

Areal Erlenmatt Ost

Jahresbericht 2015

P+D Projekt Erlenmatt Ost- Nachhaltig

Basel, den 01. März 2016



Bild: Silofest 2015, www.erlenmatt-ost.ch

Auftraggeber: Stiftung Habitat, Kanton Basel-Stadt
Auftragnehmer: Nova Energie Basel AG, Zimraum, Raum + Gesellschaft
Zusammenarbeit: Statistisches Amt Basel-Stadt

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ziele	1
1.2	Vorgehen	1
1.3	Inhalt	2
2	Ergebnisse pro Kriterium	4
2.1	Bauliche Qualität (K1)	4
2.2	Varianz von höheren und tieferen Ausbaustandards (K2)	5
2.3	Einsatz von Schalt- und Jokerzimmern (K3)	6
2.4	Einschränkung des Wohnflächenverbrauchs (K4)	7
2.5	Einbezug künftiger BewohnerInnen (K5)	8
2.6	Behinderten- und altersgerechte Liegenschaften (K7)	9
2.7	Wohnungsmix: Bevorzugung von Familien (K9)	10
2.8	Kriterien mit Bezug zur Bewirtschaftung (K10, K15, K18)	10
2.9	Wohnungsangebot mit geringen Zugangshürden, Ansprechen unterschiedlicher Zielgruppen (K11) ..	11
2.10	Wohnraum für soziale Zwecke (K12)	12
2.11	Gewährleistung Anbindung nach aussen über gute Wegebeziehungen (K13)	13
2.12	Quartier-Anbindung über Integration öffentlicher / halböffentlicher Nutzungen auf dem Areal (K14) ..	13
2.13	Sicherstellen eines hohen Sicherheitsempfindens für Arealnutzende (K16)	14
2.14	Hohe Qualität in der Gestaltung des Aussenraums, unter Einbezug der Anwohnenden (K17)	15
2.15	Begegnungsfördernde Gestaltung der Eingangsbereiche (K19)	16
2.16	Angebot an Gemeinschaftsräumen für das Areal (K20)	16
2.17	Statische Konstruktion, die eine Aufstockung ermöglicht (K21)	17
2.18	Einsatz langlebiger Materialien und selektive Erneuerung von Bauteilen (K22)	17
2.19	Nutzungsflexibilität, einfache statische Strukturen (K23)	18
2.20	Strukturen, die sich für unterschiedliche Nutzungen eignen (K24)	18
2.21	Sämtliche Flächen in Vermietung (K25)	19
2.22	Gemeinsame Infrastrukturen in Betrieben (K27)	19
2.23	Langfristig gesicherte Finanzierung (K28)	19
2.24	Minimierung und Internalisierung der externen Kosten (K29)	20
2.25	Anwendung und Zertifizierung nach Minergie-P-ECO (K30)	20
2.26	Geräte, Schächte und Leitungen sind zugänglich (K31)	21
2.27	Anwendung von „eco-devis“ bei der Ausschreibung (K32)	21
2.28	Minimierung der grauen Energie (K34)	21
2.29	Sehr gut gedämmte Gebäudehülle (K35)	22
2.30	Luftdichte Gebäudehülle (K36)	22
2.31	Optimale Nutzung Sonnenenergie (K37)	23
2.32	Bestmögliche Nutzung Tageslicht (K38)	23
2.33	Anschlusspflicht Nahwärmenetz, Dachnutzung mit PV (K41)	24
2.34	Strom aus neuen erneuerbaren Energien (K42)	24
2.35	Wärmerückgewinnung und Steuerung der Lüftung (K43)	24
2.36	Grosszügige Waschräume mit gemeinsamen Waschmaschinen (K44)	24
2.37	Möglichkeit, Wäsche gut belüftet aufzuhängen (K45)	25
2.38	Warmwasseranschluss für Waschmaschinen und Geschirrspüler (K46)	26
2.39	Gemeinsam genutzte Tiefkühlgeräte (K47)	26
2.40	Kurze Wege zum ÖV und zu Veloabstellplätzen (K48)	26
2.41	Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten (K49)	27
2.42	Verknappung des Parkplatzangebots (K50)	27
2.43	Wasserverbrauch: Armaturen, Bad, Duschen mit WRG (K51)	27
2.44	Sammlung und Versickerung des Meteorwassers (K52)	28
2.45	Sammlung, Aufbereitung und Nutzung des Grauwassers (K53)	28
2.46	Förderung des nachhaltigen Verhaltens (K55)	28
2.47	Reduktion Abfallmengen, konsequente Trennung und Rückführung (K56)	29
2.48	JOKER: Bonuspunkte für eine zusätzliche Idee (K59)	29
3	Diskussion der Ergebnisse	30
3.1	Erfahrung mit der Umsetzung der Vorgaben und Anreize	30
3.2	Überarbeitung einzelner Kriterien	35
3.3	Erkenntnisse für weitere Bausteine und andere Areale	35

1 Einleitung

Die Herausgabe des vorliegenden Jahresberichtes ist Teil des Pilot- und Demonstrationsprojektes (P+D) Erlenmatt Ost – Nachhaltig. Jährlich werden die aktuellen Erkenntnisse und Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Pilotprojekt Nachhaltigkeit hier festgehalten. Dies verschafft einen detaillierten Überblick, vorerst über die Planung und später vermehrt über die Umsetzung der Nachhaltigkeit in den einzelnen Bausteinen. Über die Jahre wird auch die Entwicklung der Projekte und des Areals nachzuverfolgen sein; dies ist der zweite Jahresbericht.

1.1 Ziele

Ziel des P+D-Projekts Erlenmatt Ost – Nachhaltig ist es, die Entwicklung der drei Baufelder H, I und J auf dem Erlenmatt-Areal in Basel Nord kritisch zu begleiten. Für das Erlenmatt Ost-Areal wurde ein spezifisch an die Eigenheiten des Standorts ausgerichtetes Kriterienset entwickelt, welches die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit gleichwertig behandelt und einige anspruchsvolle Massnahmen beinhaltet. Das Nachhaltigkeitskonzept ist ein für alle Baubeteiligten verbindliches Dokument, das auch als Planungshilfe dient.

Die Stiftung Habitat, wie auch mehrere Ämter der kantonalen Verwaltung, möchten Erkenntnisse sammeln, ob die Vorgaben der Stiftung Habitat umsetzbar sind und die gewünschte Wirkung entfalten. Die Erkenntnisse sollen in die weitere Entwicklung von Erlenmatt Ost sowie in die Entwicklung anderer Areale einfließen.

Das P+D-Projekt läuft vorerst bis 2019. Wichtigste Grundlage ist das Nachhaltigkeitskonzept Erlenmatt Ost, welches auf www.erlenmatt-ost.ch frei zugänglich ist.

1.2 Vorgehen

Das P+D-Projekt besteht aus zwei Teilen. In der Planungs- und Bauphase wird 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, d.h. die ersten Gebäude fertig gestellt und in Betrieb sind, wird eine Wirkungsbeurteilung durchgeführt. Mit einer Befragung der Bewohnenden und Gewerbetreibenden sowie der Auswertung von Verbraucherdaten wird untersucht, welchen Einfluss die Kriterien des Nachhaltigkeitskonzepts auf das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele haben.

1.3 Inhalt

Der Jahresbericht 2015 entspricht der zweiten Umsetzungsbeurteilung. Ende 2015 war das erste Projekt in der Ausführung, drei Vorprojekte und zwei Bauprojekte waren abgeschlossen, eines kurz vor Abschluss Bauprojekt und zwei weitere Projekte waren in Erarbeitung des Bauprojektes.

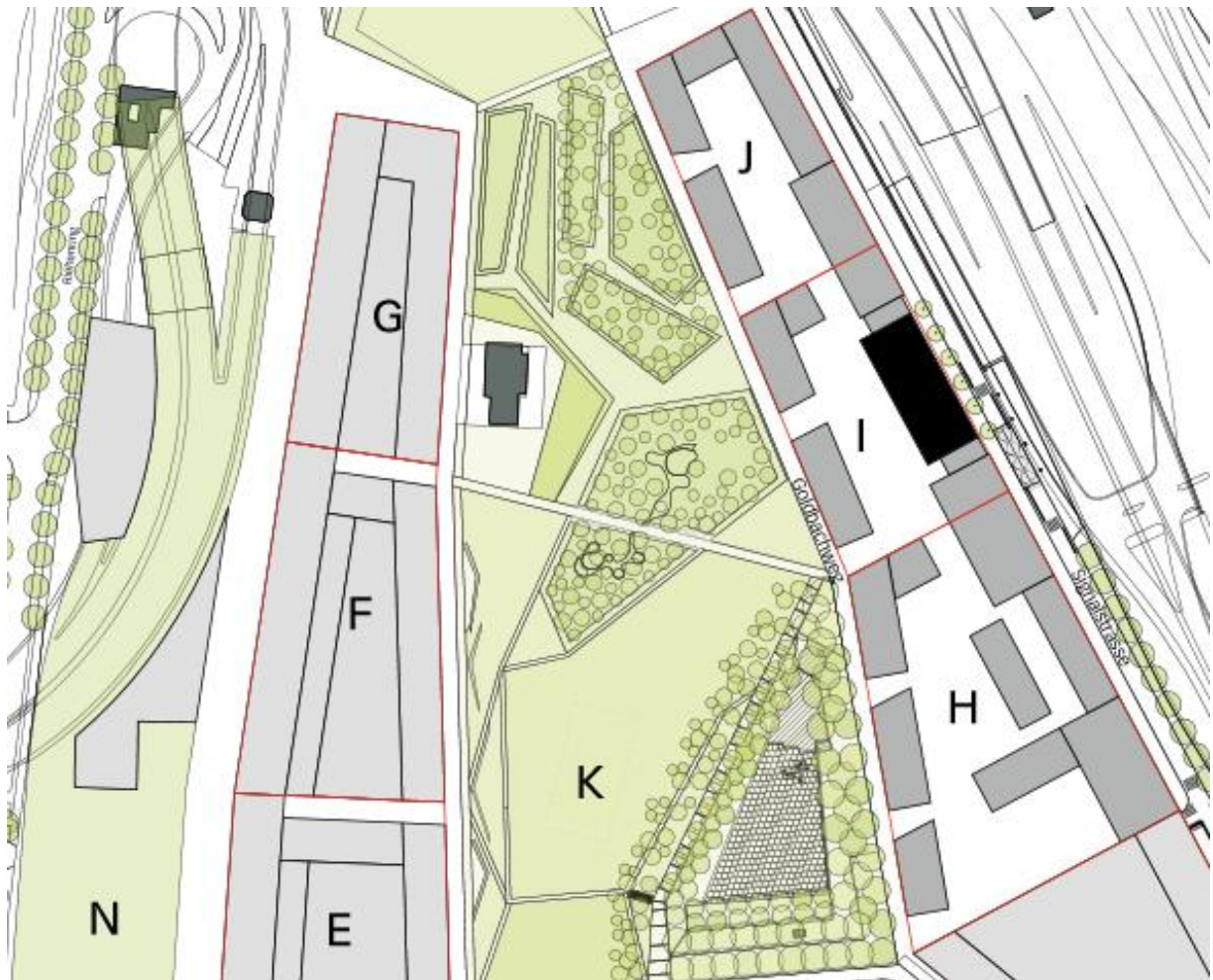


Abbildung 1 Situationsplan mit den Baufeldern

Die Aussagen dieses Jahresberichts basieren auf jenen sieben Projekten auf Baufeld H und I, bei welchen das Nachhaltigkeitskonzept bereits angewandt wurde (alle ausser Projekt H und J). Die einzelnen Projekte werden mit A bis G bezeichnet. In folgender Tabelle eine Übersicht des Projektstands:

Projekt	Baufeld	Projektstand
A	H	Ausführung
B	H	Bauprojekt in Fertigstellung
C	H	Vorprojekt abgeschlossen, Bauprojekt in Bearbeitung
D	H	Bauprojekt abgeschlossen
E	H	Bauprojekt abgeschlossen, Ausführung
F	H	Vorprojekt abgeschlossen, Bauprojekt in Bearbeitung
G	I	Vorprojekt abgeschlossen
H, J	I, J	Vorprojekt in Erarbeitung

Im ersten Teil des Berichts werden die Ergebnisse pro Kriterium dargestellt und beurteilt. Im zweiten Teil werden die Erkenntnisse diskutiert und in einen grösseren Zusammenhang gestellt.

