), statt individuell über die Nutzenden (Low Tech) zu regeln sind Gründe dagegen. Ob die Erwartungen der künftigen Bewohnenden bezüglich des Wohnkomforts erfüllt werden, wird eine Mieterbefragung im Rahmen eines Pilot- und Demonstrationsprojektes zeigen. <b>Anpassung des Kriteriums</b> Keine.
2 (SH)	Zentrale Lüftungsanlage mit WRG für KiGa, für Wohnungen, zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen mit WRG.	
3 (SH)	Wird angestrebt, Haustechnik-Konzept in Überarbeitung.	
7 (EF)	Wohnungen mit dezentralen Wohnungslüftungsgeräten ausgerüstet.	
8 (SO)	Keine mechanische Lüftung umgesetzt.	
9 (ZI)	Keine mechanische Belüftung vorgesehen, bedarfsgesteuerte Abluftventilatoren in Nasszellen mit Nachströmung über Lüftungsschlitzen oberhalb der Fenster.	
10/11 (AR)	Wohnungen ohne kontrollierte Lüftung, Abluft der Nasszonen mittels Licht- und Feuchtesteuerung; Nachströmung über mechanische Nachströmklappe vorgesehen. Nutzende Gewerbe separat: kontrollierte Lüftung mit WRG vorgesehen.	
4 (SH)	Bedarfsgerechte Lüftung mit WRG vorgesehen.	
5 (CA)	Im VP wurden Lüftungsklappen ohne WRG vorgesehen. Da "nur" Abwärme zur Heizung des Gebäudes verwendet wird, kann auf die Anforderung der Wärmerückgewinnung ohne Minuspunkte verzichtet werden.	

## Grosszügige Waschräume mit gemeinsamen Waschmaschinen (K44)

Beurteilt wird, ob genügend grosse Waschräume mit ausreichender Anzahl an Geräten vorgesehen sind.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	In zwei Obergeschossen wird je ein Raum à 25 m <sup>2</sup> in dem Waschen und Trocknen kombiniert sind, installiert.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Waschräume werden in allen Projekten vorgesehen, die meisten sind jedoch knapp dimensioniert und im UG platziert. Es bestehen Interessenskonflikte zwischen vermietbarer Fläche im EG und attraktiven Wasch- und Trockenräumen. Das grosszügige
2 (SH)	Grosszügiger Waschsalon à 36 m <sup>2</sup> im UG mit Oblichtern (Tageslicht), verglaste Front zum Erschliessungsgang und danebenliegenden Trocknungsräume	

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
3 (SH)	Grosszügiges Waschcafé mit 68 m <sup>2</sup> im EG mit Tageslicht und angrenzenden Trockenräumen.	<p>Waschcafé (68 m<sup>2</sup>) mit Tageslicht und angrenzenden Trockenräumen stellt eine willkommene Ausnahme dar.</p> <p>Bei zu kleinen Waschräumen mit überbelegten Maschinen ist der Anreiz für die Mietenden gross, eigene Geräte anzuschaffen und die Wäsche in der Wohnung zu trocknen.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Eine gemeinsame Betrachtung mit Kriterium 45 (evt. zusammenfassen zu einem Kriterium mit gestufter Punktevergabe) sind vorstellbar.</p> <p>Ein Werkzeug zum Errechnen der minimalen Raumgrössen wäre hilfreich.</p>
7 (EF)	Waschraum mit integriertem Trockenraum im EG, mit 29 m <sup>2</sup> vorgesehen.	
8 (SO)	Anordnung im UG, Anzahl Maschinen und Raumgrösse ursprünglich zu knapp, wurde angepasst: Für 30 Wohnungen stehen 30 m <sup>2</sup> Waschraum (6 WM und 2 TB) zur Verfügung.	
9 (ZI)	Waschsalon mit 11.5 m <sup>2</sup> eigentlich zu klein, Richtwert für 5-8 Maschinen = 15-24 m <sup>2</sup> . Da Lage des Waschsalons im EG, neben Aufenthaltsraum mit Aus-/Einblick zu Treppenhaus gut ist, werden Punkte vergeben.	
10/11 (AR)	Grösse der vorgesehenen Waschsalons im UG war knapp bemessen, die Wege waren zu lang. Im Rahmen des Bauprojekts wurden sie auf 20 m <sup>2</sup> bzw. 24 m <sup>2</sup> vergrössert sowie die Wege verkürzt. Insgesamt 44 m <sup>2</sup> , 8 WM 4 TB, und 2 Reserveplätze.	
4 (SH)	Aufgrund spezieller Rahmenbedingungen des Projektes werden diese Anforderungen nicht verlangt.	
5 (CA)	Ein gemeinsamer Waschraum mit 15.6 m <sup>2</sup> ist vorgesehen für 17 Parteien resp. 30 Personen.	

