



Umsetzung einer nachhaltigen Arealentwicklung auf Erlenmatt Ost und West und in der Schorenstadt

Synthesebericht, 24. April 2020

Impressum

Auftraggeberin	Konsortium Kanton Basel-Stadt, Implenia, Losinger Marazzi, Stiftung Habitat	
Autoren	Zimraum GmbH Dr. Joëlle Zimmerli Müllerstr. 48 8004 Zürich zimmerli@zimraum.ch www.zimraum.ch Tel: 044 / 586 43 31	Nova Energie Basel AG Priska Sacher Murbacherstr. 34 4056 Basel priska.sacher@novaenergie.ch www.novaenergie.ch Tel: 061 / 270 10 82
Foto	Kanton Basel-Stadt, 2018	
Datum	24. April 2020	

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Datengrundlage für das Evaluationsprojekt	1
1.2	Ablauf	2
1.3	Befragung nach dem Erstbezug	2
1.4	Erkenntnisinteresse und Untersuchungsthemen	4
2	Projekte und Nachhaltigkeitskonzepte	5
2.1	Umfeldbedingungen	5
2.2	Ausrichtungen der Arealentwicklungen	7
3	Beurteilung der Zielerreichung	15
3.1	Profile der Areale und Kernindikatoren	15
3.2	Gesamtbetrachtung Wohnsituation	19
3.3	Einbindung in das Wohnviertel	20
3.4	Schaffung kurzer Wege	23
3.5	Attraktiver Aussenraum	27
3.6	Soziale Durchmischung	30
3.7	Hohe Wohnqualität	35
3.8	Geringer Ressourcenverbrauch	37
4	Erkenntnisse	41

1 Ausgangslage

Der Kanton Basel-Stadt ist Pilotregion der 2000-Watt-Gesellschaft (www.2000-watt.bs.ch). Im Bebauungsplan für das Gebiet Erlenmatt aus dem Jahr 2004 ist vorgeschrieben: «10 % der Bausubstanz (Bruttogeschossfläche) sind als weitergehende Pilot- und Demonstrationsprojekte im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft auszuführen.». Im Bebauungsplan für das Areal Schoren aus dem Jahr 2010 ist enger definiert: «Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten».

Die Stiftung Habitat, Implenla und Losinger Marazzi haben die Vorgaben aus dem Bebauungsplan als Impuls genutzt, sich mit Fragen der nachhaltigen Arealentwicklung auseinander zu setzen. Sie nutzten unterschiedliche Ansätze, um die Vorgaben auf ihren Arealen Erlenmatt Ost, Schorenstadt und Erlenmatt West umzusetzen. Sie haben die Vorgaben umfassend betrachtet und sind dabei weit über die Fragen der Energieeffizienz hinausgegangen.

Der Kanton Basel-Stadt und die drei Partner haben im Jahr 2015 das Projekt «Evaluation Nachhaltige Arealentwicklung Erlenmatt und Schorenstadt» initiiert. Ziel des Projekts war es, die Wirkung der verschiedenen Planungsansätze zu prüfen. Am Projekt sind diverse Ämter des Kantons und die Entwickler beteiligt:

- Amt für Umwelt und Energie, Kanton Basel-Stadt
- Kantons- und Stadtentwicklung, Kanton Basel-Stadt
- Planungsamt, Kanton Basel-Stadt
- Implenla, Projektentwicklerin Schorenstadt
- Losinger Marazzi, Projektentwicklerin Erlenmatt West
- Stiftung Habitat, Grundeigentümerin, Projektentwicklerin und Baurechtgeberin Erlenmatt Ost

Die Evaluation wird von den Partnern kofinanziert. Die Planungs- und Beratungsbüros Zimraum GmbH und Nova Energie Basel AG, welche mit der Erarbeitung und dem Vollzug des Nachhaltigkeitskonzeptes für Erlenmatt Ost beauftragt sind, koordinierten die Evaluation und erarbeitete den vorliegenden Synthesebericht. Schnellleser finden die wichtigsten Erkenntnisse in Kapitel 4.

1.1 Datengrundlage für das Evaluationsprojekt

Mit dem Evaluationsprojekt soll eine Beurteilung gemacht werden, ob und wie die Grundeigentümerin und Entwicklerinnen ihre eigenen Ziele der Nachhaltigkeit erreicht haben. Dazu werden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Eine Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner der Areale nach dem Erstbezug.
- Eine Befragung von Anwohnerinnen und Anwohner.
- Kennzahlen des statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt.
- Verbraucherdaten zu den Gebäuden.

Die Befragung wird unter Beteiligung aller Projektpartner erarbeitet. Das Statistische Amt Basel-Stadt führt sie durch. Das Kennzahlenset greift auf verfügbare statistische Daten des statistischen Amtes Basel-Stadt zurück und die Verbraucherdaten werden von den Projektpartnern soweit vorhanden zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse zu den Befragungen der Bewohnenden sowie diverse Kennzahlen und Verbraucherdaten zu den Gebäuden sind in diesem Bericht zusammengefasst. Die Befragung von Quartieranwohnenden erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Auswirkung des Erlenmatt-Areals auf das Quartier spürbarer wird, voraussichtlich Ende 2020.

1.2 Ablauf

Da der Erstbezug auf den Arealen nicht zeitgleich erfolgte, fanden die Befragung der Bewohnenden in zwei Feldphasen in den Jahren 2016 und 2019 statt. Das bedeutet, dass sich Rahmenbedingungen im Gebiet Erlenmatt, wie etwa die Versorgung, zum Zeitpunkt der Erhebung unterschieden haben. Es wurde bewusst entschieden, die Befragungen zeitverschoben zu machen und in den Vordergrund zu stellen, dass die Bewohnenden ähnlich lange (oder kurz) auf dem Areal wohnen und somit denselben Erfahrungshintergrund mit dem Umzug aufweisen.

Da die Befragung der Anwohnenden noch nicht durchgeführt wurde, sind die Erkenntnisse daraus für die Synthese nicht verfügbar.

Bis zum Abschluss des Syntheseberichts fanden mehrere Sitzungen mit den beteiligten Institutionen zu konzeptionellen und organisatorischen Fragen sowie Workshops zum Erkenntnisaustausch statt.

1.3 Befragung nach dem Erstbezug

Als Grundgesamtheit für die Befragung der Bewohnenden gilt die Bevölkerung auf den Arealen Erlenmatt Ost, Erlenmatt West und Schorenstadt ab 16 Jahren. Dies sind 751 Haushalte: 125 auf Erlenmatt Ost, 574 auf Erlenmatt West und 62 in der Schorenstadt. Es handelt sich damit um eine Vollerhebung. Total wurden 182 Fragebögen ausgefüllt: 41 für Erlenmatt Ost, 115 für Erlenmatt West und 26 für die Schorenstadt. Die Rücklaufquote beträgt im Durchschnitt 24 Prozent: Für Erlenmatt Ost lag sie bei 33%, für Erlenmatt West bei 20% und in der Schorenstadt bei 42%.

Die Profile der Befragten, also derjenigen, die teilgenommen haben, unterscheiden sich je nach Areal sehr stark. Besonderheiten sind (siehe auch Tabelle 1, Seite 3):

Schorenstadt

- Wenig unter 35-Jährige (Grund: Eigentum)
- Geringer Anteil Einpersonenhaushalte (Grund: Eigentum)
- Hoher Anteil Familien (Reihenhäuser im Eigentum)
- Hoher Anteil Männer (62%)
- Hoher Anteil Schweizer (80%)
- Hoher Anteil hohe Haushaltseinkommen (Gründe: Eigentum, wenig Einpersonenhaushalte)

- Hoher Anteil Hochschulbildung (Gründe: Eigentum, evtl. Nachhaltigkeits-Charta)

Erlenmatt Ost

- Ein etwas höherer Anteil 59plus
- Hoher Anteil Familien (Grund: überdurchschnittlicher Anteil Familienwohnungen)
- Hoher Anteil Frauen (66%)
- Hoher Anteil Doppelbürger und Doppelbürgerinnen
- Leichte Polarisierung der Haushaltseinkommen zwischen tief und hoch

Erlenmatt West

- Hoher Anteil unter 36-Jährige (53%)
- Hoher Anteil Einpersonenhaushalte (49%) (Grund: hoher Anteil Kleinwohnungen)
- Geringer Anteil Familien (9%)
- Ausgewogenes Geschlechterverhältnis
- Hoher Anteil Ausländerinnen und Ausländer (41%)
- Breite Verteilung Haushaltseinkommen

Tabelle 1: Befragte nach diversen Kriterien und Areal (Quelle: Grundausswertung, Statistisches Amt Basel-Stadt)

Merkmal	Areal (%-Werte)						Befragte (Anzahl)	
	Erlenmatt Ost		Erlenmatt West		Schorenstadt			
	Befragte	Alle	Befragte	Alle	Befragte	Alle		
Total	23		63		14		182	
Alter in Jahren								
<36	15	44	53	45	4	11	68	
36-59	63	47	34	48	77	77	85	
>59	22	9	12	7	15	12	27	
Geschlecht								
Weiblich	66		51		35		95	
Männlich	34		48		62		85	
Anderes	–		1		4		2	
Staatsangehörigkeit								
Schweizer/in	59	64	52	37	81	44	105	
Doppelbürger/in	22		7		12		20	
Ausländer/in	20	36	41	63	8	56	57	
Haushaltstypen								
Einpersonenhaushalt	27		49		19		72	
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	22		43		31		66	
Mehrpersonenhaushalt mit Kindern	51		9		50		44	
Monatl. Netto-HH-Einkommen in Fr.								
<3 000	24		21		8		36	
5 000-7 499	22		28		8		43	
>7 500	39		33		77		74	
Keine Antwort	12		16		8		25	
Bildung								
Oblig. Schule nicht beendet	–		–		–		–	
9 Jahre oblig. Schule	5		6		4		10	
Berufslehre, Berufsmaturität	20		19		4		31	
DMS, FMS, Fachmaturität, HMS	2		4		–		6	
Gymnasium, Mittelschule	2		4		–		5	
Höhere Berufsbildung	15		13		12		24	
Hochschule (Uni, ETH, FH)	54		49		73		97	
Andere Ausbildung	2		5		8		9	

Die statistischen Daten in Kapitel 3.1 zu den Altersgruppen und Nationalitäten der Areal-Bewohnenden zeigen, dass es teilweise grosse Abweichungen gibt zwischen denjenigen, die an der Befragung teilgenommen haben und denjenigen, die dort wohnen. Auf Erlennmatt Ost und West sind die 60plus überrepräsentiert und unter 36-Jährige unterrepräsentiert. Für die Schorenstadt stimmen die Altersgruppen gut überein. Bezüglich der Nationalität sind bei allen Arealen SchweizerInnen über- und AusländerInnen unterrepräsentiert.

1.4 Erkenntnisinteresse und Untersuchungsthemen

Aufgrund der Vielfalt an Nachhaltigkeitsaspekten konnte die Befragung der Bewohnenden nicht umfassend auf alle Themen eingehen. Deshalb wurden jene Themen mit dem grössten Erkenntnisinteresse in einem iterativen Verfahren mit den Arealentwicklern identifiziert. Darauf basierend entwickelte das Statistische Amt den Fragebogen.

Die Bündelung der Themen folgt weitgehend dem Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung Habitat:

- Nachhaltigkeit als Mehrwert der Arealentwicklung,
- Einbindung in das Wohnviertel über Quartierangebote auf dem Areal sowie im Viertel,
- Schaffung kurzer Wege zur Versorgung und guter Rahmenbedingungen für Velo- und Fussverkehr zugunsten von weniger motorisiertem Verkehr,
- Attraktiver Aussenraum mit durchgrüneten und belebten Höfen und Parks sowie einem sauberen und sicheren Wohnumfeld,
- Gute soziale Durchmischung, mit der unterschiedliche Zielgruppen integriert werden,
- Hohe Wohnqualität zugunsten einer hohen Sesshaftigkeit,
- Geringer Ressourcenverbrauch im Betrieb.

Welche Akzente die Areale jeweils setzen, zeigt Kapitel 2.2. Hier sind die Arealentwicklungen und Konzepte näher beschrieben.

2 Projekte und Nachhaltigkeitskonzepte

Die Areale mussten gemäss Bebauungsplan die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen. Sie gehen von teilweise vergleichbaren, teilweise sehr unterschiedlichen strukturellen Rahmenbedingungen im Quartier aus. Diese Rahmenbedingungen werden in Kapitel 2.1 beschrieben. Dem übergeordneten Ziel für die Arealentwicklungen liegen wiederum unterschiedliche Verständnisse der Nachhaltigkeit zugrunde, die von den Philosophien und Haltungen der drei Studienpartner geprägt sind. Die unterschiedlichen Ansätze sind in Kapitel 2.2 beschrieben.

2.1 Umfeldbedingungen

Die strukturellen Rahmenbedingungen lassen sich zu den Themen infrastrukturelles Umfeld, alltägliche Versorgung, Grünraumversorgung, Quartierleben und ÖV-Gütekategorie bewerten:

Tabelle 2: Übersicht über die strukturellen Rahmenbedingungen

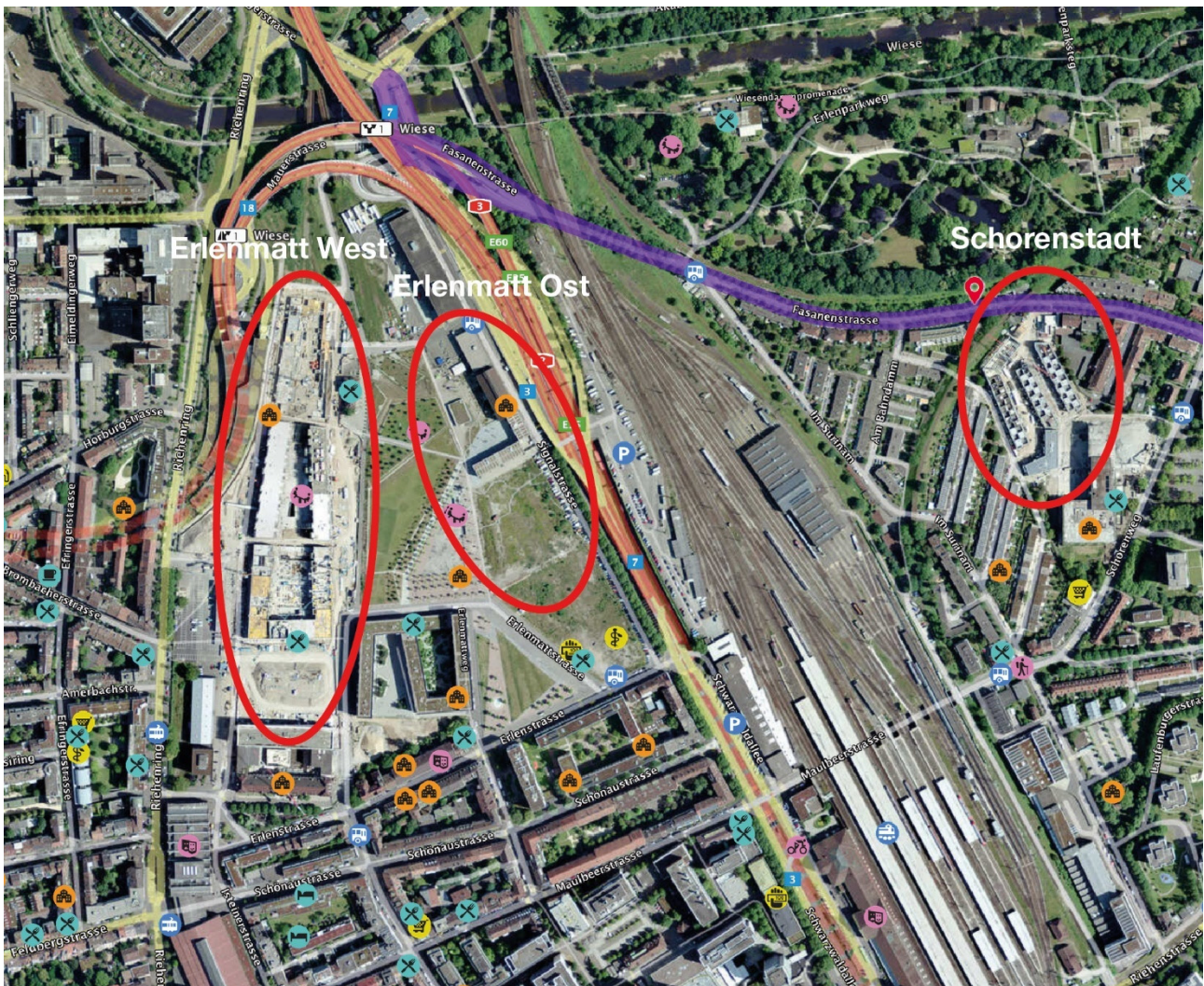
Areal, Wohnungsbezug	Infrastrukturelles Umfeld	Alltägliche Versorgung	Grünraumversorgung	Quartierleben	ÖV-Gütekategorie
Schorenstadt 2017	Wohnumgebung	Mässig	Sehr gut	Wohnquartier mit viel Eingesessenen	Sehr gut
Erlenmatt West 2015	Autobahn, gemischte Nutzung	Schlecht	Sehr gut	Schwach ausgeprägtes Quartierleben	Gut
Erlenmatt Ost 2018-2020	Autobahn, gemischte Nutzung	Gut	Sehr gut	Schwach ausgeprägtes Quartierleben	Sehr gut

Erlenmatt West und Erlenmatt Ost sind Teil des Gebiets Erlenmatt. Sie sind über den Erlenmattpark miteinander verbunden (Abbildung 1) und grenzen südlich und westlich an Nutzungsgemischte Quartiere an. Im Norden und Osten sind sie von der Stadtautobahn gerahmt. Das Gebiet Erlenmatt ist Teil des Wohnviertels Rosental. Dieses Viertel wird geprägt von den grossflächigen Messe-Institutionen, geschlossenen Industriearealen und wenig Quartierleben¹. Der Anteil junger Einwohnenden ist überdurchschnittlich hoch und die Sesshaftigkeit im Vergleich zu anderen Stadtteilen am niedrigsten². Sowohl der Anteil AusländerInnen als auch SozialhilfeempfängerInnen sind im Rosental am höchsten in der Stadt.

¹ Andreas Courvoisier, "Quartierstudie Rosental" (Basel, 2019).

² Statistisches Amt Basel-Stadt, "Basler Quartier- Und Gemeindeportraits" (Kanton Basel-Stadt, 2019).

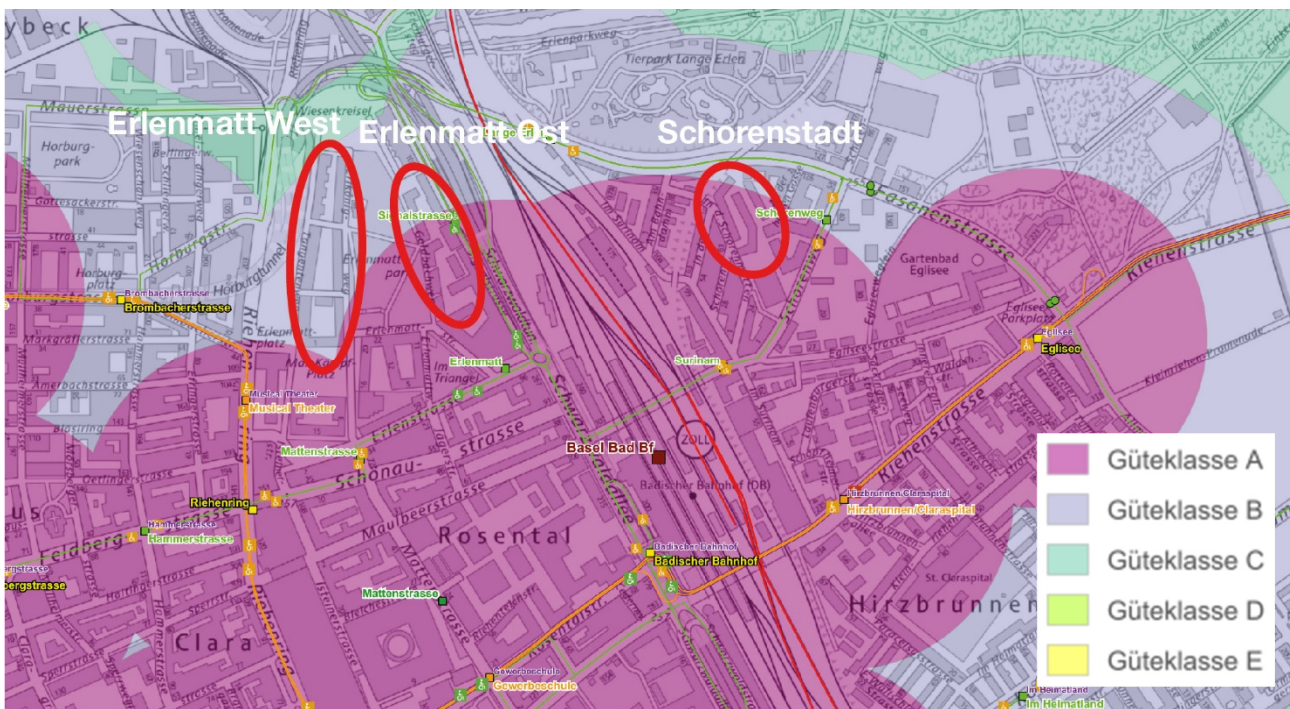
Abbildung 1: Versorgungsangebote im Umfeld der Areale (Bild: map.search.ch, eigene Darstellung)



Die Schorenstadt liegt etwa ein Kilometer Luftlinie entfernt auf der anderen Seite der Gleise östlich des Gebiets Erlenmatt. Das Areal befindet sich in einem typischen Wohnquartier mit wenig Versorgungsangeboten und Nutzungsmischung. Von der Schorenstadt aus sind es nur wenige Schritte bis in den Natur- und Freizeitpark «Lange Erlen». Das Areal befindet sich im Wohnviertel Hirzbrunnen. Dieses wird geprägt von einem hohen Anteil an Genossenschaftssiedlungen mit bescheidenem Wohnraum, die nach der Jahrhundertwende ab den 1920er Jahre gebaut worden sind. Im Wohnviertel ist der Anteil Sesshafter sehr hoch. Hier wohnen sowohl überdurchschnittlich viele Junge als auch Alte. Gering sind die Anteile der Einpersonenhaushalte sowie der AusländerInnen.