Verschiedene Kriterien können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden, da die Bauten noch nicht erstellt sind und keine Menschen auf dem Areal wohnen. Entsprechend beurteilt der Jahresbericht nur Aspekte, welche bereits in der Planungsphase relevant sind.

2 Ergebnisse pro Kriterium

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

2.1 Bauliche Qualität (K1)

Beurteilt werden die Qualität von Architektur, Planung, Materialisierung und Konstruktion.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Wettbewerb, Projekt aufgrund Vorgaben mehrfach überarbeitet, insb. bei Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Eingangsbereichen und Durchgängen optimiert.	Umsetzung Umsetzung und Anpassungen Konformität: Die NH-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.
B	Direktauftrag mit hohem Anspruch an gute Architektur. Anpassungen insb. bei Zugang Velokeller, Hindernisfreiheit und Wohnungsmix. Optimierungen erkennbar resp. im Gange.	Konzeptideen: Konzeptideen (z.B. zur Nutzung der Erdgeschosse), welche die Architekten in ihr Projekt integrieren und nicht kompatibel sind mit Konzeptideen zur Arealentwicklung, lassen sich über Aushandlungen nicht zufriedenstellen lösen. Es ist eine Entscheidung für die eine oder andere Idee notwendig. Für die Überprüfung der Wettbewerbsprojekte ist es deshalb zentral, die Konformität von solchen Ideen mit den übergeordneten Ideen zu überprüfen.
C	Die Konzeptideen des Architektenteams führten zu nicht zufriedenstellenden Ergebnissen für die künftigen Nutzenden, welche in der Baukommission vertreten sind. Dies betrifft vor allem die Nutzung des Laubengangs und Aussenbereichs sowie die Privatsphäre in den Wohnungen, welche durch grosse Fenster beeinträchtigt wird.	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 Anpassung zu entscheiden.
D	Direktauftrag mit Anspruch an gute Architektur. Vorprojekt entsprach in erster Version bez. Energiebilanz, Flexibilität, Materialisierung nicht den Vorgaben. Optimierungen nun zufriedenstellend abgeschlossen.	Folgekosten Eigene Ansprüche, die von Architektenteams eingebracht werden und nicht mit dem Nachhaltigkeitskonzept übereinstimmen, führen zu mehr Reibungsflächen und Anpassungen.
E	Direktauftrag, Vorprojekt erfüllt die Vorgaben (Ausnahme Wohnungsmix), konventionelle Bauweise mit klaren Schwerpunkten.	Anpassung des Kriteriums keine
F	Die Konzeptidee des Architektenteams zur Nutzung der Erdgeschosse stimmt nicht mit der Konzeptidee des REO überein. Daraus resultieren Unstimmigkeiten, die sich durch die Überarbeitungsrunden hindurch ziehen. Sie lassen sich nur mit Grundsatzentscheiden lösen.	
G	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 vorgeschlagenen Erdgeschossnutzung, die Gebäudehüllzahl, der Glasanteil der Fassade und die Einhaltung des Qhli 60%. Die Jury entschied sich für ein Projekt, das vom Gremium nur bedingt weiterempfohlen wurde.	

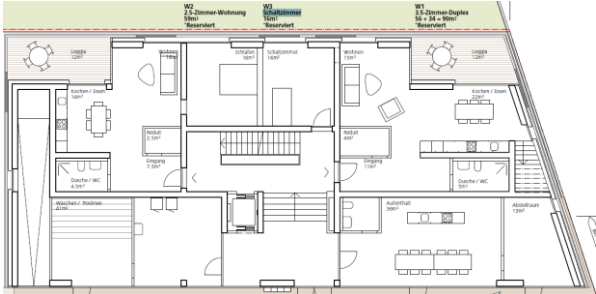
2.2 Varianz von höheren und tieferen Ausbaustandards (K2)

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

Bau	Erkenntnisse	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 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: Präsidi醛epartement, Statistisches Amt). Der Mietpreis hängt vom Landpreis, von der Höhe der Baukosten und von der erwarteten Rendite auf die Wohnungen ab.	Die zukünftigen Mietpreise werden über unterschiedliche Mechanismen gesteuert: in erster Linie über die gesamten Baukosten, wo der grösste Hebel liegt; zweitens über den Ausbaustandard, welcher nochmals Spielraum für ca. 5 Prozent geringere Baukosten bietet und drittens über die Fläche einer Wohnung, welche die Grundkosten einer Wohnung bestimmt. Mit einem tiefen Ausbaustandard werden Einsparungen gemacht, die in einem Spannungsverhältnis zu den Erwartungen der Mieterschaft stehen. So kann ein Rohbau den Eindruck hinterlassen, dass eine Wohnung nicht richtig ausgebaut ist. Die Anwendung dieses Mechanismus muss also kompatibel mit den angestrebten Zielgruppen sein, damit er seine Wirkung entfaltet.
A	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.	Anpassung des Kriteriums keine
B	Subventionsmodell	
C	Preisgünstige Studentenwohnungen	
D	Die Preise sind unterdurchschnittlich gemäss Mietzinsspiegel Basel-Stadt (223 Fr./m ²).	
E	Kein Anspruch auf preisgünstige Mieten. Mieten ca. 242.50 CHF/m ² exkl. NK.	
F	Wohnungen gemäss Unterlagen im Schnitt unter Marktpreisen, 1.5-2.5 Z'Whg etwas teurer, 3.5-4.5 Z'Whg günstiger.	
G	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 weiter gegeben werden soll. Sie plant, kleinere Küchen einzubauen und den Ausbaustandard auf das Minimum zu reduzieren.	

2.3 Einsatz von Schalt- und Jokerzimmern (K3)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	1 zumietbares Gästezimmer im Bereich des Treppenhauses.	<p>Umsetzung</p> <p>Die Ausgestaltung der 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.</p> <p>Die Anforderung zu Jokerzimmern 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 baulich strukturell 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.</p> <p>Anpassung des Kriteriums keine</p>
B	4 Schaltzimmer pro Geschoss inkl. ausgearbeitetem Konzept für die Gebäudetechnik.	
C	Wohngemeinschaften für Studierende: die Zimmer werden einzeln vermietet, somit sind alle Zimmer Schalt-/Jokerzimmer.	
D	<p>«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.</p> 	
E	2 Hobbyräume im Keller können als Jokerzimmer gemietet werden.	
F	3 Jokerzimmer können für diverse Nutzungen zugemietet werden.	
G	Eine gemeinsame Küche in einem Baustein mit geringem Ausbaustandard in den Wohnungen sowie ein Jokerzimmer, dessen Nutzungskonzept noch ausgearbeitet wird.	

2.4 Einschränkung des Wohnflächenverbrauchs (K4)

Der Grenzwert von 45 m² EBF pro Person (Zielwert 40 m² EBF pro Person) beim vorgegebenen Wohnungsmix (Kriterium 9) muss eingehalten werden (Pflicht).

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Bei minimaler Belegung = 45.2 m ² (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).	<p>Umsetzung</p> <p>Die Einhaltung der EBF pro Person war mit den notwendigen Anpassungen in allen Projekten möglich. Der Ausnahmefall zeigt, dass die grosse Herausforderung darin besteht, den Wert bei einem substanziellen 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.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>keine</p>
B	45.17 m ² mit drei Belegungspflichten.	
C	Bisher hat nur dieses Projekt den strengeren Zielwert erreicht. Durch eine Ausnahmeregelung aufgrund der Nutzung liegt der Anteil grosser Wohnungen mit 84% über dem erlaubten Anteil von 30-50%.	
D	Erfüllt mit 45.2 m ² mit 1 Person pro Schaltzimmer. Bedingung: Belegungspflicht für Schaltzimmer	
E	Erfüllt unter Bedingung: Mit 1 Person pro Schaltzimmer 45.2 m ² . Akzeptiert, wenn im Mietreglement eine Belegungspflicht für die Schaltzimmer gemacht wird.	
F	44 m ² /Person.	
G	<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 46.1m² über dem Grenzwert. Mit der Überarbeitung des Wohnungsmixes resultierte in der Prüfung des Vorprojekts ein Wert von 44.7m². 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>	

2.5 Einbezug künftiger BewohnerInnen (K5)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Vertretung der Sonderwohnform in Sitzungen der Baukommission (Betreiber von Wohngruppen). Einbezug künftiger Betreibenden (Kinderbetreuung) im Rahmen von Sitzungen in die Überarbeitung der baulichen Strukturen (z.B. zu Grundrisse und Innenausbau oder Zusatzräumen). Abgabe der Gewerberäume im Rohbau, damit künftige Mietende den Ausbau selbst gestalten können.	Umsetzung Der Einbezug von künftigen Nutzenden hat dafür gesorgt, dass Grundrisse inklusive Zusatzräume sowie der Ausbau von den Architektenteams zugunsten einer höheren Nutzerqualität 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 Nutzerbedürfnisse, 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 Nutzendenqualität ist sehr hoch, was sich auch zugunsten einer besseren Vermietbarkeit der Räume auswirkt.
B	Keine direkte Partizipation von Nutzenden.	
C	Vertretung der Sonderwohnform in Sitzungen der Baukommission (Studentenverein).	
D	Die Baugruppe entwickelt das Projekt für sich selbst.	
E	Keine direkte Partizipation der künftigen Nutzenden -> Erfahrungswerte aus der Bewirtschaftung der Bestandswohnungen.	
F	Workshops mit Genossenschaffern und Interessierten zur Gestaltung des Wohnkonzepts und für die Überarbeitung der Grundrisse. Die Inputs werden vom Architektenteam umgesetzt.	
G	Vertretung der Sonderwohnform bei Wettbewerb und anschliessend in Sitzungen der Baukommission (z.B. Wohngruppen). Einbezug künftiger Betreibenden (Gewerbe, Gastronomie) im Rahmen von Sitzungen in die Überarbeitung der baulichen Strukturen (z.B. zu Grundrisse und Innenausbau oder Zusatzräumen). Verzicht auf den Einbau von Zimmertrennwänden, um die individuelle Nutzung der Wohnung durch die Bewohnerschaft zu fördern.	Anpassung des Kriteriums keine

