

STIFTUNG **HABITAT**

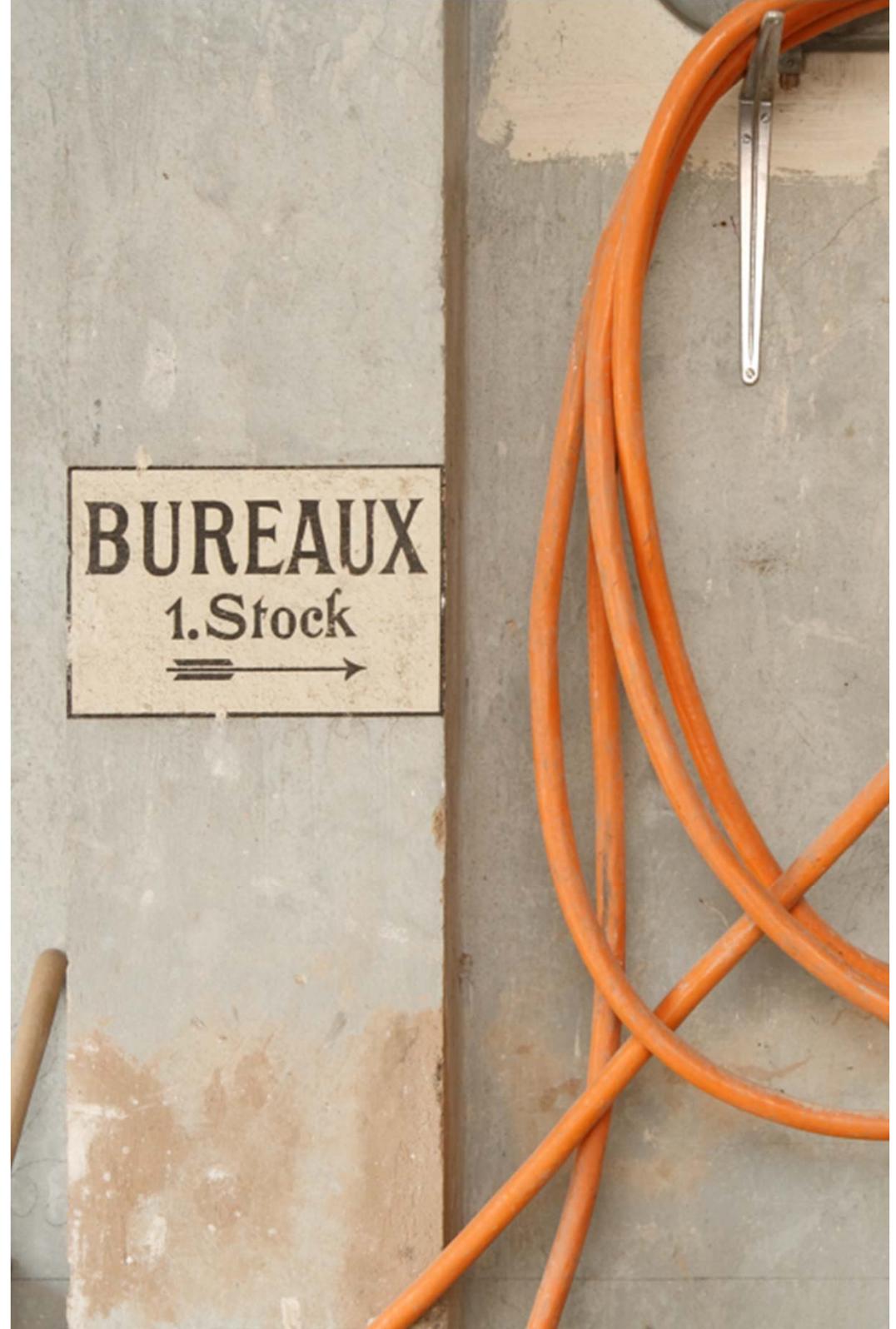
Unterwegs zum autofreien Wohnen am konkreten Beispiel Erlenmatt Ost

Katharina Schmidt
Leiterin Bau und Unterhalt / Mitglied der Geschäftsleitung
07. Oktober 2015

Wer sind wir?

- Gründung der Stiftung Habitat: 1996
- 33 Liegenschaften mit 250 Wohnungen
- Eigene Projekte und Betriebe, keine Vergabungen; auch Abgabe von Land im Baurecht
- Günstiger Wohnraum, lebensfreundliches Umfeld, wohnliche Stadt
- Mietzinssubventionsmodell
- Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse
- Grünflächen/Freiflächen/ gemeinschaftliche Räume
- Eigene Projektentwicklung/ Bauherrenvertretungen/ Liegenschaftsverwaltung

- Engagement Bodeninitiative Basel-Stadt: kein Verkauf von städtischem Boden; allenfalls Abgabe im Baurecht