### Möglichkeit, Wäsche gut belüftet aufzuhängen (K45)

Beurteilt wird, ob für die Anzahl Bewohner genügend Platz für das Aufhängen und Trocknen von Wäsche geplant ist, womöglich auch im Freien.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	In zwei Obergeschossen wird je ein Raum in dem Waschen und Trocknen kombiniert ist installiert, die Fläche reicht nicht zu einer Punktevergabe.	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Dem Kriterium wird unterschiedlich viel Wert beigemessen. Die meisten Bauherrschaften planen Trockenräume ein, die Dimensionen sind jedoch teils weit unter den Empfehlungen der Broschüre „Effizient waschen und trocken im Mehrfamilienhaus“ der Stadt Zürich, welche als Grundlage für die Vergabe dieses Kriteriums gilt. An den Trockenräumen wird gern gespart.</p> <p>Zu wenig Platz zum Wäsche trocknen schafft Anreiz vermehrt Tumbler zu nutzen oder die Wäsche in den eigenen vier Wänden zu trocknen, was zu hohen Feuchtelasten in den Wohnräumen (einschliesslich</p>
2 (SH)	7 Trocknungsräume mit insgesamt 99 m <sup>2</sup> Fläche (12-18 m <sup>2</sup> ) im UG, mit Secomaten sind grosszügig. Sie liegen gleich neben dem Waschsalon. <b>Es werden Punkte vergeben. Aussenräume zum Wäschetrocknen sind keine vorgesehen.</b>	
3 (SH)	2 Trockenräume à 14 m <sup>2</sup> direkt neben Waschcafé vorgesehen. Für 99 Zimmer sollten jedoch etwa 6x 14 m <sup>2</sup> vorhanden sein, daher keine Punktevergabe.	

7 (EF)	Für Waschen und Trocknen sind 29 m <sup>2</sup> Fläche vorgesehen, was die Anforderungen nicht erfüllt. Zudem wird auf die privaten Balkone verwiesen. Es werden keine Punkte vergeben.	Kondensat- und Schimmelbildung) führen kann. <b>Anpassung des Kriteriums</b> Zusammenlegen mit Kriterium 44 und gestufter Punktevergabe vorstellbar. Ein Werkzeug zum Errechnen der minimalen Raumgrössen wäre hilfreich.
8 (SO)	3 Trockenräume à 40 m <sup>2</sup> ist zu knapp bemessen für eine Punktevergabe.	
9 (ZI)	3 Trockenräume à 45 m <sup>2</sup> für 37 Whg/85 Bewohner sind zu knapp für eine Punktevergabe; Richtwert 50-150 m <sup>2</sup> . (Grösse 13 m <sup>2</sup> , 15 m <sup>2</sup> , 17 m <sup>2</sup> im UG). Auch der Weg vom Wasch- zum Trockenraum ist umständlich, ein Geschoss und 4-5 Türen sind zu überwinden. Keine Punktevergabe.	
10/11 (AR)	Die vorgesehenen Trockenräume sind zu klein für eine Punktevergabe. (6 Räume à insgesamt 50 m <sup>2</sup> sind vorgesehen)	
4 (SH)	Aufgrund spezieller Rahmenbedingungen des Projektes werden diese Anforderungen nicht verlangt.	
5 (CA)	Es ist kein gemeinsamer Trockenraum vorgesehen und somit keine Punktevergabe.	