2.6 Behinderten- und altersgerechte Liegenschaften (K7)

Hindernisfreie Zugänge zu Bauten und Wohnungen sowie ein Anteil von mindestens 5% gesamthaft hindernisfrei und altersgerecht ausgebauter (oder anpassbarer) Wohnungen sind Pflicht.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
	Generell: Die Stiftung Habitat stellt erhöhte Anforderungen an Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit. Diese sind eindeutig im Nachhaltigkeitskonzept formuliert.	Umsetzung Die Umsetzung der erhöhten Anforderungen an die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit hat auch in diesem Jahr zu Diskussionen geführt.
A	Konzept: vollständig hindernisfreier und altersgerechter Ausbau aller Wohnungen.	Die Umsetzung deckt den Zielkonflikt zwischen der minimalen Zimmer- und Badgrössen und den Anstrengungen zur Minimierung der Wohnfläche (Kriterium 4) auf.
B	Konzepte: für die Galerie-/Maisonette-Wohnungen werden Anpassungskonzepte zur Nachrüstung mit Treppenlifts ausgearbeitet.	Gegen den Lift mit den Massen 1.1 x 2 Meter wurden Argumente wegen zu hohen Kosten aufgrund einer nachträglichen Strukturanpassung, die sich auf die gesamte Grundrisskonzeption inklusive Erschliessung ausgewirkt hätte, gebracht. Argumente wurden ebenfalls zu den Kosten für die grössere Infrastruktur, erhöhte Unterhaltskosten und den Verlust an vermietbarer Fläche angebracht.
C	In konzeptioneller Phase vorbildlich gelöst, Treppenhaus und Lift bereits altersgerecht. Zimmergrössen knapp, Bäder anpassbar, Rückmeldung pro Infirmis positiv.	Zimmergrösse: in verschiedenen Fällen mussten Zimmergrössen optimiert werden, da sie nicht den Minimalanforderungen entsprachen. Wege in die Waschküchen - ein wiederkehrendes Thema: Diese entsprechen nicht den Anforderungen an Hindernisfreiheit, wenn mehrere Türen geöffnet werden müssen. Dieses Problem konnte in mehreren Projekten optimiert werden.
D	Anpassungen: Kein Lift erfüllt die Vorgabe zur Grösse von 1.1 x 2 Meter. Argumentiert wird mit dem fortgeschrittenen Projektstand, da die Vorgabe erst nach Planungsbeginn in einer Überarbeitung des Nachhaltigkeitskonzeptes eingeführt wurde, das Projekt bereits mit einem kleinen Lift geplant war und die Überarbeitung grosse Folgen auf die Projektentwicklung gehabt hätte. Die Bauherrschaft erhält vom Nachhaltigkeits-Gremium eine Bewilligung mit Auflagen: sie garantiert, dass in der einzigen vollständig hindernisfrei ausgebauten Wohnung eine ältere Person wohnt und wird sich um den Aufbau eines Quartierkompost kümmern.	Anpassung des Kriteriums keine
E	2.5-Zi-EG Wohnungen sind optimiert worden, Zimmer aber zu klein, was vom Nachhaltigkeitsgremium akzeptiert wird, wenn das Bad von Beginn weg altersgerecht ausgerüstet und die Wohnungen prioritär an alte Menschen vermietet werden.	
F	Vorläufiges OK von Pro Infirmis. Treppen i.O., Wege zum Trockenraum lang.	
G	Konzepte: für die Galerie-/Maisonette-Wohnungen werden Anpassungskonzepte ausgearbeitet, zur Nachrüstung mit Treppenlifts. Anpassungen: Nur ein Lift mit der Grösse 1.1 x 2 Meter. Die Bauherrschaft argumentiert mit den Kosten, die sie zugunsten von günstigeren Mieten einsparen möchten. Die Bauherrschaften erhält vom Nachhaltigkeits-Gremium eine Bewilligung mit Auflagen: sie muss in der Betriebsphase	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
	dafür garantieren, dass in den 5% vollständig hindernisfrei ausgebauten Wohnungen ältere Personen (ü70) wohnen.	

2.7 Wohnungsmix: Bevorzugung von Familien (K9)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Erfüllt inkl. Sonderwohnformen. 7 von 16 Wohnungen haben mindestens 4 Zimmer = 44%.	Umsetzung 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 Wohnungsmixes ist problemlos machbar, wenn die Bauherrschaft kooperativ ist und die Anforderungen bereits in der frühen Projektentwicklungsphase berücksichtigt.
B	48% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer.	
C	84% Wohnungen mit mind. 4 Zimmer (Studentenwohnungen). Alle Wohnungen können zu Familienwohnungen umgebaut werden.	
D	48% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer.	
E	35% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer.	
F	45% Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer.	
G	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.	Anpassung des Kriteriums keine

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

- Koordination Wohnungsvermietung auf Areal-Ebene, bevorzugte Behandlung umzugswilliger Areal-Bewohnenden (K10): Beurteilt wird, ob sich die Bauherren 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 beteiligten.
- 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.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Commitment zu K10, Liegenschaftsverwaltung plant Mieterversammlungen, an denen Eigeninitiativen der Bewohnenden gefördert werden zu	Umsetzung

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
	K15, die Liegenschaftsverwaltung nimmt an Quartierveranstaltungen teil zu K18.	<p>Die Beteiligung an einer koordinierten Ausschreibung und Bewirtschaftung der Wohnungen war erst vorhanden, nachdem explizit zugesichert wurde, dass der Entscheid zur Vergabe von Wohnungen bei den Baurechtnehmenden liegt.</p> <p>Die meisten Baurechtnehmenden gingen zunächst davon aus, dass die Stiftung Habitat die Instrumente für die Wohnungskoordination zur Verfügung stellt und für die Organisation der Veranstaltung verantwortlich ist, was ein Missverständnis ist. Im Nachhaltigkeitskonzept ist klar formuliert, dass Instrumente und Organisation in gemeinsamer Initiative entwickelt werden sollen.</p> <p>Einige Baurechtnehmende erwähnen die Möglichkeiten und 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.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>Keine</p>
B	Commitment zu K10, K15, K18.	
C	K10 kommt nicht zur Anwendung (Studentenwohnungen), Commitment zu K15, K18.	
D	Commitment zu K10, K15, K18.	
E	Commitment zu K10, Aussage in Mietvertrag zu K15 und K18.	
F	Aussage in Mietvertrag zu K10, Commitment zu K15 und K18.	
G	Commitment zu K10, K15, K18.	

2.9 Wohnungsangebot mit geringen Zugangshürden, Ansprechen 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.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Noch keine Aussagen vorhanden.	<p>Umsetzung</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. 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>
B	Stiftungszweck mit Hinweis auf breite Vermarktung; in späterer Phase werden Massnahmen aufgezeigt (Ausschreibungsorte).	
C	Vermietung läuft über die Studentenvereinigung. Diese werden im späteren Verlauf präzisieren, wie sie ihre Wohnungen ausschreiben.	
D	Wohnungen werden an Genossenschafter vermietet. Jeder kann Genossenschafter werden, Suche erfolgte über Medien, Website und Mund-zu-Mund-Propaganda.	
E	Wohnungen werden auf Website veröffentlicht.	
F	Solidaritätsfonds in Statuten verankert. Suche nach neuen Genossenschaftern v.a. über Mund-zu-Mund-Propaganda und über Website.	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
G	Zum Erreichen der Zielgruppe 70+ wurde Kontakt mit den Grauen Panthers aufgenommen.	Anpassung des Kriteriums keine

2.10 Wohnraum für soziale Zwecke (K12)

Beurteilt werden die vorgeschlagenen Wohnkonzepte für soziale Zwecke.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	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.	Umsetzung 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. Einzelne Baurechtnehmende empfinden die Pflicht, Wohnraum für soziale Zwecke bereitstellen zu müssen, als "Eingriff in die Privatsphäre" Anpassung des Kriteriums keine
B	Es werden subventionierte Wohnungen angeboten, womit ein Zugang zu deutlich günstigeren Wohnungen entsteht.	
C	Wohnungen werden an einen studentischen Verein für Studentenwohnungen vermietet, was ebenfalls als «sozialer Zweck» gilt.	
D	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.	
E	Die Bauherrschaft muss mit diversen Rückschlägen umgehen, auch sie erhält Absagen von diversen Institutionen und bleibt weiter dran.	
F	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.	
G	Eine soziale Institution mietet grössere Anteile (50%) für betreute Wohngemeinschaften. Es handelt es sich um Wohngruppen für junge Erwachsene in schwierigen Lebenssituationen. Die Insti-	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
	tution und die Bauherrschaft haben Absichtserklärungen unterschrieben. Die Institution wirkt aktiv in der Projektentwicklung (Grundrissgestaltung) mit.	

2.11 Gewährleistung Anbindung nach aussen über gute Wegebeziehungen (K13)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Durchgänge von der Signalstrasse her und Wegnetz auf dem Areal.	Umsetzung Die übergeordnete Einbindung ist durch den Gestaltungsplan und das REO vorgegeben. Die Stiftung Habitat 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. Anpassung des Kriteriums keine
B	Veloabstellplätze im Erdgeschoss neben den Eingängen.	
C	Anbindung Innenhof an öffentliche Passage und offener "Schleichweg" zum Nachbargebäude. Gut zugängliche Veloabstellplätze.	
D	Hochparterre gut gelöst, mehrere Eingänge auf der Hofseite.	
E	Kurze Wege Eingang - Veloabstellplätze - Briefkasten - Wohnungstür.	
F	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.	
G	Hohe Durchlässigkeit im Erdgeschoss von innen und aussen (Ateliers, Restaurant).	

2.12 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).

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	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.	Umsetzung Die öffentlichen Nutzungen (Arbeitsplätze, Freizeit-/Versorgungsangebote) bringen

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
B	Mit dem Mieter, der im EG einen Kindergarten betreibt, ist dieser Baustein gut im Quartier eingebunden, Zugänglichkeit über den Zwischenhof.	Menschen ins Quartier, die nicht hier wohnen. Dies trägt massgeblich zur Quartier-Anbindung bei. Einige Bausteine haben reine Wohnnutzungen, so dass sie lediglich mit halböffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen für etwas Belebung sorgen können. Bausteine mit Arbeitsplatzanteil haben mehr Möglichkeiten und nutzen diese auch aus. Ein Rückschlag für die Stiftung Habitat war, dass sich das geplante Hallenbad im Silo nicht realisieren lässt. Dieses hätte eine wichtige Rolle für die Anbindung ans Quartier gespielt. Anpassung des Kriteriums Keine.
C	Halböffentlicher Innenhof, Waschcafé zum Erlenhof.	
D	Nur Wohnnutzung, keine weiteren Massnahmen	
E	Nur Wohnnutzung, keine weiteren Massnahmen.	
F	Nur Wohnnutzung, keine weiteren Massnahmen.	
G	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.	