Bei der Anbindung mit öffentlichem Verkehr gibt es Unterschiede: Erlenmatt Ost und Schorenstadt befinden sich überwiegend in der Güteklasse A. Erlenmatt West befindet sich in der Güteklasse B. Von allen Arealen aus ist eine Bushaltestelle in Gehdistanz erreichbar. Die Bewohnenden von Erlenmatt West müssen allerdings den längsten Fussweg auf sich nehmen (Abbildung 2).

Abbildung 2: ÖV-Güteklasse und Bushaltestellen (grüne Schrift) (Karte: GIS Kanton Basel-Stadt)



2.2 Ausrichtungen der Arealentwicklungen

Die drei Areale weisen teilweise vergleichbare Standards zu Umweltthemen, Überschneidungen zu den (konkreten) Zielen der 2000-Watt und unterschiedliche Ausrichtungen in Bezug auf weitere Zielsetzungen auf (Tabelle 3).

Tabelle 3: Übersicht über die Nachhaltigkeitskonzepte

Areal, Wohnungsbezug	Minergie	2000-Watt	Weitere Zielsetzungen
Schorenstadt 2017	Alle Gebäude Minergie-P-Eco zertifiziert	Nach den 2000-Watt Zielen geplant	Wohnraum für Familien als Alternative zu Wohnungen in den umliegenden Gemeinden. Nachhaltigkeits-Charta für das Zusammenleben.
Erlenmatt West 2015	Alle Gebäude Minergie-zertifiziert	2000-Watt Areal zertifiziert, Erstellung und Betrieb	Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen. Aktives Nachbarschaftsleben.
Erlenmatt Ost 2018-2020	Gebäudehülle nach Minergie-P, einzelne Bausteine Minergie-P-Eco zertifiziert	Nach den 2000-Watt Zielen geplant	Massgeschneidertes Nachhaltigkeitskonzept mit diversen sozialen Aspekten. Entwicklungsmöglichkeiten für lokal verankerte Bauräger.

Schorenstadt

Die Schorenstadt wurde von der Implenia Schweiz AG entwickelt. Das Generalunternehmen hat das gesamte Wohnungsangebot, das aus Reiheneinfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum besteht, verkauft (Abbildung 3).

Als Instrument für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft nutzte Implenia den SIA-Effizienzpfad Energie, mit dem die Graue Energie sowie die Treibhausgase für die Erstellung, den Betriebs- und die Mobilität, basierend auf planerischen Werten berechnet werden und einen Grenzwert einhalten müssen. Zudem liess Implenia die Gebäude nach dem Minergie-P-Eco-Label zertifizieren. Um die Umsetzung der 2000-Watt-Ziele auch im Betrieb zu sichern, mussten alle Wohnungskäufer eine Charta unterschreiben, mit der sie sich zu einem nachhaltigen Lebensstil verpflichten.

Abbildung 3: Situationsplan Schorenstadt (Quelle: Verkaufsbroschüre)



Nachhaltigkeitskonzept

Implenia fasst das Projekt folgendermassen zusammen (Quelle: Projekt-Website und Verkaufsbroschüre):

«Die schorenstadt ist das erste Bauprojekt im Kanton Basel-Stadt, das sämtliche Kriterien des neuen SIA-Effizienzpfades Energie (2011) für die 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt.»

Die Siedlung umfasst 43 grosszügige Reiheneinfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit 22 Eigentumswohnungen. Sie ist als überschaubare Gartenstadt konzipiert, in der sich ländliches und urbanes Leben in idealer Weise kombinieren lassen. Die Schorenstadt ist jedoch weit mehr als eine neue städtische Überbauung: Sie ist das Ergebnis einer Vision und eines neuen Denkens.

Die Schorenstadt bietet ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ideale Voraussetzungen zur Verwirklichung der 2000-Watt-Gesellschaft. Wer hier wohnt, geht mit der Umwelt bewusst und achtsam um, nutzt energieeffiziente Techniken und Geräte und legt Wert auf ökologisch sinnvolle Mobilität. Dabei geht es nicht um Verzicht, sondern um Erfüllung, um urbane Lebensqualität und moderne Lebensweise mit anderen Mitteln. In der Schorenstadt wohnen bedeutet privates und gesellschaftliches Wohlbefinden. In einer Zeit, in der Wohnraum und Ressourcen knapp werden, wirkt die Schorenstadt wie eine kleine, schöne Insel: lebendig, wohnlich, natürlich.

Die Schorenstadt ist in jeder Hinsicht auf moderne Lebensqualität ausgerichtet. Die Idee der Nachhaltigkeit ist umfassend erfüllt, und das wird in Zukunft als einzigartiger Lebenswert tagtäglich zu spüren sein. Die Anlage ist maximal begrünt. Die Häuser schützen die Privatsphäre und erlauben gleichzeitig sozialen Austausch. Jung und Alt, Singles und Familien können sich in gleicher Weise zu Hause fühlen. Die Häuser und Wohnungen bieten alles, was künftigen Standards entspricht: grosszügige Räume, Flexibilität für individuelle Gestaltung, viel Licht, viel Sicht, viel Schutz.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in direkter Nachbarschaft. Die Schorenstadt ist Refugium und Ausgangspunkt zugleich: eine grüne Insel in der Stadt, ideal erschlossen für die Mobilitätsbedürfnisse von morgen.»

Wohnungsmix und Mobilität

In der Schorenstadt gibt es folgenden Wohnungsmix:

Tabelle 4: Wohnungsmix Schorenstadt

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	%	Wohnfläche
2.5 Zimmer	5	8%	60 – 81m ²
3.5 Zimmer	10	1%	86 – 104m ²
4.5 Zimmer	21	32%	111 – 167m ²
5.5 Zimmer	26	40%	126 – 234m ²
6.5 Zimmer	3	5%	203 – 235m ²
Total	65	100%	

Mit fast 80 Prozent Wohnungen mit mindestens 4.5 Zimmern ist die Siedlung deutlich auf Familien ausgerichtet. Die Wohnungen weisen grosszügige Wohnflächen auf. Die Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sollen dem Mittelstand eine attraktive Alternative zum Wohnen im Agglomerationsgürtel bieten. In der Schorenstadt wurde entsprechend kein Schwerpunkt auf einen schonenden Umgang mit der Wohnfläche gelegt.

Zu den Wohnungen wurden 49 Autoparkplätze verkauft, was einer Quote von knapp 0.8 pro Wohnung entspricht. Zusätzlich wurden 20 Veloboxen an einzelne Eigentümer verkauft sowie vor den Häusern Veloständer à 6 Einheiten mit insgesamt 150 Veloabstellplätzen realisiert. Gemäss VSS-Norm müsste

ein Abstellplatz pro Zimmer angeboten werden, was über 250 Abstellplätzen entspricht. Das Projekt erfüllt damit die Vorgaben der Norm nicht vollumfänglich.

Erlenmatt West

Der Arealteil Erlenmatt West wurde von der Losinger Marazzi AG entwickelt und an neun institutionelle Investoren sowie 42 Stockwerkeigentümer verkauft (Abbildung 4). Unter den Investoren befinden sich Versicherungen und Immobilienfonds. In der Befragung sind die Baufelder E, F und G enthalten. Das bereits früher fertiggestellte Baufeld C mit Alterswohnungen und Pflegeplätzen ist in der Befragung nicht berücksichtigt.

Für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft liess Losinger Marazzi das Areal nach dem Energiestadt-Label «2000-Watt-Areale» zertifizieren. Erlenmatt West hat als erstes Quartier offiziell das Zertifikat «in Betrieb» erhalten. Mit einer Rezertifizierung wird sichergestellt, dass die Nachhaltigkeitskriterien auch im Betrieb eingehalten werden.

Abbildung 4: Luftbild Erlenmatt West (Quelle: Immobilien im BlickPunkt, 2016)



Um das 2000-Watt-Areal-Label zu erlangen, müssen die Grenzwerte zu Energie und Treibhausgasen aus dem SIA-Effizienzpfad für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität eingehalten werden sowie diverse Kriterien zum Betrieb und Management des Areals erfüllt sein. Weitere Umwelt-Anforderungen wurden mit der Minergie-Zertifizierung umgesetzt. Im Zusammenhang mit dem Areal-Management

entwickelte Losinger Marazzi in einer Kooperation mit einem Software-Entwickler die «Erlen App», mit der die Mietenden Verbrauchsdaten beobachten, Informationen zur Wohnung beziehen, Kontakt zur Hausverwaltung aufnehmen und den Austausch mit Nachbarn pflegen können. Diese App ist heute zum Standard in vielen Siedlungen in der Schweiz geworden. Zudem wurde aus der Bewohnerschaft eine Gruppe von rund 10 «Ambassadoren» aufgebaut, die sich um Nachbarschaftsthemen kümmert.

Nachhaltigkeitskonzept

Losinger Marazzi beschreibt das Areal folgendermassen (Quelle: Projekt-Website):

«Die 574 neuen Wohnungen sowie das Seniorenzentrum decken ein grosses Spektrum an Wohnformen und Wohnungsgrössen ab. Senioren-, Familien-, Paar- und Singlewohnungen ermöglichen ein harmonisches und generationenübergreifendes Zusammenleben. Das Angebot der Primarschule Erlenmatt, des Kindergartens, der Kitas und der Swiss International School erleichtern den Alltag der Familien im Quartier. Nebst den verschiedenen Wohnformen stehen 2'000 m² Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese beleben zusätzlich das Quartier durch eine bunte Mischung aus Angeboten und Dienstleistungen.»

Der Strom wird bei den Industriellen Werken Basel (IWB) als Ökostrom eingekauft. Die IWB garantieren eine lokale Produktion des Stroms. Die erneuerbare Ökofernwärme kommt aus der Kehrrichtverwertungsanlage (KVA) Basel der IWB. Auf den grosszügigen, extensiv begrünten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen montiert. So wird zusätzlich vor Ort erneuerbarer Strom erzeugt. So kann die gewonnene Sonnenenergie für die Stromerzeugung genutzt werden. Dieser erneuerbare Strom wird vor Ort erzeugt und anschliessend ins Netz eingespeist. Wasser- und energiesparende Armaturen in Bad und Küche halten den Energieverlust und den Trinkwasserverbrauch möglichst gering. Regenwasser wird über grosszügige Versickerungsanlagen dem Grundwasser und somit dem Wasserkreislauf zurückgeführt.»

Wohnungsmix und Mobilität

Auf dem Areal Erlenmatt West gibt es aufgeteilt auf 7 Gebäude folgenden Wohnungsmix:

Tabelle 5: Wohnungsmix Erlenmatt West

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungspreise (Netto)	Wohnungspreise (Brutto)
1.5	6	41 – 65m ²	CHF 820 – 1170	CHF 920 – 1327
2. – 2.5	242	45 – 65m ²	CHF 1020 – 1530	CHF 1140 – 1690
3.5	246	65 – 90m ²	CHF 1500 – 2025	CHF 1670 – 2245
4.5	74	95 – 112m ²	CHF 2070 – 2500	CHF 2320 – 2780
5.5	6	Unbekannt	Unbekannt	Unbekannt
Total	574			

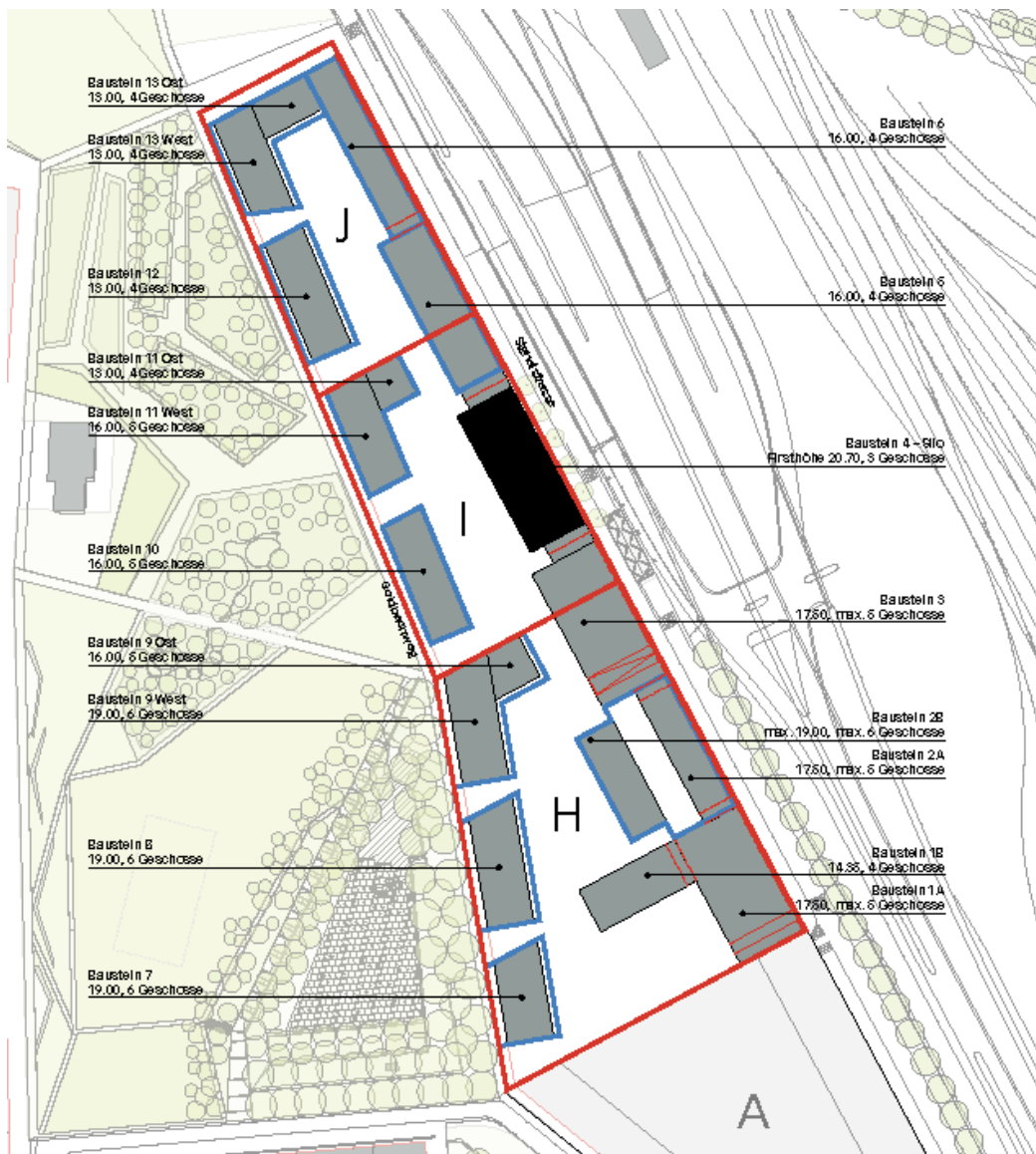
Mit ca. 85 Prozent 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen setzte die Entwicklerin den Fokus auf Kleinhaushalte. Von den 574 Wohnungen sind 532 Miet- und 42 Eigentumswohnungen. Die Wohnungsflächen der Mietwohnungen sind teilweise sehr kompakt gehalten. Dies trägt dazu bei, dass ein Teil des Angebots der Neubauwohnungen für Haushalte mit bescheidenen Einkommen bezahlbar ist. Der Wohnraum richtet sich unter anderem an Personen, die in der Stadt Basel arbeiten und durch den Zuzug nach Basel ihren Arbeitsweg verkürzen können.

Zu den 574 Wohnungen werden 352 Autoparkplätze angeboten, was einer Quote von 0.7 pro Wohnung entspricht. Für Elektroautos stehen Parkplätze mit Elektroanschluss zur Verfügung. Für Velos wurden 470 oberirdische und 251 Abstellplätze in Einstellhallen realisiert. Gemäss VSS-Norm müsste ein Abstellplatz pro Zimmer angeboten werden, was 1545 Abstellplätzen entspricht.

Erlenmatt Ost

Der Arealteil Erlenmatt Ost wird von der Stiftung Habitat entwickelt. Um auch kleineren Bauträgern die Möglichkeit zu geben, ein Gebäude zu bauen, hat die Stiftung Habitat einen städtebaulichen Wettbewerb für den Ostteil ausgeschrieben und in der Folge die drei grossformatigen Schollen in 13 kleine Bausteine unterteilt (Abbildung 5). In der ersten Etappe wurden 10 Gebäude gebaut. Drei weitere Gebäude sind ab 2023 nach dem Auslaufen bestehender Verträge mit den heutigen Mietern geplant. Die Stiftung war bei vier Gebäuden in der Rolle der Bauherrin. Die Bauherrschaften der übrigen sechs Gebäude waren neugegründete Genossenschaften (3 Häuser), eine AG für sozialen Wohnungsbau (1 Haus) und eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Pensionskasse (2 Häuser).

Abbildung 5: Übersicht über die Bausteine Erlenmatt Ost (Quelle: Stiftung Habitat, REO)



Als Instrument zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelte die Stiftung Habitat im Jahr 2013 ein umfassendes arealspezifisches Nachhaltigkeitskonzept, aufbauend auf bestehenden Systemen. Das Nachhaltigkeitskonzept definiert die Zielwerte und Prozesse im Bereich der Nachhaltigkeit. Wichtigstes Arbeitsmittel für Bauherrschaften und Architektenteams ist das integrierte Kriterienset. In diesem wird mit einem Punktesystem festgelegt, wie die Kriterien beurteilt und quantifiziert werden. So lässt sich für jeden Baustein eine individuelle Nachhaltigkeits-Bilanz erstellen. Mit dem Konzept stellte die Stiftung sicher, dass die etappenweise Bebauung mit den diversen Bauträgern aufeinander abgestimmt im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft erfolgte. Die Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts ist Bestandteil der Baurechtsverträge. Das Konzept umfasst in gleicher Gewichtung Kriterien zu Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Den Baurechtnehmenden war freigestellt, ob sie die Gebäude zertifizieren lassen möchten. Dies insbesondere, damit nicht zwingend eine Komfortlüftung eingebaut werden musste. Alle Bauherrschaften mussten ihre Projekte zu den Meilensteinen (Vorprojekt, Bauprojekt, Bauende) von einem Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Vertretenden der Stiftung Habitat, des Kantons Basel-Stadt (Amt für Umwelt) und den externen Fachplanenden, nach dem Kriterienkatalog und vorgegebenen Punktesystem, beurteilen lassen. Die Baueingabe konnte erst erfolgen, wenn die Baurechtnehmenden dem Gremium die Erfüllung resp. die vorgesehene Umsetzung der zentralen Kriterien nachweisen konnten.

Die Stiftung Habitat führte während der Entwicklungszeit regelmässige «Erlenmatt-Ost-Gespräche» durch, die sich hauptsächlich an die Baurechtnehmenden, aber auch die interessierte Öffentlichkeit richtete. In diesen Gesprächen wurden Areal-Themen besprochen und abgestimmt. Seit dem Bezug der Bausteine delegieren alle Baurechtnehmenden zwei Personen aus der Bewohnerschaft, die sich zu Areal-Themen einbringen. Die Bewohnenden planen aktuell einen Arealverein mit dem Ziel, das Zusammenleben auf Erlenmatt Ost zu gestalten. Geplant sind Ressorts wie Gemeinschaftsraum, Kommunikation sowie Arbeitsgruppen wie Garten oder Permakultur.

Nachhaltigkeitskonzept

Die Stiftung Habitat fasst das Projekt folgendermassen zusammen (Quelle: Projekt-Website und Nachhaltigkeitskonzept):

«Unser Nachhaltigkeitskonzept definiert den Rahmen, der für alle Bauprojekte auf dem Areal gilt. Das Ziel von Beginn an: die 2000-Watt-Gesellschaft. Das beinhaltet auch klare Kriterien bezüglich Wohnfläche, Energieverbrauch und Mobilität.

In den ersten Jahren organisierten wir eine Zwischennutzung, Austauschforen, Gesprächsrunden und das jährliche Silofest. Dort lernten sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Erlenmatt Ost kennen, entwickelten Ideen und lancierten Projekte. Diese Vorarbeit hat sich gelohnt: Die gute Stimmung ist spürbar. Nun übergeben wir die Verantwortung für das Quartierleben an die Menschen vor Ort.

Wir wollen, dass möglichst viele verschiedene Menschen auf Erlenmatt Ost ihr Zuhause oder einen Arbeitsplatz finden. Jung oder alt, kleines oder grosses Portemonnaie, Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften, Studierende, Menschen von hier oder dort, mit Behinderung oder ohne leben hier. Das Silo, ein Kindergarten und eine Kinderkrippe werden dafür sorgen, dass das Areal auch von Menschen aus angrenzenden Quartieren besucht wird.