### Warmwasseranschluss für Waschmaschinen und Geschirrspüler (K46)

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Alle Haushalts-Waschmaschinen sind mit drei Wasseranschlüssen ausgestattet: Warmwasser, Kaltwasser und Betriebswasser	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Dieses Kriterium sehen alle Bausteine vor. <b>Anpassung des Kriteriums</b> Eine Nachfrage bei einem Geschirrspülerfabrikanten hat ergeben: Geschirrspüler haben im Gegensatz zu Waschmaschinen nur einen Wasserzugang. Das Warmwasser wird also mit einer Vorlauftemperatur von bis zu 60°C reingespült (auf Erlenmatt Ost um 50°C). Gewisse Speisen (wie Käse) benötigen einen kalten ersten Spülgang, daher kann ein Warmwasseranschluss zu unbefriedigenden Waschergebnissen führen. Ausserdem kann es bei hohen Wassertemperaturen zu Glastrübungen kommen. Der Hersteller empfiehlt also Geschirrspüler mit Warmwasseranschluss nur, wenn zu viel Warmwasser vorhanden ist (beispielsweise aufgrund einer eigenen Solaranlage). Im Nachhaltigkeitskonzept V3.1 entfällt die Anforderung für Geschirrspüler, die Punktezahl wird von 2 auf 1 reduziert.
2 (SH)	WW-Anschluss für Waschmaschine vorgesehen, WW-Anschluss für Geschirrspüler wurde verworfen.	
3 (SH)	WW-Anschluss für Waschmaschine vorgesehen, WW-Anschluss für Geschirrspüler wurde verworfen.	
7 (EF)	War vorgesehen, ging aber bei der Umsetzung vergessen und musste nachgerüstet werden.	
8 (SO)	WW-Anschlüsse für Waschmaschinen und Geschirrspüler wurde umgesetzt.	
9 (ZI)	WW-Anschluss für Waschmaschinen wurde umgesetzt.	
10/11 (AR)	WW-Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.	
4 (SH)	WW-Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.	
5 (CA)	WW-Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.	

### Gemeinsam genutzte Tiefkühlgeräte (K47)

Vorgabe ist ein zentraler Tiefkühlraum und der Verzicht auf Kombigeräte in den Wohnungen.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Nicht vorgesehen.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Wenige Projekte sehen einen Tiefkühlraum, resp. gemeinsame Tiefkühlgeräte vor. <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Nicht vorgesehen.	
3 (SH)	Nicht vorgesehen.	
7 (EF)	Raum à 5 m <sup>2</sup> für Tiefkühlgeräte im UG vorgesehen.	
8 (SO)	Nicht vorgesehen.	
9 (ZI)	4 gemeinschaftliche Kühlgeräte stehen im UG.	
10/11 (AR)	Räume sind vorgesehen, 7.2 m <sup>2</sup> und 2 Räume à insgesamt und 10.2 m <sup>2</sup> .	
4 (SH)	Aufgrund spezieller Rahmenbedingungen des Projektes werden diese Anforderungen nicht verlangt.	
5 (CA)	Nicht vorgesehen.	

### Kurze Wege zum ÖV und zu Veloabstellplätzen (K48)

Dieses Kriterium ist standort- und arealspezifisch, die nötigen Massnahmen (Definition der Anzahl und Lage der Veloabstellplätze) liegen in der Verantwortung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat.

Die Anzahl und Lage der Veloabstellplätze wird im Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) in Kapitel 8.3. beschrieben.

Die kurzen Wege zum Öffentlichen Verkehr beziehen sich auf die Gehdistanzen von Erlenmatt Ost zu den Tramstationen der Linien 14 und 21 (Musical Theater), der Buslinie 30 (Mattenstrasse und Erlenmatt), der Buslinien 36 und 55 (Erlenmatt) und dem Badischen Bahnhof (S-Bahn, Fernverkehr).

### Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten (K49)

Dieses Kriterium ist standort- und arealspezifisch.

Es ist noch offen, ob auf Baufeld I spezifische Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Auf Baufeld A ist gemäss Presse neben rund 200 Wohnungen ein Grossverteiler geplant (Fertigstellung 2019).

## Verknappung des Parkplatzangebots (K50)

Dieses Kriterium ist arealspezifisch, die nötigen Massnahmen (Verknappung des Parkplatzangebots) liegen in der Verantwortung der Baurechtgeberin Stiftung Habitat. Im Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) können die Regeln zur Verknappung des Parkplatzangebots nachgelesen werden.

Gehbehinderten Menschen wird entgegen gekommen, indem in der Einstellhalle in unmittelbarer Nähe des Lifts genügend Behindertenparkplätze eingerichtet werden und alle Wege (in Einstellhalle, Lift, Aussenraum und den Gebäuden) schwellenlos und behindertengerecht ausgestaltet sind (siehe auch Kriterium 7).