STIFTUNG **HABITAT**

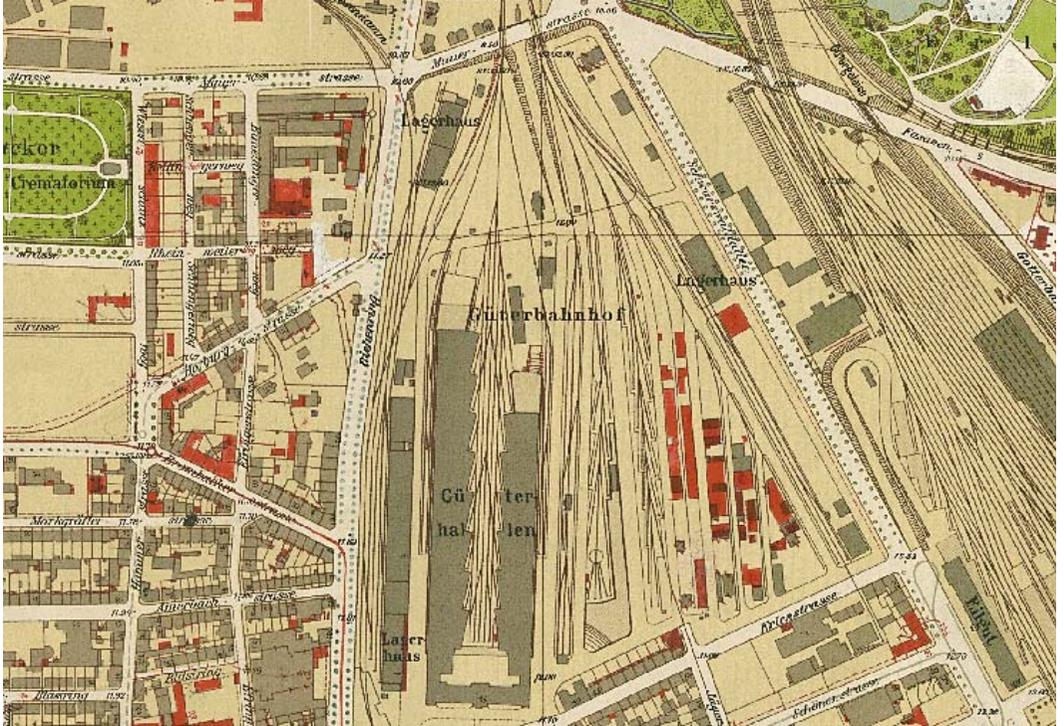


ERLENMATT OST

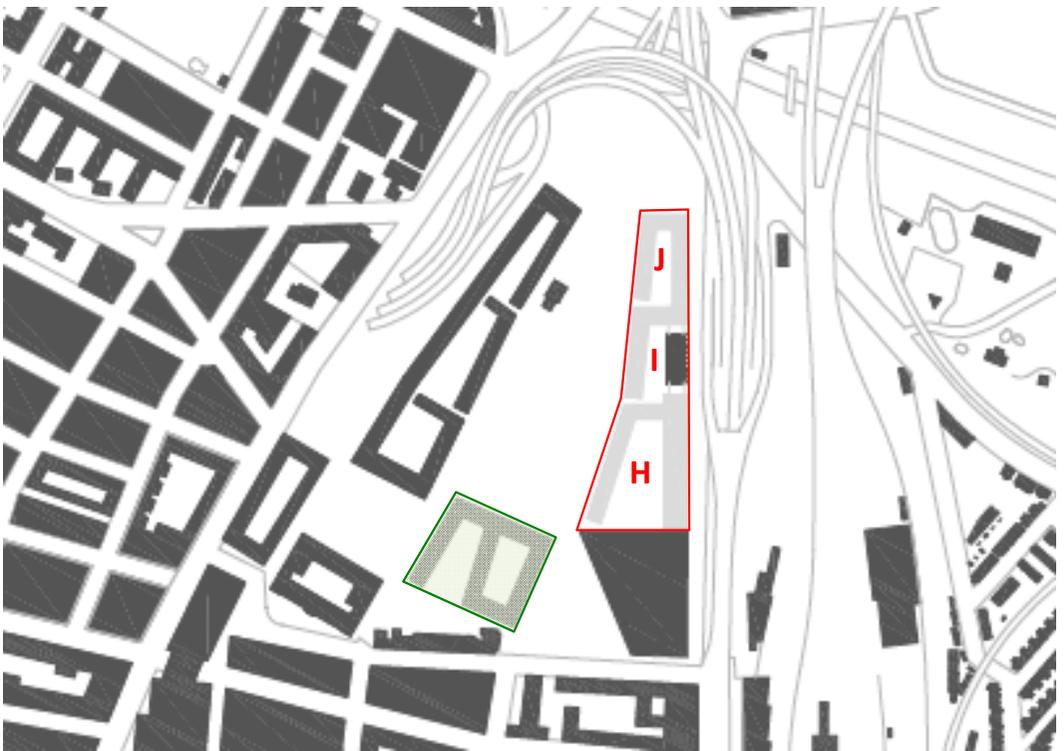


Lage und Grösse Areal

- Bis Jahrhundertwende: Güterbahnhof der Deutschen Bahn im Nordosten von Basel
- ab 2000: Zwischennutzungen unter dem Namen nt-Areal (non territorial)
- Bebauungsplan: 19.2 Hektaren, davon
- 8 ha für öffentliche Grün- und Freiflächen
- Bezug erstes Wohngebäude Erlentor 2008, Bauten Erlenmatt West 2015
- Einweihung Erlenmattpark südlicher Teil im 2011
- Bau der Erschliessungsstrassen Erlenmatt Ost 2015
- **Habitat Baufelder H/I/J 22'000 m²**
- BGF Wohnen über 30'000 m²
- Freiflächenvorgabe 50%



Situation 1940; Staatsarchiv
Basel-Stadt

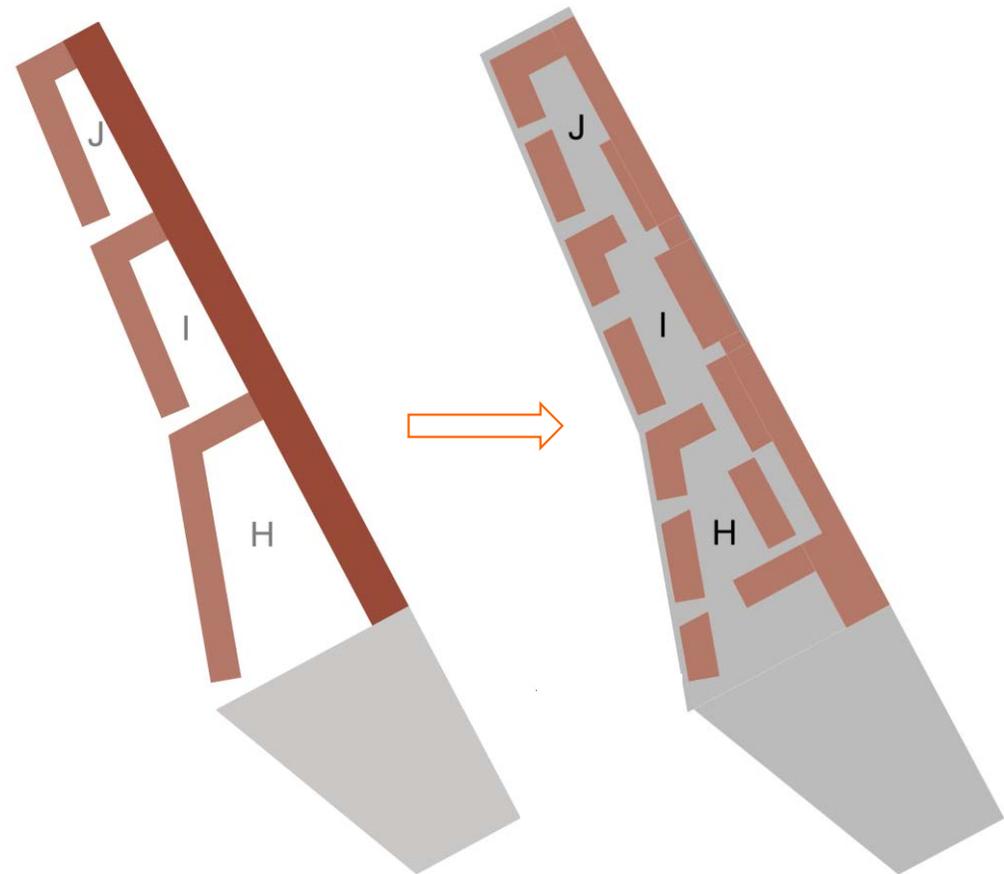






Wohnen und Arbeiten in einem lebenswerten Umfeld ermöglichen

- Erlenmatt Ost wird ein lebendiger Stadtteil mit hoher Wohnqualität für alle Bevölkerungsschichten.
- Ein vielfältiges Neben- und Miteinander von Lebensformen und Nachbarschaften, ergänzt mit öffentlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen.
- Die zukünftigen Nutzenden werden frühzeitig in die an Bedürfnissen orientierte Planung einbezogen.
- **In den Wohnhöfen und auf dem Platz vor dem Silo entsteht gemeinschaftlich genutzter Freiraum für alle Menschen im Quartier.**



Günstigen Wohn- und Arbeitsraum schaffen und langfristig erhalten

- Die Stiftung Habitat plant Erlenmatt Ost auf Basis einer ausgewogenen Wirtschaftlichkeit und nach sozialen Grundsätzen.
- Dank Baurecht schaffen Baugruppen, Genossenschaften und Wohnbauträger mit ähnlichen Werten städtischen Wohn- und Arbeitsraum.
- Menschen mit unterschiedlichsten finanziellen Möglichkeiten werden darin leben können.