Es ist notwendig, die Erlenmatt als Teil eines Ganzen, insbesondere des Kleinbasels, wahrzunehmen und zu entwickeln. Die Stiftung Habitat kann auf dem Areal Erlenmatt Ost ein Vorzeigeprojekt für nachhalti-

ges Bauen, Arbeiten und Leben verwirklichen, welches die heute bestehenden strukturellen Nachteile ausgleicht und langfristig eine positive Ausstrahlung auf die angrenzenden Grundstücke und das gesamte Quartier entfaltet.»

Wohnungsmix und Mobilität

Auf Erlenmatt Ost gibt es folgenden Wohnungsmix:

Tabelle 6: Wohnungsmix Erlenmatt Ost

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Anteil	Wohnfläche	Wohnungspreise (Netto)
1.5	19	10%	31 – 63m ²	CHF 540 – 1'008
2.5	54	27%	44 – 76.5m ²	CHF 893 – 1864
3.5	38	19%	70 – 96m ²	CHF 1420 – 2100
4.5	44	22%	82 – 122m ²	CHF 1651 – 2380
5.5	23	12%	107 – 144m ²	CHF 2128 – 2783
6.5	8	4%	133 – 161m ²	CHF 2480 – 2952
7.5 bis 12.5	13	7%	165 – 371 m ²	CHF 3355 – 7390
Total	199	100%		

Mit 45 Prozent Wohnungen mit mindestens 4.5 Zimmer setzt die Stiftung Habitat einen Schwerpunkt bei Familien. Jede Bauherrschaft musste sich zudem verpflichten, zehn Prozent der Wohnfläche für soziale Zwecke zu vermieten sowie 5% der Flächen gesamthaft hindernisfrei und altersgerecht oder mit wenig Aufwand anpassbar zu erstellen.

Die Stiftung gab in ihrem Nachhaltigkeitskonzept auch vor, dass die Baurechtnehmenden maximal 45 m² Energiebezugsfläche pro Person realisieren dürfen. Damit sollte ein schonender Umgang mit der Wohnfläche sowie der Energie gewährleistet werden. Diese Vorgabe führte zu innovativen, kompakten Grundrissen und auch dazu, dass mehrere Baurechtnehmende mit Laubengängen arbeiteten, um Erschliessungsfläche aus der beheizten Zone auszulagern. Damit wurden wiederum begegnungsfördernde Bereiche geschaffen, die ebenfalls ein Ziel des Nachhaltigkeitskonzepts sind.

Zu den Wohnungen wurden 70 Autoparkplätze in einer gemeinsamen Einstellhalle realisiert, was auf das gesamte Areal (inklusive des ausstehenden Bereichs) einer Quote von rund 0.25 pro Wohnung entspricht. Zwei der Parkplätze sind für Elektro-Mietautos reserviert, die – vom Strom der Dächer gespeisen – ausschliesslich den Bewohnenden von Erlenmatt Ost zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden in der Einstellhalle 359 Veloabstellplätze und 18 Plätze für Spezialvelos und Anhänger angeboten. Mit weiteren Abstellflächen in den Gebäuden und den Höfen (40% Einstellhalle, 30% in den Gebäuden, 30% im Hof) sind es insgesamt 1266 Veloparkplätze, die für die 199 Wohnungen angeboten werden. Gemäss VSS-Norm müsste ein Abstellplatz pro Zimmer angeboten werden, was etwa 680 Abstellplätzen entspricht. Diese Quote hat die Stiftung übererfüllt.

3 Beurteilung der Zielerreichung

3.1 Profile der Areale und Kernindikatoren

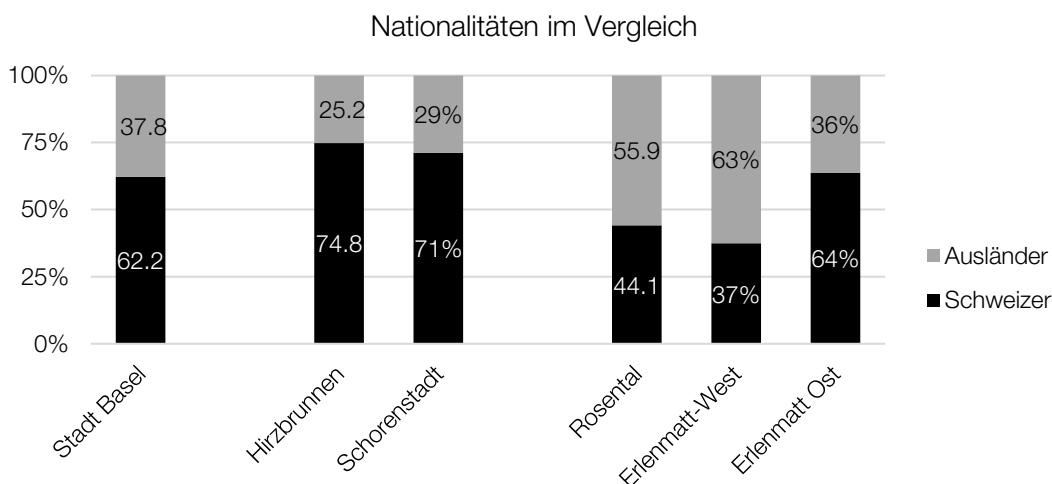
In den folgenden Abschnitten werden einige Kennzahlen im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitsthemen präsentiert.

Soziale Durchmischung

Die Einwohnerinnen und Einwohner der drei Areale zeigen sehr unterschiedliche soziodemografische Profile auf, sowohl im Vergleich untereinander als auch teilweise im Vergleich zum Wohnviertel, gemessen an der Nationalität und dem Alter.

Abbildung 6 zeigt, dass die Einwohnenden der Schorenstadt von der Nationalität her mehr oder weniger exakt den Durchschnitt des Wohnviertels wiedergeben und sich der Anteil genauso wie beim Wohnviertel deutlich vom städtischen Durchschnitt unterscheidet: hier wohnen überdurchschnittlich viele SchweizerInnen. Der Anteil ist deutlich höher als im benachbarten Wohnviertel Rosental. Erlenmatt West spiegelt wiederum fast exakt den Durchschnitt des Wohnviertels Rosental – mit einem leicht höheren Ausländeranteil, und liegt im Durchschnitt mit dem Ausländeranteil deutlich über dem städtischen Schnitt. Schorenstadt und Erlenmatt West bilden in diesem Sinn die Wohnviertel ab. Einen Kontrast bildet Erlenmatt Ost: der Schweizer- und Ausländeranteil bildet fast identisch den städtischen Schnitt ab, und liegt entsprechend über respektive unter dem Schnitt im Wohnviertel.

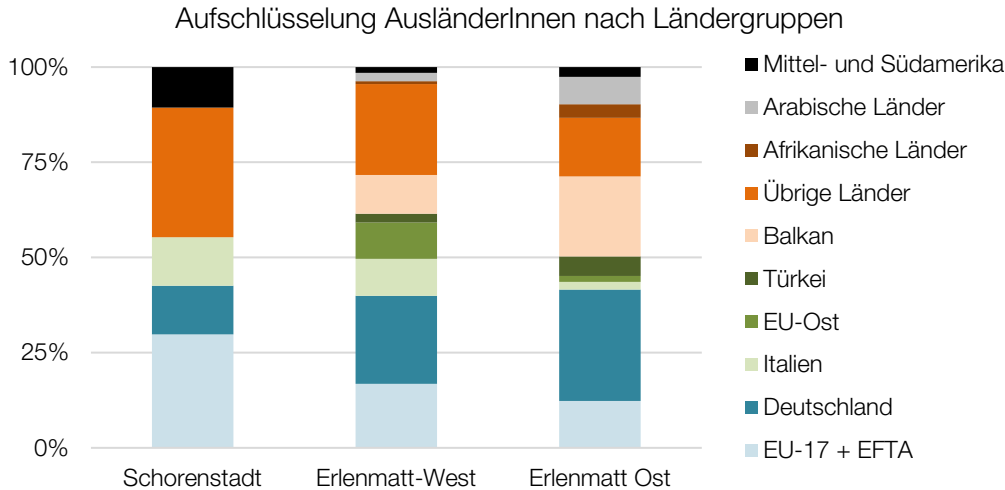
Abbildung 6: Vergleich der Nationalitäten (Daten: Statistisches Amt Basel-Stadt)



Aufschlussreich ist auch die Aufschlüsselung der Ausländerinnen und Ausländer nach Ländergruppen (Abbildung 7): In der Schorenstadt wohnen im Vergleich überdurchschnittlich viele Bürger aus den alten EU-Ländern sowie Personen aus Asien und den USA, was auf höhere Qualifikationen hindeutet.

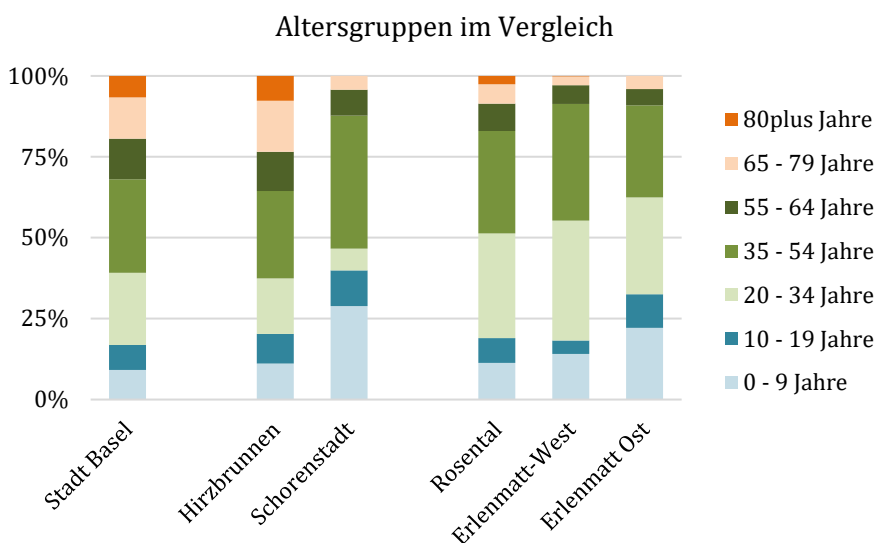
Auf Erlenmatt West wohnen überdurchschnittlich viele Personen aus Italien und EU-Ost. Auf Erlenmatt Ost sind überdurchschnittlich viele Personen aus dem Balkan sowie Deutschland gezogen.

Abbildung 7: Vergleich der Ländergruppen unter AusländerInnen (Daten: Statistisches Amt Basel-Stadt)



Ein weiterer Vergleich lässt sich mit den Altersgruppen machen. Hier zeigen sich Unterschiede und Gemeinsamkeiten nun in anderen Bezügen: Die Altersgruppen in der Schorenstadt spiegeln das Wohnviertel in diesem Fall nicht, der Anteil Kinder unter 9 Jahren ist sehr viel höher, dafür der Anteil Senioren sehr gering (Abbildung 8). Die Wohnungen in der Schorenstadt sorgen also für eine Verjüngung im Wohnviertel. Erlenmatt West bildet wiederum relativ gut das Wohnviertel ab: ähnlich viele Kinder, etwas mehr junge Menschen zwischen 20 und 34 Jahren und wenig SeniorInnen. Erlenmatt Ost weist keine vergleichbare Altersstruktur auf: der Kinderanteil unter 9 Jahren ist relativ hoch und der Anteil SeniorInnen gering – anders als im Wohnviertel und im städtischen Vergleich. Ähnlich hoch wie im Wohnviertel ist der Anteil junger Personen von 20 bis 34 Jahren. Erlenmatt Ost trägt also zur Erhöhung des Familienanteils im Wohnviertel bei.

Abbildung 8: Vergleich der Altersgruppen (Daten: Statistisches Amt Basel-Stadt)



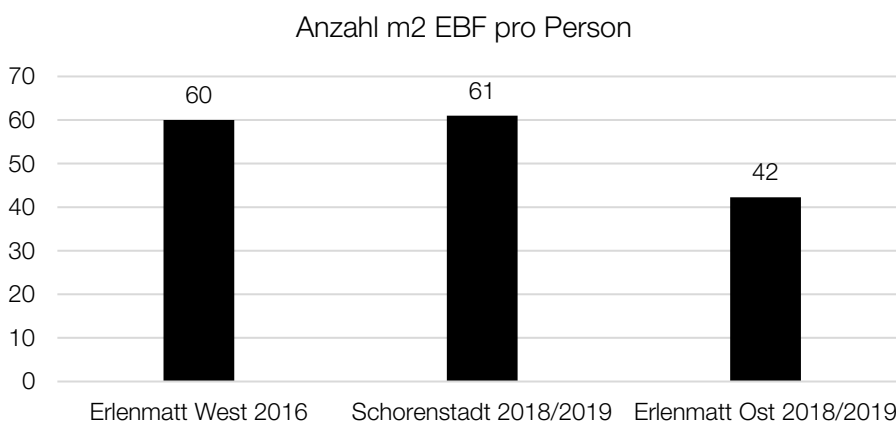
Energiebezugsfläche pro Person

Um die Wirkung des Nachhaltigkeitskonzepts zu messen, werden Energieverbräuche unter den Arealen verglichen. Dazu zählt die Energiebezugsfläche, also die beheizte Fläche, die pro Person für das Wohnen verbraucht wird. Bei der Interpretation der Zahlen muss beachtet werden, dass die Energiebezugsfläche nicht nur der Wohnfläche entspricht. In der Kennzahl sind auch die innenliegenden beheizten Erschliessungsflächen einbezogen (Korridor, Lift, beheiztes Treppenhaus, Gemeinschaftsräume etc.). Der Schweizer Durchschnitt liegt bei rund 60m².

Für die Stadt Basel und die Wohnviertel gibt es keine Zahlen, die sich nur auf die Wohnfläche beziehen, Sie werden deshalb nicht in den Vergleich aufgenommen. Bei den Arealen sind ausschliesslich Energiebezugsflächen für die Wohnnutzung berücksichtigt.

Die Schorenstadt (61 m²) und Erlenmatt West (60 m²) weisen mit der Energiebezugsfläche pro Person den Schweizer Durchschnittswert auf. Dass beide Werte gleich hoch sind erstaunt, da die Schorenstadt aus grosszügig bemessenen Reihenhäusern besteht und die Mehrfamilienhäuser auf Erlenmatt West knapp geschnittene Wohnungen haben. Der vergleichbare Wert ist darauf zurückzuführen, dass Schorenstadt einen hohen Familienanteil hat und die Reihenhäuser keine beheizten Erschliessungsflächen aufweisen: die Treppen sind Teil der Wohnfläche. Die Mehrfamilienhäuser auf Erlenmatt West haben beheizte Erschliessungsfläche, und der Familienanteil ist tief. Der Wert pro Person wird sich möglicherweise in den nächsten Jahren verringern: Auf Erlenmatt West wohnen viele junge Paare, es ist also mit Nachwuchs in den Wohnungen zu rechnen. Auf Erlenmatt Ost liegt der Wert mit 42m² nicht nur deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt, sondern auch unter dem vom Nachhaltigkeitskonzept angestrebten Wert von 45m² pro Person (Abbildung 9). Hier zeigen sich die Bemühungen der Bauherrschaft, nicht nur knapp geschnittene, sondern auch gut belegte Wohnungen umzusetzen. Und auch hier befindet sich mit den Laubengängen ein Grossteil der Erschliessung ausserhalb des beheizten Perimeters.

Abbildung 9: Anzahl Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) pro Person, Quelle: Losinger Marazzi, B+P, Stiftung Habitat



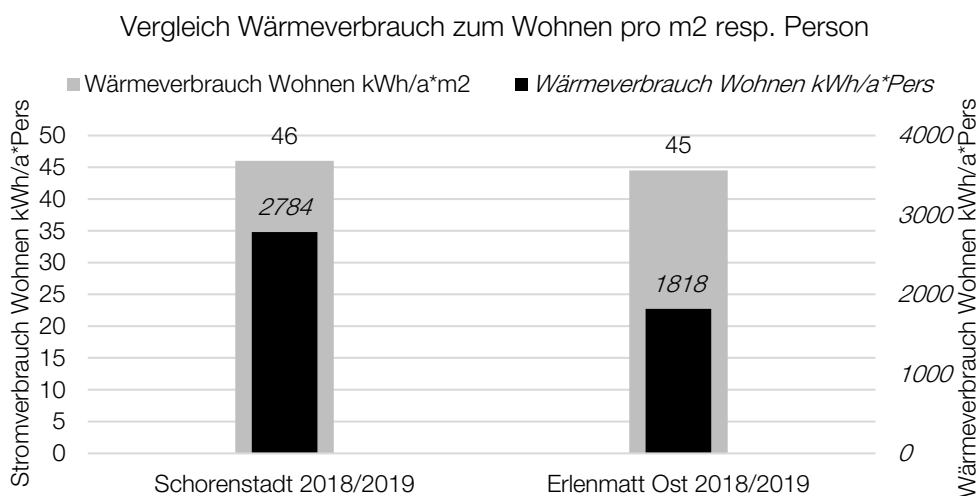
Energieverbrauch nach Planungswert sowie Verbrauchs- und Personenwert

In der SIA Norm 2024 sind die Standardverbräuche für Strom und Wärme definiert. Diese werden beispielsweise für die Vordimensionierung des Bedarfs oder für die Berechnung von Grenzwerten (Energienachweis, Minergienachweis etc.) eingesetzt. Für den Stromverbrauch ergibt sich ein Wert von

19.7 kWh/m²*a (14 kWh für Geräte, 4 kWh für Beleuchtung, 1.7 kWh für Lüftung). Für den Wärmeverbrauch werden 39.5 kWh/m²*a (19.4 kWh für die Raumheizung und 19.8 kWh für die Warmwasseraufbereitung) veranschlagt.

Der Energieverbrauch pro Quadratmeter wird standardisiert berechnet. Gemäss dem SIA Effizienzpfad Energie (ein Planungsinstrument zur Eruiierung der Energie- und Treibhausgasbelastung) wird angenommen, dass pro Person 60 m² Energiebezugsfläche verbraucht wird.³ In der Realität können die Zahlen allerdings deutlich davon abweichen. Weil die Berechnung in der Regel für die Planung genutzt wird und der SIA Effizienzpfad verhindern will, dass mit zu optimistischen Werten gearbeitet wird, wird der Wert einheitlich beim Schweizer Durchschnitt angesetzt.

Abbildung 10: Wärmeverbrauch zum Wohnen pro m², resp. Person. Grau und linke Skala pro Quadratmeter, schwarz und rechte Skala pro Person.



Liegen Verbrauchszahlen vor und sind Gebäude bezogen, kann der reale Energieverbrauch auf die reale Anzahl Personen, die aus den Einwohnerregister bezogen werden können, berechnet werden. Nun zeigt sich, dass die Personendichte einen grossen Einfluss auf die Ergebnisse hat. In Abbildung 10 wird sichtbar, dass die Planungswerte zum Wärmeverbrauch pro Quadratmeter auf den Arealen Schorenstadt und Erlenmatt Ost – für die der Wärmeverbrauch ausschliesslich für die Wohnnutzung vorliegt – nahezu gleich ist (graue Säulen). Werden die effektiven Werte pro Person verglichen, unterscheiden sich die Werte massiv: Erlenmatt Ost, mit einer geringen Energiebezugsfläche pro Person, weist einen Wärmeverbrauch pro Person auf, der ein Drittel unter dem Wärmeverbrauch der Schorenstadt liegt. Planungswerte mit standardisierten Annahmen, die auf Gebäude berechnet werden, sind also wenig aussagekräftig. Was zählt ist, auf wie viele Personen in einem Gebäude der Wärmeverbrauch verteilt werden kann. Somit könnte auch ein schlechterer Planungswert pro Quadratmeter zu einem besseren Durchschnittswert pro Person führen.

³ Pfäffli Kathrin (August 2012) Suffizienzpfad Energie, Das Beispiel Wohnen, Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten Zürich, S. 12.

3.2 Gesamtbetrachtung Wohnsituation

Nachhaltigkeit als Zuzugsgrund

Die Nachhaltigkeit wurde von den Entwicklern nicht nur zu einem zentralen Thema der Entwicklung gemacht, sondern auch als Qualitätsmerkmal nach aussen kommuniziert und vermarktet. Der Begriff wurde dabei mit den unterschiedlichen Inhalten gefüllt, die bei der jeweiligen Arealentwicklung im Vordergrund standen. Ob die Nachhaltigkeit ein relevanter Zuzugsgrund war, konnte mit der Befragung eruiert werden.

Tatsächlich gehörte die Nachhaltigkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner der Schorenstadt und von Erlenmatt Ost zu den zwei wichtigsten Zugzugsgründen, zusammen mit der Lage der Wohnung. Für alle Befragten der Schorenstadt und auch fast jeden auf Erlenmatt Ost war sie ein sehr wichtiges oder eher wichtiges Thema (Abbildung 11). Auf Erlenmatt West war es der dritt wichtigste Zuzugsgrund, nach der Lage und dem Wohnungspreis. Für 40 Prozent der Befragten war sie nicht entscheidend.