2.13 Sicherstellen eines hohen Sicherheitsempfindens für Arealnutzende (K16)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Diverse Anpassungen im Durchgang zugunsten eines höheren Sicherheitsempfindens (z.B. Fenster, Eingänge).	Umsetzung 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 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 keine Interessenten für die exponierten Erdgeschosswohnungen. Die Ideologien der Architekten prallten auf die Vorbehalte der Nutzer und des Nachhaltigkeitsgremiums. Letztlich entscheidet der Bauherr, ob er dieses Wohnkonzept umsetzen will. Anpassung des Kriteriums
B	Das Treppenhaus ist zum Zwischenhof geöffnet und daher von aussen und von den Nachbareinheiten in einsehbar. Zwischenräume werden mit Entsorgungsraum und Veloabstellplätzen belebt. Keine EG-Wohnungen. Bei den Wohnungen auf die Laubengänge sind die Gemeinschaftsräume auf den Laubengang ausgerichtet, keine Privaträume.	
C	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. Verbesserungen werden im Bauprojekt überprüft.	
D	Durchlässiger Haupteingang, seitlich geschützte Wohnbereiche, Sicherheitsgefühl in Parterrewohnungen gut gelöst.	
E	Das Treppenhaus wird heller gestaltet (zusätzliche Fenster, grössere Öffnung). Das Erdgeschoss mit Hochparterre ist betreffend Sicherheitsgefühl gut gelöst: Offene und belebte Eingangssituation mit Veloabstellplätzen.	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
F	Provisorische Vergabe: Erdgeschosswohnungen mit Schlafzimmer auf die Strasse und raumhohen Fenstern mit direkter Einsicht. Transparenter Vorbereich ohne Sichtschutz. Als Massnahme zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls wird eine Vorhangschiene montiert.	keine
G	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.	

2.14 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)

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums.	Umsetzung Die Partizipationsveranstaltungen der 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. Anpassung des Kriteriums keine
B	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums.	
C	Zusätzlich Einbezug der Betreiber der Studentenwohnungen in die Gestaltung des Aussenraums.	
D	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums. Für die Vorzone und den Aussenraum zum Erlenmattpark müssen weitere Überlegungen nachgereicht werden.	
E	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums.	
F	Teilnahme an der Partizipationsveranstaltung der Stiftung Habitat zur Gestaltung des Aussenraums. Konzept für den eigenen Aussenraum.	
G	Überlegungen zur Gestaltung der Terrasse unter Einbezug der künftigen Nutzer noch offen. Diverse Abstimmungen mit anderen Bausteinen sowie Einbezug der Interessen der bereits bekannten Mieter (v.a. Restaurant).	

2.15 Begegnungsfördernde Gestaltung der Eingangsbereiche (K19)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	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 Waschsalo- nien liegen direkt an den Erschliessungszonen.	<p>Umsetzung</p> <p>Es handelt sich um ein dankbares Kriterium, das mit den Inputs des Nachhaltigkeitsgremiums in architektonischer Hinsicht eine Qualitätssteigerung erfahren kann.</p> <p>In diversen Fällen wurden die Räume nochmals redimensioniert oder anders organisiert. Entscheidend ist letztlich nicht die Grösse und Anzahl der begegnungsfördernder Räume, sondern ob die Nutzenden einen Grund haben, solche Räume zu nutzen.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>keine</p>
B	Beim Eingangsbereich kommen alle Bewohner (beide Bausteine) sowie EG-Nutzer (Kita) zusammen. Treppe ist einladend platziert. Laubengang fördert Kontakte, ohne dass die Privatsphäre in den Wohnungen stark beeinträchtigt wird. Gemeinsame Waschküche / Trockenanlagen. Familienfreundliche Gemeinschaftster- rasse zwischen 6.5-Zi-Wo.	
C	Veloabstellflächen und Waschküche im EG so- wie Gewerbeflächen, offene Eingangsbereiche und kleiner Innenhof im 1. OG.	
D	Die Funktion des Gemeinschaftsraums im Erd- geschoss muss noch definiert werden.	
E	Veloabstellplätze im EG beispielhaft gelöst, Treppenhäuser führen zur Hälfte an allen Woh- nungen vorbei, der Weg zum Lift und zu den Treppen ist gleich lang (keine Hierarchie).	
F	Laubengang als begegnungsfördernde Er- schliessung, Aussenlobby, Gemeinschafts- räume, Waschsalon im Erdgeschoss und eine grosszügige Dachterrasse für alle.	
G	Sommer- und Winterzimmer für die Hausbe- wohnenden, Dachterrasse für die Wohngrup- pen, öffentliches Hofzimmer im Erdgeschoss, Café als begegnungsfördernder Ort im Haus, Quartierzentrum, Laubengangerschliessung.	

2.16 Angebot an Gemeinschaftsräumen für das Areal (K20)

Die Stiftung 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 ange-
strebten Flächen- und Energieeffizienz wäre.

2.17 Statische Konstruktion, die eine Aufstockung ermöglicht (K21)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Eine Aufstockung ist eingeplant.	Umsetzung 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	Eine Aufstockung ist eingeplant.	
C	Eine Aufstockung ist eingeplant.	
D	Eine Aufstockung ist eingeplant.	
E	Nicht vorgesehen	
F	Nicht vorgesehen.	Anpassung des Kriteriums
G	Nicht vorgesehen.	

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

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Skelett-/ Hybridbauweise (Fassade in Holzelemente, Innenwände Leichtbau), Nachweis für Innenausbau muss noch erbracht werden.	Umsetzung 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 meist 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 sinnvoll ist, denn so kann das Thema in der Tiefe behandelt werden.
B	Kriterium ist vorgesehen, Nachweis noch nicht erbracht.	
C	Kriterium ist vorgesehen, Nachweis noch nicht erbracht.	
D	Trennung der Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur vorgesehen, Nachweis über Materialkonzept noch nicht erbracht.	
E	Kriterium ist vorgesehen, Nachweis noch nicht erbracht.	
F	Ist vorgesehen: Generell sind Materialien vorgesehen, die "altern" dürfen (roher Beton, Seekieferplatten im Innenausbau etc.). Die Oberflächenversiegelung ist noch zu lösen.	Anpassung des Kriteriums
G	Konsequente bauliche Trennung von Tragstruktur, Gebäudehülle und haustechnischen Installationen vorgesehen: - Verzicht auf Deckeneinlagen für Lüftung, vorgefertigte Holzelemente selektive erneuerbar.	

2.19 Nutzungsflexibilität, einfache statische Strukturen (K23)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	maximale Flexibilität durch Skelettbauweise (Stützenraster) und Leichtbauwände für Innenausbau.	Umsetzung Ein Nachweis der Nutzungsflexibilität der Grundrisse mittels Variantenstudien bewährt sich, denn so können zukünftige Möglichkeiten abgeschätzt und mit wenig Aufwand eingeplant werden. Anpassung des Kriteriums keine
B	Die statische Grundstruktur und der Ausbau sind getrennt geplant. Der Wohnungsausbau kann verändert, resp. die Wohnungsgrösse angepasst werden.	
C	Einfaches, statisches Konzept ermöglicht flexible Unterteilung. Vorschläge für Nutzungsänderungen von Studentenzimmer zu Familienwohnungen wurden erarbeitet.	
D	Stützen-Plattenbau, Ausbau Leichtkonstruktion: Unterteilungen innerhalb der Wohnungen sind nicht tragend und in Leichtbauweise erstellt und daher veränderbar.	
E	Stützen-Plattensystem in Kombination mit Leichtbauwänden, welche die Verschiebung von nichttragenden Wänden ermöglicht. Die Fassadegliederung mit vertikalen Fenstern ermöglicht eine freie Einteilung.	
F	Einfache statische Struktur, die nachträglich angepasst werden kann, strenge Unterscheidung in Tragwerk und Raumunterteilung (Wechsel von Holzbau- in Hybridbauweise).	
G	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 werden Variantenstudien erstellt.	

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

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Durch Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen eingehalten.	Umsetzung Grundsätzlich werden schon durch den Wohnungsmix unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Spielformen in den Grundrissen erweitern das Angebot für die Mieterschaft.
B	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).	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
	Gewerberäumlichkeiten sind vollkommen nutzungsunspezifisch gestaltet.	Anpassung des Kriteriums keine
C	Kriterium wird angestrebt, ist in Überarbeitung.	
D	Unterschiedliche Wohnungstypen und der Wohnungsmix gewährleisten dieses Kriterium.	
E	Durch Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen eingehalten, zudem sind Zimmer nutzungsneutral gehalten.	
F	Durch den Wohnungsmix sowie Variationen in den Wohnungstypen werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen.	
G	Durch Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen eingehalten. Duplex- und Triplex-Wohnungen schränken jedoch eher wieder ein. Bei Büro/Gewerbe soll ein diversifizierter Standard über Ausbau, Grösse etc. verfolgt werden.	

2.21 Sämtliche Flächen in Vermietung (K25)

In allen Projekten sind ausschliesslich Mietwohnungen vorgesehen.

2.22 Gemeinsame Infrastrukturen in Betrieben (K27)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Wird angestrebt, ist noch zu konkretisieren.	Umsetzung Da die Vermietung der Gewerbeflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, die Mieter noch nicht bekannt und der Mieterausbau erst noch bevorsteht, ist dieser Punkt bei den Projekten, welche Gewerbeflächen anbieten noch nicht im Detail definiert.
B	Gemeinsame WC Anlage, Teeküche und Pausenraum sind um zentralen Erschliessungsblock vorgesehen.	
C	Wird angestrebt, jedoch erst im Vermietungsprozess definiert.	Anpassung des Kriteriums keine
D	Keine Gewerbeflächen vorgesehen.	
E	Keine Gewerbeflächen vorgesehen.	
F	Keine Gewerbeflächen vorgesehen.	
G	Wird nicht angestrebt.	

2.23 Langfristig gesicherte Finanzierung (K28)

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

2.24 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.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Durch die Mieter 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 Gastküche für die Kinderkrippe, sowie diverse Dienstleistungen der sozialen Institution (Mieterein) wie Bügelservice, kleines Kaffee, Gärtnerarbeiten, Päckliservice, Abfallentsorgung, etc.	Umsetzung Die meisten Projektteams tun sich schwer mit dem Entwickeln von Vorschlägen, wie externe Kosten vermieden werden könnten. Durch die Veröffentlichung der bereits akzeptierten Vorschläge könnte den Planungsteams bei der Ideenfindung geholfen werden, worunter die gewünschte Kreativität und Eigeninitiative möglicherweise leiden würde. Anpassung des Kriteriums keine
B	Passender Vorschlag fehlt noch.	
C	Noch offen.	
D	Wird nicht angestrebt	
E	Bevorzugung von Mietern, welche bisher nach Basel gependelt sind und solche, die eine grosse Wohnung gegen eine kleinere eintauschen.	
F	Kriterium wird angestrebt, Vorschlag steht noch aus.	
G	Ein Gemüsedepot bei dem regionale Produkte angeboten werden, gewährleisten kurze Transport- und Einkaufswege.	

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

Beurteilt wird, ob eine Zertifizierung nach Minergie-P-ECO vorgesehen ist.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Vorgesehen	Umsetzung Einige Projekte könnten das Minergie-Eco Zertifikat ohne grossen Zusatzaufwand beantragen, da die Themen des Nachhaltigen Bauens im Projekt bereits verankert sind. Ohne Minergie-Zertifikat ist ECO jedoch nicht zertifizierbar. Da die kontrollierte Lüftung im Wohnungsbau teilweise umstritten ist, wird die Zertifizierung Minergie-P mehrheitlich nicht angestrebt und dadurch entfällt auch eine Zertifizierung nach Minergie-Eco. Anpassung des Kriteriums Eine Pflicht nach Minergie-Eco zu zertifizieren hätte die Überprüfung der Zielerfüllung für die Baurechtgeberin erleichtert, da durch den Zertifizierungsprozess mehrere
B	Vorgesehen	
C	Vorgesehen	
D	Nicht vorgesehen	
E	Nicht vorgesehen	
F	Nicht vorgesehen	
G	Nicht vorgesehen	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
		Kriterien abgedeckt wären und die QS durch Minergie erbracht würde.