Nach ökologischen Grundsätzen handeln

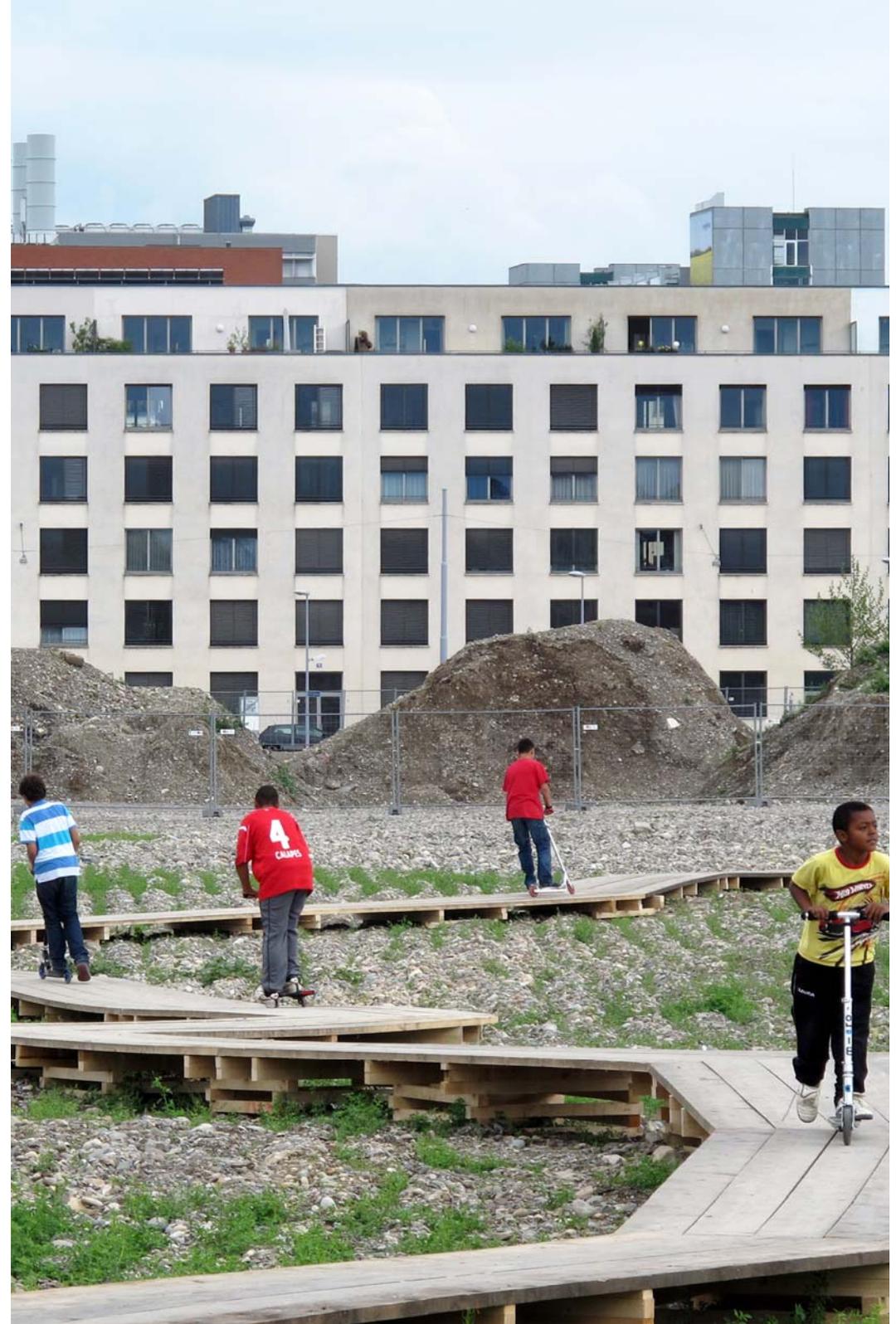
- Die Gebäude und Anlagen auf Erlenmatt Ost werden ressourcenschonend geplant, gebaut, betrieben und erneuert.
- Ziel ist es, einen grossen Teil der für den Betrieb nötigen Energie vor Ort zu gewinnen.
- Zu Fuss gehen und Velofahren werden gestärkt, der motorisierte Individualverkehr wird stark beschränkt.
- Lokale Angebote sorgen für kurze Wege.

weiterer		P	3
	28 Langfristig gerichtete Finanzierung von Anlage-, Instandsetzung- und Rückbaukosten (Fondr)	P	3
	29 Minimierung und Internalisierung der externen Kosten		1
Planung und Erstellung: Anforderungen an die Gebäudehülle	30 Anwendung und Zertifizierung nach Minergie-P-ECO		3
	31 Alle Geräte, Schächte und Leitungen sind gut zugänglich		3
	32 Anwendung der eca-Devir (u.a. für Marktforschung, Qualität und Schadstoffgehalt der Baustoffe)	P	3
	33 Hoher Anteil Sekundärrohstoffe, gute axiale Bilanz und ökologischer Fussabdruck, lokale Rohstoffe		2
	34 Minimierung der grauen Energie (nicht erneuerbare Primärenergie): Max. 50kWh/m ² EBF und Jahr	P	2
	35 Sehr gut gedämmte Gebäudehülle: Öhp; 60% (Abweichungen sind zu begründen)	P	3
	36 Luftdichte Gebäudehülle		2
	37 Optimale Nutzung Sonnenenergie (solare Gewinne, zimmerlicher Wärmeschutz)	P	1
	38 Bestmögliche Nutzung der Tageslichter, Beizq Lichtspezialitäten, 380/4 auch in Nebenräumen und Erreichungen		3
	Planung und Erstellung: Anforderungen an Energie, Haustechnik und Geräte	39 Einsatz effizienter Haushaltsgeräte (gemürz tapten.ch)	P
40 Einsatz effizienter Leuchtmittel (gemürz taplicht.ch)			2
41 Anschlusspflicht Nahwärmenetz (Grundwasser-WP), dezentrale Warmwasseraufbereitung, Dachnutzung mit PV		P	3
42 Strom aus neuen erneuerbaren Energien			3
43 Biomechanischer Belüftung: Wärmerückgewinnung und bedarfsgerechte Lüftung pro Wohneinheit			3
44 Grätzügel getaltete Warchräume mit gemeinsam genutzten Warmschächten			2
45 Möglichkeit, Wärsche gut belüftet aufzuhängen (drinnen oder draussen)			1
Maßnahmen Mobilität	46 Warmwasserschluss für Warmschächten und Gerchirzspüler		2
	47 Gemeinsam genutzte Tiefkühlgeräte		2
	48 Kurze Wege zum ÖV und zu Velosabstellplätzen	P	3
	49 Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten		2
	50 Verknappung der Parkplatzangebote: 1 Parkplatz pro 10 Haushalte, 60% der max. Parkplatzzahl im Gewerbe	P	3
Betrieb: Verhalten der AnwohnerInnen	51 Wasserverbrauch: Effiziente Armaturen, keine Badesonnen in kleinen Wohnungen, Durchschm. Wärmerückgewinnung		3
	52 Sammlung und Verickorung der Metawassers oder Nutzung im Gebäude	P	1
	53 Sammlung, Aufbereitung und Nutzung der Grauwasser		2
	54 Periodische Wartung aller energierelevanter Anlagen (Betriebsoptimierung)		2
	55 Förderung der nachhaltigen Verhalten		1
	56 Reduktion der Abfallmengen ausis kanzenente Trennung und Rückführung von Reststoffen		1
	57 Wiederverwertung von Reststoffen, z.B. an Tauschaktionen		2
	58 Förderung der Biodiversität im Aussenraum, Vernetzung, standortgerechte Bepflanzung ohne Bewässerung		1
	59 JOKER: Bonuspunkte für eine zusätzliche Idee		2
Totale # Mittelwerte		21	94

Auszug aus dem Kriterienet des Nachhaltigkeitskonzeptes

Zwischennutzungen

- Beschluss: Silogebäude Jahrgang 1912 wird erhalten
- Bauliche Massnahmen, damit Zwischennutzung innen/aussen möglich
- Gastronomie / Kultur / Bildung
- ev. im Bauprozess: Silogebäude als Kantine nutzen
- Räumliche Interventionen auf Brachen
- Provisorien Kindergarten / Schulhaus (bereits wieder abgebaut)