Abbildung 11: «Was waren die wichtigsten Zuzugsgründe? Nachhaltiger Ansatz bei der Arealentwicklung», nach Areal / Alter

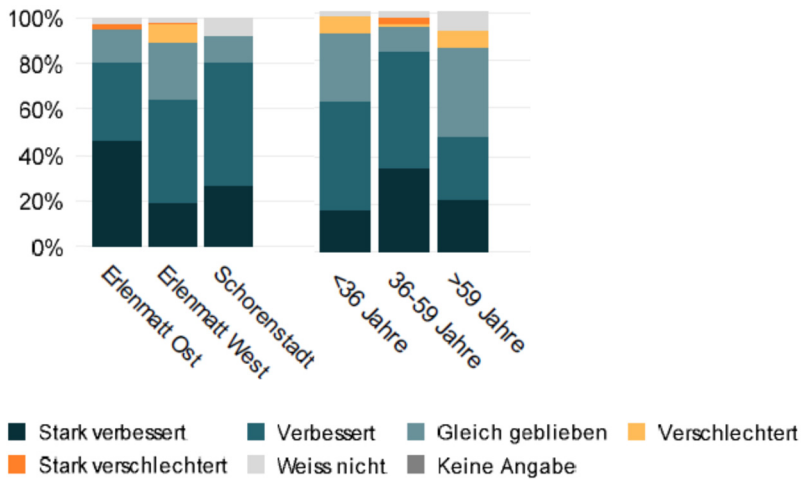


Differenziert nach Alter fällt auf, dass junge Personen unter 36 Jahren und AusländerInnen deutlich weniger auf das Thema ansprachen als andere. Für Personen über 60 Jahren war die Nachhaltigkeit dafür häufig ein sehr wichtiger Zuzugsgrund. Keine Unterschiede zeigen sich nach Haushaltseinkommen. Das Thema sprach also unabhängig des Budgets unterschiedliche Schichten an.

Veränderung der Wohnsituation

Für alle Akteure war es ein Ziel, den Bewohnenden eine gute Wohnsituation zu ermöglichen. Die Befragten hatten die Möglichkeit, die qualitative Veränderung ihrer Wohnsituation zu beurteilen. Die grösste Verbesserung hat sich bei den Bewohnenden von Erlenmatt Ost eingestellt (Abbildung 12): die Hälfte gibt an, dass sich die Wohnsituation stark verbessert hat. In der Schorenstadt und auf Erlenmatt West hat sich die Situation für viele verbessert. Lediglich auf Erlenmatt West gaben einzelne Personen an, dass sich die Situation verschlechterte. Für Personen im mittleren Alter hat sich die Situation über alle drei Projekte am stärksten verbessert; bei der Altersgruppe 60plus ist sie am häufigsten gleichgeblieben.

Abbildung 12: «Sie sind nun seit einigen Monaten in Ihrer neuen Wohnung. Inwiefern hat sich Ihre Wohnsituation durch den Umzug verändert?»



3.3 Einbindung in das Wohnviertel

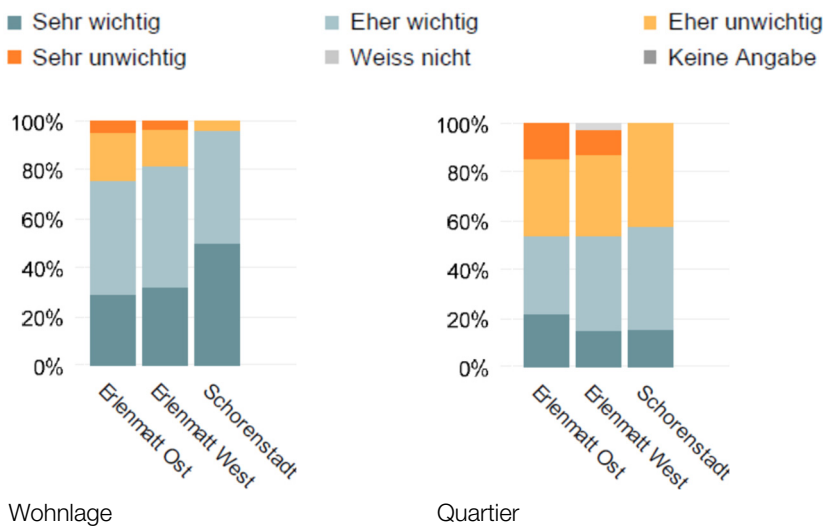
Eine Frage der nachhaltigen Entwicklung ist auch, ob die neuen Arealbewohnenden sich in das Wohnviertel integrieren und Angebote im Quartier nutzen. Eine Integrationsfunktion übernehmen in der Regel Freizeitangebote und öffentliche Freiräume als Begegnungsorte.

Mit der Befragung wurde deshalb untersucht, welche Rolle die Wohnlage und das Quartier für den Zuzug spielten und wie öffentliche Angebote wie Parks, Spielplätze sowie Freizeitangebote im nachbarschaftlichen Umfeld und im Wohnviertel von den Bewohnenden genutzt werden.

Zuzugsgrund Wohnlage und Quartier

Die Wohnlage und damit zusammenhängend die vor Ort vorhandene Infrastruktur und Erschliessung wurde von den Befragten bei der Wohnungswahl deutlich höher gewichtet als das Quartier (Abbildung 13). Sie war für mehr als 80% ein wichtiger Zuzugsgrund und damit der wichtigste Zuzugsgrund überhaupt. Für die Befragten der Schorenstadt war das Kriterium fast ausnahmslos ein eher oder sehr wichtiger Zuzugsgrund, was auch auf die Eigentumsbildung und damit zusammenhängend den langfristigen Entscheid für den Wohnstandort zurückzuführen sein dürfte. Zwischen Erlenmatt Ost und West gibt es kaum Unterschiede. Generell spielte die Lage für die Bewohnenden 60plus eine geringere Rolle als für die Jüngeren. Dies lässt sich möglicherweise damit erklären, dass Senioren in der Regel keinen Arbeitsweg mehr haben und deshalb freier in der Standortwahl sind.

Abbildung 13: «Was waren die wichtigsten Zuzugsgründe?»



Das Quartier war für die Hälfte der Befragten ein eher wichtiger oder sehr wichtiger Zuzugsgrund. Zwischen den Arealen bestehen kaum Unterschiede: Für die Befragten auf Erlenmatt Ost war das Quartier etwas häufiger als bei den anderen Arealen ein sehr wichtiger Zuzugsgrund. In der Schorenstadt war es für niemanden ein sehr unwichtiger Zuzugsgrund. Die Stiftung Habitat hat also im Vergleich überdurchschnittlich viele Bewohnende erreicht, denen es wichtig war, genau in diesem Quartier zu wohnen. Es gab aber auch fast genauso viele, für die das Quartier kein Zuzugsgrund war. In der Schorenstadt interessierten sich alle in kleinerem oder grösserem Ausmass für das Quartier.

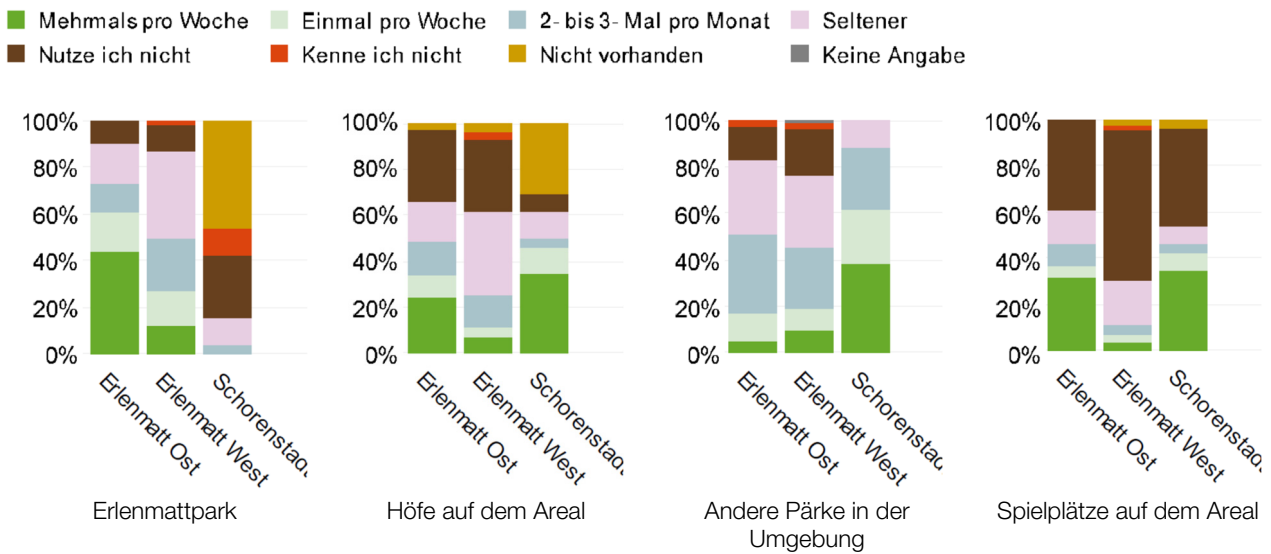
Nutzung Erlenmattpark / Andere Parks in der Umgebung

Der Erlenmattpark ist ein integrierendes Element für alle Einwohnenden des Rosental-Quartiers. Der Park wird von der Hälfte der Befragten auf Erlenmatt Ost und West mindestens mehrmals pro Monat genutzt (Abbildung 14 links). Es zeigen sich aber auch Unterschiede zwischen den Arealen: Die Befragten von Erlenmatt Ost – insbesondere die Familien – nutzen den Park sehr intensiv. Sie nutzen ihn sogar häufiger als ihre eigenen Höfe (Abbildung 14, 2. von links). Andere Parks in der Umgebung suchen sie sporadisch auf: einige Male pro Monat bis seltener.

Die meisten Befragten auf Erlenmatt West nutzen den Erlenmattpark nur selten. Dies dürfte auf den hohen Anteil kinderloser und junger Haushalte zurückzuführen sein.

Die Befragten der Schorenstadt nutzen die Pärke in der Umgebung: die „Langen Erlen“ sehr häufig, dafür den Erlenmattpark eher selten (Abbildung 14).

Abbildung 14: «Welche der folgenden Angebote nutzen Sie? Und wie oft?»



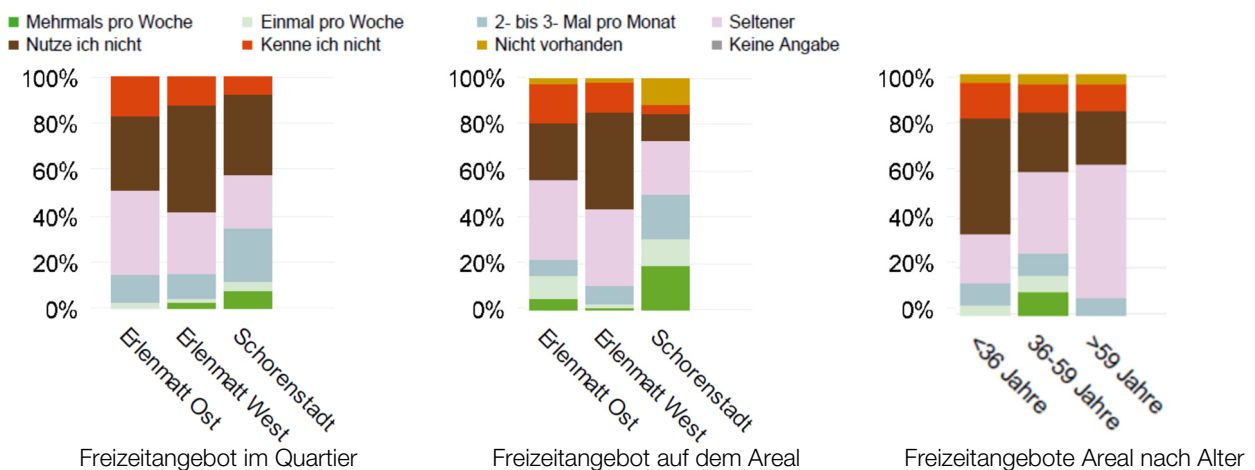
Nutzung der Spielplätze auf dem Areal

Dass Freiräume eine grosse Bedeutung für Familien haben, zeigt sich auch in der Nutzung der Spielplätze auf den Arealen. Diese werden von einem Drittel der Befragten auf Erlenmatt Ost rege genutzt, ähnlich intensiv wie die Befragten der Schorenstadt ihre arealeigenen Spielplätze nutzen (Abbildung 14). Für die Befragten von Erlenmatt West spielen die Spielplätze kaum eine Rolle.

Nutzung von Freizeitangeboten im Quartier und auf dem Areal

Die Freizeitangebote im Quartier tragen bisher kaum zur Integration der Bewohnenden in das Wohnviertel bei: Sie werden selten genutzt (Abbildung 15). Dies liegt auch daran, dass viele Befragten die (wenigen) Angebote nicht kennen. Die Bewohnenden der Schorenstadt sind am stärksten über Freizeitangebote auf dem Areal und ins Quartier vernetzt, jene von Erlenmatt West zum damaligen Zeitpunkt der Befragung am wenigsten stark. Am wenigsten Beachtung finden Freizeitangebote im Quartier oder auf dem Areal bei jungen Bewohnenden unter 36 Jahren, von denen auf Erlenmatt West überdurchschnittlich viele befragt wurden.

Abbildung 15: «Welche der folgenden Angebote nutzen Sie? Und wie oft?»



3.4 Schaffung kurzer Wege

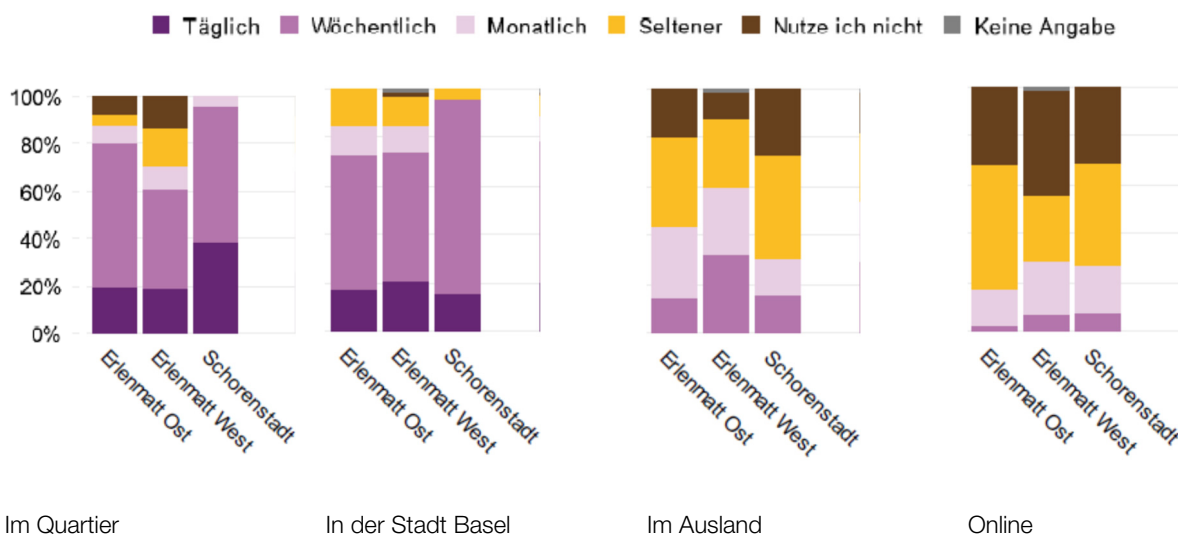
Auf allen Arealen wurde eine reduzierte Anzahl Parkplätze sowie eine grosse Anzahl Veloabstellplätze mit diversen Zusatzangeboten realisiert, um attraktive Alternativen zum Auto zu schaffen. Dank der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sollte es auch möglich sein, zu Fuss oder mit dem Velo einzukaufen. Mit der Befragung wurde untersucht, ob die Versorgungsmöglichkeiten im Quartier und die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Verkehr genutzt werden. Die Befragten beschrieben ihr Einkaufsverhalten und bewerteten, wie sie verschiedene Fortbewegungsmittel im Vergleich zum früheren Wohnort nutzen.

Einkaufsverhalten

Als erstes wurde nach den Einkaufsorten für den täglichen Bedarf gefragt. Zu berücksichtigen ist, dass das Einkaufsangebot im nahen Umfeld von Erlenmatt West zum Zeitpunkt der Befragung (2016) noch sehr schlecht war. Kurz vor der Befragung auf Erlenmatt Ost (2019) wurde ein neuer Alltagsversorger auf dem Erlenmatt-Areal eröffnet.

Entsprechend kauften 80 Prozent der Befragten auf Erlenmatt Ost täglich oder wöchentlich im Quartier ein. Auf Erlenmatt West sind es rund 60 Prozent. Die Befragten der Schorenstadt machen die kürzesten Wege: fast 40% kaufen täglich im Quartier ein, die übrigen mindestens wöchentlich (Abbildung 16). Fast alle Befragten decken sich für den täglichen Bedarf mindestens monatlich, sehr häufig auch wöchentlich oder gar täglich in der Stadt ein. Bemerkenswert ist, dass fast die Hälfte monatlich im Ausland einkauft. Von den Befragten auf Erlenmatt West tut dies ein Viertel sogar wöchentlich – es könnte für rund 20 Prozent der Ersatz für den Einkauf im Quartier sein. Auch online kauft ein Viertel auf allen Arealen wöchentlich bis monatlich ein. Nur ein Viertel nutzt dieses Angebot gar nicht.

Abbildung 16: «Wo kaufen Sie die Dinge des täglichen Bedarfs? Und wie oft?»



Die Befragten konnten auch angeben, wie zufrieden sie mit den Einkaufsmöglichkeiten sind. In den Antworten spiegelt sich die damals schlechte Versorgungssituation für das Gebiet Erlenmatt: mehr als

die Hälfte der Befragten von Erlenmatt West war eher oder sehr unzufrieden mit den Einkaufsmöglichkeiten (Abbildung 17). Bei den Befragten auf Erlenmatt Ost liegt der Wert der Unzufriedenen nur bei zwanzig Prozent. Die Schorenstadt liegt mit rund 40 Prozent Unzufriedenen in der Mitte.

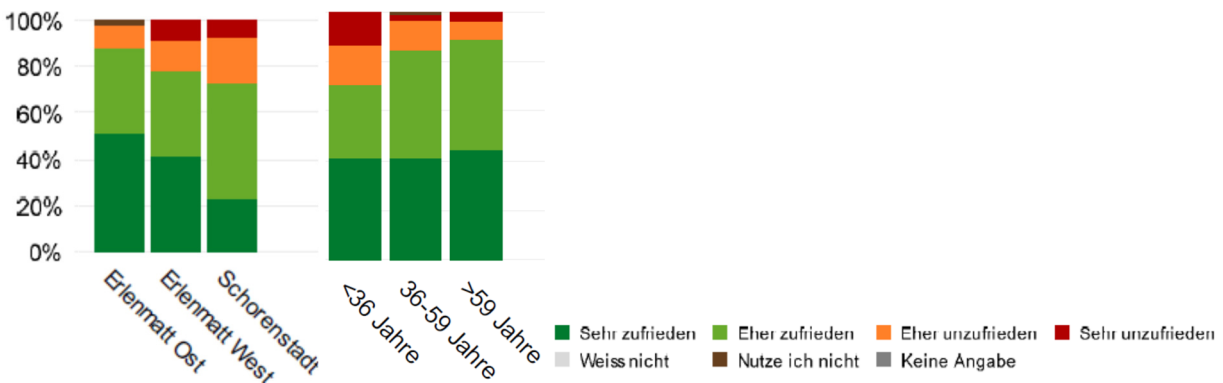
Abbildung 17: «Wie zufrieden sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs?»



Zufriedenheit mit dem öffentlichen Verkehr

Sowohl das Gebiet Erlenmatt als auch die Schorenstadt sind in naher Distanz mit Bushaltestellen versorgt. Am zufriedensten mit der Distanz sind die Befragten auf Erlenmatt Ost, die sich in der Güteklasse A befinden (Abbildung 18). Von den Befragten auf Erlenmatt West (Güteklasse B) und in der Schorenstadt (Güteklasse A) sind rund zwanzig Prozent eher unzufrieden. Die Jungen sind weniger zufrieden als ältere Befragte, was möglicherweise mit deren grösseren Abhängigkeit vom öffentlichen Verkehr für den Arbeitsweg zusammenhängt.

Abbildung 18: «Wie zufrieden sind Sie mit der Nähe zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs?»

