



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Energie BFE

Nachhaltigkeitsprojekte auf dem Gundeldingerfeld in Basel

Schlussbericht zum NaQu -Projekt

Ausgearbeitet durch

Prof., dipl. Arch. ETH/SIA Armin Binz, FHNW Institut Energie am Bau
St. Jakobs-Strasse 84, CH-4132 Muttenz, armin.binz@fhnw.ch, www.fhnw.ch/iebau

Arch. dipl. Energie Ing. FH Jean-Pierre Voyame, FHNW Institut Energie am Bau

Dipl. Arch. ETH Werner Müller, FHNW Institut Energie am Bau
St. Jakobs-Strasse 84, CH-4132 Muttenz, werner.mueller@fhnw.ch, www.fhnw.ch/iebau

Impressum

Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW
Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik HABG
Institut Energie am Bau IEBau
St. Jakobs-Strasse 84, CH-4132 Muttenz

Armin Binz
Prof., dipl. Arch. ETH/SIA, Leiter des Instituts Energie am Bau - FHNW
Jean-Pierre Voyame
Arch. dipl. Energie Ing. FH, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Institut Energie am Bau - FHNW
Werner Müller
dipl. Arch. ETH, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Institut Energie am Bau - FHNW

Fon +41 61 467 45 45
Fax +41 61 467 45 43
E-Mail iebau.habg@fhnw.ch
Internet <http://www.fhnw.ch/habg/iebau>

Im Auftrag von:

Bundesamt für Energie (BFE)
Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Novatlantis - Nachhaltigkeit im ETH Bereich

Muttenz, Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	5
1.1.	Das Gundeldinger Quartier.....	6
1.1.	Das Gundeldinger Feld (GuFe)	7
2.	Gesellschaft	8
2.1.	Schulprojekt „Lehrpfad Nachhaltigkeit“.....	8
2.2.	Quartierzentrum Querfeld	9
2.3.	Quartierkoordination Gundeldingen.....	10
2.4.	Win-o-mat.....	11
2.5.	Quartierrichtplan und laufende Planungen im Quartier	11
2.6.	Das Geschichtsprojekt zur Nachhaltigkeit, „Spurensuche“	12
2.7.	Vereinbarung Nachhaltigkeit.....	13
3.	Umwelt	16
3.1.	Fussgängerverbindung	16
3.2.	Mobilo.....	16
3.3.	Betriebsenergie.....	17
3.4.	Solaranlage auf dem Dach des Backpacker-Hotels	18
3.5.	Individuelle Verbrauchsmessung	18
3.6.	Entwicklung des Energieverbrauches.....	19
3.7.	Installation PV- Anlage.....	19
3.8.	Zentrale Recycling- und Entsorgungsstelle für das Quartier	19
3.9.	Regenwasserversickerung auf dem Areal	19
3.10.	Dachbegrünungen	20
3.11.	Baumreihe an der Bruderholzstrasse gemäss Alleenplan.....	20
4.	Wirtschaft	22
5.	Schlusswort.....	23

Zusammenfassung

Neben drei anderen Projekten in Lausanne, Luzern und Zürich ist auch das Basler Gundeldingerfeld im Forschungsprojekt "Nachhaltige Quartierentwicklung" der Bundesämter für Energie, Raumentwicklung und Wohnungswesen von 2003 bis 2007 untersucht worden.

Die Nachhaltigkeitsprojekte auf dem Gundeldingerfeld lassen sich nicht nach allgemein gültigen Projektierungs- und Finanzierungsgrundsätzen realisieren, sondern die bestehende Ausgangslage wie die tatsächlichen Bedürfnisse der Nutzer und deren Zahlungsbereitschaft sind absolut bestimmende Faktoren für die Weiterentwicklung und Optimierung der Bausubstanz.

Nach der Stilllegung der industriellen Produktion ist das Areal unter der Federführung der Kantensprung AG erfolgreich für die Bevölkerung geöffnet und schrittweise zu einem Quartierzentrums und öffentlichen Begegnungsraum umgenutzt worden.

Im Gesellschaftsbereich sind zahlreiche Einzelprojekte entwickelt und schrittweise umgesetzt worden. Als jüngstes ist der Nachhaltigkeitslehrpfad aus dem erwähnten Forschungsprojekt heraus angeregt und entwickelt worden. An 13 Stationen lernen Schüler und Erwachsene Probleme und Zusammenhänge erkennen, ihre Auswirkungen abschätzen und entsprechend handeln.

Im Umweltbereich sind neue Fussgängerverbindungen geschaffen, Mobilitätsprojekte initiiert, die erforderliche Betriebsenergie mit Optimierungen und erneuerbarer Energie reduziert worden. Mit Regenwasserversickerung, Bepflanzungen im Aufenthaltsbereich und Dachbegrünungen konnte das Mikroklima verbessert werden.

Im Wirtschaftsbereich zeigt sich der stark begrenzte Handlungsspielraum zwischen den angestrebten und auch erreichten Nutzungen mit den finanziellen Möglichkeiten der Mieter einerseits und den dringend erwünschten baulichen Massnahmen und energetischen Sanierungen andererseits ganz drastisch. Nur ein behutsames und etappiertes Vorgehen in feiner Abstimmung auf die finanziellen Ressourcen und allenfalls erzielbaren Mietpreiserhöhungen kann zum Ziel führen.

1. Einleitung

Zwischen 2003-2007 wurden in drei Etappen vier „sanierungsbedürftige“ Quartiere in Basel, Lausanne, Luzern und Zürich unter der Fragestellung der nachhaltigen Quartierentwicklung untersucht, Projekte evaluiert und beispielhafte Massnahmen umgesetzt. Das Projekt „Nachhaltige Quartierentwicklung“ ist ein Gemeinschaftsprojekt von:

Bundesamt für Energie (BFE), Andreas Eckmanns, Charles Filleux, Mark Zimmermann

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Fritz Bosshart, Andrea Meier

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Verena Steiner

Unter der Projektleitung von **Novatlantis - Nachhaltigkeit im ETH Bereich** mit Roland Stulz, Conrad U. Brunner, Christoph Hartmann bearbeiteten vier Projektteams die folgenden vier Stadtquartiere:

Basel: Gundeldinger Feld: unter Leitung der FHNW/IEBau, Muttenz: Armin Binz, Pierre Voyame, und der Kantensprung AG: mit Barbara Buser und Eric Honegger und dem Oekozentrum Langenbruck mit Ursula Dold, Ueli Wieser

Lausanne: Bellevaux unter der Leitung der EPFL: Darren Robinson, Dominique vonder Mühl

Luzern: Basel-/Bernstrasse BaBeL: unter der Leitung der FHZ und der HTA Luzern: Jürg Inderbitzin, Moritz Wandeler und der Stadt Luzern: Marc Ineichen

Zürich: Werdwies unter Leitung von Econcept: Walter Ott, Yvonne Kaufmann, und der Stadt Zürich: Dr. Heinrich Guggerli (AHB)

Bei der Suche nach Kriterien (2003-2004) zur nachhaltigen Quartierentwicklung wurden folgende fünf Querschnittsthemen vertieft analysiert: **„Ökologie Gebäude“, „Ökologie Mobilität“, „Raumplanung“, „Gesellschaft“, „Wirtschaft“**. Dabei haben sich die Projektverantwortlichen auch an der Empfehlung SIA 112/1 orientiert.

In den drei Bereichen **Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt** wurden zunächst die Themen definiert, deren einzelne Aspekte mittels bestimmter Kriterien im Sinne einer Zielvereinbarung zwischen Bauherrschaft und Mietern einerseits und den Planenden andererseits handlungsorientierend wurden.