Im Gespräch mit zukünftig Nutzenden = ExpertInnen

- 25m Hallenbad (Kanton) –leider keine Umsetzung
 - Kindergarten (Kanton) und Kindertagesstätte (Verein Kinderkrippen Bläsistift)
 - Studierendenwohnhaus (Habitat/WoVe)
 - Schreinerei, Sanitärinstallationsfirma, Bereich Medien-Kunst-Technologie – kommen leider nicht zur Umsetzung
 - Institution im Bereich wohnen/arbeiten für/mit Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung (abilia)
 - Kanton: Übungsräume für Tanz und Theater
 - Atelierwohnen für Kunstschaffende (Genossenschaft in Gründung)
 - **Wohnen, wohnen, wohnen: Baugruppen / Genossenschaften / Institutionen**
- Erlenmatt Ost-Gespräche vierteljährlich
 - **Silofest** jährlich
 - **Mitwirkungen** Gestaltung Aussenraum / Signaletik

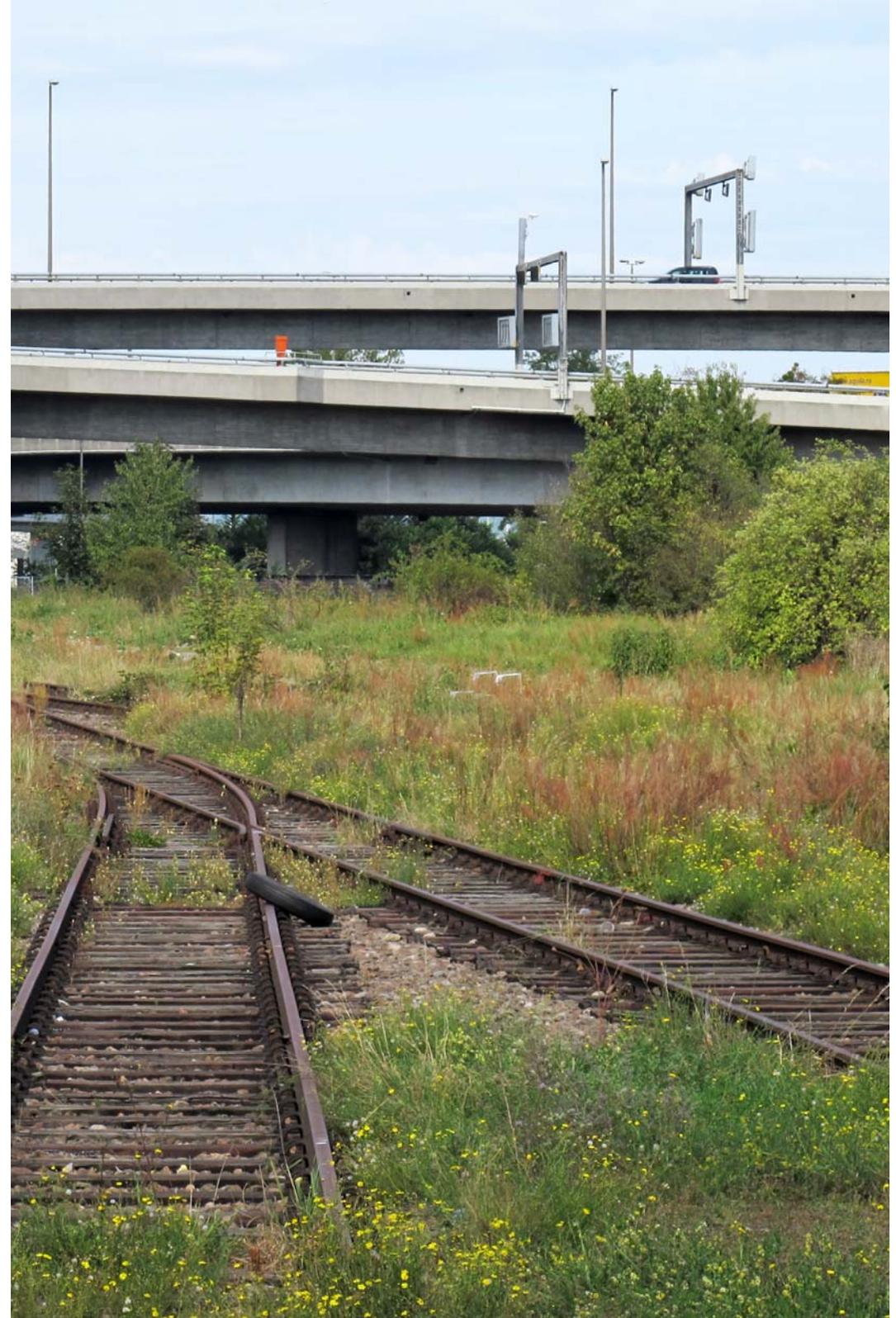


Überlegungen zur Mobilität



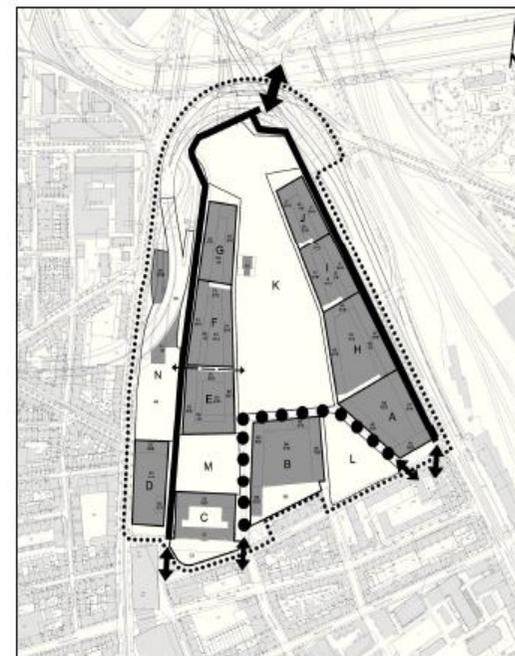
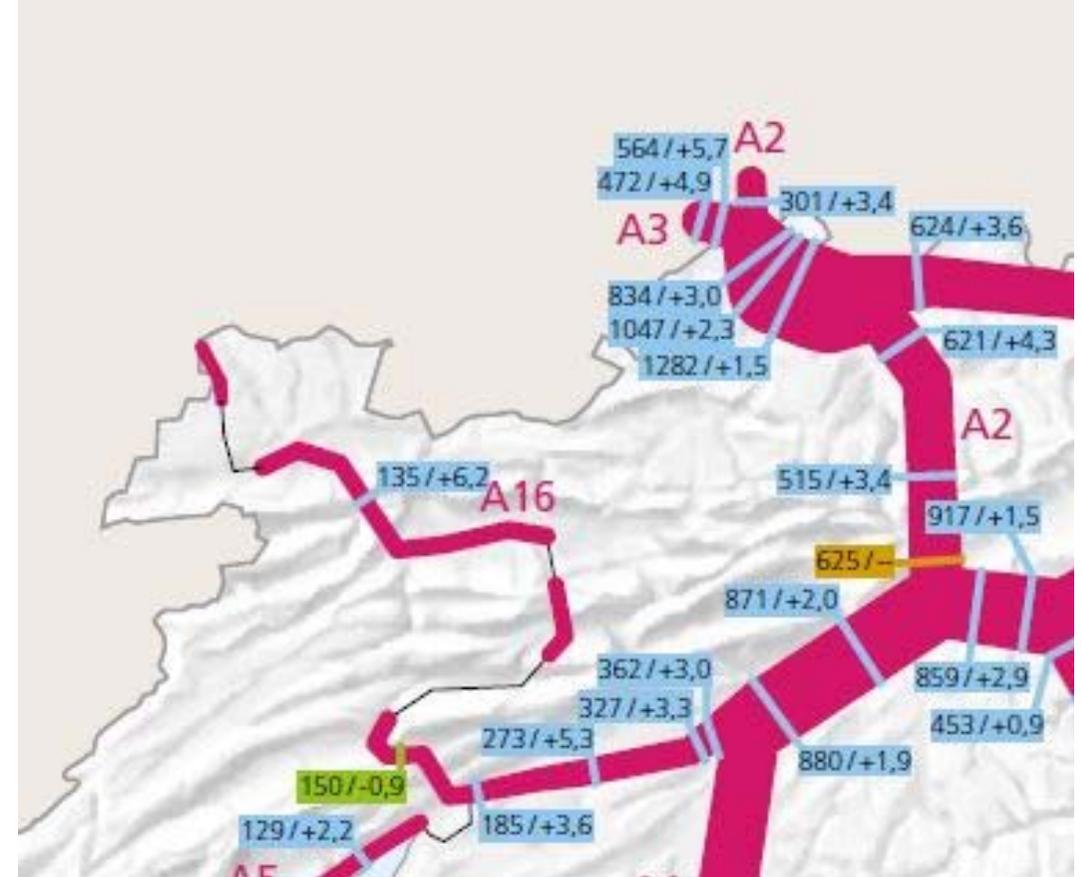
Mobilität - Ausgangslage