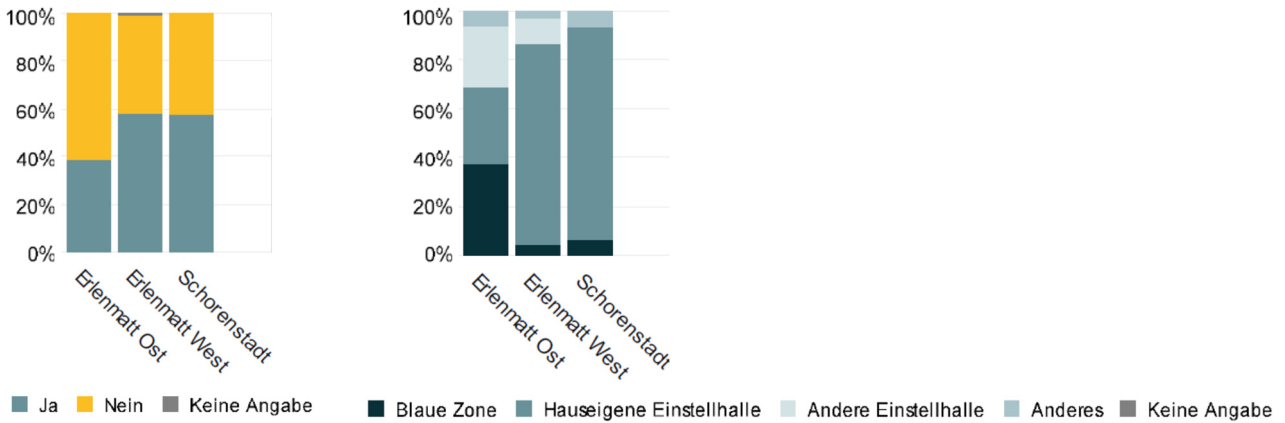


Nutzung des Autos

Auf allen Arealen wird eine reduzierte Anzahl an Parkplätzen pro Wohnung angeboten. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen sagt allerdings noch nichts über den Autobesitz aus. Auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt sind etwa 40 Prozent der Befragten autolos, auf Erlenmatt Ost – mit der geringsten Parkplatzzahl – sind es 60 Prozent (Abbildung 19). Auf Erlenmatt Ost liegt der Anteil Haushalte mit Auto über der angebotenen Anzahl Parkplätze. Entsprechend parkiert nur ein Drittel in der hauseigenen Einstellhalle. Die übrigen parkieren in der Blauen Zone oder in anderen Einstellhallen. Auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt liegt der Anteil befragter Haushalte mit Auto unter der effektiven

Anzahl Parkplätze pro Wohnung (0.7-0.8 PP/Wohnung). Von ihnen parkieren fast alle in der hauseigenen Einstellhalle. Das Ergebnis zeigt, dass sich der Anteil Einwohnerinnen und Einwohner mit Auto nur teilweise über die Anzahl Parkplätze regulieren lässt. Parkplätze, die unabhängig der Areale vermietet werden, könnten Veränderungen in der Nachfrage einzelner Areale auffangen.

Abbildung 19: «Besitzen Sie ein Auto?» (links), «Welchen Abstellplatz nutzen Sie?» (rechts)

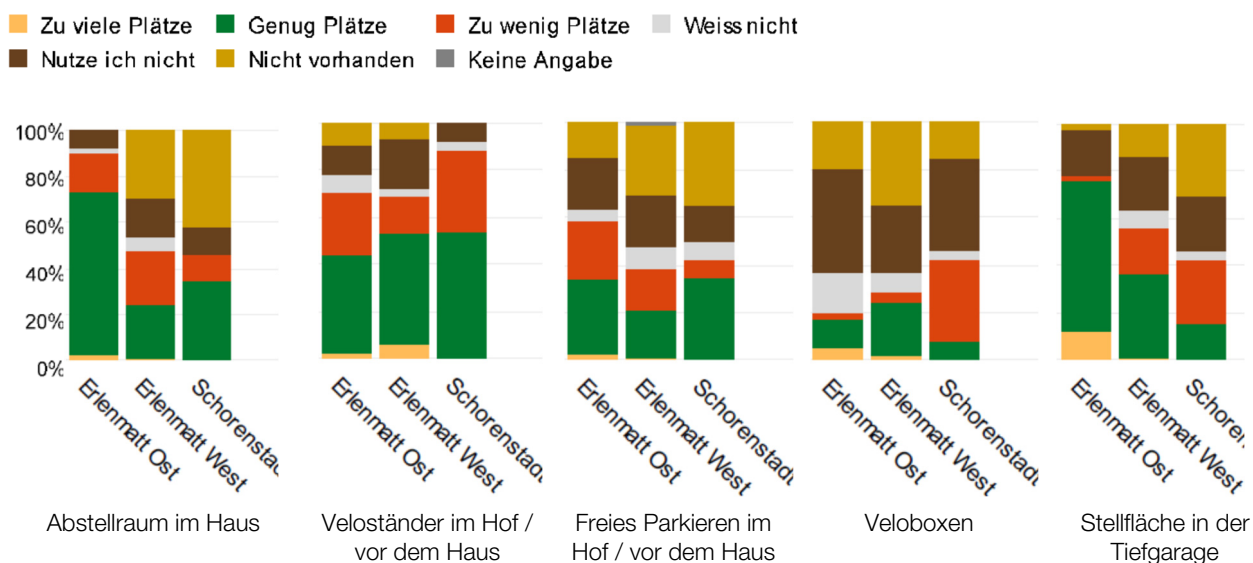


Zufriedenheit mit der Veloinfrastruktur

Die Befragten konnten auch die zur Verfügung stehende Veloinfrastruktur bewerten. Um einen differenzierten Einblick zu erhalten, wurde die Zufriedenheit mit den verschiedenen Abstellmöglichkeiten im Haus, vor dem Haus, in der Einstellhalle und im Hof abgefragt.

Der Abstellraum im Haus wird je nach Areal sehr unterschiedlich bewertet (Abbildung 20): auf Erlenmatt Ost und in der Schorenstadt sind je drei Viertel der Befragten, welche die Abstellplätze nutzen, zufrieden. Dafür sind rund die Hälfte auf beiden Arealen der Meinung, es gäbe zu wenige Stellflächen respektive freie Parkierungsmöglichkeiten im Hof.

Abbildung 20: «Wie beurteilen Sie das Angebot für Veloabstellplätze?»



Auf Erlenmatt West ist die Hälfte der Meinung, dass es zu wenig Abstellplätze im Haus gibt. Anders bei den Veloständern im Hof oder vor dem Haus: Zehn Prozent der Befragten auf Erlenmatt West sind der Meinung, es gäbe sogar zu viele davon. Unterschiede gibt es bei der Einschätzung von Veloboxen und Veloabstellplätze in der Tiefgarage: in der Schorenstadt wünschen sich fast alle mehr Boxen und Tiefgaragenplätze. Auf Erlenmatt Ost gibt es eher ein Überangebot an Veloabstellplätzen in der Tiefgarage und viele Befragte auf Erlenmatt West wünschten sich mehr Abstellflächen in der Tiefgarage. Die nicht überdeckten Veloabstellplätze im Hof bleiben leer.

Abschliessend zum Thema konnten die Befragten die Qualität der Veloabstellplätze beurteilen. Auf Erlenmatt Ost sind fast alle Nutzer mit den Abstellplätzen zufrieden (90%). Auf Erlenmatt West und Schorenstadt sind jeweils ein Drittel bis 40% der Nutzer (eher) nicht zufrieden (Abbildung 21). Auch bei der Veloparkierung wäre ein auf Zeit anpassbares Angebot wünschenswert.

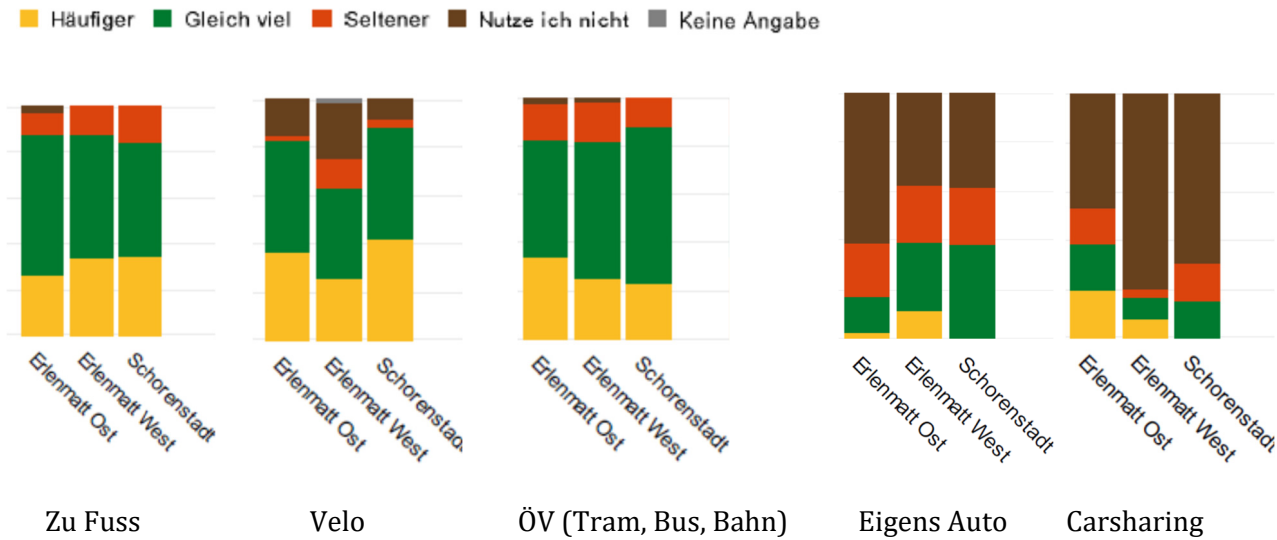
Abbildung 21: «Wie zufrieden sind Sie mit der Qualität der Veloabstellplätze?»



Veränderung des Mobilitätsverhaltens

Verschiebungen im Mobilitätsverhalten gab es auf allen Arealen beim Zufussgehen, dem Velo- und ÖV-Fahren. Jeweils ein Viertel bis sogar 40 Prozent der Befragten gibt an, diese Fortbewegungsmittel häufiger zu nutzen: Wer bereits vorhin Velo gefahren ist, nutzt dieses nun häufiger (Abbildung 22). Daneben gibt es einen Sockelanteil von 10 bis 20 Prozent, die das Fahrrad gar nicht nutzen. Beim Zu-Fussgehen und bei den öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es auch Anteile, die sich weniger als vorher mit diesen Mitteln fortbewegen. Möglicherweise sind sie auf das Velo umgestiegen. Aus der Befragung wird dies jedoch nicht klar ersichtlich. Die Unterschiede zwischen den Arealen sind nicht gross: auf Erlenmatt Ost sind etwas weniger Befragte häufiger zu Fuss unterwegs, dafür sind mehr Personen häufiger mit dem ÖV unterwegs. Auf Erlenmatt West haben sich die wenigsten Veränderungen beim Velofahren ergeben. Insgesamt begünstigt die Installation von Veloinfrastruktur und Fusswegen ein Nutzerverhalten zu Lasten des motorisierten Privatverkehrs.

Abbildung 22: «Wie nutzen Sie folgende Fortbewegungsmittel im Vergleich zu Ihrem alten Wohnort?»



Die stärksten Verhaltensveränderungen zeigen sich beim eigenen Auto. Auf allen Arealen geben rund zwanzig Prozent an, seltener mit dem Auto zu fahren. Nur auf Erlenmatt West gibt ein kleiner Anteil an, das Auto häufiger zu nutzen also vorher. Der Anteil autoloser Haushalte ist bei den Kleinhaushalten deutlich grösser als bei den grösseren Haushalten. Die seltenere Nutzung des Autos wird von einigen Befragten auf Erlenmatt Ost mit Car-Sharing kompensiert. Hier nutzen zwanzig Prozent das Car-Sharing häufiger als vorher. Auf Erlenmatt West sind es wenige Prozente und in der Schorenstadt niemand.

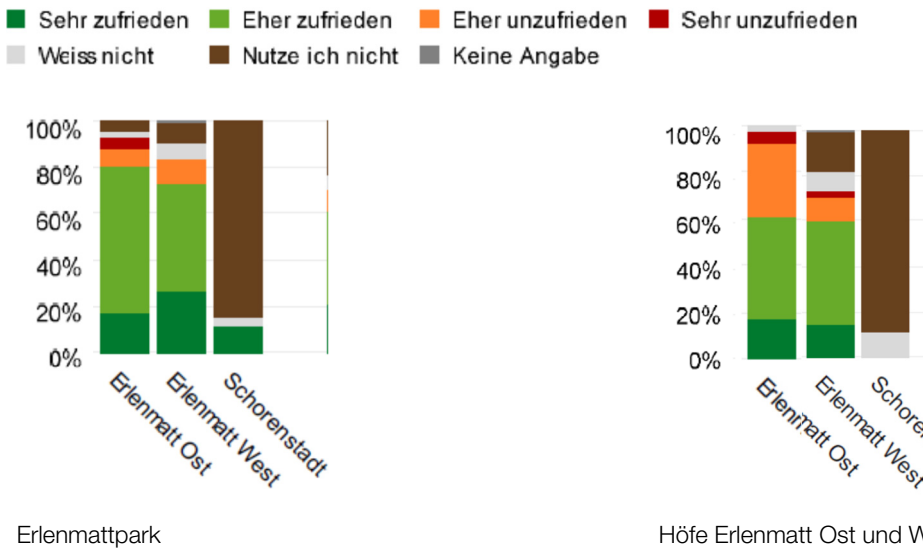
3.5 Attraktiver Aussenraum

Teil aller drei Nachhaltigkeitskonzepte sind attraktive Aussenräume. Die Schorenstadt und Erlenmatt West setzten vor allem auf die Durchgrünung. Auf Erlenmatt Ost standen belebte Höfe, die entsprechend auch einen höheren Anteil befestigter Fläche erfordern, im Vordergrund.

Nutzung von und Zufriedenheit mit Freiräumen

Die Befragten konnten angeben, wie zufrieden sie mit dem Erlenmattpark und den Höfen auf ihren Arealen sind. Der Vergleich zeigt, dass die Zufriedenheit mit dem Erlenmattpark auf West und Ost höher ist als die Zufriedenheit mit den eigenen Höfen (Abbildung 23).

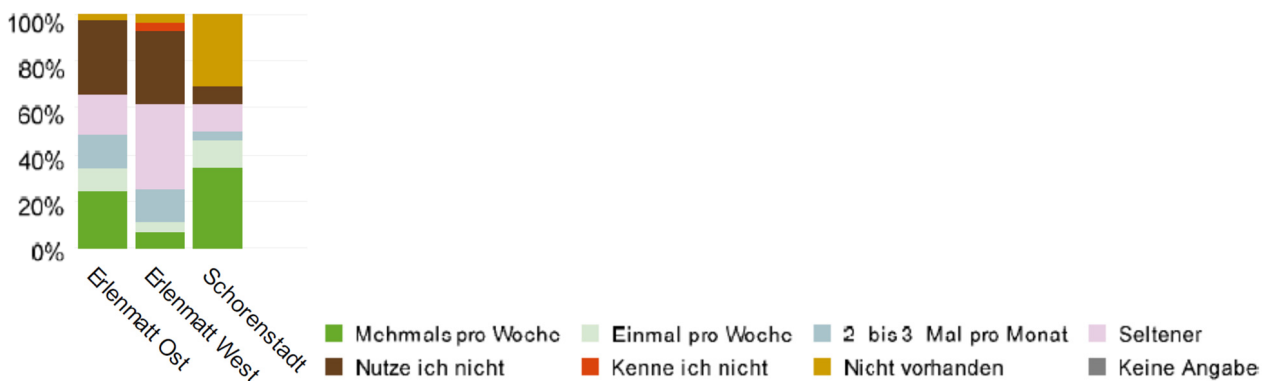
Abbildung 23: «Wie zufrieden sind Sie mit dem Erlenmattpark und den Höfen Erlenmatt Ost/West?»



Mit den Höfen, die auf Erlenmatt West und Ost sehr unterschiedliche Charakter aufweisen, sind auf beiden Seiten je 60 Prozent eher zufrieden oder sehr zufrieden. Die Höfe erfüllen also unterschiedliche Bedürfnisse. Es fällt auf, dass auf Erlenmatt West ein grösserer Anteil angibt, die Höfe nicht zu nutzen. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Gebäude – im Gegensatz zu Erlenmatt Ost – nicht mit den Haupteingängen über die Höfe erschlossen sind. Auf Erlenmatt Ost ist der Anteil Unzufriedener deutlich grösser als auf der gegenüberliegenden Seite. Die Hofgestaltung wird in partizipativen Prozessen weiter den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohnenden angepasst.

Die Befragten konnten auch angeben, wie intensiv sie die Höfe nutzen. In der Schorenstadt gibt es Erschliessungshöfe zwischen den Reihenhäusern. Werden in der Schorenstadt die Antworten derjenigen ausgeblendet, die keine Höfe haben, so nutzt die Mehrheit die Höfe ein- bis mehrmals wöchentlich (Abbildung 24). Auf Erlenmatt Ost und West zeigen sich sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede: Auf beiden Arealen nutzt etwa ein Viertel die Höfe nicht. Auf Erlenmatt Ost werden die Höfe von der Hälfte der Übrigen eher bis sehr intensiv genutzt. Auf Erlenmatt West nutzen die übrigen Bewohnenden die Höfe überwiegend selten. Dies dürfte mit dem geringeren Familienanteil zu tun haben. Auch sind die Höfe von West mit den Vorgartensituationen sowie der extensiven Begrünung weniger auf eine intensive Nutzung ausgerichtet als jene von Erlenmatt Ost.

Abbildung 24: «Wie oft nutzen Sie die Höfe auf dem Areal?»

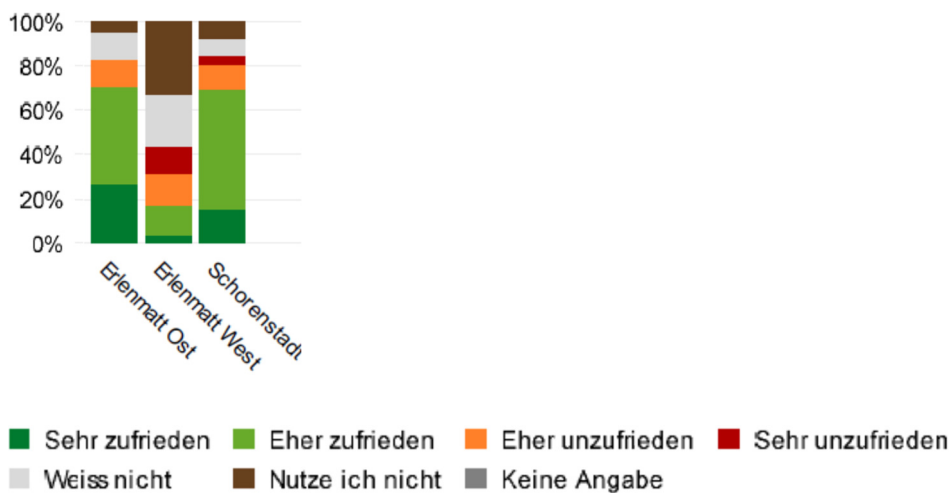


Mitwirkungsmöglichkeit Freiraum

Die Stiftung Habitat legte grossen Wert darauf, die künftigen Bewohnenden von Erlenmatt Ost in die Gestaltung des Aussenraums einbinden zu können. Entsprechend wählte sie ein Freiraumkonzept, das gewisse Themen zur partizipativen Gestaltung freiliess. So waren beispielsweise die Baumarten und der Schotterrasen nicht Teil der Mitwirkung. Im Rahmen der Erlenmatt Ost-Gespräche, an denen während der Entwicklungszeit vorwiegend die Baurechtenehrenden sowie Interessierte teilnahmen, fanden erste Workshops statt. Die Workshops wurden nach dem Bezug der Gebäude im Jahr 2019 mit den nun anwesenden Mietenden weitergeführt. Die Aussenräume auf Erlenmatt West wurden von Landschaftsarchitekten gestaltet und nach der Fertigstellung der Siedlungen zur Nutzung übergeben. Die Mietenden hatten nach dem Einzug keine Gelegenheit, sich bei der Freiraumgestaltung einzubringen. In der Schorenstadt haben viele Bewohnende eigene Gartenbereiche, die sie frei gestalten können.

Mit der Befragung erhielten die Bewohnenden die Möglichkeit, ihre Zufriedenheit mit der Mitwirkungsmöglichkeit bei der Gestaltung des Aussenraums kundzutun. Sowohl die Bewohnerschaft von Erlenmatt Ost als auch der Schorenstadt sind sehr zufrieden mit der Mitwirkungsmöglichkeit (Abbildung 25). Auch einige Bewohnende von Erlenmatt West beantworteten diese Frage. Sie gaben sich tendenziell unzufrieden. Es besteht also ein gewisses Bedürfnis, bei der Gestaltung des Aussenraumes mitwirken zu können.

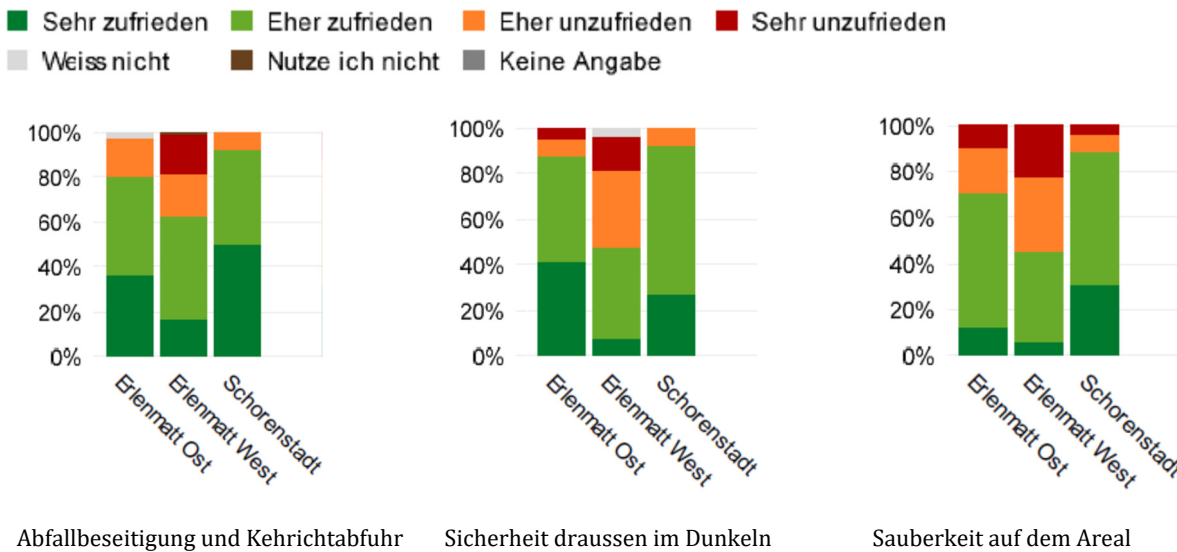
Abbildung 25: «Wie zufrieden sind Sie mit der Mitwirkungsmöglichkeit bei der Gestaltung des Aussenraums?»