Der vorliegenden Bericht stellt die wichtigeren Untersuchungen und Umsetzungen dar, die im Gundeldinger Feld in Basel in das Projekt einbezogen waren. Dieser abschliessende Übersichtsbericht soll interessierten Personen und Organisationen Anregungen und Anschauungsmaterial vermitteln.

1.1. DAS GUNDELINGER QUARTIER

Gesamtfläche 123,19 ha
Wohnbevölkerung¹ 18'244 Pers.
Bevölkerungsdichte² 208,1 Pers./ha
BewohnerInnen/Wohnung³ 1,85
Wohnfläche/EinwohnerIn³ 36 m²
AusländerInnenanteil⁴ 37,7 %

Raumentwicklung und Charakter

Eingeklemmt zwischen dem Bahnhof SBB mit den Geleiseanlagen und dem stadtauswärts an der Quartiergrenze markant ansteigenden Hügelzug des Bruderholzes liegt im Süden der Stadt Basel das Wohnviertel Gundeldingen. Seinen Namen hat es vom ehemaligen Gundeldingerfeld erhalten, auf dem das gesamte Viertel gebaut wurde. Im Zuge der Industrialisierung wurde ab etwa 1870 das ganze ehemals grüne Gelände mit Wohnungen und Gewerbe überbaut, etwa zeitgleich entstanden auch andere grosse Quartiere in Basel.

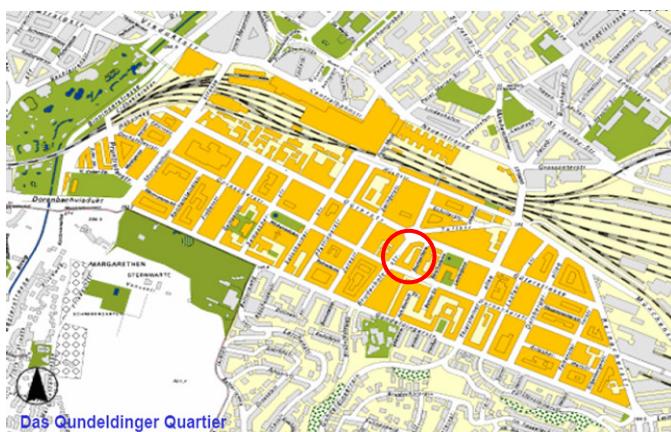


Abb. 1: Das Gundeldingerquartier im Süden der Stadt Basel. Das rot eingekreiste Grundstück bezeichnet das Gundeldinger Feld.

Grünanlagen auf, dafür befinden sich in unmittelbarer Nähe der recht grosse Margarethenpark und unbebaute Bereiche des Bruderholzes. Von Nordwesten nach Südosten durchlaufen drei Hauptverkehrsachsen das Quartier: die Güterstrasse, eine Geschäftsstrasse, und parallel dazu die Dornacher- und die Gundeldingerstrasse. Letztgenannte grenzt das Wohnviertel vom Bruderholz ab; alle drei sind wie auch einige Querstrassen sehr stark verkehrsbelastet, was immer wieder Anwohnerinnen und Anwohner zu Interventionen zu Gunsten von mehr Wohn- und Lebensqualität bewegt. An der Güterstrasse haben Tellplatz und die Gegend der nahe gelegenen Heiliggeistkirche Zentrumscharakter. Am Tellplatz steht auch das Anfang der 90er Jahre neu erbaute Gundeldinger Casino. Das Wohnviertel, welches von der Bevölkerungszahl her selbst eine kleine Stadt ist, besitzt damit nach etlichen Jahren ohne entsprechende Möglichkeiten wieder grosszügige Versammlungs- und Veranstaltungsräume vor Ort.

Aus der Vogelperspektive wird ersichtlich, dass das Strassennetz des Quartiers rechtwinklig angeordnet ist und dadurch ein ausgeprägtes Schachbrettmuster bildet. Die Häuser stehen in dichter Blockrandbebauung, und häufig befinden sich in den Hinterhöfen Gewerbebetriebe. An diesem Charakter hat sich auch nichts geändert, als sich ab den 60er Jahren die ImmobilienSpekulation merkbar auszuwirken begann und dazu führte, dass zahlreiche Häuser durch häufig architektonisch nicht überzeugende Neubauten, oft mit Klein- und Kleinstwohnungen, ersetzt wurden. Das Quartier weist innerhalb des Siedlungsgebietes wenige und nur kleine

¹ Stand Ende 2000, Statistisches Jahrbuch Kanton Basel-Stadt 2001

² EinwohnerInnen pro Hektare Wohnzone Stand Ende 2000

³ EinwohnerInnen pro Hektare Wohnzone Stand Ende 2000, Statistisches Jahrbuch Kanton Basel-Stadt 2001

⁴ Stand Ende 2000, Statistisches Jahrbuch Kanton Basel-Stadt 2001

1.1. DAS GUNDELDINGER FELD (GUFE)

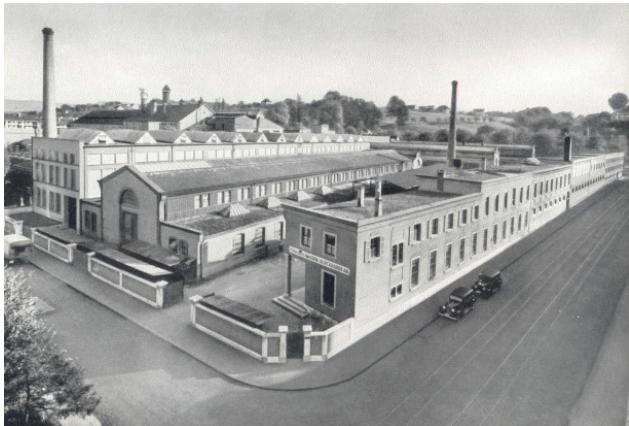


Abb. 2: Gundeldinger Feld, ein ehemaliges Industrieareal in der Mitte des Wohnquartiers

Das Projektareal befindet sich auf einem ehemaligen Industriestandort. Seit über hundert Jahren war dort die Firma Burckhardt ansässig. Als diese das Areal verliess um ihre Produktion nach Winterthur zu verlegen, wurde das gesamte Areal von der Gundeldinger Feld Immobilien aufgekauft. Diese eigens dafür gegründete Gesellschaft übertrug das Baurecht auf die ebenfalls neu gegründete Kantensprung AG für den symbolischen Betrag von 1.00 sFr. Diese setzte sich zum Ziel das Areal wieder der lokalen Bevölkerung zurückzugeben. Zentrale Kriterien der Umnutzung sind Quartierbezogenheit, Ökologie und Integration. Die lokale Bevölkerung und die ansässigen Vereine einbeziehend wurden Ideen, Konzepte und Projekte entworfen wie

sich das Gundeldinger Feld entwickeln soll. So entstand das Konzept „Neues Leben auf dem Gundeldinger Feld“, welches eine schrittweise Wiederbelebung vorsah. So entstand ein kultureller Mittelpunkt für das ganze Quartier. Durch den Erhalt des typischen Industrieharakters und das Schaffen von begrünten Freiräumen entstand eine äusserst angenehme Umgebung, die durch das ansässige Gewerbe verfeinert wird. So finden sich Restaurants, eine Kletterhalle, Spielplätze, ein Familienzentrum und vieles mehr auf dem Areal.

Das Forschungsprogramm Nachhaltige Quartierentwicklung wurde auf das Projekt im GuFe aufmerksam. Als NaQu- Projekt wurde die Standardisierung der Sanierung einer Industriehalle erklärt, insbesondere die Wärmedämmung der geschützten Fassade und des Daches. Das Projekt konnte so bis anhin nicht durchgeführt werden. Einerseits stellte sich heraus, dass eine Standardisierung eines solchen Verfahrens nicht machbar ist, andererseits konnte das Vorhaben nicht finanziert werden.