2.26 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.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Alle 3 Massnahmen angestrebt.	Umsetzung Unterschiedliche Herangehensweisen führen zum Ziel. Umso früher jedoch die zugängliche Infrastruktur im Projekt verankert wird desto einfacher und günstiger ist sie umsetzbar. 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 zur Verfügung stehen.
B	Alle 3 Massnahmen angestrebt.	
C	Alle 3 Massnahmen angestrebt.	
D	Alle 3 Massnahmen angestrebt.	
E	Alle 3 Massnahmen angestrebt.	
F	2 Massnahmen angestrebt: Zugang Haustechnikraum und Zugänglichkeit vertikale Erschliessung.	
G	Alle 3 Massnahmen angestrebt.	Anpassung des Kriteriums Die Umsetzung des Kriteriums wurde präzisiert.

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

Mit der Umsetzung dieses Pflichtkriteriums ist erst wenig Erfahrung vorhanden, da die Ausschreibung und bauliche Umsetzung erst bei einzelnen Projekten begonnen hat. Die Umsetzung des Kriteriums musste präzisiert werden (siehe Kap.3.1).

2.28 Minimierung der grauen Energie (K34)

Die Unterschreitung des Grenzwertes Graue Energie von 50 kWh/m² ist Pflicht. Die Einstellhalle, die Energiezentrale, die Wärmeerzeugung und die PV-Anlage sind in diesem Wert anteilmässig einzurechnen.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Grenzwert eingehalten.	Umsetzung Bisher konnte bei jedem Projekt der Grenzwert problemlos eingehalten werden wie erste grobe Berechnungen zeigen. Dies führt zur Aussage, dass der Grenzwert eher konservativ gewählt war. Anpassung des Kriteriums Der hier verwendete Grenzwert könnte an Grenz- und Zielwerte von Minergie-Eco angebunden werden. Als Anreiz könnte die Unterschreitung des Zielwertes mit zusätzlichen Punkten belohnt werden.
B	Mit der groben Berechnung wird der Grenzwert problemlos eingehalten, detaillierte Berechnung steht noch aus.	
C	Noch nicht berechnet.	
D	Grenzwert eingehalten, detaillierte Berechnung steht noch aus.	
E	Grenzwert eingehalten.	
F	Das Projekt liegt gemäss Berechnung BP vom 04.12.15 mit 34.12 kWh/m ² a weit unter dem Grenzwert (knapp über dem Zielwert nach Minergie-Eco).	
G	Das Projekt liegt gemäss Berechnung VP vom 11.12.16 bei 34.56 kWh/m ² weit unter dem Grenzwert.	

2.29 Sehr gut gedämmte Gebäudehülle (K35)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Grenzwert wird eingehalten.	Umsetzung 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. Anpassung des Kriteriums keine
B	Grenzwert wird eingehalten.	
C	Grenzwert wird eingehalten und liegt bei 58%.	
D	Grenzwert wird eingehalten.	
E	Grenzwert wird eingehalten.	
F	Grenzwert wird eingehalten.	
G	Einhaltung $Q_{h,i}$ wird angestrebt und auf Stufe VP eingehalten.	

2.30 Luftdichte Gebäudehülle (K36)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Wird angestrebt durch Zielsetzung Minergie-P.	Umsetzung Diese Vorgabe wird von den meisten Projektteams angestrebt. 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
B	Wird angestrebt durch Zielsetzung Minergie-P.	
C	Wird angestrebt durch Zielsetzung Minergie-P.	
D	Wird nicht angestrebt.	
E	Wird nicht angestrebt.	
F	Wird angestrebt.	

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
G	Wird nicht angestrebt.	vorgesehen. Einzelne Planer nahmen aber davon Abstand, da der Nachweis durch eine Blower Door Messung Voraussetzung für die Punktvergabe ist. Anpassung des Kriteriums keine

2.31 Optimale Nutzung Sonnenenergie (K37)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Aufgrund Umsetzung Minergie-P erfüllt.	Umsetzung Diese Vorgabe ist Pflicht, bei einer Zertifizierung nach Minergie-P ist der Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz Teil des Antrags. Bei mehreren Projekten steht der Nachweis noch aus. Anpassung des Kriteriums keine
B	Aufgrund Umsetzung Minergie-P erfüllt.	
C	Durch Zielsetzung Minergie-P gegeben.	
D	Nachweis muss im Bauprojekt erbracht werden.	
E	Nachweis steht noch aus.	
F	Nachweis erfüllt.	
G	Nachweis muss im Bauprojekt erbracht werden.	

2.32 Bestmögliche Nutzung Tageslicht (K38)

Hier liegt der Fokus auf der Belichtung der Räume ohne künstliche Beleuchtung.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Das Kriterium wird angestrebt, Tageslichterfüllung aufgrund Umsetzung nach Minergie-Eco erfüllt.	Umsetzung Da für das Kriterium keine präzise Definition zu den Anforderungen vorliegt, ergeben sich unterschiedliche Wege zur Erfüllung und zur Tiefe in der Berücksichtigung. Alle Projektteams streben die Erfüllung dieses Kriteriums an. Anpassung des Kriteriums Eine präzise Definition zu den Anforderungen könnte sinnvoll sein. (Beispielsweise Erfüllung der Tageslichtberechnung nach Minergie-Eco, Anwendung der Norm 380/4 für Nebenräume und Erschliessungen, Einbezug Lichtspezialist).
B	Das Kriterium wird angestrebt, Tageslichtnachweis (nach Minergie-Eco) und Ergebnisse Lichtplaner stehen aus.	
C	Keine spezielle Berücksichtigung, da Baustein schmal ist (nicht notwendig).	
D	Projekt erfüllt die wesentlichen Punkte: keine Fensterstürze, Glas mit einem guten g-Wert, grosse Fenster, Oblichter wo möglich.	
E	Fenster raumhoch, ohne Stürze, helle Böden. Küchen mussten verbessert werden.	
F	Kein Lichtspezialist im Planungsteam vorgesehen, keine Berechnung: anstelle von 3 Punkten wird nur 1 Punkt erzielt.	
G	Wird angestrebt, Nachweise müssen im Bauprojekt erbracht werden.	

2.33 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.

2.34 Strom aus neuen erneuerbaren Energien (K42)

Auf dem Areal ist ein Eigenverbrauchsnetz durch den Contractor ADEV vorgesehen. Es besteht eine Anschlusspflicht, sofern der Strom aus Eigenproduktion günstiger ist als derjenige der IWB.

2.35 Wärmerückgewinnung und Steuerung der Lüftung (K43)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	WRG in Zusammenhang mit Umsetzung Minergie-P erfüllt.	Umsetzung Eine kontrollierte Lüftung (mit WRG) ist nur in jenen Projekten vorgesehen, die nach Minergie-P zertifiziert werden. Alle anderen Projekte setzen mechanische Belüftung spezifisch ein (Nasszellen, Küchen). Selbst an einem stark lärmbelasteten Standort mit Abgasen von der nahen Autobahn verzichtet eine Mehrheit der Bauherrschaften auf eine kontrollierte Lüftung. Vor allem der Unterhalt resp. die "Bevormundung" der Nutzenden sind Gründe. Ob die künftigen Bewohnenden dies auch so sehen werden, wird sich zeigen.
B	Zentrale Lüftungsanlage mit WRG für KiGa, für Wohnungen, zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen mit WRG.	
C	Wird angestrebt, Haustechnik-Konzept in Ausarbeitung.	
D	Nicht vorgesehen.	
E	Nicht vorgesehen.	
F	Keine mechanische Belüftung vorgesehen, bedarfsgesteuerte Abluftventilatoren in Nasszellen mit Nachströmung über Fassade.	
G	Wohnungen ohne kontrollierte Lüftung, Abluft der Nasszonen mittels Licht- und Feuchtsteuerung; Nachströmung über mechanische Nachströmklappe vorgesehen. Nutzer Gewerbe separat: kontrollierte Lüftung mit WRG vorgesehen.	

2.36 Grosszügige Waschräume mit gemeinsamen Waschmaschinen (K44)

Beurteilt wird, ob genügend grosse Waschräume mit genügend Waschmaschinen vorgesehen sind.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	2 Waschsalone à 26 m ² (Wasch- und Trockenraum in einem) .	Umsetzung

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
B	Grosszügiger Waschsalon (33.8 m ²) mit Oblichtern (Tageslicht) und danebenliegenden Trocknungsräume im UG vorgesehen (7 Stk.).	<p>Waschräume werden in allen Projekten vorgesehen, die meisten sind jedoch (zu) knapp dimensioniert und im UG platziert. Es bestehen Interessenskonflikte zwischen vermietbarer Fläche im EG und attraktiven Wasch- und Trockenräumen. Das grosszügige Waschcafé (100 m²) mit Tageslicht und angrenzenden Trockenräumen stellt eine willkommene Ausnahme dar.</p> <p>Bei zu kleinen Waschräumen mit überbelegten Maschinen ist der Anreiz für die Mieter gross, eigene Geräte anzuschaffen und die Wäsche in der Wohnung zu trocknen.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>Berechnungstool zum Errechnen der minimalen Raumgrössen anbieten.</p> <p>Zusammenlegen mit Kriterium 45 vorstellbar.</p>
C	Grosszügiges Waschcafé im UG (100 m ²) mit Tageslicht und angrenzenden Trockenräumen.	
D	Wasch- und Trockenraum mit 41 m ² zu klein vorgesehen.	
E	Anzahl Maschinen und Raumgrösse zu knapp, ungenügend.	
F	Waschsalon mit 11.5 m ² eigentlich zu klein, Richtwert für 5-8 Maschinen = 15-24 m ² .	
G	Grösse der vorgesehenen Waschsalons im UG ist knapp bemessen, die Wege sind noch zu lang, Optimierung im Bauprojekt vorgesehen.	

2.37 Möglichkeit, Wäsche gut belüftet aufzuhängen (K45)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Zwei oberirdische Waschsalons in denen Waschen und Trocknen kombiniert ist.	<p>Umsetzung</p> <p>Dem Kriterium wird unterschiedlich viel Wert beigemessen. Die Richtlinie kommt nicht konsequent zur Anwendung. 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 Kondensat- und Schimmelbildung) führen kann.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>Berechnungstool zum Errechnen der minimalen Raumgrössen anbieten.</p> <p>Zusammenlegen mit Kriterium 45 vorstellbar.</p>
B	Es sind keine Aussenräume zum wäschetrocknen vorhanden. Die Trocknungsräume mit Secomat im UG sind grosszügig geplant (zwischen 12-18 m ²) und liegen gleich neben dem Waschsalon.	
C	Wird angestrebt, Trockenräume direkt neben Waschcafé (2 Räume à 12 m ²).	
D	Wasch- und Trockenraum mit 41 m ² zu klein vorgesehen. Als Platz für Wäsche trocknen wird auf die privaten Balkone verwiesen.	
E	Anzahl Maschinen und Raumgrösse zu knapp, ungenügend.	
F	Trockenräume sind sehr knapp bemessen: Richtwert gesamt: 50-150 m ² für 37 Whg resp. 85 Bewohner. Projektwert gesamt: 45 m ² (13 m ² , 15 m ² , 17 m ² im UG). Auf dem Weg vom Waschaum zu Trockenraum sind 4-5 Türen und ein Geschoss zu überwinden, Weg ist zu lang.	
G	Die vorgesehenen Trockenräume sind zu klein. Um das Kriterium zu erfüllen müssen sie angepasst werden.	