## Wasserverbrauch: Armaturen, Bad, Duschen mit WRG (K51)

Geprüft wird, ob effiziente Armaturen, Badewannen nur für Grosswohnungen, oder Duschen mit Wärmerückgewinnung eingesetzt werden. Für jede dieser Massnahmen wird ein Punkt vergeben.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Effiziente Armaturen ja, Badewannen nur für Grosswohnungen, Joulia-Duschen wurden umgesetzt (3 Pkt.).	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die beliebteste Massnahme sind effiziente Armaturen. Auch der Verzicht auf Badewannen für kleine Wohnungen wird oft umgesetzt. Die Dusche mit Wärmerückgewinnung wird in den stiftungseigenen Projekten umgesetzt.  <b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
2 (SH)	Effiziente Armaturen ja, Badewannen nur für Grosswohnungen, Joulia-Duschen in Abklärung (2-3 Pkt.).	
3 (SH)	Alle 3 Massnahmen sind vorgesehen. (3 Pkt.)	
7 (EF)	Lediglich effiziente Armaturen sind vorgesehen (1 Pkt.).	
8 (SO)	Badewannen nur für Grosswohnungen eingebaut, effiziente Armaturen (2 Pkt.).	
9 (ZI)	Badewannen nur für Grosswohnungen vorgesehen (1 Pkt.).	
10/11 (AR)	Effiziente Armaturen vorgesehen (1 Pkt.).	
4 (SH)	Effiziente Armaturen geplant (1 Pkt.).	
5 (CA)	Effiziente Armaturen (inkl. Vakuum Sanitärsystem mit Vakuum WCs) und Verzicht auf Badewannen (2 Pkt.).	

## Sammlung und Versickerung des Meteorwassers (K52)

Auf Baufeld H wurde eine koordinierte Lösung zur Versickerung unter der Einstellhalle entwickelt. Baustein 7, 10/11, 4, und 5 setzen eine eigene Lösung um. (Pflicht)

## Sammlung, Aufbereitung und Nutzung des Grauwassers (K53)

Beurteilt wird, ob eine Grauwassernutzung geplant ist.

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Wurde umgesetzt	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>In Bau A wird eine Grauwassernutzung im Sinne eines Pilotprojektes umgesetzt. In Bau D war die Verwendung von Regenwasser fürs Wäschewaschen vorgesehen, wird jedoch nicht umgesetzt. Alle andern Projekte sehen von diesem Kriterium ab.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>keine</p>
2 (SH)	Nicht vorgesehen.	
3 (SH)	Nicht vorgesehen.	
7 (EF)	Aufbereitung von Regenwasser für Waschmaschinen war im VP vorgesehen, davon wir nun jedoch abgesehen.	
8 (SO)	Nicht vorgesehen.	
9 (ZI)	Nicht vorgesehen.	
10/11 (AR)	Nicht vorgesehen.	
4 (SH)	Nicht vorgesehen.	
5 (CA)	Nicht vorgesehen.	