Nichts desto trotz wurden auf dem GuFe weitere beispielhafte Lösungen gesucht und durchgeführt. Da die Nachhaltigkeit auch wirtschaftliche Unabhängigkeit bedeutet sind grössere Projekte nur sehr langsam durchführbar. Die angestrebten Wärmesanierungen werden nun Schritt für Schritt aus dem Gewinn der Kantensprung AG finanziert.

2. Gesellschaft

2.1. SCHULPROJEKT „LEHRPFAD NACHHALTIGKEIT“

Mit und für Schulen wurde ein Lehrpfad zur Nachhaltigkeit entwickelt. Dabei wurden anhand des Gundeldinger Feldes Beispiele nachhaltigen Handels illustriert. Auf dem Lehrpfad lernen die Schüler und auch Erwachsene Probleme und Zusammenhänge zu erkennen, ihre Auswirkungen in Zukunft abzuschätzen und entsprechend zu handeln. Zentral dabei ist das Erkennen der Zukunft als modellierbar und vom eigenen Verhalten abhängig. Der Lehrpfad soll Wissen und Kompetenzen vermitteln, die dazu beitragen Veränderungen im Bereich ökonomischen, ökologischen und sozialen Handelns zu ermöglichen, ohne dass diese Veränderungen eine Reaktion auf vorher erzeugte Problemlagen sind.

Der Lehrpfad ist so aufgebaut, dass interessante Informationen selber entdeckt werden können. Durch die Aufforderung im eigenen Umfeld Beispiele zu suchen und sich zu überlegen was man selber tun kann, werden globale und lokale Umweltprobleme mit dem eigenen Handeln verknüpft.

Folgende 13 Tafeln sind auf dem Gundeldinger Feld verteilt:

- Balancierteller; Gleichgewicht halten – nachhaltig handeln
- Lupe; Pflanzen und Tiere ganz nah
- Pflanzen Steckbrief; Guten Tag ich bin der Salbei
- Recycling Memory; Das kann man doch nicht brauchen
- Trinkwasser sparen; Dreckiges Wasser, sauberes Wasser
- Regenwasser nutzen; Schon mal mit Regenwasser geputzt?
- Guck-Box; Wie sieht es bei dir aus?
- Strom durch Muskelkraft; Heisse und coole Lampen
- Solaranlage; Die Sonne schickt uns keine Rechnung
- Freizeitaktivitäten; Sich bewegen tut gut
- Geld im Kreislauf; Taler, Taler du musst wandern
- Graue Energie; Leichtes z'Nüni, schweres z'Nüni
- Fairer Handel; Fairness rund um die Welt

Mit Spielen und Experimenten erfahren die Besucher auf anschauliche Art und Weise welche Probleme durch nicht nachhaltiges Verhalten über die Jahrzehnte entstanden sind, dass sich diese global ausdehnen und mit welchen Mitteln etwas dagegen unternommen werden kann.



Abb. 3 & 4: Die Abschnitte „Trinkwasser sparen“ und „Pflanzensteckbrief“ des Lehrpfads.

2.2. QUARTIERZENTRUM QUERFELD

Das Querfeld soll für **vielfältige Nutzungen** offen stehen: einerseits dient es als „Heimat“ für verschiedene Vereine, als offener Quartiertreffpunkt soll er aber nicht nur für deren Mitglieder, sondern für alle interessierten QuartierbewohnerInnen offen sein. Andererseits können die verschiedensten Veranstaltungen stattfinden wie z.B. multikulturelle Feste und Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit Menschen aus anderen Kulturen. Ausstellungen, Märkte, Kinovorstellungen, Lesungen, Videoabende, Vorträge, Musikveranstaltungen der eher leiseren Art, Tanzkurse, Kulturevents, Podiumsgespräche, aber auch Vereinsversammlungen und Privatanlässe sollen im Querfeld stattfinden.



Abb. 5: Kinderspielplatz in umgenutzter Halle



Abb. 6: Flohmarkt im Quartierzentrum

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt der Arbeit soll der **interkulturelle Austausch** bilden, wohnen doch in diesem Quartier ca. 7000 MigrantInnen. Die verschiedenen im Quartier ansässigen Kulturen sollen über Mediatoren und Kontaktpersonen ins Programm miteinbezogen werden.

Das Querfeld besteht aus einem 268 m² grossen Saal und 5 zu vermietenden Räumen („Kojen“), welche sich zu diesem Saal hin öffnen. Der Saal ist vom Hof her durch ein Foyer erschlossen. 4 der 5 Kojen sind direkt zugänglich, der Lagerraum, Küche und WC-Anlagen sind durch den Saal erreichbar. Querfeld ist rollstuhlgängig.

Zur Infrastruktur gehören im technischen Bereich zudem Scheinwerfer, Tonanlage, schalldämpfende Elemente («Tonkabine») sowie eine Bühne

Die seitlichen **Kojen**, wo früher die Meisterräume und Vorbereitungszonen untergebracht waren, werden an interessierte Vereine und Organisationen (mit)vermietet. Bei der Auswahl der Untermieter spielen integrative und multikulturelle Kriterien eine zentrale Rolle. Begegnungen zwischen den Nutzern der Kojen sollen das Querfeld zu einem lebendigen Zentrum machen

In den seitlichen Kojen die dem Hauptraum subordiniert sind, haben sich bisher folgende Organisationen aus dem Quartier eingemietet:

- Die **Quartierkoordination**, Dachorganisation der Gundeldinger-Vereine (welche ihrerseits daran ist, an diesem Ort ein Quartiersekretariat aufzubauen!) In der Quartierkoordination sind insgesamt elf Vereinigungen aus dem Quartier zusammengefasst. Ziel der Koordination, die heute bereits u.A. die Neuzüger-Apérös organisiert, ist es, ein eigenes Quartiersekretariat aufzubauen; der Einzug im Querfeld mag ein erster Schritt hierzu sein.
- Die Beratungsstelle **Wegweiser (GGG)** mit einer Schreibstube. Der Wegweiser der GGG bietet Orientierung bei der Suche nach dem «richtigen» sozialen Beratungs- oder Hilfsangebot. Angeboten werden z.B. ein Schreib- und Übersetzungsdiensst und ein Begleitervice zu den Amtsstellen des Kantons.
- Die Quartiergesellschaft Gundeldingen- Bruderholz **"zum Mammut"**. Sie versucht, ähnlich wie zum Beispiel die Kleinbasler Gesellschaft zum Bären, Integration und sozialen

Zusammenhang im Quartier zu fördern. Den Höhepunkt im Mammut-Jahr stellt jeweils der Bannumgang dar, der neben dem Gundeli auch das Bruderholz umfasst.

- Eine Koje soll als Sitzungszimmer und Kursraum gemietet werden können und wird derzeit morgens regelmässig für Kurse des K5 genutzt.
- Last but not least wird auch das Sekretariat des Vereins Querfeld, in einer Koie seinen Platz finden.

2.3. QUARTIERKOORDINATION GUNDELINGEN

Vereine, Institutionen und im Gundeldingerquartier tätige Organisationen bilden seit dem 27.März 2001 eine Trägerschaft zur Koordination der quartierspezifischen Anliegen. Diese entsenden ein Mitglied in die Trägerschaft des Vereins "Quartierkoordination Gundeldingen". Unabhängige Facharbeitsgruppen können zur Konsenserarbeitung für ihre Vorschläge die Beihilfe des Präsidiums anfordern. Das Präsidium leitet Vorschläge von Behörden, Firmen und Verbänden an die massgebenden Arbeitsgruppen weiter.