2.38 Warmwasseranschluss für Waschmaschinen und Geschirrspüler (K46)

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	WW-Anschluss für Waschmaschinen (und Geschirrspüler) vorgesehen.	<p>Umsetzung</p> <p>Dieses Kriterium sehen alle Bausteine vor.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>Eine Nachfrage bei einem Hersteller hat folgenden Sachverhalt 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).</p> <p>Im Nachhaltigkeitskonzept V3.1 entfällt die Anforderung für Geschirrspüler, die Punktzahl wird von 2 auf 1 reduziert.</p>
B	WW-Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.	
C	Wird vorgesehen.	
D	Wird vorgesehen.	
E	Wird vorgesehen, Nachweis noch nicht erbracht.	
F	WW-Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.	
G	WW-Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.	

2.39 Gemeinsam genutzte Tiefkühlgeräte (K47)

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

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Noch nicht vorgesehen.	<p>Umsetzung</p> <p>Einzelne Projekte sehen einen Tiefkühlraum vor.</p> <p>Anpassung des Kriteriums</p> <p>keine</p>
B	Nicht vorgesehen.	
C	Nicht vorgesehen.	
D	Im UG vorgesehen.	
E	Nicht vorgesehen.	
F	Ja, vorgesehen.	
G	Räume sind vorgesehen, jedoch etwas klein.	

2.40 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 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).

2.41 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 2018/2019).

2.42 Verknappung des Parkplatzangebots (K50)

Dieses Kriterium ist arealspezifisch, die nötigen Massnahmen (Verknappung des Parkplatzangebots) liegen in der Verantwortung der 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).

2.43 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.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Effiziente Armaturen ja, Badewannen nur für Grosswohnungen, Joulia-Duschen in Abklärung (2-3 Pkt.).	Umsetzung In allen Projekten sind zwischen 1-3 Massnahmen eingeplant. Anpassung des Kriteriums keine
B	Effiziente Armaturen ja, Badewannen nur für Grosswohnungen, Joulia-Duschen in Abklärung (2-3 Pkt.).	
C	Alle 3 Massnahmen sind vorgesehen.	
D	Effiziente Armaturen sind vorgesehen (3 Pkt.).	
E	Badewannen nur für Grosswohnungen vorgesehen (1 Pkt.).	
F	Badewannen nur für Grosswohnungen vorgesehen (1 Pkt.).	
G	2 Massnahmen sind vorgesehen: effiziente Armaturen und Duschen für Kleinwohnungen.	

2.44 Sammlung und Versickerung des Meteorwassers (K52)

Die Projekte auf Baufeld H schliessen sich der koordinierten Lösung, der Versickerung unter der Einstellhalle an, alle andern Bausteine müssen eine eigene Lösung planen. (Pflicht)

2.45 Sammlung, Aufbereitung und Nutzung des Grauwassers (K53)

Beurteilt wird, ob eine Grauwassernutzung geplant ist.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Vorgesehen.	Umsetzung In Bau A wird eine Grauwassernutzung im Sinne eines Pilotprojektes umgesetzt. In Bau D wird Regenwasser fürs Wäschewaschen eingesetzt. Alle andern Projekte sehen von diesem Kriterium ab.
B	Nicht vorgesehen.	
C	Nicht vorgesehen.	
D	Aufbereitung von Regenwasser für Waschmaschinen.	
E	Nicht vorgesehen.	Anpassung des Kriteriums keine
F	Nicht vorgesehen.	
G	Nicht vorgesehen.	

2.46 Förderung des nachhaltigen Verhaltens (K55)

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Infoboard: bei Wohnungsübergaben und Mieterversammlungen werden die Mietparteien über nachhaltiges Verhalten aktiv informiert.	Umsetzung Das Kriterium wird in allen Projekten angestrebt, es werden vielfältige Ideen entwickelt und unterschiedliche Ansätze gewählt. Sei es durch Information, durch Aufforderung zu sozialem Verhalten in Arbeitsgruppen oder durch die Installation einer Werkstatt, die das Reparieren von Dingen ermöglicht. Ob es gelingt, die Mieterschaft langfristig zu einem nachhaltigen Verhalten zu bewegen und welche Massnahmen die grösste Wirkung entfalten, wird sich zeigen. Anpassung des Kriteriums keine
B	Infoboard: bei Wohnungsübergaben und Mieterversammlungen werden die Mietparteien über nachhaltiges Verhalten aktiv informiert.	
C	Wird angestrebt, Idee noch zu formulieren.	
D	Velowerkstatt, gemeinsame Aktivitäten, Mittagstisch.	
E	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.	
F	Verankerung der Werte Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität in den Statuten sowie eine Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit wird etabliert.	
G	Es ist vorgesehen, dass die Bewohner zu nachhaltigem Konsumverhalten und Mitwirkung am partizipativen Prozess im Areal aufgefordert werden. Wie genau dies geschehen soll ist noch zu präzisieren.	

2.47 Reduktion Abfallmengen, konsequente Trennung und Rückführung (K56)

Überprüft wird, ob im Projekt Platz für die Zwischenlagerung von Reststoffen vorhanden ist, zusätzlich wird ein Betriebskonzept verlangt.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Recyclingraum für z.B. PET, Karton, Papier, Glas etc. vorgesehen.	Umsetzung Ausser einem verfolgen alle Projekte dieses Kriterium zur Sammlung von unterschiedlichen Reststoffen. Anpassung des Kriteriums keine
B	Recyclingraum für PET vorgesehen.	
C	Sammelraum für Altpapier und Karton im EG.	
D	Tauschbörsen für Kleider, Betreuung Kompostanlage, Organisation von Recycling für Materialien die nicht von der öffentlichen Hand organisiert sind.	
E	Recyclingraum vorgesehen, Überlegungen zum Betrieb noch ausstehend.	
F	Recyclingraum wird angestrebt.	
G	Keine Massnahme vorgesehen.	

2.48 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.

Bau	Erkenntnisse	Schlussfolgerungen
A	Recyclingraum unterhalten durch soziale Institution (Mieterin). Infoboard mit Möglichkeit zur transparenten Angabe von Strom- und Wasserverbrauch, Information über Saisonprodukte etc.	Umsetzung Es werden sehr unterschiedliche Vorschläge erarbeitet, bei einigen Projektteams fehlt es gänzlich an Ideen. Anpassung des Kriteriums Die Veröffentlichung von Ideen zur Erfüllung dieses Kriteriums könnte andere Projektteams anregen bei der Entwicklung und Findung eigener Ziele.
B	Kein Vorschlag vorhanden.	
C	Wird angestrebt, Idee ist noch auszuarbeiten.	
D	Kein Vorschlag vorhanden.	
E	Angestrebt, aber noch keine anerkannter Vorschlag vorhanden.	
F	Kein Vorschlag vorhanden.	
G	Ideen zu den Themen Suffizienz und Graue Energie vorhanden und noch auszuarbeiten.	

3 Diskussion der Ergebnisse

3.1 Erfahrung mit der Umsetzung der Vorgaben und Anreize

Flächeneffizienz: Nutzungsüberlagerungen bei gemeinschaftlich genutzten Räumen

Ein sparsamer Umgang mit der Fläche wird nicht nur durch kleine Wohnungsgrundrisse erreicht, sondern auch dadurch, dass dieselben Flächen entweder für unterschiedliche Zwecke oder von unterschiedlichen Parteien genutzt werden. Im Fachdiskurs wird dieses Konzept unter dem Überbegriff «Suffizienz» diskutiert. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um etwas Neues, sondern um ein Konzept, das früher aufgrund der geringeren finanziellen Möglichkeiten gang und gäbe war. So gibt es noch heute Altbauten in der Stadt Basel, in denen sich mehrere Wohnungen zusammen ein WC im Treppenhaus teilen. Heute kommen mehrere Faktoren zusammen:

- Das Angebot an Wohnungen und Gewerbeflächen an guten Lagen ist knapp, weshalb der Boden und damit auch der Wohn- und Gewerberaum teurer werden. Mit einer Verkleinerung der Wohn- und Gewerbefläche und der intensiveren Nutzung von Zusatzflächen können Wohnungen und Gewerberäume zu vernünftigen Preisen angeboten werden.
- Die Haushaltsformen und Lebensstile haben sich vervielfacht. Familien können innert kurzer Zeit wachsen oder schrumpfen. Ein flexibles Angebot an Zusatzräumen kann veränderten Bedürfnissen entgegenkommen, ohne dass die Wohnsituation insgesamt verändert werden muss. Davon profitieren neben Familien insbesondere auch kleine Unternehmen, welche wachsen möchten.
- Hinzu kommt auch ein sozialer Aspekt: Wo Flächen von unterschiedlichen Parteien genutzt werden, finden Kontakte statt und der soziale Zusammenhalt in der Nachbarschaft wächst.

Auf Erlenmatt Ost wählen die Baurechtnehmenden sehr unterschiedliche Konzepte für solche Mehrfachnutzungen. In einem Baustein ist auf jedem Stockwerk ein (Schlaf-)Zimmer vorhanden, das zu einer Wohnung dazu gemietet werden kann, egal ob sich diese auf demselben oder einem anderen Stockwerk befindet. In einem anderen Baustein werden minimale Küchen in die Wohnungen eingebaut, dafür können sich die Wohnungen eine gemeinsame grosse Küche teilen. In einem Baustein können sich Büros und Gewerbe einen Empfangsraum und Sitzungszimmer in gemeinsamer Infrastruktur teilen.

45 m2 Energiebezugsfläche pro Person

Die Vorgabe von 45 m2 Energiebezugsfläche pro Person hört sich auf den ersten Moment sehr einschränkend an. Tatsächlich ist der Umgang mit dieser Vorgabe sehr individuell und vielfältig. Die Wahl der Wohnungstypologie hängt eher von der Grösse und Volumetrie des

Bausteins und sowie den Präferenzen der Bauherrschaften als von der Vorgabe zum durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch ab. Das Spektrum ist daher breit, es reicht von Skelettbauten mit Stützenraster bis zur Schottenbauweise und von Kleinwohnungen über Familien- und Cluster- oder Maisonette-Wohnungen. Grundrisse mit wenig Fläche zu entwickeln spornt Architekten im Gegenteil dazu an, möglichst durchdachte Konzepte umzusetzen. Die einen setzen konsequent auf platzsparende Treppenhäuser zugunsten von mehr privater Wohnfläche. Andere kombinieren die kleinen Privatwohnungen mit gemeinsam nutzbaren Räumen. Weitere bieten Maisonette-Wohnungen an, mit denen die Erschliessung innerhalb der Wohnung effizienter gestaltet werden kann. Wiederum andere bauen Laubengänge, wodurch die Erschliessung zur unbeheizten Fläche gezählt werden kann.