Sicherheit und Sauberkeit

Zu einem attraktiven Aussenraum gehört auch die Sauberkeit, mit der Abfallbeseitigung und Kehrichtabfuhr. Zu diesem Thema zeigen sich deutliche Unterschiede nach Areal: Am zufriedensten sind die Bewohnenden der Schorenstadt, gefolgt von jenen auf Erlenmatt Ost (Abbildung 26). Auf Erlenmatt West war ein Drittel eher zufrieden bis sehr unzufrieden. Dies hängt möglicherweise damit zusammen, dass zum Zeitpunkt der Befragung, die Baustelle auf Erlenmatt West noch in Betrieb war, und Staub, Schmutz und Baulärm mit sich brachte. Auf Erlenmatt Ost konnte die Abfallbeseitigung und Kehrichtabfuhr trotz Baustelle mehrheitlich zufriedenstellend umgesetzt werden. Die Wohngruppen der Abilia, die das Areal täglich bei Wind und Wetter reinigen, übernehmen dabei eine wichtige Rolle.

Abbildung 26: «Wie zufrieden sind Sie mit der Abfallbeseitigung und Kehrichtabfuhr?»



Auch die subjektive Sicherheit draussen im Dunkeln und die Sauberkeit auf dem Areal spielen eine Rolle, ob sich Menschen im Wohnumfeld wohl fühlen. Zu beiden Aspekten zeigen sich ähnliche Ergebnisse wie zur Abfallbeseitigung: Sehr zufrieden bis eher zufrieden sind die Bewohnenden der Schorenstadt und fast alle von Erlenmatt Ost. Von den Bewohnenden auf Erlenmatt West sind über die Hälfte eher unzufrieden oder sehr unzufrieden mit beiden Aspekten. Auch dies dürfte auf die damalige Situation mit der Baustelle zurückzuführen sein.

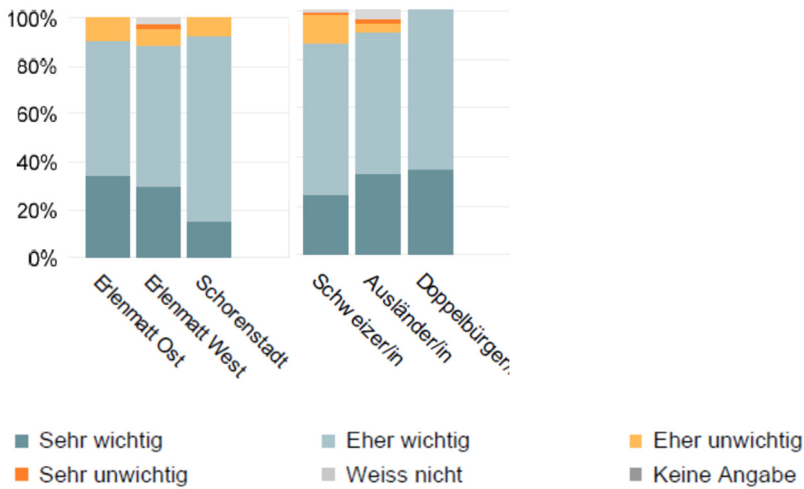
3.6 Soziale Durchmischung

Ein Kern der Arealentwicklung Erlenmatt Ost ist die soziale Durchmischung. Dazu wurden bewusst Nachhaltigkeitsindikatoren gebildet: so müssen alle Baurechtnehmenden 10 Prozent ihrer Wohnfläche in einem selbst gewählten Modell für soziale Zwecke vermieten. Auf freiwilliger Basis konnten die Baurechtnehmenden Punkte holen, wenn ihre Mietpreise unter dem Durchschnitt der Mietpreise von höchstens fünfjährigen Gebäuden im Quartier liegen. Auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt ist die soziale Durchmischung in den Leitbildern erwähnt, wurde aber nicht explizit mit Massnahmen verfolgt. Für die Durchmischung sollte vor allem der Wohnungsmix sorgen. Während die Eigentumswohnungen in der Schorenstadt (mit fairen Kaufpreisen) eher ein kapitalkräftiges Publikum ansprachen, sind die Mietpreise auf Erlenmatt West vergleichbar mit den Preisen auf Erlenmatt Ost, teilweise sind sie etwas höher angesetzt.

Miet-/Kaufpreise als Zuzugsgrund

Die Miet- und Kaufpreise waren auf allen Arealen der wichtigste Zuzugsgrund: Für 90 Prozent war es ein eher wichtiges bis sehr wichtiges Zuzugskriterium (Abbildung 27). Auf Erlenmatt West und Ost waren die Mietpreise noch ausschlaggebender als in der Schorenstadt, wo Eigentum erworben wurde. Die Preise waren für AusländerInnen etwas wichtiger als für SchweizerInnen.

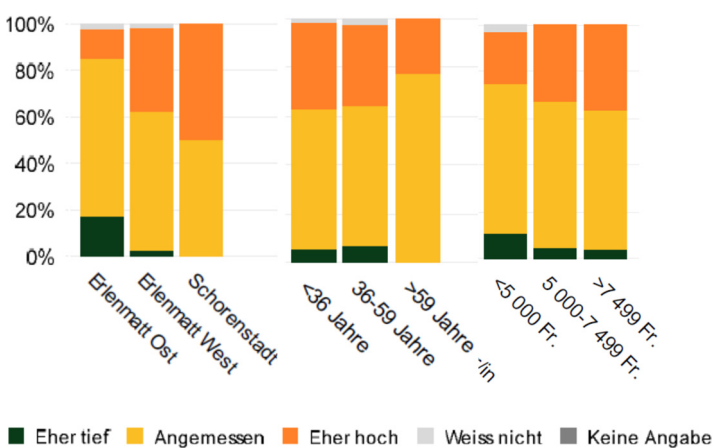
Abbildung 27: «Wie wichtig waren Miet-/Kaufpreis als Zuzugsgrund?»



Einschätzung Preis-/Leistungsverhältnis

Bei der Beurteilung des Miet- und Kaufpreises spielt auch das Preis-/Leistungsverhältnis eine Rolle. Dieses wird auf Erlenmatt Ost am besten bewertet bis hin zur Einschätzung, dass es sich um eher tiefe Mietpreise für die angebotene Grösse und Qualität handelt (Abbildung 28). Unter den Befragten ist die Hälfte in der Schorenstadt, 40 Prozent auf Erlenmatt West und 15 Prozent auf Erlenmatt Ost der Meinung, dass die Preise in Bezug auf die Qualität und Grösse der Wohnung eher hoch sind. Der Vergleich von Erlenmatt West und Ost lässt vermuten, dass die Qualität auf Erlenmatt Ost höher eingeschätzt wird, da Preis und Grösse vergleichbar sind. Personen über 60 Jahren bewerten weniger kritisch als jene unter 60 Jahre. Vergleicht man die Haushaltseinkommen, so schätzen Personen mit tiefen Haushaltseinkommen das Preis-/Leistungsverhältnis besser ein als Personen mit höheren Einkommen.

Abbildung 28: «Wie beurteilen Sie den Mietpreis/Kaufpreis in Bezug auf die Qualität und Grösse der Wohnung», nach Areal und Haushaltseinkommen

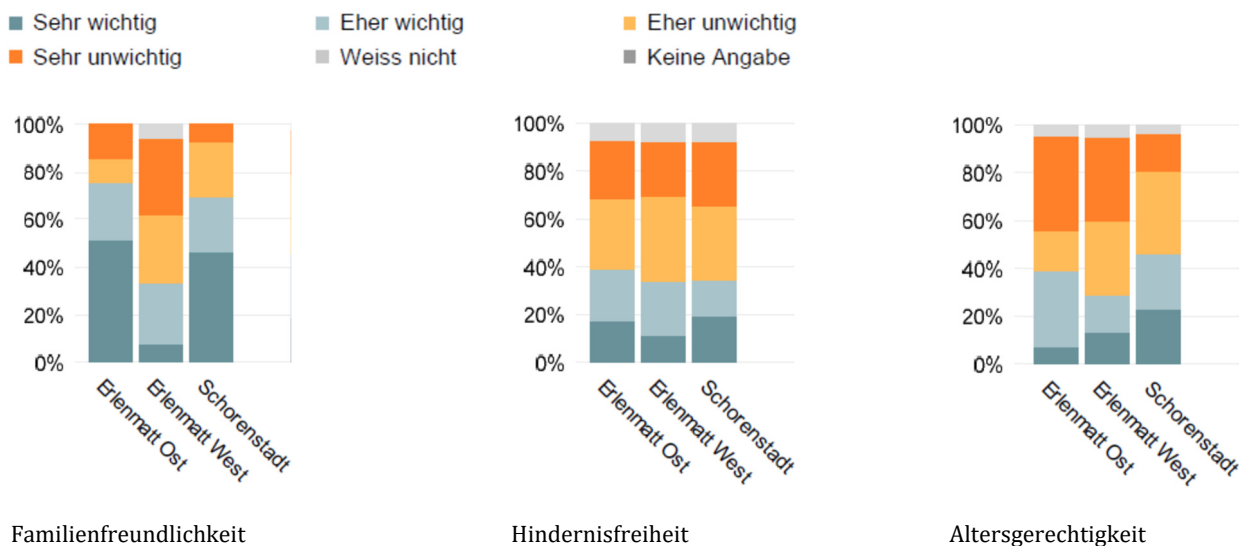


Alters- und Familienfreundlichkeit

Neben den Wohnungspreisen spielen auch die Alters- und Familienfreundlichkeit des Wohnraums und der Wohnsiedlung eine Rolle, damit eine soziale Durchmischung realisiert werden kann. Die Hinderisfreiheit wurde in allen Projekten angestrebt. Die Familienfreundlichkeit stand vor allem auf Erlenmatt Ost und in der Schorenstadt im Vordergrund.

Das Ziel, ein familienfreundliches Angebot zu schaffen, wurde auf Erlenmatt Ost und in der Schorenstadt erreicht: Ein grosser Teil gibt an, dass dies ein sehr wichtiger Zuzugsgrund war (Abbildung 29). Auf Erlenmatt West, wo es weniger Familien gibt und diese als Zielgruppe nicht im Vordergrund standen, war die Familienfreundlichkeit für kaum jemand ein Zuzugsgrund. Ein eher wichtiger Zuzugsgrund war die Familienfreundlichkeit auch für viele Befragte aus der Altersgruppe 60plus. Die «Generationensiedlung» war also auch ein Grund, weshalb ältere Personen zugezogen sind.

Abbildung 29: «Was waren die wichtigsten Zuzugsgründe?»



Bei der Einschätzung der Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit zeigen sich geringe Unterschiede. Auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt war das Thema häufiger ein sehr wichtiger Zuzugsgrund als auf Erlenmatt Ost. Entscheidender ist die Auswertung nach Alter: über 80 Prozent der Altersgruppe 60plus gab an, dass dies ein sehr wichtiger bis eher wichtiger Zuzugsgrund war.

Hindernisfreies Bauen

Das Thema hindernisfreies Bauen wurde von den Entwicklern unterschiedlich stark gewichtet. Auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt wurde die gesetzlich vorgeschriebene Norm SIA 500 umgesetzt, ohne wesentlichen Zusatzanforderungen. Auf Erlenmatt Ost mussten die Baurechnnehmenden diverse erhöhte Anforderungen umsetzen, damit die Wohnungen bis ins hohe Alter mit wenig Unterstützung bewohnt werden können. Da heute überwiegend junge Menschen auf den Arealen leben, kommt dieser Aspekt im Wohnalltag erst wenig zum Tragen.

Alle Befragten konnten in eigenen Worten beschreiben, welche baulichen Hindernisse es in der Wohnung, im Wohnhaus und auf dem Areal gibt. Generell wurden wenige Hindernisse genannt. Auf Erlen-

matt Ost wurden in der Wohnung Mängel am Boden, eine sehr kleine Küche oder zu wenig differenzierte Regler bei der Heizung genannt. Im Haus sind für einige die Türen zu schwer oder der Lift zu klein. Auf dem Areal betrachten einzelne falsch parkierte Autos und «zu viele Hunde» als Hindernis, ebenso die nicht optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Schotterrasen im Hof.

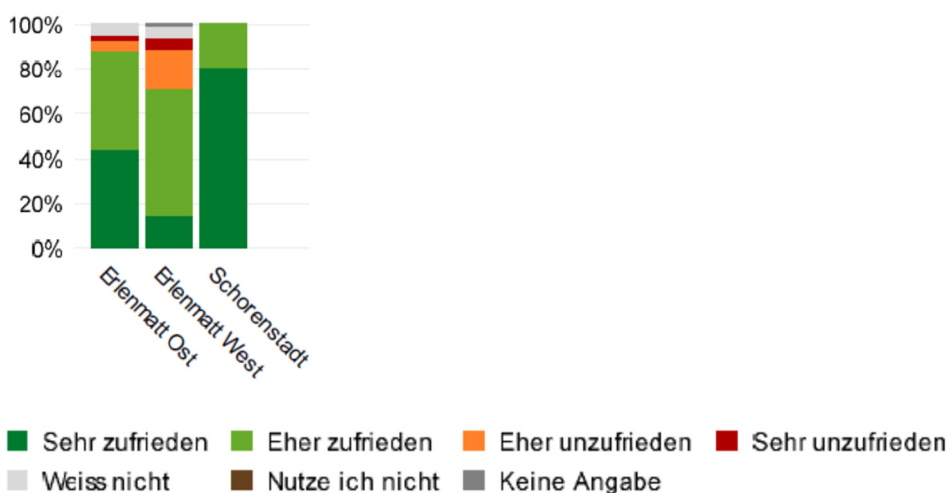
Auf Erlenmatt West nennen diverse Personen in der Wohnung Hindernisse im Badezimmer, zu wenig Steckdosen sowie Schränke und Geräte, die zu hoch oder zu niedrig angebracht sind. Im Haus betrachten einige Personen den Zugang zum Parkhaus bzw. zu den Veloabstellplätzen als Hindernis sowie Eingangstüren, die nicht richtig schliessen oder defekt sind. Auf dem Areal werden fehlende Besucherparkplätze, die Baustelle, unnötige Parkplatzpfosten oder erschwerte Zufahrtsmöglichkeiten genannt. Ein genügendes Angebot an Besucherparkplätzen ist für die Befragten zentral, was in den Kompetenzbereich der öffentlichen Verwaltung fällt.

In der Schorenstadt wurden die Treppenhäuser in den Reihenhäusern und in den Häusern mit Geschosswohnungen als bauliches Hindernis genannt. Auf dem Areal werden die Beleuchtung sowie fehlende Zufahrtsmöglichkeiten zur Wohnung erwähnt.

Zufriedenheit mit der Nachbarschaft

Zu einer «guten» sozialen Durchmischung zählt auch die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft. Die Befragten der Schorenstadt sind fast ausschliesslich sehr zufrieden, was mit der Homogenität der Nachbarschaft zusammenhängen dürfte: hier leben viele Familien aus dem mittleren bis oberen Mittelstand mit ähnlichen Wertvorstellungen (Abbildung 30). Die Bewohnenden von Erlenmatt West sind überwiegend eher zufrieden und eine Minderheit eher unzufrieden. Dies könnte mit der Heterogenität der Bewohnerschaft zusammenhängen: auf Erlenmatt West ist der Anteil und der Mix an AusländerInnen am höchsten. Auch die Einkommen sind von tief bis hoch breit gestreut. Auf Erlenmatt Ost ist jeweils die Hälfte sehr zufrieden oder eher zufrieden.

Abbildung 30: «Wie zufrieden sind Sie mit der Nachbarschaft?»



Es sind fast ausschliesslich die unter 36-Jährigen, die eher unzufrieden mit der Nachbarschaft sind. Da diese Altersgruppe auf Erlenmatt West dominiert, dürfte die Unzufriedenheit vorwiegend auf diese Altersgruppe zurückzuführen sein.

Sozialer Austausch

Soziale Durchmischung allein führt noch nicht automatisch zu sozialem Austausch. Es braucht auch Orte, wo Menschen sich spontan und ungezwungen begegnen können. In einer Frage mit offener Antwortmöglichkeit konnten die Befragten angeben, welche Innen- und Aussenräume in der direkten Nachbarschaft wichtig für spontane Begegnungen sind. Die Ergebnisse sind deutlich: Auf Erlenmatt Ost sind es die Treppenhäuser – häufig Laubengänge – sowie die Höfe (Tabelle 7). Die Architektur erfüllt also einen begegnungsfördernden Zweck. Auf Erlenmatt West spielt der Erlenmattpark die grösste Rolle für spontane Begegnungen. In der Schorenstadt treffen die Bewohnenden vor allem im Hofbereich sowie in der autofreien Zone oder den Zugangswegen aufeinander. Auch hier spielt die begegnungsfördernde Gestaltung eine Rolle.

Tabelle 7: «Welche Innen- und/oder Aussenräume in der Überbauung und in der direkten Nachbarschaft empfinden Sie als wichtig?» Offene Frage, Top 6-Antworten, spontane Begegnungen (Quelle: Grundlagenbericht, Statistisches Amt BS)

Für zufällige, spontane Begegnungen (Mehrfachnennungen möglich):

134 Personen haben 184 Antworten aufgezählt (Ø1,37 Nennungen/Auskunftsperson)

Bezeichnung	Erlenmatt Ost	Erlenmatt West	Schorenstadt
Park, Grünfläche, Wiese	10	41	0
Innenhof, Schorenstadt	12	3	6
Treppenhaus	14	2	1
Spielplatz, Pingpongisch, Grill	7	3	5
Autofreie Zone, Zugangswege	1	6	6
Gemeinschaftsraum	9	1	0

Ähnlich klar sind die Ergebnisse in Bezug auf geplante Treffen: auf Erlenmatt Ost spielen die Gemeinschaftsräume die weitaus wichtigste Rolle (Tabelle 8). Auf Erlenmatt West war es 2016 die ehemalige Bahnkantine, das Restaurant im Erlenmattpark, das inzwischen zum Quartiertreff umgenutzt wurde und in der Schorenstadt trifft man sich vor allem auf dem Spielplatz.

Tabelle 8: «Welche Innen- und/oder Aussenräume in der Überbauung und in der direkten Nachbarschaft empfinden Sie als wichtig?» Offene Frage, Top 6-Antworten, geplante Treffen (Quelle: Grundlagenbericht, Statistisches Amt BS)

Für geplante Treffen (Mehrfachnennungen möglich):

127 Personen haben 154 Antworten aufgezählt (Ø1,21 Nennungen/Auskunftsperson)

Bezeichnung	Erlenmatt Ost	Erlenmatt West	Schorenstadt
Gemeinschaftsraum	26	1	2
Bahnkantine	2	26	0
Park, Grünfläche, Wiese	6	19	1
Restaurants	0	12	2
Wohnung, Lobby	6	4	1
Spielplatz	4	1	6

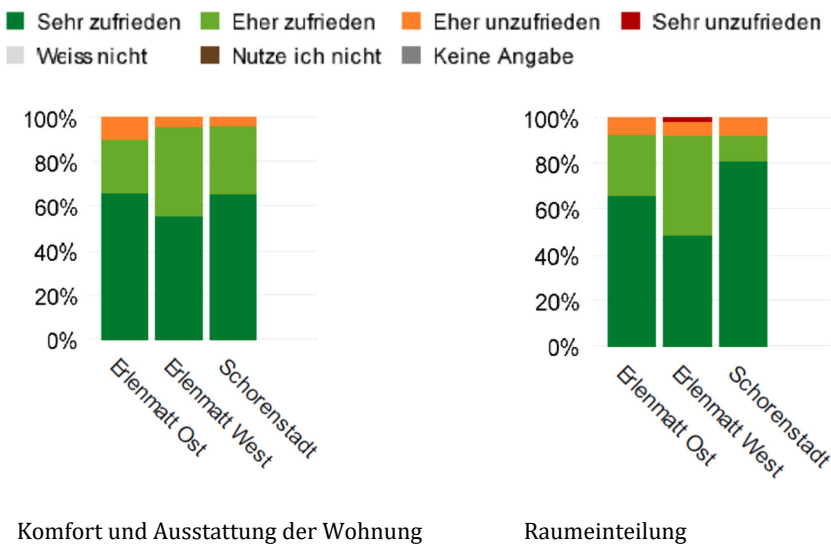
3.7 Hohe Wohnqualität

In allen Projekten wurde Wert auf eine hohe Wohnqualität gelegt: Gute Raumeinteilung, hochwertige Ausstattung, gute Innenluftqualität und Lärmschutz. Die Ausgangslagen sind dabei unterschiedlich in Bezug auf die Wohnungsgrössen, die Lüftungssysteme und die Lärmquellen von aussen.

Wohnkomfort, Ausstattung, Raumeinteilung

Die Befragten konnten Stellung dazu nehmen, wie zufrieden sie mit dem Komfort und der Ausstattung der Wohnung sind. Die Zufriedenheit ist gross, es gibt kaum Unterschiede zwischen den Arealen (Abbildung 31). Auf Erlenmatt Ost gibt es wenige Unzufriedene mehr als auf den anderen Arealen und auf Erlenmatt West sind ein paar Befragte mehr eher (anstatt sehr) zufrieden.