Ziele

- Verbesserung der Kommunikation zwischen der Quartierbevölkerung und der Verwaltung in beiden Richtungen
- Wahrnehmung und Förderung der Mitbestimmung der Quartierbevölkerung und des Gewerbes
- Fördern des quartierbezogenen Gewerbes
- Erarbeiten eines möglichst breiten und repräsentativen Konsenses für die verschiedenen Anliegen der Bevölkerung, der Verwaltung und des Gewerbes
- Förderung der Integration und der Verständigung zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen
- Förderung eines quartierbezogenen Angebotes für die kulturelle Entfaltung
- Unterstützung der Quartiertreffpunkte für die Betagten, Familien, für Eltern-Kind und für die Jugend
- Unterstützen der Verbesserungen des Wohnumfeldes

Umsetzung

Für die Umsetzung wird im Gundeldingerfeld eine Koordinationsstelle eingerichtet. Die Koordinationsstelle bietet Raum für:

- die Besprechungen von Arbeitsgruppen
- die Kontakte mit Quartierbewohnern und Bewohnerinnen
- einen Arbeitsplatz für Sekretariatsarbeiten
- das Archivieren von Akten
- die Präsentation von Arbeitsergebnissen sowie behördlichen Projekten und Antworten

Die Leitung besteht aus einem Präsidium mit 3 - 5 Personen, die ehrenamtlich arbeiten. Für die professionelle Erledigung der Sekretariatsaufgaben kann eine bezahlte Person beigezogen werden. Das Präsidium organisiert Gespräche für das Erarbeiten eines Konsenses für alle Vorlagen von Arbeitsgruppen, zu behördlichen und privaten Projekten sowie zu Vorstössen von Verbänden. Zu den Konsensgesprächen werden die Vertreter aller angeschlossenen Mitglieder eingeladen.

Die politische Unterstützung wird mit einer Begleitgruppe bestehend aus je einem Mitglied der politischen Fraktionen im Grossen Rat angestrebt.

Abb. 7-11: Eine Vielzahl von Freizeits- & Bildungseinrichtungen gemischt mit diversen Dienstleistungsangeboten für die Quartierbewohner machen das Gundeldinger Feld zu einem zentralen Quartiertreffpunkt:



2.4. WIN-O-MAT

Als weitere kommunikationsfördernde Installation wurde von einem Studenten der Win-o-mat entwickelt. Der Name steht für **Waren-Informations- Automat**. Dieser besteht aus einem Selecta- Automaten, der mit einem Monitor und Sensoren ausgestattet ist.

Die Angebote sind in der untersten Stufe niederschwellig, es sind einfache Artikel, die ohne Hintergrundwissen angeboten werden. Je weiter oben sich die Produkte befinden, desto grösser wird ihr Informationsgehalt. So finden in der obersten Etage lokale Kunstschaefende eine Präsentationsfläche. Die Informationsetage kann mit Neuigkeiten aus dem Quartier, Nachrichten oder auch Material über Energie, Verkehr oder Ressourcen gefüttert werden. In der Kategorie Verpflegung sind dann auch Produkte aus den Sparten Bio, Fairtrade und Spezialitäten der mehrsprachigen Bevölkerung zu finden.

So entsteht ein Bezug zwischen dem Benutzer des Win-o-maten und den Anbietern des Produktes. Der am Tellplatz stehende Automat fand grossen Anklang, besonders bei Kindern und Jugendlichen.



Abb. 11: Der Win-o-mat bietet zu den Produkten Hintergrundinformationen an.

2.5. QUARTIERRICHTPLAN UND LAUFENDE PLANUNGEN IM QUARTIER

Im Gundeldingerquartier sind verschiedene Planungen in Bearbeitung oder als Ideen skizziert, die einen Beitrag zur Aufwertung der Wohnqualität zu leisten vermögen. Unter anderen sollen in den nächsten Jahren die folgenden Projekte realisiert werden:

- Boulevard Güterstrasse als Teil des Aktionsplans Stadtentwicklung
- Realisierungen aus dem Alleenplan z.B. entlang der Bruderholzstrasse
- Interne Fusswege durch die Hinterhöfe des Quartiers nach Massgabe der Möglichkeiten
- Nachtsperrung Dornacherstrasse (Antrag auf Weiterführung der Testphase)
- Begegnungszonen (Tempo 20 Zonen/ Wohnzonen) in verschiedenen Quartierstrassen
- Bestehende Fusswegverbindungen optimieren

Der heutige gültige Quartierrichtplan (RRB vom 24.Juni 1986) bildet für einige dieser Projekte die Rechtsgrundlage. Eine Ergänzung/Novellierung des gültigen Richtplanes ist im Augenblick nicht vorgesehen.

Ab 2005 wird jedoch der kantonale Richtplan für Basel revidiert. Dabei sollen die künftigen städtebaulichen Leitideen neu überdacht werden (Freiraumkonzept, Stassenführung, Nutzungsplanung, etc.).

Diese Planungen, für die grundsätzlich der Staat zuständig ist, haben einen grossen Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Es ist deshalb sinnvoll, wenn die Planungen und Umsetzungen auch aus Sicht der Nachhaltigkeit durch Mitarbeiter im NaQu-Projekt in Basel begleitet werden könnten und die in der bisherigen Arbeit dargestellten Massnahmen in diese Planung einfließen.

2.6. DAS GESCHICHTSPROJEKT ZUR NACHHALTIGKEIT, „SPURENSUCHE“

Nachhaltige Quartierentwicklung – Die historische Dimension

Diese Verknüpfung der Interessen der gegenwärtig handelnden Generationen mit denen zukünftiger Generationen, etabliert eine Zeitachse. Aus der Sicht der Historikerin kann der Nullpunkt einer solchen Zeitachse nicht irgendwo in einer behaupteten Gegenwart sein, sondern muss notwendig in der Vergangenheit liegen. Gegenwart wird so verstanden zum Resultat vergangenen Handelns. In der Gegenwart sehen wir, wie sich Ideen, Handlungen und Unterlassungen der Vergangenheit materialisiert haben, so wie sich Ideen, Handlungen und Unterlassungen in der Gegenwart auf die Realität der Zukunft auswirken. Vor diesem Hintergrund erscheint es uns notwendig und sinnvoll, die Untersuchungen des Projektes „Nachhaltige Quartierentwicklung“ um die historische Dimension zu erweitern, also die Untersuchungen der Dimension Raum mit der Dimension Zeit zu verknüpfen.

Um die historische Dimension selber auch nachhaltig zu gestalten, empfiehlt es sich bei der Forschung speziell auch bei der Vermittlung nach Möglichkeit neben SpezialistInnen auch Laien (SchülerInnen, Gruppen von QuartierbewohnerInnen) einzubeziehen. Geeignete Formen der Forschung mit Laien und der Vermittlung an Interessierte könnten etwa "oral history"-Projekte, Foto-/Videodokumentationen, das Durchführen von virtuellen oder realen Quartierrundgängen sein.

Diese Skizze soll einen Hinweis geben, welche Richtung eine historische Analyse der vier Quartiere als sinnvolle Ergänzung zu den übrigen Forschungsteilen nehmen könnte. Eine detaillierte Bestandesaufnahme und Quantifizierung der zur Verfügung stehenden Mittel (an bereits vorhandenen Daten und Studien, MitarbeiterInnen, Finanzen) ist noch nicht möglich.

Umnutzung der ehemaligen Industriehallen und Verwaltungsbauten an Stelle des ursprünglich vorgesehenen Abbruchs der Gebäudestrukturen und der Neuüberbauung mit Wohnbauten.