- Ehemaliges Güterbahnareal
- Umgeben von Strassenbauwerken mit höchsten Frequenzen (national, regional, lokal)
- Areal ist langfristig gut erschlossen durch ÖV (Bus, Tram) – **Taktverdichtungen sind anzustreben**
- Dinge des täglichen Bedarfs in Fussdistanz
- Schulen/Kindergarten/Kita in Fussdistanz
- Gesetzgebung BS legt **Maximalzahlen für Abstellplätze** für Autos fest, jedoch keine Mindestzahlen (im Gegensatz zu anderen Kantonen)
- und **verpflichtet zur Erstellung von Abstellplätzen für Velos**, Kinderwagen, Kinderfahrzeugen



Mobilität - Ausgangslage

- Belastungskarte Nationalstrassen 2011 / ASTRA:
 - Die Messpunkte geben den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) der Motorfahrzeuge an, also den Mittelwert des 24-Stunden-Verkehrs an allen Tagen des Jahres.
- Bebauungsplan Erlenmatt vom Juni 2004
- Diverse Ratschläge Regierung BS für Erstellung Strassen und Parkanlagen auf Erlenmatt



- ↔ Haupterschliessung über Anschluss Nord
- ↔ Nebenerschliessung über Erlenstrasse
- Erschliessungsstrassen (Signalstrasse und Erschliessungsstrasse West)
- Quartierstrasse (Erlenmattstrasse)

Ausgangslage Langsamverkehr

- Richtplanung Fuss- und Veloverkehr
- Teilrichtplan Velo 2013 (noch immer in Vernehmlassung)
- Bebauungsplan Erlenmatt: im Inneren des Areals ausschliesslich Wege für Langsamverkehr