Abbildung 31: «Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten Ihrer Wohnung?»



Auch die Zufriedenheit mit der Raumeinteilung der Wohnung ist vergleichbar hoch (Abbildung 31). Die Schorenstadt erzielt die besten Werte, fast alle sind sehr zufrieden. Die im Verhältnis schlechteste Beurteilung erhält Erlenmatt West, mit «nur» 50 Prozent sehr Zufriedenen.

Hoher Komfort im Innenraum

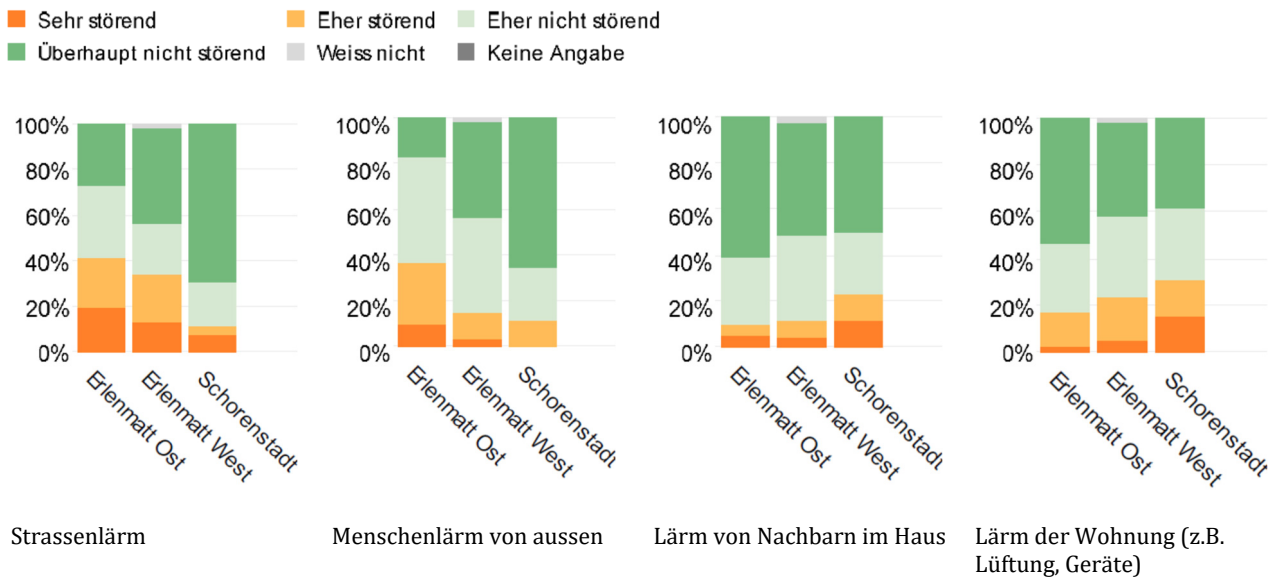
Die Areale unterscheiden sich sehr stark in ihrer Exposition: Während sich die Schorenstadt mitten in einem ruhigen Wohnquartier befindet, werden Erlenmatt West und Ost gesäumt von stark befahrenen Strassen. Von Verkehrslärm am stärksten betroffen ist Erlenmatt Ost, hier befinden sich einige Gebäude direkt neben der Autobahnzufahrt.

Die Befragten konnten vier unterschiedliche Lärmquellen beurteilen: Strassenlärm, Menschenlärm von aussen, Lärm von Nachbarn im Haus und Lärm aus der Wohnung (z.B. Lüftung, Geräte). Gefragt wurde, ob die Bewohnenden den Lärm in der Wohnung als überhaupt nicht störend bis sehr störend empfinden. Im Arealvergleich zeigen sich deutliche Unterschiede: Bewohnende von Erlenmatt West und Ost stören sich vorwiegend am Strassenlärm (ca. 40% sehr bis eher störend). Bewohnende von Erlenmatt Ost stören sich zusätzlich am Menschenlärm aus den belebten Innenhöfen und die Bewohnende der Schorenstadt stören sich vorwiegend am Lärm von Nachbarn im Haus oder am Lärm von

haustechnischen Geräten in der Wohnung (Abbildung 32). Letztes Problem hing mit der Lüftung zusammen und konnte in der Zwischenzeit behoben werden.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass belebte Aussenräume mit ihren Vorteilen auch Nachteile bringen: Wo Menschen zusammenkommen, entsteht Lärm, mit dem die Anwohnenden sich auseinandersetzen müssen. Aufschlussreich ist die Aufschlüsselung nach Altersgruppen: Mit Ausnahme des Menschenlärms von aussen sind Personen im Alter 60plus weniger empfindlich als jüngere Befragte.

Abbildung 32: «Seit Sie in der jetzigen Wohnung leben, wie empfinden Sie folgenden Lärm in Ihrer Wohnung?»



Als letzten Aspekt der Wohnqualität konnten die Befragten ihre Zufriedenheit mit der Luftqualität in der Wohnung beurteilen. Auf Erlenmatt West sowie in der Schorenstadt wurden in allen Wohnungen kontrollierte Lüftungen eingebaut. Auf Erlenmatt Ost gibt es nur in den Gebäuden der Stiftung Habitat solche Lüftungssysteme. In allen Gebäuden der Baurechtnehmenden, welche sich an der Befragung beteiligten, wird mittels manueller Fensterlüftung Frischluft zugeführt.

Die Unterschiede in den Konzepten schlagen sich kaum in den Antworten nieder. Auf Erlenmatt Ost und in der Schorenstadt ist die Zufriedenheit mit der Luftqualität praktisch identisch, auf Erlenmatt West etwas tiefer. Insgesamt ist die Zufriedenheit sehr hoch (Abbildung 33).

Abbildung 33: «Wie zufrieden sind Sie mit der Luftqualität in der Wohnung?»



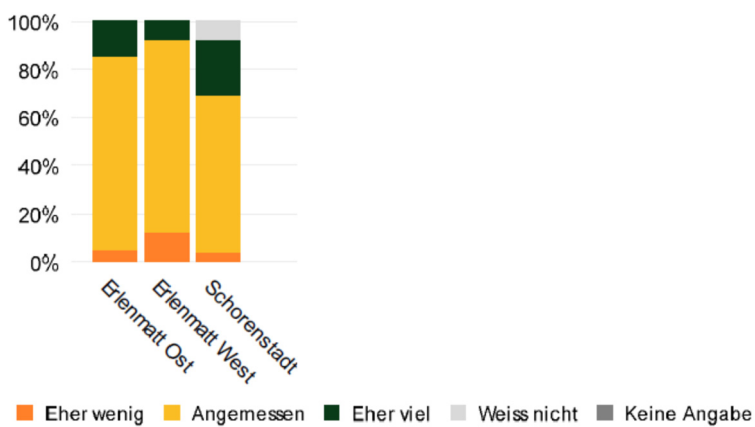
3.8 Geringer Ressourcenverbrauch

Geringer Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch wurde auf den drei Arealen unterschiedlich behandelt: in der Schorenstadt gab es keine Wohnflächenbeschränkung. Auf Erlenmatt West wurden kompakte Wohnflächen zugunsten von tieferen Wohnungspreisen realisiert. Auf Erlenmatt Ost wurde die Energiebezugsfläche von der Baurechtgeberin auf 45 m² pro Person festgelegt. Die Einschränkung wurde während der Planungsphase von den Baurechtnehmenden intensiv diskutiert. Unter anderem befürchteten diese, dass dadurch wenig attraktive Wohnungen entstehen würden, die nicht vermietbar sind.

Um mehr über die Zufriedenheit mit der Wohnfläche zu erfahren, konnten die Befragten diese in Bezug auf ihre Bedürfnisse einschätzen. Die Ergebnisse sind überraschend: die Wohnfläche wird auf allen drei Arealen von der überwiegenden Mehrheit als angemessen beurteilt. In der Schorenstadt schätzt ein Fünftel der Befragten die Fläche eher als viel in Bezug auf die Bedürfnisse ein – es hätte also auch mit weniger getan (Abbildung 34). Erstaunlicherweise schätzt auf Erlenmatt Ost kaum jemand die Fläche als zu gering ein. Der Anteil der Personen, der die Wohnfläche als eher viel für die Bedürfnisse beurteilt, ist sogar deutlich höher als jener Anteil, der ihn als knapp einschätzt. Auf Erlenmatt West, wo die Wohnflächen ähnlich knapp geschnitten sind wie auf Erlenmatt Ost, schätzen gut 10 Prozent die Fläche als eher wenig für die Bedürfnisse ein.

Abbildung 34: «Wie schätzen Sie Ihre Wohnfläche in Bezug auf Ihre Bedürfnisse ein?»

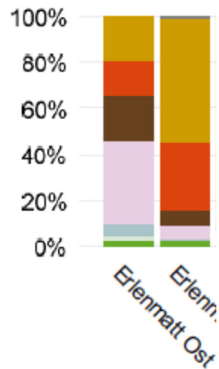


Auf Erlenmatt Ost haben diverse Baurechtnehmende das Konzept verfolgt, mit zumietbaren Zusatzräumen die Wohnfläche (temporär) zu erweitern. So gibt es Gästezimmer, Schaltzimmer oder Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Vergleichbare Angebote gibt es auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt nicht.

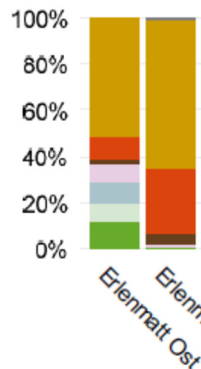
Da auf Erlenmatt Ost nicht alle Häuser Gästezimmer aufweisen, geben viele an, das Angebot nicht zu kennen (Abbildung 35). Von den Übrigen geben die meisten an, solche Zimmer selten zu nutzen. Nur Einzelne nutzen es mehrmals pro Monat oder gar mehrmals pro Woche. Die Dachterrasse, sofern es eine gibt, wird hingegen intensiv genutzt. Etwa ein Viertel derjenigen mit Dachterrasse nutzen sie mehrmals pro Woche.

Abbildung 35: «Welche der folgenden Angebote nutzen Sie? Und wie oft?»

■ Mehrmals pro Woche
 ■ Einmal pro Woche
 ■ 2 bis 3 Mal pro Monat
 ■ Seltener
■ Nutze ich nicht
 ■ Kenne ich nicht
 ■ Nicht vorhanden
 ■ Keine Angabe



Gästezimmer



Für alle zugängliche Dachterrasse

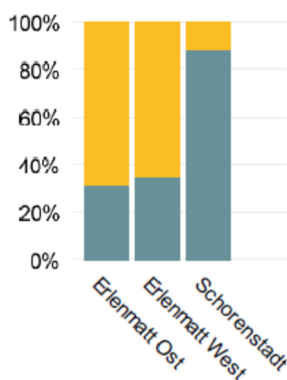
Beitrag zur Ressourceneffizienz

Auf den Arealen sind in einigen Gebäuden kontrollierte Lüftungen eingebaut. Massgeblich dafür, dass die Energieeffizienz der kontrollierten Lüftung im Betrieb gewährleistet ist, ist das Nutzerverhalten.

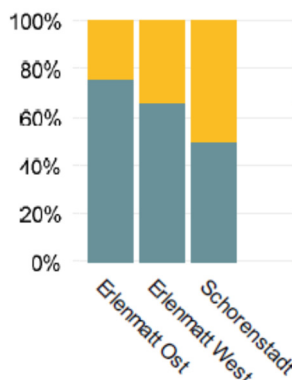
In der Schorenstadt geben 90 Prozent an, gar nicht zu lüften, da sie eine Komfortlüftung hätten (Abbildung 36). Weitere fünfzig Prozent ergänzen, dass sie auch mittels Stosslüftung lüften. Damit verhalten sie sich energieeffizient. Auf Erlenmatt Ost und West geben jeweils 40 Prozent an, wegen der Komfortlüftung nicht zu lüften. Rund drei Viertel lüften mit Stosslüftung. Auf Erlenmatt West gibt ein Viertel der Befragten an, mit geöffnetem Kippfenster zu lüften, was keine energieeffiziente Lüftungsmethode ist. Auf Erlenmatt Ost macht dies kaum jemand. Niemand gibt an, gar nicht zu lüften.

Abbildung 36: «Wie lüften Sie normalerweise Ihre Wohnung in der Heizperiode?»

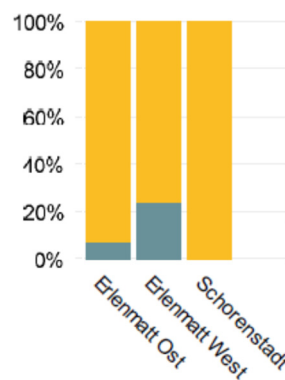
■ Ja
 ■ Nein
 ■ Keine Angabe



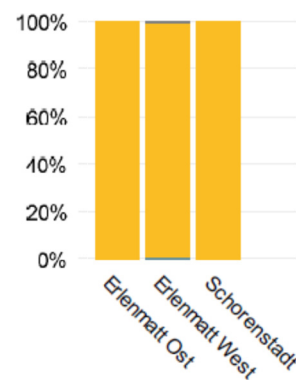
Gar nicht, da
Komfortlüftung



Stosslüftung



Geöffnetes Kippfenster



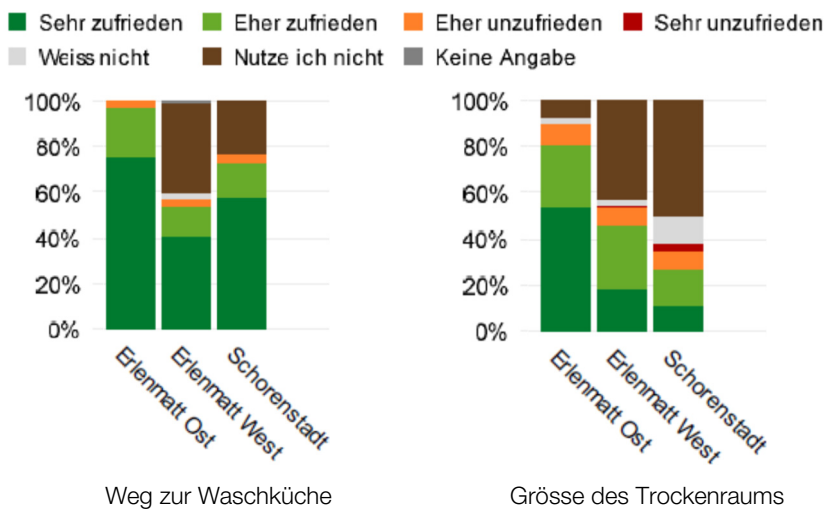
Gar nicht

Auf Erlenmatt Ost wurden gemeinsame Waschküchen realisiert, damit in den Wohnungen Platz gespart werden konnte und weniger Geräte angeschafft werden mussten. Die Waschräume sollten auch als Begegnungsorte für die Bewohnenden dienen. Diverse Waschküchen wurden zur Attraktivitätsstei-

gerung im Erdgeschoss platziert. Andere werden mit Oblichtern mit Tageslicht im Untergeschoss beleuchtet. Zusätzlich wurden Anforderungen an die Bereitstellung und Grösse von gemeinschaftlichen Trockenräumen gestellt. In der Umsetzung wurde darauf geachtet, dass die Wege von den Wohnungen in die Waschräume kurz und vor allem hindernisfrei sind. Auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt verfügen alle Wohnungen über eigene Waschtürme.

Die Befragten konnten bewerten, ob sie mit dem Weg zur Waschküche und mit der Grösse des Trockenraums zufrieden sind. Diese Frage wurde von allen beantwortet, auch von jenen, die eigene Geräte in der Wohnung haben. Werden die Antwortmuster miteinander verglichen, so sind die Bewohnenden von Erlenmatt Ost, die ausserhalb der Wohnung waschen müssen, gleich zufrieden mit dem Weg zur Waschküche wie jene, die ihre Maschinen in der Wohnung haben (Abbildung 37). Kaum jemand auf Erlenmatt Ost ist unzufrieden mit dem Weg. Mit den Trockenräumen sind auf Erlenmatt Ost verhältnismässig mehr sehr zufrieden als auf anderen beiden Arealen. Auf Erlenmatt West gibt es Trockenräume im Untergeschoss. In der Schorenstadt trocknen die Bewohnenden ihre Wäsche in der Wohnung oder im Garten.

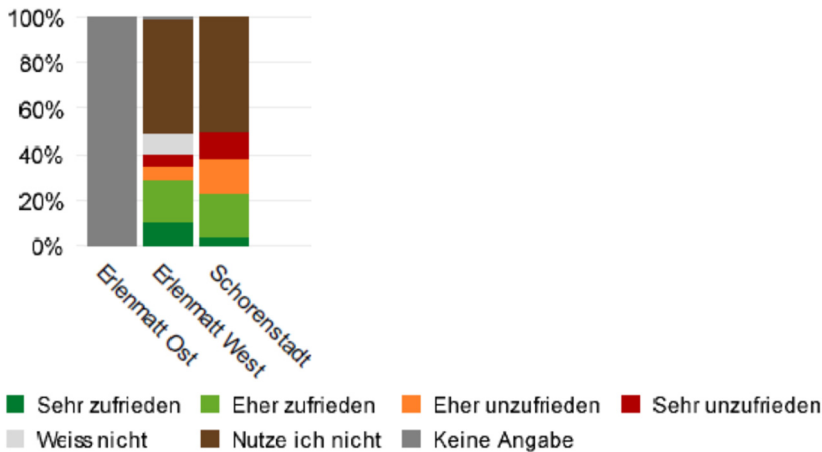
Abbildung 37: «Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten»



Nachhaltiges Verhalten fördern

Um das nachhaltige Verhalten zu fördern, werden auf Erlenmatt West und in der Schorenstadt Quartierkomposte angeboten. Diese konnten von den Befragten beurteilt werden. Auf beiden Arealen nutzt die Hälfte das Angebot gar nicht (Abbildung 38). Auf Erlenmatt West sind die meisten unter den Nutzern eher zufrieden bis sehr zufrieden. In der Schorenstadt ist die Hälfte eher zufrieden, die andere ist eher bis sehr unzufrieden. Hier besteht also Optimierungspotenzial. Der Quartierkompost auf Erlenmatt Ost war zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht eingerichtet.

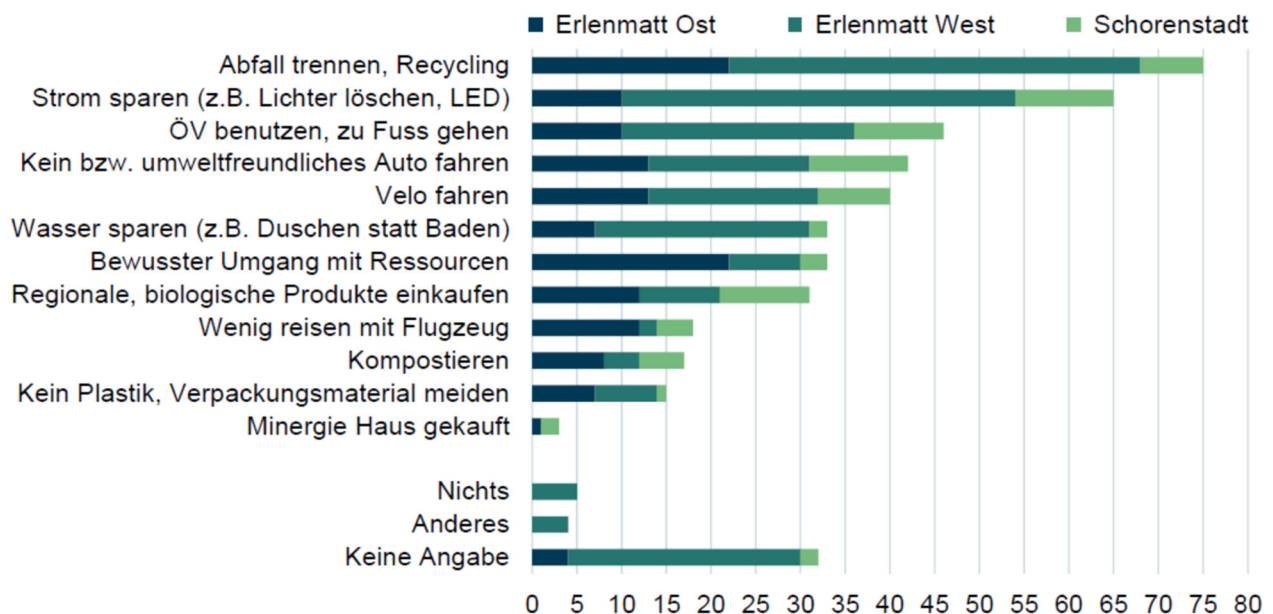
Abbildung 38: «Wie zufrieden sind Sie mit dem Quartierkompost?»



Zum Abschluss der Befragung erhielten die Befragten die Möglichkeit, mit eigenen Worten zu beschreiben, was sie als Privatperson im Alltag tun, um die Umwelt zu schonen.