## Förderung des nachhaltigen Verhaltens (K55)

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	<p>Info zu 2000-Watt-Konzept bei Wohnungsbesichtigungen (Energie, Grauwasser, Minerale-Bauweise, Komfortlüftung, lösemittelfreie Anstriche, Velo- statt Autohalle)</p> <p>Schulungen beim Einzug (Joulija-Dusche, Lüften, Wasserverbrauch, etc.)</p>	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Das Kriterium wird in allen Projekten angestrebt, es wurden vielfältige Ideen entwickelt und unterschiedliche Ansätze gewählt. Sei es durch Information, durch Aufforderung zu sozialem Verhalten in Arbeitsgruppen oder durch die Installation von Räumen, die allen Baustein-Bewohnern genutzt werden können.</p> <p>Ob es gelingt, die Mieterschaft langfristig zu einem nachhaltigen Verhalten zu bewegen und welche Massnahmen die grösste Wirkung entfalten, wird sich erst noch zeigen.</p> <p>Ein weiteres Ziel ist eine breite Beteiligung bei der Erstellung des</p> <p>Bei der Erstellung des Nutzerhandbuchs Erlenmatt Ost haben sich mehrere Bausteine beteiligt.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>Keine</p> <p>Auch hier und bei den nächsten Kriterien (bis K57) stellt sich die Frage wann der beste Zeitpunkt ist, zu beurteilen, ob eine Massnahme umgesetzt wurde. Bei einigen Parteien dauert es eine Weile, bis sich die neuen Mieter gefunden haben und darüber einig sind, in welche Aktivitäten sie ihre Energie stecken wollen.</p>
2 (SH)	Infoboard: Mietparteien werden bei Wohnungsübergabe und Mietendenversammlungen über nachhaltiges Verhalten informiert	
3 (SH)	Die Vermieterin bringt für die Mieterschaft an allen Thermostaten bzw. Lüftungsgeräten Hinweisschilder für die korrekte Benutzung, sowie Informationen zum Umgang mit öffentlichen Fenstern an.	
7 (EF)	Eine abschliessbare Werkstatt und ein Gemeinschaftsraum sind erstellt. Der Mittagstisch muss sich noch etablieren. Das Anschlagbrett zum Teilen von Werkzeugen oder Geräten ist bereits umgesetzt, das Regal mit Büchern zum Tauschen muss noch eingerichtet werden.	
8 (SO)	Verweis in Anhang Mietvertrag auf Belegungspflicht (Anzahl Zimmer minus 1), bei Verletzung Mietzinsaufschlag (15%) oder Kündigung nach Ablauf einer Frist. Beilage u. Mietverträgen: Aufforderung zur Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten resp. Organisation solcher zur Förderung des Zusammengehörigkeitsgefühls.	

9 (ZI)	Verankerung der Werte Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität in den Statuten sowie eine Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit wird etabliert.	
10/11 (AR)	Hausordnung mit Hinweisen: - Sparen von Grauer Energie beim Einkauf auf kurzen Wegen. - Bezug von Gemüseabonnement mit biologischen und regionalen Produkten. - Beitrag zum positiven Zusammenleben im eignen Umfeld durch Mitwirkung am partizipativen Prozess im Areal.	
4 (SH)	Wird angestrebt, ist jedoch noch zu konkretisieren.	
5 (CA)	Wird angestrebt, ist jedoch noch zu konkretisieren.	

### Reduktion Abfallmengen, konsequente Trennung und Rückführung (K56)

Überprüft wird nicht nur ob im Projekt Platz für die Zwischenlagerung von Reststoffen vorhanden ist, sondern auch ob der Betrieb eines solchen Raumes durchgedacht ist (Entsorgung, Wartung).

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Recyclingraum für z.B. PET, Karton, Papier, Glas etc. Bewirtschaftung durch Abilia.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Die Anforderungen an das Kriterium sind recht offen gehalten. Die meisten Projekte verfolgen die Umsetzung dieses Kriteriums. Die Sammlung unterschiedlicher Reststoffe ist die Regel. Über den Betrieb sind noch keine Informationen vorhanden.
2 (SH)	Recyclingraum für PET und Papier im UG vorgesehen. Bewirtschaftung noch offen.	
3 (SH)	Sammelraum für Altpapier und Karton im EG. Bewirtschaftung noch offen.	<b>Anpassung des Kriteriums</b> keine
7 (EF)	Vorgesehen: Tauschbörsen für Kleider und sonstige Gegenstände (welchen beispielsweise nach dem Umzug nicht mehr in Gebrauch sind) und Führen einer Hauskompostanlage. Die Umsetzung ist durch Genossenschaft zu konkretisieren. Eine Recyclingstation für Abfälle wie Papier, PET etc. ist bereits eingerichtet.	
8 (SO)	Recyclingstation für Karton und Batterien in Schleuse LS-Raum wurde umgesetzt, wird durch Hausabwart betreut.	
9 (ZI)	Die Umsetzung dieses Kriteriums wurde angestrebt, wurde jedoch in der letzten Phase der Umsetzung verworfen.	
10/11 (AR)	Keine Massnahme vorgesehen.	

4 (SH)	Zusammenarbeit mit „Offcut“ (Secondhand Materialmarkt) sowie Sammelstelle für Papier & Karton angedacht. Umsetzung ist zu definieren.	
5 (CA)	Vorschlag unter Einbezug der Genossenschaftler vorgesehen.	