Abb. 12: Die älteste Halle auf dem Areal während der industriellen Nutzung ...



Abb. 13: ...und heute als Restaurant „eo ipso“

2.7. VEREINBARUNG NACHHALTIGKEIT

Damit die Nachhaltigkeitskonzepte auch in der Nutzungsphase gewährleistet sind, wurde ein Regulativ entwickelt, welches als Zusatz zu den Mietverträgen unterzeichnet wurde. Das von WWF Schweiz, dem Ökozentrum Langenbruck und der Kantensprung AG entwickelte Konzept nimmt sowohl Mieter als auch Vermieter in die Pflicht, Massnahmen zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Einsparung von Energie umzusetzen. Die Vereinbarung Nachhaltigkeit fördert einen bewussten Umgang mit Materialien und Energie in folgenden Bereichen:

- Bausubstanz
 - Baumaterial
 - Neubauten und Gesamtsanierungen
 - Umbauten und Sanierungen
 - Wärmedämmung
 - Isolierverglasung
- Nutzung von erneuerbarer Energie
- Haustechnik
 - Elektrizität
 - Raumheizung und Temperaturregelung
 - Klima und Lüftung
 - Wasser, Abwasser
- Energie- Effizienz
 - Apparate und Geräte
 - Beleuchtung
- Mobilität
 - Öffentlichen Verkehr
 - Individuelles Angebot

Die auf Nachhaltigkeit fokussierte Vereinbarung fördert Einsparungen in den beschriebenen Bereichen. Dadurch ergeben sich Vorteile materieller und immaterieller Art.

Vorteile für die Liegenschaftseigentümer

Die Liegenschaftsfirmen und Genossenschaften erhalten mit der *Vereinbarung Nachhaltigkeit* ein einfaches Instrument, welches sie in ihrer Gesamtstrategie des nachhaltigen Liegenschaftsverwaltens- und -bewirtschaftens anwenden können.

Eine neue Produktmarke wird geschaffen, die das Image der Liegenschaftsfirma oder Genossenschaften positiv beeinflussen kann. So dass sich die Firma als nachhaltiges Unternehmen auf dem Markt positionieren kann.

Mit Hilfe der nachhaltigen Bewirtschaftung soll erreicht werden, dass der Liegenschaftsbetreiber seine Kosten senken und gleichzeitig nachhaltige Anliegen umsetzen kann.

- Die Nebenkosten können gesenkt werden.
- *Tiefe Nebenkosten steigern die Attraktivität des Mietobjektes.*
- Der Wert und die Attraktivität der Liegenschaft wird erhöht.
- *Ökologische Renovationen erhöhen den Komfort (bessere Raumluft, geringere Lärmbelastung) für den Mieter und senken den Energieverbrauch erheblich. Ein neuer eigenständiger Architekturausdruck steigert die Attraktivität der Liegenschaft, wie zum Beispiel die Genossenschaftswohnungen Waidmatt in Zürich gezeigt haben.*
- Der Anteil langjähriger Mieter und Mieterinnen erhöht sich (weniger Wechsel).

- Eine erhöhte Lebensqualität (zum Beispiel Raumklima, Lärmprobleme, Lichtverhältnisse etc.) führt zu zufriedenen Mietern und Mieterinnen und somit zu weniger Wechsel und zur Senkung von Verwaltungskosten.
- Die Liegenschaften werden sorgfältiger genutzt.
- Die Vereinbarung fördert den bewussten Umgang mit dem Mietobjekt und den Ressourcen, was sich positiv auf Lebensdauer und Kosten auswirken kann.
- Das Image des Vermieters wird positiv beeinflusst.
- Eine Liegenschaftsfirma, die ihre Liegenschaften ökologisch renoviert, die Anstrengungen unternimmt, damit die Energiekosten gesenkt werden, kann sich auf dem Markt, gegenüber den Kunden und der Öffentlichkeit als nachhaltige Unternehmung positionieren.
- Ein hoher Wiederverkaufswert ist gesichert.
- Mit der modernen Bauweise und der guten Werterhaltung geht ein hoher Wiederverkaufswert einher (Studie von Frank-Martin Belz, Nutzen und Kosten von Niedrigenergiehäusern). Niedrigenergie-Häuser bieten eine bessere Absicherung gegen Energiepreissteigerungen und Verschärfungen der gesetzlichen Auflagen.

Vorteile für die Mieter und Mieterinnen

Die Mieter und Mieterinnen erhalten von den Liegenschaftsfirmen Informationen, wie sie sich nachhaltig verhalten können und sind sicher, dass sich ihre Liegenschaftsfirma für eine nachhaltige Bewirtschaftung einsetzt.

Durch die Einführung einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Liegenschaft werden die Nebenkosten der Mieter und Mieterinnen gesenkt.

- Die Nebenkosten können reduziert werden.
- Die MieterInnen können den Strombedarf, den Wasserverbrauch und die Heizenergie durch effiziente Geräte und mit ihrem Verhalten beeinflussen und senken.
- Raumklima, Wohlbefinden und Lebensqualität werden verbessert.
- Biologische und ökologische Materialien wirken sich positiv auf das Wohlbefinden und das Raumklima aus. Helle Räume, frisch zugeführte Luft und gleichmäßig geheizte Räume sind behaglich und steigern das Wohlbefinden.
- Es kann ein persönlicher Beitrag zur Entlastung unserer Umwelt geleistet werden.
- Mit dem erhöhten Bezug von erneuerbarer Energie und der Verwendung von energieeffizienten Apparaten und Beleuchtungen erbringen die MieterInnen einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Umwelt.
- Die individuelle Wertschätzung des Mietobjektes wird erhöht.
- Die MieterInnen erhöhen ihr Ansehen bei Freunden und Bekannten, indem sie demonstrieren, dass sie zukunftsorientiert und umweltgerecht wohnen.

Was sind unsere Bedürfnisse?

Unser Unternehmen kann sich vorstellen, Mitglied von mobilo zu werden. Mich interessieren Mobilitätsangebote in den folgenden Bereichen:

- öffentlicher Verkehr
- Personenwagen
- Transporter
- Velo
- Mobilitätsberatung

In meiner Familie möchten mehrere Personen vom Angebot profitieren:

..... Anzahl Personen

Ich habe keine Mobilitätsbedürfnisse

- möchte aber weiterhin über mobilo informiert werden.
- und wünsche keine weiteren

Informationen zu mobilo.

Name:

Fragebogen bitte bis 5. September retour an Kantensprung AG, z. H. Christine Stucki

Abb. 14: Beispiel Flyer für die Bedarfsabklärung zu den Mobilitätsangeboten im Quartier

3. Umwelt

3.1. FUSSGÄNGERVERBINDUNG

Der Quartierrichtplan Gundeldingen (RRB vom 24. Juni 1986) zeigt auf dem Teilplan Freiraum im Geviert des Areals Gundeldingerfeld eine interne Fussgängerverbindung von der Achilles Bischoff-Strasse zur Bruderholzstrasse. Diese Verbindung findet sich im Richtplan in irgendeiner Form in allen Blöcken zwischen Dornacher- und Gundeldingerstrasse.

Als Alternative zur Benützung der stark befahrenen Gundeldingerstrasse durch den Fussgänger und zur Verbindung der Querstrassen untereinander sind Fussgängerverbindungen durch die Innenhöfe der Blockrandbebauungen vorgesehen. Diese Verbindungen sollen sukzessive bei sich bietenden Gelegenheiten realisiert werden.