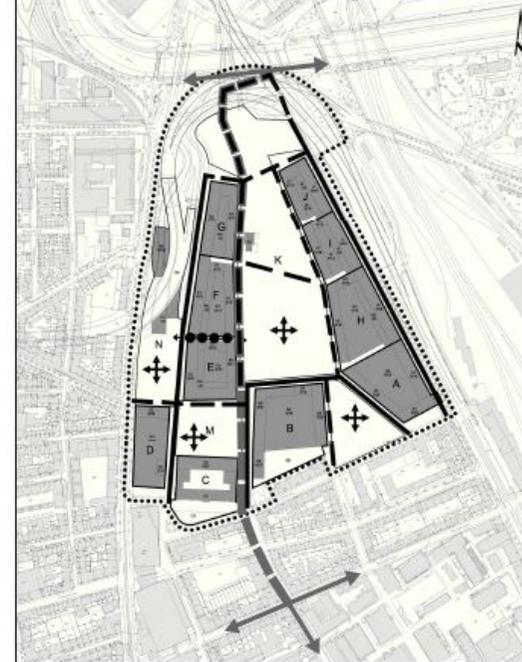
- gute Ausgangslage

Ausschnitt Teilrichtplan Velo, Kanton Basel-Stadt

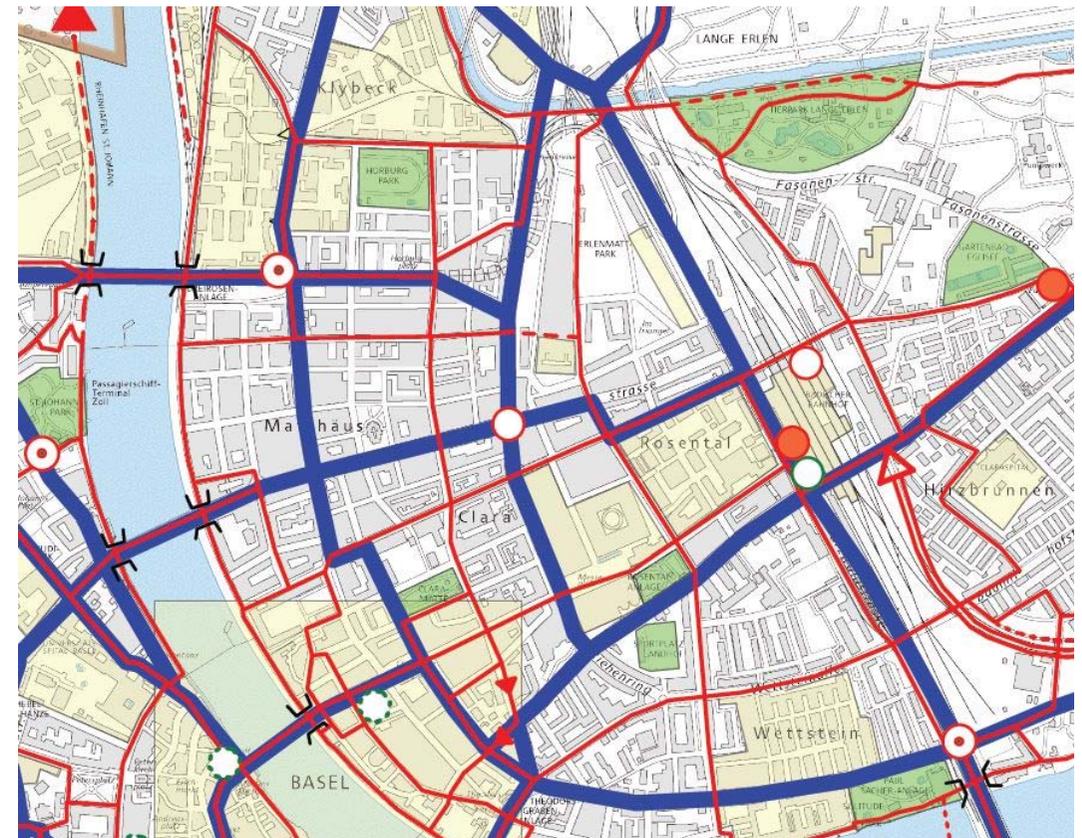
Blau: Pendlerrouen bestehend

Rot: Basisrouen bestehend

Rot gestrichelt: Basisrouen Festsetzung

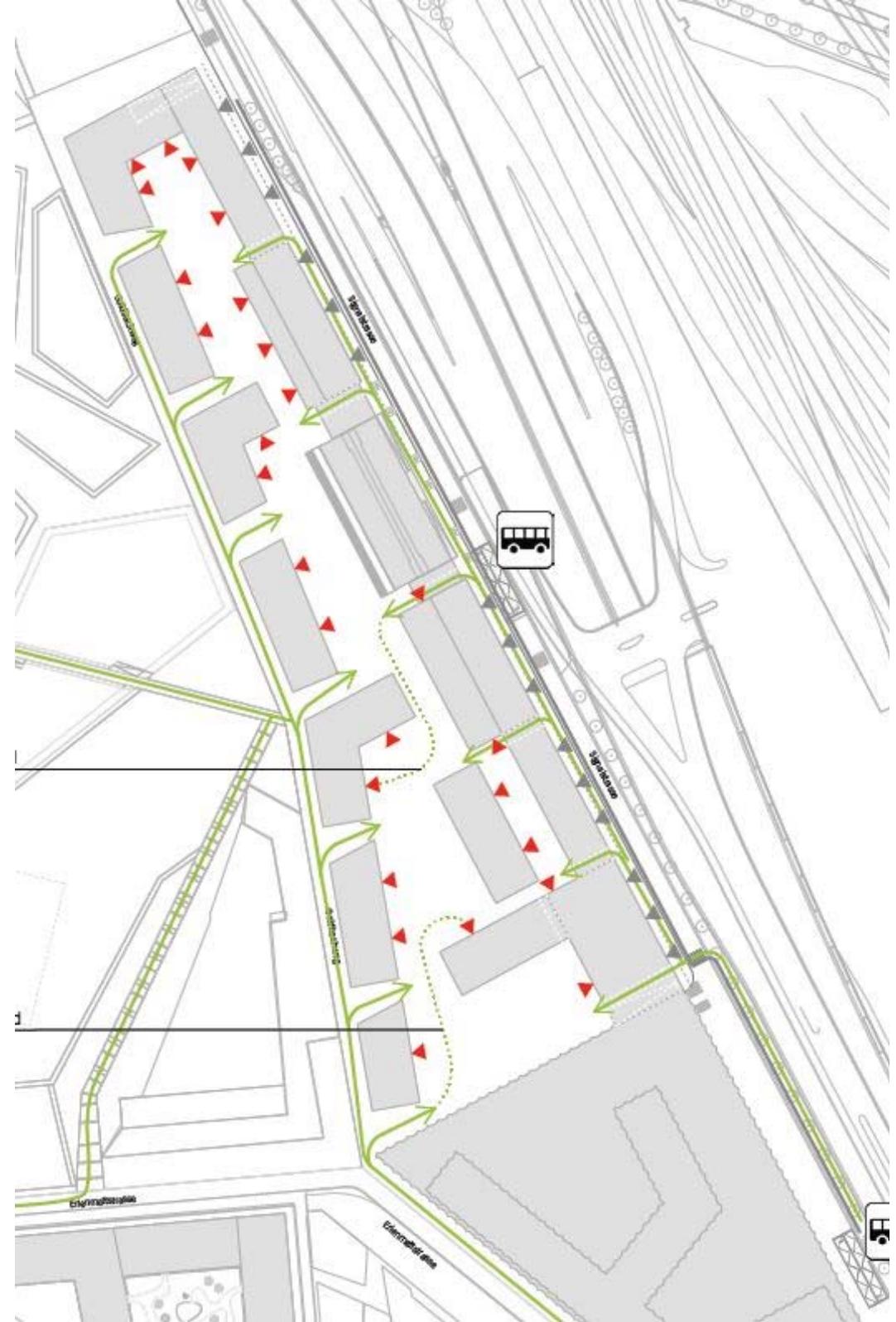


- Strassen mit Fuss- und Veloverkehr
- - Fuss- und Velowege
- Fusswegverbindung
- + Fusswegverbindungen über Plätze und Parkanlagen
- Verbindung Radrouen Lange Erlen und Radroute Maulbeerstrasse / Mattenstrasse über Erlenmatt (Erk Königweg)



Mobilität auf Erlenmatt Ost

- **Mobilität ist Teil der Arealentwicklung nach 2000 Watt und des Nachhaltigkeitskonzeptes Erlenmatt Ost**
- **Langsamverkehr wird gestärkt**
- **MIV wird beschränkt - autofrei**
- Durchgänge durch den Gebäuderiegel an der Signalstrasse für verkürzte Wege zum ÖV
- Hof ist primär den zu Fuss gehenden vorbehalten und dient der Erschliessung der Liegenschaften und der Begegnung
- Mobilitätskonzept durch Büro für Mobilität (Bern) überprüft und ergänzt
- Partner werden mit Konzept vertraut gemacht und dazu angeregt, das Mobilitätsverhalten zu überprüfen (Bsp. Gewerbe) – **Erfahrungen eher ernüchternd**



Konzept Veloabstellplätze

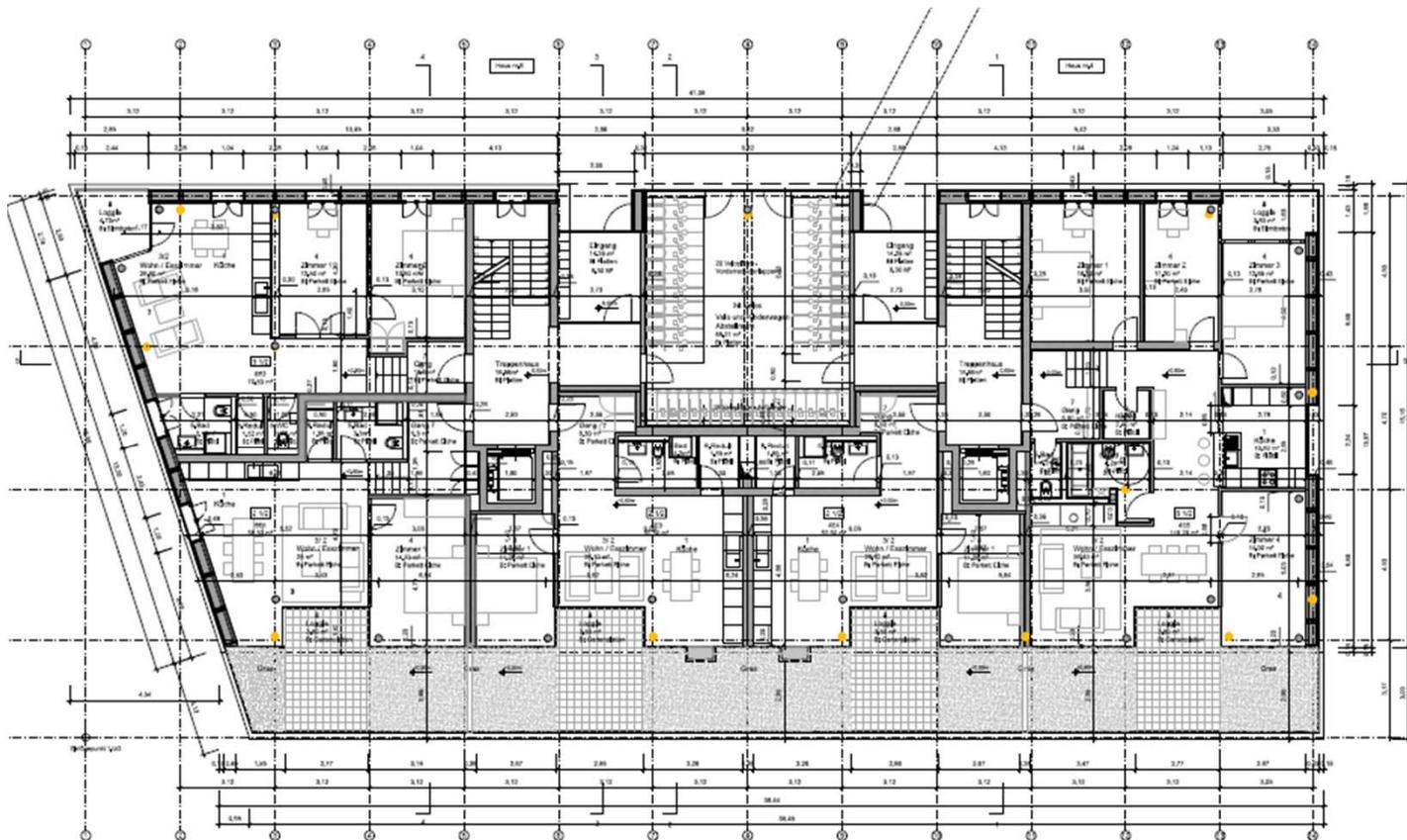
- **Total ca. 1270 Abstellplätze**
- Richtwerte Handbuch für Veloparkierung
- Wohnen: **pro Zimmer 1 Veloabstellplatz**, davon:
 - 40% in den Häusern
 - 30% in den Höfen (frei oder überdeckt)
 - 30% in der Einstellhalle, **kostenfrei**, Zufahrt ab Goldbachweg im Süden des Areals
 - Zusätzlich kostenpflichtige abschliessbare Veloboxen
- **Beispiel Baustein 8**
- Auf 6 Geschossen total 30 Wohnungen (104 Zimmer); Total 104VAP, davon:
 - 40 Inhouse
 - 31 im Hof
 - 33 in der Einstellhalle