Schnittstellen: Einbezug der Bewirtschaftung in der Entwicklungsphase

Das Kriterienset erfordert das frühzeitig Schaffen von Schnittstellen zwischen Projektentwicklung und Betriebsphase. Da auch die betriebsrelevanten Kriterien bei den Projektprüfungen in der Entwicklungsphase beurteilt werden, müssen bereits frühzeitig Vorstellungen im Umgang mit diesen Themen vorhanden sein. Dies betrifft zum Beispiel die Ausschreibung der Wohnungen ohne Zugangshürden (Kriterium 11, Bonuspunkt, nicht verpflichtend): Wollen Baurechtnehmers den Punkt holen, müssen sie Massnahmen aufzeigen, wie die zukünftige Mieterschaft angesprochen wird. Eine Genossenschaft behält beispielsweise einen Anteil Wohnungen frei und schreibt sie erst kurz vor Bauabschluss aus, damit kurzfristig Suchende angesprochen werden. Genau umgekehrt verhält es sich, wenn ältere Personen als Zielgruppen angesprochen werden sollen. Diese müssen möglichst früh angesprochen werden, da ein solcher Umzugsentscheid meist mehr Zeit in Anspruch nimmt.

Auch das Kriterium 12, 10% Wohnungen und Wohnfläche für soziale Zwecke, erfordert eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Bewirtschaftung. Das Kriterium lässt im Grunde sehr viel Spielraum, da keine konkrete Nutzung vorgeschrieben ist und der soziale Zweck breit ausgelegt werden kann. Die Bauherrschaften müssen sich jedoch bereits in der Projektentwicklungsphase damit auseinandersetzen, Möglichkeiten ausloten und Kontakte mit Institutionen knüpfen. Theoretisch ist das Kriterium sehr einfach zu erfüllen. Praktisch führt das ungewohnte Vorgehen auch zu Leerläufen.

Diese (und weitere) Kriterien führen dazu, dass sich die Verantwortlichen für die Projektentwicklung in einer frühen Phase mit ihren Liegenschaftsverwaltungen absprechen müssen, welche für die Mietverträge und die Vermietung der Wohnungen zuständig sind. Dies erfordert Prozesse und Arbeitsweisen, für die eine Bereitschaft aller Parteien notwendig ist. Das Erfüllen der Kriterien ist also weniger eine inhaltliche Frage, sondern eine Frage der Zusammenarbeit

und der Anpassung gewohnter Prozesse. In der öffentlichen Diskussion wird dies häufig ignoriert jedoch in den Vordergrund gestellt, mit der Entwicklung des Baus würde in die Entscheidungsfreiheit der Bewirtschafter eingegriffen. Dabei handelt es sich in der Regel um denselben Eigentümer, der sowohl die Entscheidungen für die Entwicklung als auch für die Bewirtschaftung fällt.

Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit: Interpretation und Ausführung

Die Stiftung Habitat hat diverse Anforderungen für die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit in den Zwischenräumen (Treppenhaus, Lift, Gebäudeeingänge) formuliert sowie eine Minimalanforderung gestellt, dass fünf Prozent der Wohnungen vollständig hindernisfrei ausgebaut sein sollen. Die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit in den Zwischenräumen stellt den Zugang zu den Wohnungen her und ist damit eine wichtige baulich strukturelle Voraussetzung. Die einzelnen Bausteine interpretieren die Anforderungen unterschiedlich. In einem Baustein werden alle Wohnungen vollständig hindernisfrei ausgebaut, damit ältere oder behinderte Personen die freie Wohnungswahl haben. Andere Bausteine beschränken sich auf den vollständigen Ausbau einzelner Wohnungen, womit die Auswahl für gesundheitlich eingeschränkte Personen reduziert wird. Viele Bausteine wählen den Weg der Anpassbarkeit, womit die Investitionen in den Ausbau zu dem Zeitpunkt getätigt werden können, wenn die Nachfrage nach Hindernisfreiheit konkret besteht. Dieses Vorgehen macht Sinn, wenn zugleich auch Rückstellungen für den Ausbau gemacht werden. Der Widerstand gegen einen hindernisfreien und altersgerechten Ausbau wird v.a. finanziell begründet. So sind grosse, Lifte teurer in der Anschaffung und im Unterhalt.

Ausschreibungen mit „eco-devis“: Umsetzung in der Praxis

Die Anforderung für die Umsetzung des Kriteriums 32 "Anwendung der eco-devis" wurde aus dem Standard Minergie-Eco entlehnt. Mehr als 50% der ökologisch gekennzeichneten Varianten müssen ausgeschrieben werden. Da für die quantitative Umsetzungskontrolle von Minergie-Eco kein Verfahren angeboten wird, musste ein eigenes Prüfverfahren entwickelt werden. Von den Planungsteams wird ein Konzept verlangt, in dem vor der Ausschreibung grob festgelegt werden soll, welche Eco-Ausschreibungspositionen zum Einsatz kommen sollen. Dieses Konzept kann auch als Anhaltspunkt bei der Materialisierung dienen. Ein während dem Ausschreiben geführter Nachweis anhand eines Deklarationsrasters bietet einen Überblick über die mengenmässig grössten Anteile an ökologisch sinnvollen Materialien und die Vergabeunterlagen (Werkverträge) belegen schlussendlich deren bauliche Umsetzung.

Von Seiten Planer wurden Bedenken geäussert, da ihre Ausschreibungssoftware die Eco-Devis-Funktion nicht eingebaut hätte und sie daher eine neue Software kaufen müssten. Dem ist nicht so, denn die Informationen im Dokument "eco-devis. Wichtigste Ergebnisse in Kürze", welches auf der Homepage von eco-bau bezogen werden kann, reichen aus, damit die benötigten Devispositionen auch selber erfasst werden können (R-Positionen). Ob sich dieses System bewährt, wird sich bald zeigen, denn im 2016 gehen mehrere Bauten in die Ausführung über.

Nutzungsflexibilität: Konsequenzen auf Planung und Umsetzung

Über Zeit veränderbare Grundrisskonzepte sind von Vorteil, da die Räumlichkeiten mit wenig Aufwand auf eine veränderte Nutzung angepasst werden können. Geschickte, anpassbare Konzepte werden also gesucht, beispielsweise die Möglichkeit mit wenig Aufwand ein offenes Wohnungskonzept zur Familienwohnung mit (möglichst vielen) abschliessbaren Zimmern umzubauen. Um diese Flexibilität zu testen wurden für die Bauten Variantenstudien durchgeführt. Unterschiedliche Nutzungsziele wurden übereinandergelegt und kombiniert. Bevorzugt wurden jene Grundrisskonzepte, welche die grössten Entwicklungsmöglichkeiten anboten. Bei einzelnen Bauten wurde die Flexibilität so weit vorangetrieben, dass beispielsweise in tragenden Wänden zusätzliche Aussparungen (zukünftige Türöffnungen) vorgesehen wurden, welche die Wohnung später anpassbar machen.

Es stellte sich aber auch die Frage in wie weit die zukünftigen Möglichkeiten bauliche Mehrkosten rechtfertigen oder das Bauwerk (und damit die Mieten) verteuern, beispielsweise durch doppelt verlegte Leitungen. Nutzungsflexibilität zu planen benötigt mehr Zeit, ist komplex, hat seinen Preis und will in der Umsetzung gut überlegt sein. Da die Zukunft aber kaum planbar und nicht vorhersehbar ist, werden sich die meisten Investitionen lohnen, zumindest für kommende Generationen und Hauseigentümer.

Kontrollierte Lüftung als Diskussionspunkt

Die Bauherrschaften haben die Wahl, ob sie kontrollierte Lüftungen in ihren Gebäuden einplanen möchten oder nicht. Wenn sie K30 „Zertifizierung nach Minergie-P-Eco“ anstreben, ist die Wohnungslüftung verpflichtend und sie erhalten 3 Bonuspunkte. K43 fordert die Wärmerückgewinnung, sofern eine kontrollierte Lüftung eingebaut wird. Der Einbau einer kontrollierten Lüftung wird nicht als separates Kriterium thematisiert.

Kontrollierte Lüftungen werden auf dem Areal Erlenmatt Ost nur in den stiftungseigenen Bausteinen im Rahmen der Minergie-P-Eco Zertifizierung umgesetzt. Hier ist die Anforderung Teil

der angestrebten Minergie-P Zertifizierung. Die übrigen Bausteine verzichten aus unterschiedlichen Gründen darauf. Sind Bauherrschaften frei, eine kontrollierte Lüftung einzubauen, entscheiden sie sich meist dagegen. Gründe sind die Kosten, die Befürchtung eines Verlusts von Autonomie bei der Belüftung (Fenster nicht öffnen können) sowie die Überzeugung, dass eine manuelle Lüftung im Wohnungsbau ausreichend ist. Als häufiges Argument werden auch die Graue Energie für die Erstellung sowie hygienische Aspekte (Wartungsaufwand) angeführt.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob auf Erlenmatt Ost mit der Nähe zur Autobahn eine manuelle Fensterlüftung einerseits den hygienischen Anforderungen an den Frischluftaustausch genügen kann (dichte Gebäudehülle aufgrund des Dämmstandards, Abgasemissionen der angrenzenden Stadtautobahn). Und ob es andererseits aufgrund des zu erwartenden Geräuschpegels nicht sinnvoller wäre, wenn die Lüftung unabhängig von offenen Fenstern erfolgen könnte (Lärmemission der Autobahn). Eine Versorgung der Schlafzimmer mit Frischluft kann dazu führen, dass auch im Winter nachts eine permanente Fensterlüftung getätigt wird, was sich negativ auf den Energieverbrauch auswirken kann.

Es stellt sich die Frage, ob die Entscheidung zur kontrollierten Lüftung in einem städtischen Umfeld wie der Erlenmatt Ost den Baurechtnehmenden überlassen werden soll, oder ob hier eine stärkere Steuerung angebracht wäre. Baurechtgebende haben die Möglichkeit, kontrollierte Lüftungen als Pflicht einzufordern. Dies könnte bei weiteren Projekten berücksichtigt werden.

Der nachträgliche Einbau einer kontrollierten Lüftung ist meist schwer realisierbar, um ein vielfaches aufwändiger und mit Platzverlust verbunden.

Die Bewohnerbefragung wird zeigen, ob kontrollierte Wohnungslüftungen auf die Mieterzufriedenheit bezüglich Raumluftqualität und Behaglichkeit einen Einfluss haben.

Haustechnikkonzept

Die Wohnungslüftung muss in Zusammenhang mit dem Haustechnikkonzept betrachtet werden, da Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Systemen bestehen. Der Luftaustausch und die Regulierbarkeit aufgrund der Fenstergrößen sowie die Trägheit und Steuerbarkeit des Heizsystems sind weitere Faktoren, die das Innenraumklima beeinflussen. Mit einer Einzelraumregelung und individueller Heizkostenabrechnung mit wohnungswise-r Wärmezählung erhält der Bewohner die Möglichkeit sein Verhalten bedarfsgerecht zu beeinflussen. Im Weiteren muss beim Verzicht der kontrollierten Wohnungslüftung infolge der dichten Gebäudehülle bei der Entlüftung der Nasszellen die Frischluftnachströmung sichergestellt werden.

Ein Kriterium, das hier den Fokus legt, die Diskussion um die Haustechnik in einem frühen Projektstadium anregt, das Haustechnikkonzept mit externem Blick überprüft wird wäre sicher hilfreich Planungsfehler zu vermeiden.