### Wiederverwertung von Reststoffen (K57)

BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	<p>Info zu Abfalltrennungsmöglichkeiten und Förderung einer arealübergreifenden Kompostgruppe</p> <p>Information an Mietparteien (E-Mail, Mieterversammlungen) zu Wiederverwertungsmöglichkeiten, wie Bauteilbörse Basel, Brockenstuben, Flohmärkte, Secondhand Läden.</p> <p>Langfristiges Ziel: EO-Verein fördert und realisiert eigenständig weitere Ideen wie Tauschbörsen, Produktvorführungen, Infoveranstaltungen, Filmabende zu Nachhaltigkeitsthemen, etc.</p>	<p><b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b></p> <p>Vielfältige Ideen wurden vorgestellt. Die Umsetzung kann erst im Betrieb getestet werden. Um darüber Aussagen machen zu können ist es noch etwas früh, die meisten Leute sind erst in den letzten drei Monaten eingezogen und mit andern Dingen beschäftigt. Beim nächsten Jahresbericht 2019 kann besser aufgezeigt werden, was tatsächlich umgesetzt wurde.</p> <p><b>Anpassung des Kriteriums</b></p> <p>keine</p>
2 (SH)	Schriftliches Konzept noch ausstehend	
3 (SH)	Schriftliches Konzept noch ausstehend, Idee von Bring- und Holhäuschen	
7 (EF)	Vorgesehen: Lager für Reststoffe (wie mini-Offcut-Laden) neben der Werkstatt. Die Ideen sind noch am wachsen.	
8 (SO)	Anhang Mietvertrag liegt vor. Mietende werden aufgefordert, sich am "Gemeinschaftsleben" (und somit auch an Tauschaktionen) zu beteiligen.	
9 (ZI)	Magnetwand an der Mieter ihre Artikel zum Tausch anbieten können und interne Homepage mit Marktplatz.	
10/11 (AR)	Ziel Tauschaktionen innerhalb des Areals oder Bausteins veranstalten.	
4 (SH)	Idee zur Zusammenarbeit mit Offcut (Second Hand Materialmarkt) vorhanden. Ausarbeitung noch offen.	
5 (CA)	Konzept wird in Zusammenarbeit mit Genossenschaftlern ausgearbeitet	

### JOKER: Bonuspunkte für eine zusätzliche Idee (K59)

Das Kriterium wurde auf expliziten Wunsch von Bau D in die Liste aufgenommen. Im Nachhaltigkeitskonzept nicht bereits vorhandene Ideen werden belohnt, Hier ist Innovation gefragt.



BS	Umsetzung	Schlussfolgerungen
1 (SH)	Recyclingraum unterhalten durch soziale Institution (Mietende). Infoboard mit Möglichkeit zur transparenten Angabe von Strom- und Wasserverbrauch, Information über Saisonprodukte etc. Punkt wurde noch nicht vergeben.	<b>Erkenntnisse / Zusammenfassung</b> Es werden sehr unterschiedliche Vorschläge erarbeitet, bei einigen Projektteams fehlt es gänzlich an Ideen. <b>Anpassung des Kriteriums</b> Die Veröffentlichung von Ideen zur Erfüllung dieses Kriteriums könnte andere Projektteams anregen bei der Entwicklung und Findung eigener Ziele.
2 (SH)	Kein Vorschlag vorhanden.	
3 (SH)	Kein Vorschlag vorhanden.	
7 (EF)	Kein Vorschlag vorhanden.	
8 (SO)	Angestrebt, aber noch kein zu honorierender Vorschlag vorhanden.	
9 (ZI)	Angestrebt, aber noch kein zu honorierender Vorschlag vorhanden.	
10/11 (AR)	Ideen zum Thema Graue Energie vorhanden und noch auszuarbeiten. 1 Pkt. für Winter- / Sommerzimmer vergeben.	
4 (SH)	Stellplatz für Cargovelo inkl. mietbarem Cargovelo ergibt 1 Bonuspunkt. Gemeinschaftsgarten in Zusammenarbeit mit Urban Agriculture, unter Einbezug von Allgmeinflächen ist angedacht und mit der Baurechtgeberin zu verhandeln: ergibt evtl. weiteren Bonuspunkt.	
5 (CA)	Jokerpunkt wird evtl. für die Ausarbeitung des innovativen Projektes vergeben, Beurteilung jedoch erst, wenn gesamtes Projekt vorliegt.	