Planstand vor Entwicklung der einzelnen Projekte / 2013

Umsetzung Veloabstellplätze

- **Beispiel Baustein 8 / Sowag, AG für sozialen Wohnungsbau**
- Bestehende genossenschaftliche AG (seit 1963), klassische Vermietung zu möglichst günstigen Konditionen
- Platzierung im Erdgeschoss, Raum kann multifunktional genutzt werden
- Eher knappe Platzverhältnisse für Velos, in Einstellhalle kompensiert

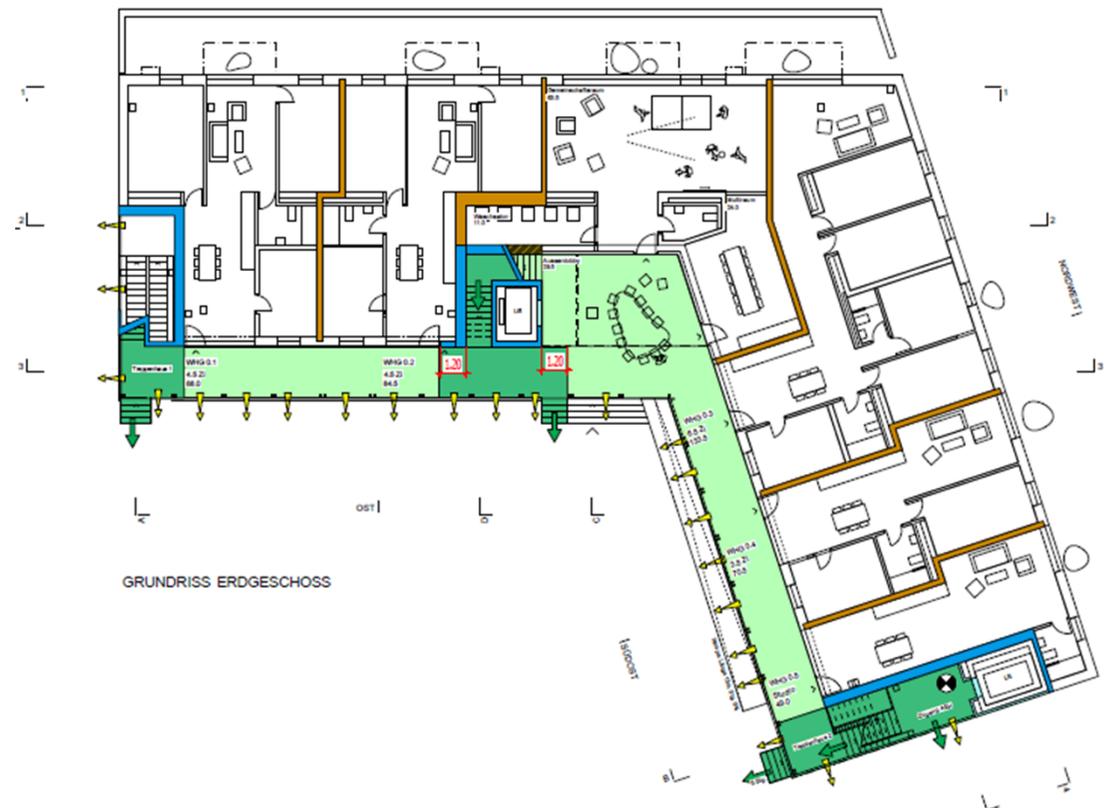


Plan EG, Rüst & Gerle Architekten

Umsetzung Veloabstellplätze

- **Beispiel Baustein 9 / Genossenschaft Zimmerfrei, Projekt Stadterle**
- Kollektive Projektentwicklung
- Argumente: möglichst keine vermietbaren Flächen „verlieren“ und Stärkung gemeinschaftlicher Räume im EG (Waschbereich, Lobby)
- Steile Treppenrampe ins Untergeschoss
- vom Hof her sichtbar durch offenen Bereich
- Auf 6 Geschossen 31 Wohnungen mit 122 Zimmern:
 - 49 VAP inhouse (Flächenbedarf ideal ca. 75m²), **realisiert: 65 VAP**
 - 37 VAP im Hof
 - 40 VAP Einstellhalle (aufgerundet)

