

**Report.** Seit 2015 ist die Siedlung Erlenmatt West fertig bezogen. Zentral im Zusammenleben sind gemeinschaftsfördernde Aktivitäten und die Kommunikation unter den Bewohnern. **Morris Breunig**

# Gemeinschaftlich leben

Anfang Januar 2017 wurde die Siedlung Erlenmatt West in der Betriebsphase umfassend geprüft und mit dem Qualitätslabel für 2000-Watt-Areale im Betrieb ausgezeichnet (Seite 13). Erlenmatt West ist Teil des 146 000 m<sup>2</sup> grossen Entwicklungsgebiets Erlenmatt am nördlichen Stadtrand von Basel, auf dem Areal des früheren Güterbahnhofs der Deutschen Bahn. Zwischen 2011 und 2015 erstellte die Losinger Marazzi AG auf den vier Baufeldern von Erlenmatt West etappenweise sieben Gebäude mit insgesamt 574 Miet- und Eigentumswohnungen. Ein Restaurant dient als identitätsstiftender Treffpunkt für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner. Weiter gibt es eine internationale Schule, mehrere Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Ein Seniorenzentrum mit 63 Alterswohnungen und 56 Pflegezimmern sowie Gewerbeflächen ergänzen das 25 600 m<sup>2</sup> grosse Areal. Zudem baut der Kanton Basel-Stadt im Erlenmattquartier eine Primarschule mit Kindergarten und Dreifach-Sporthalle. Der ebenfalls vom Kanton initiierte Erlenmattpark mit 58 000 m<sup>2</sup> soll die Lebensqualität im Quartier zusätzlich steigern.

Erlenmatt West ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (ÖV-Güteklasse B), Bus- und Tramhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit einer hohen Anzahl an Veloabstellplätzen und einem guten Wegnetz wird der Langsamverkehr auf dem Areal gefördert. Car-sharing und Ladestationen für E-Autos decken den derzeitigen Bedarf ab. Befragungen eruieren das zukünftige Erweiterungspotenzial.

## Austausch durch Vernetzung

Ein Startup der ETH Zürich namens Allthings Technologies AG entwickelte zusammen mit der Losinger Marazzi AG die «erlenapp», von der auch andere Areale bereits profitieren. Die App soll den Alltag der Bewohner erleichtern und ihnen praktische Informationen rund um Wohnen und Gebäude bieten. So informiert die Rubrik «Mein Quartier» unter anderem über Einkaufsmöglichkeiten oder Fahrpläne, während der «Marktplatz» die zwanglose Kommunikation zwischen den Bewohnern ermöglicht. Die App zeigt den Bewohnern zudem auf, wie viel Energie sie verbrauchen und ob sie damit über oder unter dem Siedlungsdurchschnitt liegen. «Hier interessiert uns: Reagieren die Nutzer aktiv auf visualisierte Verbräuche? Passen sie ihr Verhalten an?», erläutert der zuständige 2000-Watt-Areal-Berater René Bähler. Rund 90 % der Kommunikation zwischen den Mietern und der Verwaltung finden über die App statt: Anfragen, Reparaturen und Störungen werden schnell und bequem mithilfe eines digitalen Kontaktformulars entgegengenommen. «Die Resonanz der Bewohner ist sehr positiv und die Anzahl der Nutzer steigt», sagt René Bähler. 92 % der insgesamt rund 1000 Bewohner melden sich in den ersten drei Wochen nach ihrem Einzug bei der «erlenapp» an. Jeder Bewohner verwendet die App im Durchschnitt alle zwei Tage und rund 40 % der Bewohner sind täglich darin eingeloggt und aktiv.

## Investoren

- Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe
- Personalvorsorgestiftung edifondo
- Gebäudeversicherung Bern
- Next Immobilier SA
- Vaudoise Versicherung
- Helvetic Estates AG
- Bricks Immobilien AG
- Credit Suisse Funds AG
- Patrimonium Anlagestiftung
- Swiss & Global Asset Management AG

## Arealentwicklung und Totalunternehmung

- Losinger Marazzi AG

## Architektur

- Senevita Erlenmatt (Baufeld C2): Stähelin Architekten AG, Basel
- Baufeld E: Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich
- Baufeld F: F.A.B. – Forschungs- und Architekturbüro, Basel
- Baufeld G: Steinmann & Schmid Architekten AG, Basel

## Berater 2000-Watt-Areal

- René Bähler, Losinger Marazzi AG



### **Gemeinschaft statt Anonymisierung**

Das aktive Quartierleben wird mit zusätzlichen Massnahmen gefördert. 2000-Watt-Areale sind stark durch das Community Building geprägt. Das Beratungsunternehmen Inspire 925 begleitete diesen Prozess intensiv, wie Sunnie Groeneveld, Managing Partner und Gründerin, erklärt: «In Abstimmung mit der digitalen Plattform «erlenapp» konzipierten und realisierten wir verschiedene gemeinschaftsfördernde Massnahmen.» Damit sollten die Nachhaltigkeitsziele des 2000-Watt-Areals unterstützt und einer Anonymisierung des neuen Stadtquartiers von Anfang an entgegengewirkt werden. «Nebst Aktivitäten wie Neuzuzüger-Apéros, Nachhaltigkeitsworkshops oder Ausstellungen und Feste haben wir in Kooperation mit Partnern wie der Losinger Marazzi AG, dem Senevita Pflegeheim, dem Quartiertreffpunkt Gleis 58 und weiteren wichtigen Schlüsselpersonen im Quartier die «Ambassadoren Erlenn-