Realisiert sind heute von den neu zu schaffenden Verbindungen im Quartier nur ein Teilstück zwischen der Gempen- und der Sempacherstrasse sowie ein weiterer interner, öffentlicher Weg von der Bruderholzstrasse nach Westen. Letzterer führt jedoch nicht als eigentliche Querverbindung an die Jurastrasse, sondern diagonal an die Dornacherstrasse.

Eine Realisierung der Querverbindung auf dem Areal Gundeldingerfeld zur Achilles Bischoff-Strasse ist wünschbar, jedoch abhängig vom Einverständnis und der Beteiligung der östlichen Nachbarn, der SUVA. Mit dem Abbruch der Halle 3 wurde auf dem GuFe eine erste Voraussetzung geschaffen damit die in diesem Umfeld bereits bestehende quartierquerende Fussgängerverbindung ergänzt werden kann. Ziel der künftigen Bemühungen wird eine Weiterführung hin zur Achilles-Bischoff-Strasse sein.

Eine sinnvolle Ergänzung dazu ist auf dem Areal Gundeldingerfeld heute schon durch die neuen Eigentümer geschaffen worden in Form der parallel zur Bruderholzstrasse geführten, internen Fussgängerverbindung von der Gundeldingerstrasse bis zur Dornacherstrasse.

3.2. MOBILO

Im Rahmen der Umnutzung des Gundeldinger Feldes errichtete die Kantensprung AG ein Mobilitätsangebot. Das Pilotprojekt „Mobil“ war vorerst für die Mieterschaft in und ums Gundeldinger Feld begrenzt, soll aber später auf das gesamte Gundeldinger Quartier ausgeweitet werden.

Ziel des Projektes war es ein Angebot zu schaffen, das den Bewohnern ermöglicht ihre individuellen Mobilitätswünsche zu realisieren ohne dabei einen CO₂- Ausstoss zu bewirken. Der eigens gegründete Verein „Mobil“ führte Befragungen durch und setzte eine Palette an Angeboten aus verschiedenen Kategorien um:

- Einführung und Mobilitätsberatung
- Tageskarten für öffentlichen Verkehr (Bahn, Bus und Tram)
- Human powered Mobility (Miet- und Spontanvelos, E-Bikes)
- Veloanhänger (Transport und Kinder)



Abb. 15: Mit solchen Mietfahrzeugen kann die Stadt erkundet werden.

- Fun-Mobile (Ritschka und ZEM)
- Mobility CarSharing (persönlich und mit Vereinskarte)
- Diverses (Fahrgutscheine, IG Velo, Duschenbenutzung)

Evaluation der Pilotphase

- Mit einer Nutzerzahl im ersten Jahr von > 50 wurde die mobilo-Vorgabe erreicht. Dass jedoch mehr als 2/3 der bisherigen Nutzer von ausserhalb des GuFe kommen, war so nicht vorgesehen.
- Von den eigentlichen Mieter auf dem GuFe konnte bis dato nur jeder 10. als mobilo-Nutzer gewonnen werden. Dies hängt auch damit zusammen, dass bereits heute eine Mehrheit der Mieter mit eigenem Fahrrad, mit ÖV und zu Fuss ins GuFe kommen (100% bei den Nutzern, 75% bei den Nichtnutzern).
- Die momentane Benutzungshäufigkeit von < 1 Buchung/Tag muss als sehr gering bezeichnet werden.
- Die einzelnen Nutzer sind sehr unterschiedlich aktiv. Knapp 20% der Nutzer sind für 70% der Buchungen verantwortlich. Mehr als die Hälfte hat bis dato noch keine Buchung gemacht. Die Tageskarten der SBB (Tages-GA) mit einem Anteil von 77% aller Buchungen ist der eigentliche Renner. Dabei wird von 15 Nutzern ausschliesslich nur dieses Angebot, dies dafür sehr intensiv (mit 85% aller GA-Buchungen) genutzt.
- Von der gesamten Nutzerzahl machen, mit Ausnahme beim GA-Angebot, nur Wenige von den restlichen Angeboten Gebrauch.

Die grosse Zahl ohne jegliche Buchung lässt eine deutlich längere Anlaufzeit zwischen Anmeldung und Erstnutzung vermuten.

Dass bereits ein Grossteil der Mieter mit ÖV, eigenem Velo oder zu Fuss ins GuFe kommt wird sich bei der kritischen Überprüfung des mobilo-Angebotes verstärkt auswirken. Gemäss Aussage aus der Befragung könnte man davon ausgehen, dass die Mieter und Nutzer des GuFe sich schon heute vorbildlich in Sachen umweltverträgliche Mobilität verhalten.

Ausweitung des Projektes aufs Gundeldinger Quartier

Analysen haben ergeben, dass sich das Angebot auf das ganze Quartier und auch auf andere Angebote ausdehnen lassen würde. Dabei erfreuen sich die Tageskarten der SBB besonderer Beliebtheit. Es konnte jedoch mit der SBB keine Einigung gefunden werden und so kann das Projekt nicht ausgedehnt werden. Nach Abschluss des NaQu-Projektes sind zwei Mobility-Parkplätze im GuFe und ein verbessertes Mobility-Angebot im Quartier Gundeldingen zu verzeichnen. Das Gundeldinger Quartier weist einen kleinen Anteil an Privatautos auf. Dies ist zumindest teilweise auf die Aktivitäten der Kantensprung zurückzuführen.

3.3. BETRIEBSENERGIE

Zu Beginn des Projektierungprozesses wurde eine detaillierte energetische Analyse der bestehenden Gebäude und deren Installationen vorgenommen. Diese Feinanalyse wurde als Grundlage für den fortlaufenden Planungsprozess gesetzt um die Betriebsenergieverbräuche kontinuierlich absenken zu können.

Die energetische Sanierung des Gebäudeparks auf dem Gundeldinger Feld bleibt auch nach den bisher realisierten Projekten im Bereich Gebäudeökologie weiterhin eine grosse Herausforderung, obwohl die in den vergangenen Jahren eingeleiteten Massnahmen während der 1.+2. Etappe des Umnutzungsprozesses auf dem Areal bereits zu einer signifikanten Reduktion des Energieverbrauches auf dem Areal beigetragen haben.

Einerseits konnten durch die Nutzungsänderungen und durch die Reduktion der Lüftungsverluste und der Undichtigkeiten der Gebäudehülle wesentliche Einsparpotenziale bei der **Heizenergie** erzielt werden. Die damit verbundene Reduktion des Leistungsbedarfs hat zur Stilllegung von bereits 30% der Umformerkapazität bei der bestehende Fernwärmemenutzung geführt.

Diverse Projektstudien zu Einzelfragen wurden per Ende 2003 abgeschlossen und standen als Entscheidungsgrundlagen für die Planungsphase (2004-2005) zur Verfügung.

Grundsätzlich hat sich dabei gezeigt, dass bei der Sanierung der Gebäudehüllen mit klassischen Dämmverfahren keine optimale Sanierung durchgeführt werden kann. Einerseits steht die Häuserzeile entlang der Bruderholzstrasse an der Strassenbaulinie. Die Anbringung einer Aussenisolation zur Erreichung von Niedrigenergiestandards ist somit nicht möglich. Die bestehende Gesetzesgrundlage § 78 des Baugesetzes des Kantons BS erlaubt nur die Überschreitung der Baulinien bis zur Erfüllung der Gesetzesanforderung, also in der Regel um ca. 15 cm.

Die thermische Sanierung dieser Fassadenreihe mit Innenisolationen hingegen ist mit erheblichen Mehrkosten (wegen der notwendigen Anpassungsarbeiten bei den bestehenden Installationen und Einbauten) verbunden.