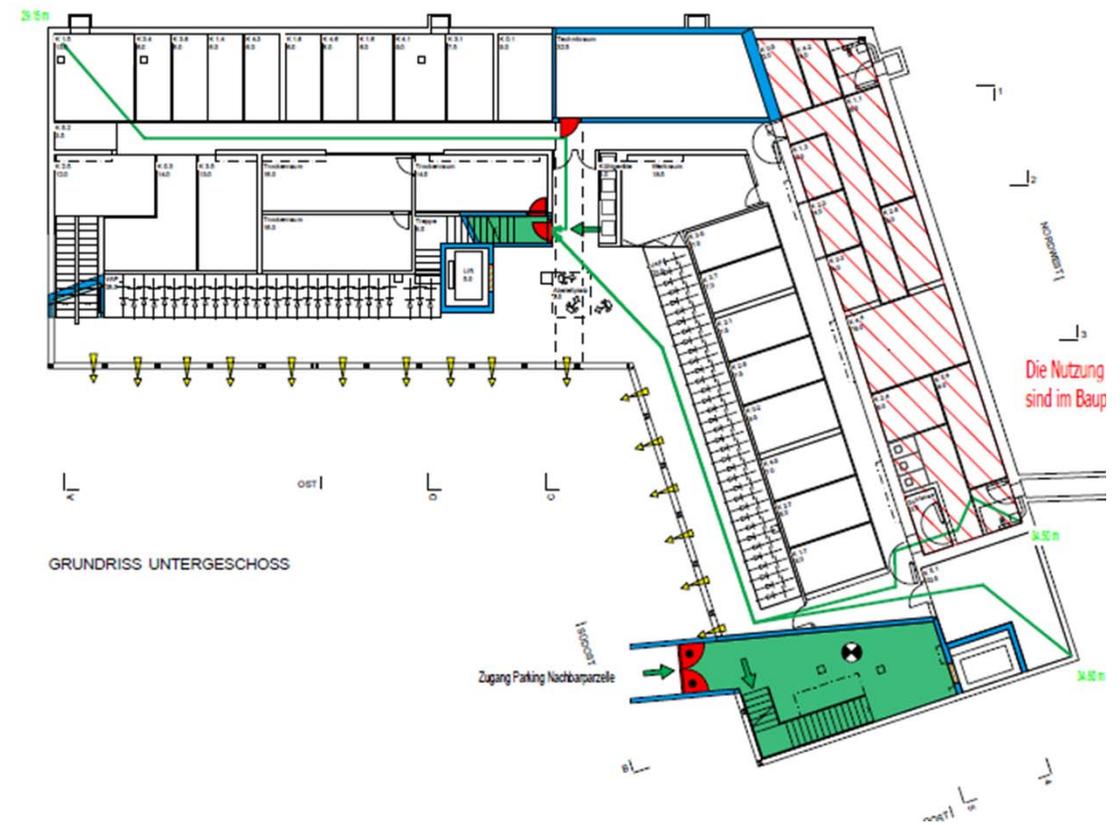
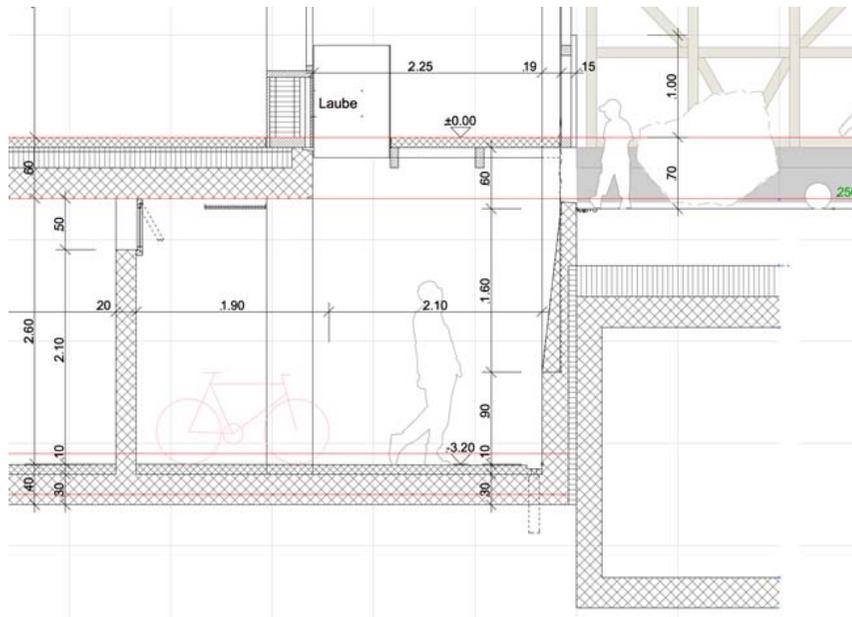
Planauszüge Buchner Bründler /
Brandschutzkonzept (Makiol
+Wiederkehr)



Umsetzung Veloabstellplätze

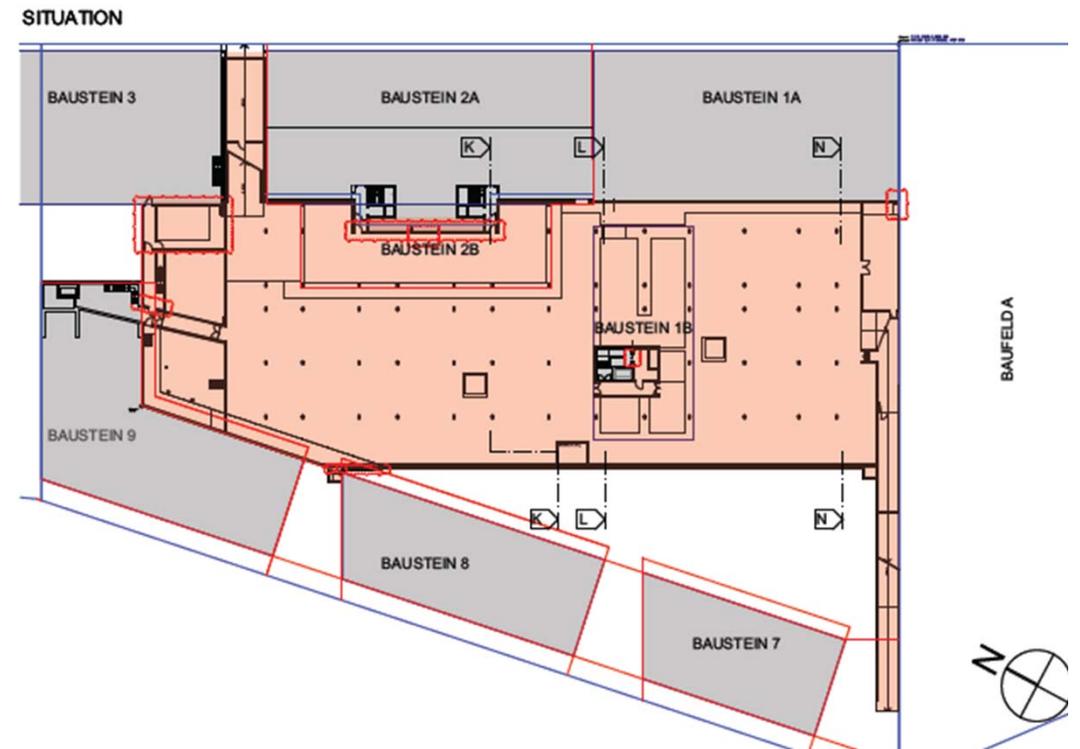
- Beispiel Baustein 9 / Genossenschaft Zimmerfrei, Projekt Stadterle

Planauszüge Buchner Bründler / Brandschutzkonzept (Makiol +Wiederkehr)



Konzept MIV/Autoabstellplätze

- **1PP pro 10 Wohnungen – autofrei**
inkl. Bebauung auf Baufeld J ab 2023
- Gewerbe beschränkt auf 60% der gesetzlich zugelassenen PP
- Kultur/öffentliche Nutzungen: Standort Typ A erlaubt eine Reduktion auf 20% der Richtwerte (VSS Norm SN 640 281)
- Die Abstellplätze werden den Bausteinen zugeordnet
- Es gibt keine direkten Zugänge von der EH zu den Wohnhäusern; Zugänge für alle via Hof
- Keine oberirdischen Abstellplätze auf Privatareal
- Anlieferung, Transporte für Behinderte via Goldbachweg möglich (Sonderbewilligungen)
- **Im Laufe des Prozesses: Reduktion von 90 PP auf 70 PP**



- Die Einstellhalle wird durch Habitat erstellt und bewirtschaftet. Es werden 70 PP erstellt.
- Davon:
 - 25 Wohnnutzung
 - 45 Gewerbe / Dienstleistung / öffentlich zugängliche Nutzungen (Gastro, Kiga)

Weiche Mobilitätsmassnahmen

- Gewinn aus Vermietung der Autoabstellplätze subventioniert :
 - die kostenfreien VAP in der Einstellhalle und zum Bsp.:
 - Velomarkt / Veloflicktag
- Strom für E-Bikes in Einstellhalle
- Carsharing-Modelle werden unterstützt / Gespräche mit Mobility aufgenommen
- **Ziel: gesamthaft Mobilität reduzieren und externe Kosten vermeiden**



Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

Aktuelle Informationen auf
www.erlenmatt-ost.ch

Quellen Pläne/Bilder, wo nicht speziell vermerkt:
www.foto-werk.ch
Atelier 5, Bern
Büro für Mobilität, Bern
Stiftung Habitat, Raphael Schicker