Am häufigsten wurden die Abfalltrennung und das Recycling genannt (Abbildung 39). Auch Stromsparen wurde von vielen erwähnt. An dritter bis fünfter Stelle wurden Mobilitätsmassnahmen wie zu Fuss gehen, Nutzung von ÖV, keine Nutzung des Autos oder Nutzung eines umweltfreundlichen Autos sowie Velofahren aufgezählt. An weiteren Stellen folgten Themen wie Wassersparen, regionale oder biologische Produkte kaufen oder wenig Fliegen. Auf Erlenmatt Ost sind das Abfalltrennen und der bewusste Umgang mit Ressourcen die gewichtigsten Massnahmen. Auf Erlenmatt West werden die Abfalltrennung und das Stromsparen am häufigsten genannt und in der Schorenstadt zählen das Stromsparen, das sparsame Autofahren sowie der Kauf von regionalen Produkten im Vordergrund.

Abbildung 39: «Was tun Sie als Privatperson in Ihrem Alltag, um die Umwelt zu schonen?»



4 Erkenntnisse

Auf den folgenden Seiten sind die wichtigsten Erkenntnisse zu den Ausgangsfragen zusammengefasst.

Was haben die Festsetzungen des Kantons Basel-Stadt in den Bebauungsplänen bewirkt?

Die Festsetzungen haben den Entwicklern auf verpflichtendem Weg Impulse gegeben, sich mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen. Alle Entwickler haben mit den Arealen einen Grundstein im Unternehmen für nachhaltige Projektentwicklungen gelegt.

Die Entwickler haben die Festsetzungen weit über den eigentlichen Inhalt hinaus interpretiert und umgesetzt. Dies betrifft auch die auf dem Gebiet Erlenmatt festgesetzte Menge von 10 Prozent, die für die Umsetzung der Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft vorgegeben wurden. Die Nachhaltigkeit wurde von allen freiwillig sowohl im Inhalt als auch im Umfang umfassend ausgelegt. Losinger Marazzi gehörte zu den ersten Entwicklern, die das damals neue Label «2000-Watt-Areal» nicht nur als Planungsgrundlage für quantitative (Erstellung, Betrieb, Mobilität) und qualitative Aspekte (Management, Kommunikation, Ver- und Entsorgung etc.) anwendete, sondern auch für das Areal Erlenmatt West mit dem «2000-Watt-Areal»-Label ausgezeichnet wurden.

Die Festsetzungen haben über die Anwendung von Labels hinaus Innovation ausgelöst: Auf Initiative von Losinger Marazzi ist eine App für die Bewirtschaftung von Liegenschaften entstanden, die mittlerweile europaweit eingesetzt wird. Implemia hat mit einer Charta den Grundstein für die Selbstorganisation unter Eigentümern über den Verkaufszeitpunkt hinaus gelegt. Die Stiftung Habitat hat ein massgeschneidertes Nachhaltigkeitskonzept entwickelt, das auch als koordinierendes Planungsinstrument wirkte: es band Baurechtnehmende mit unterschiedlichen Erfahrungshintergründen ein, erleichterte den Erfahrungsaustausch und stellte sicher, dass Synergien in der Arealentwicklung genutzt werden konnten. Mit der Austauschplattform «Erlenmatt Ost-Gespräche» setzte sie einen Grundstein zur langfristigen Vernetzung der Bewohnenden untereinander.

Eine wichtige Erkenntnis ist, dass die relativ offen formulierten Festsetzungen genügend Spielraum offenliessen, dass sie von den Grundeigentümern und Entwicklern vor dem Hintergrund ihrer individuellen Unternehmensziele und passend auf die Areale auslegen konnten.

Was hat die Nachhaltige Arealentwicklung bei der Endzielgruppe ausgelöst?

Die nachhaltige Arealentwicklung hat bei allen Studienpartnern in der Vermarktung funktioniert: Sensibilisierte Zielgruppen haben auf die Kommunikation der Nachhaltigkeit angesprochen. Die Nachhaltigkeit sprach allerdings Familien und Senioren mehr an als jüngere Personen ohne Kinder im Haushalt. Je nach Zielgruppen, die angesprochen werden sollen, lohnt es sich also mehr oder weniger, die Nachhaltigkeit in der Vermarktung hervorzuheben.

Haben die Arealentwicklungen neue Zielgruppen in das Wohnviertel gebracht?

Erlenmatt Ost und Schorenstadt setzten sich zum Ziel, mehr Familien in die Wohnviertel respektive in die Stadt zu bringen und zu einer stärkeren sozialen Durchmischung im Wohnviertel beizutragen. Diese Zielgruppen konnten erreicht werden: Es sind überdurchschnittlich viele Familien auf die beiden Areale gezogen.

Die Lage war bei vielen Befragten ein sehr wichtiger Zuzugsgrund, während das Quartier eine geringere Rolle spielte. Die Kombination von überzeugenden Projekten in Bezug auf die Nachhaltigkeit und gut erschlossenen und versorgten Lagen begünstigte also, dass diese neuen Zielgruppen, die im Quartier unterrepräsentiert sind, erreicht werden konnten.

Sind die Areale Teile ihrer Wohnviertel geworden?

Die Einbindung der Areale auf dem Gebiet Erlenmatt in das Wohnviertel Rosental war und ist eine deutlich grössere Herausforderung als die Einbindung des Areals Schorenstadt in das Wohnviertel Hirzbrunnen. Zum Gebiet Erlenmatt lassen sich folgende Aussagen machen:

Der öffentliche Erlenmattpark wird von Familien intensiv und von Personen in kinderlosen Haushalten wenig intensiv genutzt und trägt damit in unterschiedlichen Graden zur Integration der Neuzuziehenden in das Wohnviertel bei. Er trägt bei fast allen Bewohnenden auf Ost und West zur Wohnzufriedenheit bei und schafft damit – unabhängig der Nutzung – einen Mehrwert. Er übernahm für die Bewohnenden West eine wichtige Rolle als Ort für spontane Treffen, da auf dem Areal begegnungsfördernde Bereiche, die Gelegenheiten für spontane Kontakte bieten, eher rar sind.

Freizeitangebote wirken bisher wenig integrierend, und zwar weder solche auf dem Gebiet Erlenmatt noch solche im Wohnviertel Rosental: sie werden kaum genutzt. Allerdings ist, respektive war, das Angebot zum Zeitpunkt der Befragungen auch sehr klein. Das öffentliche Angebot wird sich in den nächsten Jahren unter anderem mit dem Silo auf Erlenmatt Ost und der Trendsporthalle für die Jugendlichen im Quartier erweitern und zu mehr Austausch führen. Es sind auch diverse gastronomische und gewerbliche Angebote entstanden, die eine integrierende Rolle für das Wohnviertel spielen.

Welche Rolle spielen Versorgungsangebote für die Alltagsmobilität?

Fast alle Bewohnenden der Schorenstadt kaufen täglich oder wöchentlich im Quartier ein, obwohl die Versorgungssituation besser sein könnte. Sie orientieren sich gemäss Selbstdeklaration bewusst auf das Wohnviertel. Die Bewohnenden von Erlenmatt Ost profitierten kurz nach dem Einzug vom neu eröffneten Alltagsversorger auf dem Gebiet Erlenmatt. Dies erklärt auch den höheren Anteil, der im Quartier einkauft, verglichen mit West. Diese Bewohnenden wurden zwei Jahre vorher befragt, als es keinen Versorger gab. Entsprechend war die Zufriedenheit mit der Versorgungssituation deutlich geringer und der Anteil derjenigen, die weiter weg, teilweise sogar regelmässig im Ausland, für den Alltag einkauften, eher hoch. Eine nachhaltige Mobilität hängt also wenig überraschend von der Möglichkeit ab, zu Fuss einkaufen zu können.

Welchen Bezug hat die Mobilitätsinfrastruktur zum Mobilitätsverhalten?

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Verfügbarkeit einer gut ausgebauten Infrastruktur für Velos sowie Alternativen zum motorisierten Privatverkehr haben sicher dazu beigetragen, dass auf allen Arealen verglichen mit dem vorherigen Wohnort weniger Auto gefahren wird und der

ÖV-, Fuss- und Veloverkehr eine grössere Bedeutung erhalten haben. Sharing-Angebote für Autos haben sich (bisher) allerdings kaum etabliert.

Die Reduktion der Parkplätze zog zwar überdurchschnittlich viele Personen an, die kein Auto besitzen. Sie führte aber nicht automatisch dazu, dass alle Bewohnenden auf ein eigenes Auto verzichteten, die keinen Parkplatz in der eigenen Einstellhalle erhielten. Wer trotzdem ein Auto besitzt, weicht auf Parkplätze im Quartier aus, womit die Parkplatzfrage auf das Quartier überwältigt wird. Wenn auf Arealen weitgehend auf Parkplätze verzichtet wird, muss also sichergestellt sein, dass genügend freie private oder öffentliche Parkplätze vorhanden sind. Um mehr Flexibilität für Haushalte mit und ohne Auto zu schaffen, würden deshalb Einstellhallen, die für grössere Einzugsgebiete als einzelne Areale geplant werden, mehr Spielraum bieten. Die weitere Entfernung der Parkplätze von den Wohnungen dürfte ein Anreiz sein, das Auto weniger zu nutzen oder mit der Zeit sogar zu verkaufen.

Nicht zufriedenstellend für die Befragten ist die geringe Zahl an Besucherparkplätzen für Besucher, die aufgrund ihrer Wohnlage mit dem Auto anreisen. Sie können kaum bedient werden. Bei autofreien und autoarmen Siedlungen kann nicht automatisch darauf geschlossen werden, dass auch Besucher ohne Autos anreisen: Ein ausreichendes Angebot an Besucherparkplätzen bleibt notwendig.

Bei den Veloabstellplätzen wirkt sich die Variation an unterschiedlichen Typen von Abstellflächen positiv auf die Zufriedenheit der Bewohnenden aus. Besonders beliebt sind oberirdische Parkplätze, gedeckte Plätze sowie ein Angebot für Spezialfahrzeuge. Die Kunst liegt darin, das richtige Mass zu finden. In Zukunft könnte ausprobiert werden, mit «Allmendflächen» für Abstellplätze Optionen für die Betriebsphase offenzulassen, um auf den Bedarf der Bewohnenden reagieren zu können.

Wieviel Aneignungsmöglichkeiten muss der Aussenraum bieten?

Die Zufriedenheit mit den Aussenräumen ist auf allen Arealen gross, trotz, oder wegen, der sehr unterschiedlichen Profile, die sie haben. Die Aussenräume decken unterschiedliche Bedürfnisse ab.

Deutlich wird die Rolle der Gebäude-Adressierung für die Belebung der Höfe: Auf Erlenmatt West sind die Gebäude weitgehend von der Strasse und vom Park adressiert. In den Höfen sind grosse Bereiche vor den Wohnungen zur privaten Nutzung respektive als Pufferzonen ausgespart. Diese Höfe sind entsprechend wenig intensiv belebt. Auf Erlenmatt Ost und in der Schorenstadt werden die Gebäude über die Höfe respektive gemeinsame Wege adressiert, was zu mehr Belebung und Begegnungsmöglichkeiten führt. Auf Erlenmatt Ost gibt es nur kleine privatisierte Erdgeschossvorbereiche in den Höfen.

Die Aneignung von Freiraum über die Mitgestaltung ist ein Bedürfnis, das nicht bei allen Bewohnenden gleich gross ist. Sie führt auch nicht unbedingt zu einer höheren Gesamtzufriedenheit mit den Freiräumen. Durch die Mitwirkung, wie sie auf Erlenmatt Ost durchgeführt wurde, konnten sich aber jene einbringen, denen dies wichtig ist. Die Mehrheit auf Erlenmatt West ist auch ohne Mitwirkungsmöglichkeit zufrieden mit der Nutzungsqualität der Höfe. In der Schorenstadt bieten die privaten Vorgärten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein wichtiger Aspekt für die Attraktivität des Wohnumfelds ist die Zufriedenheit mit der Sicherheit und Sauberkeit auf dem Areal. Dies wirkt sich positiv auf das Sicherheitsgefühl aus. Baustellen, die beim Wohnungsbezug noch in Betrieb sind, können sich negativ auf die Attraktivität und das subjek-

tive Sicherheitsgefühl auswirken. Auf Erlenmatt West haben Informationen über die kontrollierte Drogenabgabestelle zu einem besseren Sicherheitsempfinden geholfen. Zu einer nachhaltigen Entwicklung zählt auch, Erstbewohnende möglichst von Baustellenemissionen zu entlasten.

Was sind wichtige Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung?

Entscheidend sind in erster Linie die Miet- und Kaufpreise: je grösser die Bandbreite an Preisen ist, desto mehr unterschiedliche Menschen erhalten Zugang zum Wohnungsangebot. Ein breiteres Spektrum schafft deshalb gute Voraussetzungen für soziale Durchmischung. Für die Mieterzufriedenheit ist wiederum das Preis-/Leistungsverhältnis entscheidend: Mit dem Preis gehen Erwartungen an das Angebot einher.

Eine hohe Altersfreundlichkeit und Hindernisfreiheit erleichtern den Zugang für ältere Personen: Die Mehrheit aus dieser Altersgruppe nannte sie als wichtigen Zuzugsgrund. Ebenso war die Familienfreundlichkeit ein entscheidender Zuzugsgrund für Familien. Wären diese Aspekte nicht erfüllt gewesen, wären diese Zielgruppen weniger gut erreicht worden.

Die Versorgung und Infrastruktur ist eine weitere Voraussetzung für Diversität und zeigt sich beispielhaft bei den Familien: Für Familien, die ab Ende 2018 auf das Areal Erlenmatt Ost zogen, stand das 2017 eingeweihte Schulhaus Erlenmatt rechtzeitig bereit. Die 2010 bezogene Siedlung Erlentor lockte damals trotz hohem Anteil an Familienwohnungen kaum Familien an. Auch auf das Areal Erlenmatt West, das ab 2015 bezugsbereit war, zogen verhältnismässig wenig Familien. Dies dürfte nicht nur auf den eher tiefen Anteil an 4-Zimmerwohnungen, sondern auch auf das damals noch fehlende Schulhaus zurückzuführen sein. Das Schulhaus kam in diesem Sinne für die ersten Bewohnenden der «Pionierbauten» zu spät. Einwohnerdaten zeigen aber auch, dass der Kinderanteil in der Siedlung Erlentor mittlerweile gleichauf mit dem Anteil auf Erlenmatt Ost liegt. Vom demografischen Profil des Erstbezugs darf also nicht auf das langfristige Profil geschlossen werden.

Die offene Frage nach Hindernissen zeigt, dass diese von den Nutzenden auf drei Ebenen wahrgenommen wird: auf der strukturellen Ebene (Lift, Bad), beim Ausbau (Türen, Schränke, Materialien) und in Bezug auf die Erreichbarkeit (Zufahrtsmöglichkeit).

Welche Rolle spielen Nachbarschaft und Begegnungsmöglichkeiten?

Mehr soziale Durchmischung bedeutet mehr unterschiedliche Wertvorstellungen. Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft ist deshalb dort grösser, wo sie sozial homogener ist. Die durch die grössere Durchmischung entstehenden Reibungsflächen tragen aber auch zum städtischen Leben bei: Einwohnerinnen und Einwohner werden sich bewusster, dass die Stadt Wohnort von Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Interessen ist.

Jüngere Personen im Alter von 20 bis 35 Jahren lassen sich weniger stark in nachbarschaftliche Netzwerke einbinden als ältere Personen oder Familien. Sie sind mobil und orientieren sich an Netzwerken, die weniger mit dem unmittelbaren Umfeld zu tun haben.

Aus räumlicher Sicht sind die Erschliessung, die Höfe und die öffentlichen Parks wichtige Begegnungsräume für die Nachbarschaft, die mit der Architektur und dem Aussenraum gestaltet werden können. Damit sich die Bewohnerschaft treffen kann, braucht es auch Gastronomie- oder andere gemeinschaftlich nutzbare Angebote. Fehlen diese, findet weniger Nachbarschaftsleben statt.

Geringer Ressourcenverbrauch

Die Befragten gaben mit wenigen Ausnahmen auf allen Arealen ein energiesparendes Lüftungsverhalten an. Entweder haben die Entwickler ausreichend über das korrekte Lüften informiert, oder das energiesparende Lüftungsverhalten ist mittlerweile zum Standard geworden. Die hohe Zufriedenheit mit der Luftqualität – unabhängig der Lüftungssysteme – ist bei allen drei Arealen ähnlich hoch. Der Vorteil der mechanischen Lüftung kommt vor allem an lärm- und abgasbelasteten Lagen und bei warmen Temperaturen zum Zuge.

Eine Überraschung brachte die Frage nach den gemeinsam genutzten Wasch- und Trockenräume auf Erlenmatt Ost: Die attraktiven, gut dimensionierten Räume mit kurzen und hindernisfreien Wegen werden von den Bewohnern genauso geschätzt und gut akzeptiert wie die Waschtürme in der Wohnung auf den beiden anderen Arealen. Sie ermöglichen das Wäschetrocknen mit effizienten Entfeuchtungsgeräten, verhindern Feuchtebelastung in den Wohnungen und übernehmen zudem eine beegungsfördernde Funktion.

Wovon hängt der Wohnkomfort ab?

Die Befragungen zeigen schliesslich, dass sich der Wohnkomfort nicht auf bestimmte Kriterien herunterbrechen lässt: Ein hoher Wohnkomfort lässt sich unabhängig der Wohnungsgrösse, der Lärmbelastung oder des Lüftungssystems realisieren.

So haben die knapp bemessenen Wohnungsgrundrisse auf Erlenmatt Ost und Erlenmatt West zu keiner Nachfrageeinbusse geführt: Es gibt Zielgruppen, die sich mit wenig Wohnfläche arrangieren und dies auch nicht als Komforteinbusse betrachten. Im Gegenteil: Die Wohnungen auf Erlenmatt Ost werden als sehr hochwertig bezeichnet, weil nicht nur die Wohnfläche in die Beurteilung einfließt. Die sehr grosszügigen Wohnflächen in der Schorenstadt werden wiederum von jeder fünften Person als eher gross für die eigenen Bedürfnisse eingeschätzt. Eine grössere Wohnfläche führt nicht automatisch zu einer höheren Wohnzufriedenheit.

Die teilweise verfügbaren Dachterrassen auf Erlenmatt Ost werden als gemeinschaftliche Fläche intensiv genutzt: sie stiftet einen grossen Nutzen, auch als Ergänzung zu den kleinen Wohnflächen.

Lärmquellen werden von den Befragten unterschiedlich bewertet: in der ruhigen Umgebung in der Schorenstadt stört eher der Lärm der Nachbarn und der Haustechnik. Im Gebiet Erlenmatt sind es der Lärm der Strasse sowie der belebten Innenhöfe, die mehr ins Gewicht fallen. Interessanterweise stören sich Senioren weniger am Lärm als jüngere Generationen. Ob und welcher Lärm als störend empfunden wird, muss in einer Gesamtbetrachtung aller Lärmquellen beurteilt werden: Schalltechnische Anforderungen an die Gebäudehülle sowie an den Luft- und Trittschall müssen aufeinander abgestimmt sein. Einseitig erhöhte Anforderungen führen zu Störung durch Geräusche, die durch die andern, weniger gut gedämmten Bauteile dringen.

Kann der Energieverbrauch durch die Bauträger gesteuert werden?

Aus den Daten geht hervor, dass vor allem der Wärmeverbrauch pro Quadratmeter durch eine gute Gebäudehülle sowie eine effiziente Wasseraufbereitung und -verteilung gesteuert werden kann. Da der Stromverbrauch eher die Grundversorgung wie Geräte und Beleuchtung deckt, ist hier wenig Spielraum vorhanden. Weitere Aspekte wie eine kompakte Bauweise und die Gebäudeausrichtung (passive Wärmegegewinne), die den Energieverbrauch ebenfalls stark beeinflussen, konnten aufgrund

der Datenlage nicht ausgewertet werden. Ein kompaktes Gebäude mit wenig Versprünge in der Fassade sowie eine gute Gebäudehülle verhelfen zu einem geringen Energieverbrauch. Ein gutes Energiekonzept führt dazu, dass ein Großteil der Energie vor Ort produziert werden kann. Entscheidend ist nicht nur der Verbrauch, sondern auch die Gewinnung.

Kann das Nutzungsverhalten hin zu einem geringen Energieverbrauch beeinflusst werden?

Ob das Nutzungsverhalten über das Nachhaltigkeitskonzept beeinflusst werden kann, ist anhand der recht groben Daten nicht abzulesen. Dafür müsste eine detaillierte Studie durchgeführt werden. Klar ablesbar ist jedoch, dass mit zunehmender Personendichte der Stromverbrauch pro Person sinkt. Auch der Wärmeverbrauch sinkt. Es kann allerdings nicht nachvollzogen werden, welcher Anteil auf die Gebäudehülle und welcher auf einen geringeren Verbrauch (z.B. an Warmwasser) zurückzuführen ist. Das Nutzungsverhalten ist also indirekt steuerbar. Gute Mittel sind funktionierende, kompakte Grundrisse, welche dicht belegt werden können sowie die Einschränkung der Nutzfläche pro Person respektive Belegungsvorschriften.

Insgesamt zeigt die Evaluation der Arealentwicklungen, dass sich die umfassenden Ziele der Nachhaltigkeit, die sich die Entwickler gesteckt haben, in einer hohen Wohnzufriedenheit der Bewohnenden niederschlagen. Die Befragungen zeigen auch, dass sich Nachbarschaften entwickeln und Einschätzungen verändern: Was in der Erstbezugsphase gilt, muss nicht für immer so bleiben. Förderlich für das Erreichen erwünschter Zielgruppen und einer hohen Wohnzufriedenheit ist eine gute Abstimmung von öffentlicher und gemeinschaftlich nutzbarer Quartierinfrastruktur mit der Bereitstellung der Wohnungen.