Entlang der Gundeldingerstrasse und der Dornacherstrasse mit den existierenden Vorgartenbereichen könnte hingegen eine stärkere Aussendämmung bewilligt werden.

Bei der Sanierung der Hallenkonstruktionen mit den sehr schlanken unisolierten Fassaden- und Dachkonstruktionen stehen einerseits denkmalpflegerische Forderungen (z.B. bei der Basilika) oder Wünsche der Stadtbildkommission bezüglich einer möglichst integralen Erhaltung des Erscheinungsbildes einer „klassischen“ Sanierungsmöglichkeit mit starken Aussenisolationen im Wege. Zur Vermeidung von Kältebrücken ist bei den meisten Hallenkonstruktionen eine Innenisolation nicht optimal.

Die individuellen Verbrauchsmessungen führen zu Sensibilisierung der Bewohner und so zu optimierten Heiz- und Lüftregimes.

Die umgenutzten Gebäude sollen in Minergie Bauweise saniert werden.

3.4. SOLARANLAGE AUF DEM DACH DES BACKPACKER-HOTELS

Durch den nachträglichen Einsatz eines ersten solarbeheizten Boilers im „BackPacker“ Hotel konnte über die Hälfte des ursprünglichen Energieverbrauchs für die **Warmwasseraufbereitung** des Hotels auf eine regenerative Quelle umgestellt werden. Eine Erweiterung der bestehenden Kollektorfläche ist vorgesehen. Zusätzlich wird der Einsatz einer neuen Solaranlage zur Warmwassererzeugung für das Garderobengebäude der Kletterhalle und für den Restaurantbetrieb „eo ipso“ geplant.

Auf dem Dach des Backpacker-Hotels soll eine zusätzliche Solaranlage mit Flachkollektoren für die Vorerwärmung des Brauchwassers geplant werden.

Die Warmwassererzeugung wird heute während der Wintermonate über den bestehenden Fernwärmeanschluss des Areals realisiert. Während der Sommermonate wenn die Fernwärmemenutzung ganz eingestellt ist, kann die Erwärmung jedoch nur noch mit elektrischer Energie realisiert werden.

3.5. INDIVIDUELLE VERBRAUCHSMESSUNG

In den umgenutzten Hallen wurden bei den Zuleitungen für Strom, Wasser und Wärme Zähler eingerichtet. Diese ermöglichen den Mietparteien einen Überblick über den Ressourcenverbrauch und die Zusammensetzung der Nebenkosten. So werden die Mieter auch sensibilisiert und die Wirkung ihres Verhaltens auf die Ressourcen veranschaulicht.

3.6. ENTWICKLUNG DES ENERGIEVERBRAUCHES

Jahr		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
		Hand- Sulzer AG	Kanten- änderung					
Fernwärme	Kwh	2'785'300	2'770'500	1'870'263	1'714'178	1'570'755	1'662'114	
		100%	99%	67%	62%	56%	60%	
Gas	m3	0	0	715	4'072	9'218	11'269	
Strom	Kwh HT	730'000	536'498	658'600	251'680	288'300	319260	
	Kwh NT	1'300'000	303'172	388'160	211'560	253'400	286020	
	Kwh Total	2'030'000	839'670	1'046'760	463'240	541'700	605'280	
		100%	41%	52%	23%	27%	30%	
Wasser	m3			5'494	4'650	5'587	6'001	

Tabelle 1: Energieverbrauch im Gundeldinger Feld in den Jahren 1999 - 2005

3.7. INSTALLATION PV- ANLAGE

Auf den Hallen 4 & 5 ist eine Photovoltaikanlage montiert. Die 350m² haben eine Spitzenleistung von 50kWp. Die erzeugte Energie wird über die Solarstrombörse ins Netz eingespeist.

3.8. ZENTRALE RECYCLING- UND ENTSORGUNGSSTELLE FÜR DAS QUARTIER

Auf dem Gundeldinger Feld sollte ausgehend von einem bereits erarbeiteten Grob-Konzept eine zentrale Recycling- und Entsorgungsstelle, ein „Ökihof“ für das Quartier geplant werden.

Dabei sollte ein breites Dienstleistungsangebot mit z.B. Hol-Bring Service, Beratung, Abfalltrennung und eine Sammelstelle für Grünabfälle im Hinblick auf eine mögliche Compogasanlage auf dem Areal geplant werden.

Statt wegwerfen und verbrennen sollten die Quartierbewohner ca. 30 Abfallstoffe, so genannte Fraktionen, als Wert- und Rohstoffe ins Recycling geben können.

Das Projekt ist jedoch nicht ausgeführt worden, weil genügend anderweitige Angebote bestehen und die Nachfrage nicht ausgewiesen war.

3.9. REGENWASSERVERSICKERUNG AUF DEM AREAL

Die Freiflächen des ganzen Areals waren am Anfang mit Hartbelägen bedeckt. Das Regenwasser floss so direkt in die Kanalisation. Wo möglich wurden in den letzten Jahren bei allen Umgestaltungen im Freiraum oder bei Hallenabbrüchen die Hartbeläge durch offene bepflanzte Flächen oder durch Kies abgedeckt.

Zur Verbesserung der Situation soll an weiteren geeigneten Stellen auf dem Areal zusätzliche Versickerung des Meteorwassers geplant werden.

Die Realisierungskosten hängen stark vom Befund der notwendigen Gutachten ab und können im jetzigen Projektionsstadium nicht verlässlich eruiert werden.



Abb. 16: Der Regen wird aufgefangen und zur Bewässerung verwendet. Ein grosser Teil des Regenwassers versickert auf dem Grundstück.

3.10. DACHBEGRÜNUNGEN

In Ergänzung zu bereits realisierten Dachbegrünungen im Bereich der Hallen 4&5 sollen im Rahmen der thermischen Sanierung der Dächer der Bauten 1-7 Dachbegrünungen mitgeplant werden.



Abb. 17: Dachbegrünung mit Schulklassen aus dem Quartier

3.11. BAUMREIHE AN DER BRUDERHOLZSTRASSE GEMÄSS ALLEENPLAN

Das „Leitbild Bäume im öffentlichen Raum“ wurde vom Regierungsrat 1981 aufgrund eines parlamentarischen Vorstosses in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, nicht nur durch Pflege und Ersatz vorhandener Bäume eine defensive Baumpolitik zu betreiben, sondern auch in dafür geeigneten Strassen neue Bäume zu pflanzen und Alleen anzulegen. Seit April 1992 steht das „Leitbild Bäume im öffentlichen Raum“ als verwaltungsinterne Absichtserklärung zur Verfügung. Es besteht aus Übersichtsplänen und dem „Strassenverzeichnis - Bäume im öffentlichen Raum“.

Der Allenplan enthält in der unmittelbaren Umgebung des Gundeldinger Feldes an der Bruderholzstrasse den Eintrag einer langfristig vorgesehenen Baumreihe. Im beigeordneten Strassenverzeichnis wird auf die Problematik der Platzverhältnisse hingewiesen und als Voraussetzung für eine Realisierung eine Querprofiländerung und eine Reduktion der Fahrbahnbreite vorausgesetzt.

Erste Gespräche mit den Behörden haben nun eventuell eine schnellere Realisierungsviante ohne die im Richtplan vorgesehene Querprofiländerung ergeben. Durch eine geringfügige Reduktion des bestehenden Parkplatzangebotes entlang der Bruderholzstrasse könnte eine etwas reduzierte Baumreihe realisiert werden.

Nach eingehender Prüfung wurde der Baumreihe an der Bruderholzstrasse eine Absage erteilt. Als Gründe dafür wurde unter anderem die Höhe der Fahrleitung der Strassenbahn angegeben.