3.2 Überarbeitung einzelner Kriterien

Mehrere Projekte bewegen sich am Übergang von der Planungs- in die Ausführungsphase. Dies zog Präzisierungen an folgenden Kriterien mit sich, die ausführungsrelevant sind.

K30, Zertifizierung nach Minergie-P-Eco

Übernahme einheitlicher Vorgaben zur Wärmeerzeugung für alle Projekte.

K31, Geräte, Schächte und Leitungen sind zugänglich

Der Beschrieb für die Vorgabe wurde präzisiert, insbesondere in welcher Form die Verkleidung von vertikalen Erschliessungen noch dem Kriterium genügt.

K32, Anwendung Eco-Devis

Die Anforderungen zur quantitativen Überprüfung der Vorgabe wurden beschrieben.

K40, Einsatz effizienter Leuchtmittel

Die Minimalanforderungen wurden definiert für Fälle, in denen keine Minergie-zertifizierten Leuchten zum Einsatz kommen.

K42, Strom aus neuen erneuerbaren Energien

Ein Anschluss an das durch die Stiftung Habitat und einen Contractor ins Leben gerufene Eigenverbrauchsnetz zur Stromversorgung wird zur Pflicht.

K46, Warmwasseranschluss für Waschmaschinen

Die Anforderung für Geschirrspüler entfällt, die Punktezahl wird von 2 auf 1 reduziert.

3.3 Erkenntnisse für weitere Bausteine und andere Areale

Erkenntnis 1: Grundsätzlich funktioniert das Kriterienset sehr gut.

- Ein kürzeres Kriterienset wäre wohl besser, allerdings entfalten die Kriterien in unterschiedlichen Phasen ihre Wirkung, so dass jeweils nur eine Auswahl bearbeitet werden muss. Eine Zuordnung der Kriterien nach Phase (Vorstudie, Vorprojekt, Bauprojekt, Realisierung) und Bearbeitungstiefe würde den Einstieg vereinfachen und die «Furcht vor dem Berg» relativieren.

- Das arealspezifische Kriterienset hat den grossen Vorteil, dass es pragmatisch, umsetzungsorientiert und auf den Kontext passend angewendet werden kann. Zur Erstellung erfordert es aber auch einen Initialaufwand, da es individualisiert entwickelt werden muss. Ein Mittelweg liegt darin, ein möglichst kompaktes Grundgerüst an Kriterien zu bestimmen und dieses arealspezifisch anzupassen. Mit dem erfolgten Erstaufwand für das Nachhaltigkeitskonzept Erlenmatt Ost liegt der Stiftung ein Modell vor, das sie auf weitere Areale anpassen und nutzen kann.
- Das Kriterienset trägt massgeblich dazu bei, dass bereits in der Projektentwicklungsphase Themen der Bewirtschaftung behandelt werden und die Verantwortlichen für die Liegenschaftsverwaltung oder den Betrieb ihre Interessen einbringen können. Mit dem Einbezug von Bewirtschaftungsfragen werden Synergien in der Entwicklung genutzt, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr vorhanden sind.

Erkenntnis 2: Die Inhalte der Kriterien bewähren sich.

- Die wichtigsten numerischen Grenzwerte sind gut bemessen (z.B. Flächenbedarf, Wohnungsmix, Grenzwert Standard Gebäudehülle)
- Die Projektbegleitung bei der Vielzahl an Baurechtnehmenden ist zwar aufwändiger, führt aber zu einer hohen Diversität der Gebäude und Raumangebote und einem spannenden Nebeneinander unterschiedlicher Nutzengruppen.

Erkenntnis 3: Das Nachhaltigkeitskonzept führt zu vorausschauender Planung und hoher Qualität

- Durch das Nachhaltigkeitskonzept sind die Rahmenbedingungen bereits in der Phase Testplanung bekannt, die oft erst viel später (und manchmal zu spät) in die Zielsetzungen eines Projektes einfließen. Dies ist ein Vorteil, denn bestimmte Anforderungen sind in der Gebäudestruktur einfacher einzuplanen wenn sie von Anfang an bekannt sind und vom Planungsteam ernst genommen werden. Beispiele hierfür sind die Kriterien 31 Zugänglichkeit der vertikalen und horizontalen Erschliessungsstruktur, K21 eine Aufstockung ermöglichende statische Konstruktion, K23 Nutzungsflexibilität, K37/38 Optimale Nutzung Sonnenenergie und Tageslicht, 48 (Gebäudeinterne) Wegführung zu ÖV und Veloabstellplätzen sowie der Bedarf an gemeinsam nutzbaren Räumen wie Wasch- und Trockenräume, Tiefkühl- und Recyclingräume.
- Der frühe ernsthafte Einbezug dieser Themen reduziert die Gefahr von grundlegenden Projektänderungen.
- Eine ausgereifte Planung dauert etwas länger, die Qualität ist jedoch höher, da die Lösung breiter abgestützt ist.

Erkenntnis 4: Die Kriterien wirken in drei unterschiedlichen Entwicklungsphasen und erfordern entsprechende Aufmerksamkeit.

Was muss bereits vor dem Wettbewerb resp. Vorprojekt festgelegt werden?

- Generell die Nutzungen, im Speziellen öffentliche und halböffentliche Angebote sowie die Zielgruppen, die mit den Baurechtnehmenden mitgebracht werden → Diese Kriterien haben früh im Prozess einen grossen Einfluss auf die Projektentwicklung und die zukünftige Quartiernutzung.
- Die Zielsetzung bezüglich Gebäudestandard, die Ausrichtung der Räume und Fenster bezogen auf die Sonneneinstrahlung und den Tageslichtanteil.
- Strukturelle Fragen zum Raumkonzept, z.B. Hindernisfreiheit, Funktion der Jokerzimmer, Wohnungsmix, Wohnflächenverbrauch, spezielle Bedürfnisse künftiger Betreiber / Bewohner, Gemeinschaftsraum, hohes Sicherheitsempfinden
- Strukturelle Fragen zum Areal, z.B. Anbindung nach aussen, Zugänge, Aussenräume und deren Nutzungskonzept.

→ Diese Kriterien müssen vor dem Studienauftrag / Wettbewerb / Vorprojekt geklärt werden.

Was kann im Verlaufe des Vor- und Bauprojekts gelöst werden?

- Qualitätssteigernde Anpassungen auf architektonischer Ebene, z.B. Sicherheitsempfinden, begegnungsfördernde Bereiche, Berücksichtigung der Bedürfnisse künftiger Bewohnerinnen / Betreiber
- Die Bauweise (statisches System, Massiv- oder Leichtbauweise, Hybridbauweise etc.), Luftdichtheit der Gebäudehülle
- Die Erschliessung, auch jene der Haustechnik (Steigzonen, Platzbedarf für horizontale Verteilung, Anordnung der Haustechnikräume)
- Das Haustechnikkonzept
- Gemeinsame Infrastrukturen für Gewerbe
- Materialisierung, bezogen auf Graue Energie, lokale Baustoffe und Bauökologie

→ Diese Kriterien können mit der Ausarbeitung des Vorprojekts bereinigt werden.

Was kann in der Bauphase oder im Betrieb gelöst werden?

- Einsatz effizienter Geräte und Leuchtmittel
- Betriebliche Fragen (z.B. soziale Zwecke, koordinierte Vermietung, Vermarktung der Wohnungen, Quartierveranstaltungen, Wartungsverträge für haustechnische Anlagen)

→ Diese Kriterien werden im weiteren Prozess relevant.

Erkenntnis 5: Ein klar formuliertes Nachhaltigkeitskonzept baut unnötige Reibungsprozesse ab.

- Die Prozesse für die Nachhaltigkeitsbeurteilung müssen früh und präzise definiert werden, und zwar auf beiden Seiten. So müssen die Abläufe im Nachhaltigkeitsgremium transparent sein. Genauso sind aber auch klare Anforderungen an die Abläufe bei der Bauherrschaft notwendig (z.B. verbindliche Vorgaben betreffend Entscheidungsprozessen und Zeitplänen). Die Stiftung setzt diesbezüglich bereits Massnahmen um (z.B. Anforderung an Moderation). Anhand der Erfahrungen wurden die Prozesse im Jahr 2015 gestrafft.
- Die Kriterien müssen vor der Testplanung im Detail bekannt sein. Damit erhält die Bauherrschaft Wahlmöglichkeiten und Planungssicherheit. Zudem entfalten einige Kriterien ihre grösste Wirkung bereits in der Vorbereitung der Wettbewerbe resp. Studienaufträge. Sind sie zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt, können die Themen nicht einfließen, was zu erheblichem Anpassungsaufwand führen kann.
- Das Konzept muss mit allen relevanten Akteuren vorgängig besprochen, nicht nur schriftlich zugestellt werden. Wichtig ist der Einbezug der Architekten, da diese eine grosse Verantwortung in der Umsetzung des Konzepts tragen (inhaltlich und in der Koordination).

Erkenntnis 6: Das Nachhaltigkeitskonzept kann projektspezifische Schwächen nicht kompensieren. Es leistet aber einen wichtigen Beitrag zur Koordination und Kommunikation.

- Insgesamt fördert das Nachhaltigkeitskonzept nicht nur die Koordination und Kommunikation zwischen den Baurechtenehmenden und der Stiftung, sondern auch unter den Baurechtnehmenden.
- Wird ein Projekt nicht von Anfang mit dem Nachhaltigkeitskonzept entwickelt und die Themen im Projekt verankert, kann dies zu terminlichen Verzögerungen führen.
- Die Entwicklung des Bauprojektes entlang dem Nachhaltigkeitkonzept ist anspruchsvoll, verlangt eine gute Diskussions- und Entscheidungskultur innerhalb der Bauherrschaft und dem Planungsteam. Schwierigkeiten im Baurechtnehmendenteam (Uneinigigkeiten innerhalb einer Wohnbaugenossenschaft, personelle Wechsel etc.) können zu Terminverzögerungen führen.

Erkenntnis 7: Innovation ist auch mit Risiko verbunden. Das «Experiment» Nachhaltigkeit lässt einige Fragen auch weiterhin offen.

- Die Projektteams gehen unterschiedlich um mit Innovation (und dem damit verbundenem Risiko). Einige loten Grenzen aus durch Minimierung, beispielsweise in der statischen Struktur in Kombination mit Leichtbau, der Grauen Energie, der Energiebezugsflächen, der Reduktion des Innenausbau. Andere Projektteams sind zurückhaltender und bauen eher konventionell oder mit Fokus auf das Soziale.
- Erfreulicherweise streben fast alle Baurechtnehmenden Mieten an, welche unter den quartiersüblichen Preisen liegen. Das Nachhaltigkeitskonzept hat also in der kurzen Frist keine Kosten zur Folge, die preiswertes Bauen oder günstige Mieten verunmöglichen.
- Wie sehr die aufgrund von Vorgaben entstehende soziale Mischung befruchtend sein wird und in wie fern die sozialen Vorleistungen (durch Partizipation) das Zusammenleben auf dem Areal prägen werden, ist noch offen. Anzunehmen ist, dass die bereits vor Bezug geknüpften Kontakte helfen werden, Brücken innerhalb und zu den Nachbarquartieren zu bauen.

Die schrittweise Fertigstellung und der gegenüber Erlenmatt West langsamere Bezug ist hierzu sicher ein Vorteil. So bleiben wir gespannt auf die langfristige Entwicklung und freuen uns am jährlich zunehmenden Erkenntnisgewinn.