matt West» ins Leben gerufen», ergänzt Groeneveld. Diese Gruppe von Bewohnern engagiert sich ehrenamtlich für das gemeinschaftliche Leben in Erlennmatt West. Sie plant verschiedene Aktivitäten im Quartier und steht mit lokalen Organisationen im Kontakt, wie beispielsweise der Stadtgärtnerei oder dem Quartiertreffpunkt, und informiert die Nachbarn via «erlenapp». In Gesprächen zeigte sich, dass die Anwohner häufig auch ein Engagement in Bezug auf Sicherheit oder Abfallentsorgung als Teil partizipativer Prozesse verstehen. Zehn Ambassadoren sind derzeit im Einsatz. Eine von ihnen ist Cordula Hawes-Bilger: «Jede Bewohnerin und jeder Bewohner von Erlennmatt West muss sich engagieren, um eine funktionierende Gemeinschaft auf engem Raum und die Weiterentwicklung des Quartiers zu ermöglichen. Deshalb ist die soziale Vernetzung im Nachhaltigkeitsprozess besonders wichtig.» Auch für Sunnie Groeneveld ein elementa-

In den Innenhöfen wurde das Augenmerk auf eine möglichst naturnahe Gestaltung gelegt. (2000-Watt-Areal/ EnergieSchweiz)

rer Fakt: «Der ganzheitliche Ansatz von 2000-Watt-Arealen ist bemerkenswert; Kommunikation und Kooperation gehören zu den fünf Hauptthemenfeldern des Kriterienkatalogs, was klar signalisiert, dass Nachhaltigkeit stark vom Verhalten der Bewohner abhängt.»

### Zusammenschluss der Investoren

Anfangs übernahm die Losinger Marazzi AG die Rolle der Arealträgerschaft. «Von der Stadt Basel gab es hierbei wenig Vorgaben», erklärt René Bähler. Nach Übernahme der Gebäude schlossen sich die Investoren zu einer Arealträgerschaft zusammen und es wurde der «Verein 2000-Watt-Gesellschaft Erlenmatt West» gegründet. Laut Bähler ein essenzieller Vorgang, um die Kriterien zu erfüllen: «Gefühlsmässig ist es bei genossenschaftlich organisierten Arealen wesentlich einfacher, weil die Beteiligten oftmals bereits fürs Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert sind. Dass die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft auch mit renditeorientierten Unternehmen wie Banken umsetzbar sind, zeigt den hohen Stellenwert von Arealen wie Erlenmatt West.» Eine Mindestpersonenzahl für Wohnungen, wie sie von gewissen Genossenschaften vorgegeben wird, bewertet der Berater der Losinger Marazzi AG nicht negativ: «Belegungsvorschriften gibt es in Erlenmatt West zwar nicht, die genutzte Wohnflä-

che pro Person gehört jedoch zur Beurteilung von 2000-Watt-Arealen. Zurecht, denn unser Wohnflächenbedarf nimmt kontinuierlich zu. Das widerspricht den Effizienzbestrebungen im Energiebereich.»

### Vollständig erneuerbarer Strom

Der Strom für Erlenmatt West stammt zu 90 % aus Wasserkraft und 10 % aus Windkraft. «Der Kanton Basel-Stadt schreibt eine Stromversorgung aus 100 % erneuerbaren Quellen vor», erklärt René Bähler. Die Nutzung von Solarenergie sei hingegen nicht zwingend. Die auf den Gebäuden installierten Photovoltaikanlagen wurden deshalb an Drittunternehmen veräussert; die produzierte Energie fliesst ins Stromnetz. Die Wärmeenergie für Heizung und Brauchwarmwasser stammt zu 100 % aus Fernwärme. Die Arealträgerschaft wertet die Energieverbräuche in den Gebäuden aus und prüft technische Betriebsoptimierungen für Lüftung und Heizung.

Für die Einhaltung der Zielvorgaben des 2000-Watt-Areals sind aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner stark verantwortlich, meint Cordula Hawes-Bilger: «Die Zertifizierung vermittelt zwar den Nachhaltigkeitsgedanken, doch nur die Bewohner können durch hohe Eigenverantwortung zur langfristigen Erhaltung und Entwicklung beitragen.» ■

Projekt	Erlenmatt West, Basel
Arealfläche	25 600 m <sup>2</sup>
Anzahl Grundeigentümer	10 Investoren + Stockwerkeigentümerschaft
Anzahl Gebäude	7
Entwicklung/Realisierung	2011 bis 2012/2012 bis 2015
Nutzungen (EBF)	Wohnen: 61 949 m <sup>2</sup> Büro: 3320 m <sup>2</sup> Restaurant: 1055 m <sup>2</sup>
EBF pro Person	Wohnen: 62 m <sup>2</sup>
Energiestandard Gebäude	Minergie
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Stromerzeugung	PV-Anlagen 943 kWp; 5330 m <sup>2</sup> Fläche
Infrastruktur Mobilität	ÖV-Güteklasse B; 0,6 Parkplätze pro Wohnung; 8 Ladestationen für Elektrofahrzeuge; 1 Car-Sharing- Standort; 871 Veloabstellplätze
Erfüllungsgrad Label	66 %
Gesamtpunktzahl	330

Die ausgeprägte Urbanität nahe Kleinbasel ist wie die vielen grünen Freiflächen charakteristisch für Erlenmatt West. (Losinger Marazzi AG)