Abb. 18: Allenplan für das Gundeldingerquartier (aus dem kant. Richtplan BS)

4. Wirtschaft

Der gesamte Gebäudepark wurde von den Liegenschaftseignern (Gundeldingerfeld Immobilien AG) der Nutzergruppe (Kantensprung AG) zum symbolischen Preis von 1.- Fr. im Baurecht für zunächst 50 Jahre überlassen. Der Baurechtszins beträgt rund 5% auf dem von den Grundeigentümern investierten Kapital. Auf dieser Basis konnten die Umbauten und Umnutzungen der Phasen eins und zwei realisiert werden. Die dritte Umbauphase umfasst die folgenden Schritte:

- Entwicklung von Finanzierungsstrategien für Minergie Sanierungen und Minergie-P Neubauten
- Ermittlung der Grenzkosten für die energetischen Sanierungsmassnahmen
- Volle Ausschöpfung der kantonalen Unterstützungsbeiträge für thermische Sanierungen
- Energiecontracting mit den IWB (Industrielle Werke Basel) für die Heizzentrale

Die Finanzierung der dritten Umbauphase des GuFe verursacht Kosten von ca. 3,9 Mio. Fr., die jedoch nur zu ca. einem Drittel aus der Kapitalisierung der Energieeinsparungen finanziert werden können.

Da die Grundbelastung pro m² BGF auf dem GuFe ohne Berücksichtigung der jeweiligen Umbaukosten für alle Mieter ca. Fr. 110.-/m²/a beträgt, ist nur mehr eine geringfügige Mietzinserhöhung zur Finanzierung der vorgesehenen thermischen Gebäudesanierungen möglich. Bei einer vollen Verrechnung der mietwirksamen Investitionen muss mit erheblichen Mieterwechseln gerechnet werden. Bei einer generellen Erhöhung von Fr. 6.-/m²/a und einem Kapitalisierungssatz von 7% können ca. 1,0 Mio.- Fr. der Sanierungskosten finanziert werden.

Die nicht über die Einsparpotentiale und über Mietzinserhöhungen finanzierbaren Aufwendungen für die Realisation des Massnahmenpaketes in der Phase III belaufen sich somit auf ca. 2,7 Mio Fr.

Die restlichen Investitionskosten müssen aus verschiedenen Quellen gedeckt werden. Untersucht werden sollen folgende Finanzierungsmöglichkeiten:

- Reduktion des Baurechtszinses. Aus der Kapitalisierung dieser Reduktion könnte ein Investitionsvolumen von ca. 0,9 Mio.- Fr. resultieren. Die Baurechtsgeberin ist mit einer Reduktion des ursprünglich festgelegten Baurechtszinses grundsätzlich einverstanden, will aber Ihren definitiven Entscheid vor allem auch die Höhe der Reduktion auf das Planungsergebnis abstützen.
- Ordentliche Subventionen des Kantons aus dem Energiesparfond. Der Kanton Basel-Stadt hat in seiner Verordnung zum Energiegesetz vom 1.4.1999 verschiedene Förderbeiträge für thermische Sanierungen der Gebäudehüllen, Haustechnikanlagen, Sonnenenergieanlagen etc. geregelt. Grundlage für eine definitive Zusicherung bildet aber jeweils ein konkretes, detailliert dargestelltes Projekt. Es kann daher im Augenblick nur von einem geschätzten Betrag in der Höhe von ca. 300-400'000.- Fr. ausgegangen werden.
- Das Amt für Umwelt und Energie könnte eine weitere Zuwendung über eine Sponsoringvereinbarung ermöglichen. Der damit zur Verfügung stehende Betrag beläuft sich auf ca. 50'000.- Fr.
- Pilot- & Forschungsprojekte durch den Kanton BS. Aus dem Investitionskredit für die Pilotregion Basel 2000 Watt Gesellschaft soll ein Betrag von ca. 100'000.- Fr. für ein besonderes Pilotprojekt beantragt werden.
- Pilot- & Forschungsprojekte durch das Bundesamt für Energie. Für ein Pilotprojekt z.B. Sanierung der denkmalgeschützten Halle der Basilika mit grossflächigen

Vakuumisolationspaneelen wird ein Beitrag an die ausgewiesenen Mehrkosten in der Höhe von 200-300'000.- Fr. erhofft.

- Die Restfinanzierung von 100-200'000.- müsste über Zuwendungen von Stiftungen oder Spenden erfolgen. Entsprechende Abklärungen sollen Gegenstand entsprechender Gesuche werden.

Kosten und mögliche Finanzierung im Überblick:

Total der approximativ ermittelten Sanierungskosten	Fr. 3'900'000.-
Mietzinserhöhungen (6.-/m2/a, Kapitalisierungssatz 7%)	Fr. 1'000'000.-
Kapitalisierte Einsparpotentiale	Fr. 1'200'000.-
Reduktion des Baurechtszinses	Fr. 900'000.-
Subventionsbeiträge des Kantons	Fr. 350'000.-
Ev. Sponsoring durch Amt für Umwelt und Energie BS	Fr. 50'000.-
Ev. für P+D Projekt aus Investitionskredit 2000 W Gesellschaft	Fr. 100'000.-
Ev. für P+D Projekt NaQu / BFE	Fr. 200'000.-
Ertrag aus Fundraising	Fr. 100'000.-
<hr/>	
Total	Fr. 3'900'000.-
	3'900'000.-

Leider hat sich gezeigt, dass die in der obenstehenden Tabelle budgetierten Geldzuflüsse grösstenteils nicht realisiert werden konnten. Es konnten keine Subventionen oder Forschungsbeiträge gesprochen werden. Auch die erhofften Gelder für die Wärmedämmung der Basilika wurden nicht ausgeschüttet. Die schliesslich trotzdem durchgeföhrten Projekte wurden durch die Kapitalisierung der Energiekosteneinsparungen finanziert.

Das Projekt wird aus den Einnahmen der Kantensprung AG finanziert. Durch eine Vollvermietung des Areals können im Jahr 2007 Gewinne gutgeschrieben werden. Eine moderate Rückzahlung der Kredite wird nun ins Auge gefasst.

5. Schlusswort

Das Gundeldinger Feld ist ein Musterprojekt für nachhaltiges Wirtschaften. Es wird eindrücklich gezeigt, dass eine nachhaltige Entwicklung zwar nur langsam gedeiht, aber finanziell unabhängig und ohne Erhöhung der Preise machbar ist. Ein Schlüsselement solcher Projekte ist die langfristige Eigeninitiative und –verantwortlichkeit einiger weniger Quartierbewohner, ergänzt durch ein gelebtes Partizipationsmodell. Insbesondere durch den Einbezug lokaler Vereine, Anwohner und Behörden kann ein riesiges Innovationspotential genutzt werden und es wird eine grosse Akzeptanz für durchgeföhrte Massnahmen geschaffen. Für das Gundeldinger Feld ist dies von besonderer Bedeutung, hat es sich doch vom eher abgekapselten Industriegelände zu einem Quartierzentrums gewandelt, das von den Quartierbewohnern mitgetragen und mitgestaltet worden ist und weiter mitgestaltet wird.

Das Projekt „Nachhaltige Quartierentwicklung“ konnte zwar seine Ziele auf dem Gundeldinger Feld nicht vollumfänglich erreichen. Es hat sich gezeigt, dass vor allem in Umbau- und Umnutzungs-Quartieren wie dem Gundeldinger Feld, die nicht von einer Tabula rasa ausgehen können, die finanziellen Rahmenbedingungen für viele Projekte sehr eng sind. Die Entwicklung des Areals ist gleichwohl vorbildlich und zukunftsweisend ausgefallen.