



## **Kommentar des Planungsamts, des Amts für Umwelt und Energie und der Kantons- und Stadtentwicklung zum Synthesebericht „Umsetzung einer nachhaltigen Arealentwicklung auf Erlenmatt Ost und West und Schorenstadt“**

Auf den drei Arealen Erlenmatt Ost, Erlenmatt West und Schorenstadt wurden im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft mit unterschiedlichen Konzepten und Herangehensweisen Ziele der nachhaltigen Entwicklung verfolgt. Welche Wirkungen konnten damit erzielt werden? Um dies zu evaluieren, hat der Kanton Basel-Stadt zusammen mit den drei Entwicklern Stiftung Habitat, Losinger Marazzi AG und Implenia AG 2016 eine Studie initiiert, die auf der Basis von Befragungen von Erstmieterinnen und -mietern, Kennzahlen und Verbraucherdaten das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele untersucht.<sup>1</sup> Im Folgenden werden die wesentlichen übergeordneten Erkenntnisse, die aus Sicht des Kantons aus der Studie resultieren, zusammengefasst.

**Nachhaltigkeit fördert Wohnqualität.** Die Studie hat gezeigt, dass das Verfolgen ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitsziele wie geringer Ressourcenverbrauch, Förderung nachhaltiger Mobilität, Wohnungsvielfalt und soziale Durchmischung, attraktive Aussen- und Grünraumgestaltung letztlich wesentlich zur Wohnqualität und Zufriedenheit bei den Bewohnerinnen und Bewohnern beiträgt. Nachhaltigkeit kann dabei auf verschiedenen Wegen angegangen werden und wurde auf den drei Arealen auch unterschiedlich umgesetzt. Die Nachhaltigkeitsziele, die sich die Entwickler gesetzt haben, gingen alle über die Vorgaben aus den Bebauungsplänen hinaus und resultierten letztlich in einer hohen Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Nachhaltigkeit als Konzept hat zudem Zielgruppen vor dem Umzug unmittelbar angesprochen; insbesondere ältere Personen und Familien sprechen auf diesen Faktor an. Nachhaltigkeit als Ziel ist demnach ein Ansatz mit Mehrwert, der neben dem Beitrag zum Klimaschutz guten Wohnraum schafft.

**Soziale Durchmischung wird verbessert.** Soziale Durchmischung im Quartier kann durch entsprechende Massnahmen bei der Arealentwicklung wie zum Beispiel verschiedene Wohnungsformen und Mietpreise, Familien- oder Altersfreundlichkeit gefördert werden. Für die soziale Durchmischung auf dem Areal sind vor allem die Miet- und Kaufpreise entscheidend: Je grösser die Bandbreite an Preisen ist, desto mehr unterschiedliche Menschen erhalten Zugang zum Wohnungsangebot. Dazu trägt auch direkt die Bestimmung des kantonalen Richtplans bei, wonach auf den Arealen in Transformation mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum angeboten werden soll. Es gelingt demnach mit nachhaltigem Wohnungsbau und Arealentwicklung einen positiven Beitrag zu einer dispersen Bevölkerungsstruktur in den Quartieren zu leisten - durch Wohnungsmix, Freiraumgestaltung und entsprechenden Infrastrukturen.

**Qualität vor Quantität.** Kleinere Wohnungsgrundrisse beeinträchtigen den Wohnkomfort nicht. Andere Faktoren der Wohnqualität wie beispielsweise die Raumaufteilung, Ausbauqualität oder eine gute Aussenraumgestaltung sind ausschlaggebender. Dazu gehören zum Beispiel gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Dachterrassen, Innenhöfe oder attraktive, auch grosszügige Grünräume. Eine Architektur, die mehr auf Qualität als Quantität (Wohnungsgrössen) setzt und dafür eine attraktive Aussenraumgestaltung aufweist, hat letztlich einen entscheidenden Einfluss auf die Wohnzufriedenheit.

**Nachhaltige Mobilität wird unterstützt.** Mit einer guten Veloinfrastruktur, ÖV-Anbindung und einer guten Versorgungsinfrastruktur auf dem Areal und im umliegenden Quartier kann eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zu nachhaltigeren Verkehrsarten erreicht wer-

<sup>1</sup> [www.entwicklung.bs.ch/grundlagen/monitoring/nachhaltige-arealentwicklung.html](http://www.entwicklung.bs.ch/grundlagen/monitoring/nachhaltige-arealentwicklung.html)

den. Auf den drei Arealen nutzen 25-40% der Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltigere Fortbewegungsmittel als früher. Jedoch zeigt sich auch: Der Anteil Bewohnerinnen und Bewohner mit einem eigenen Auto kann nur teilweise über die Anzahl der Parkplätze reguliert werden. Diese Haushalte verzichteten auf dem Areal trotz des knappen Parkplatzangebots eher nicht auf das eigene Auto. Autofreie Haushalte fühlten sich durch das Nachhaltigkeitskonzept zudem eher angesprochen. Nachhaltige Mobilität lässt sich zu einem gewissen Grad mitsteuern, der Verzicht auf das eigene Auto weniger.

**Soziales Zusammenleben lässt sich bedingt gestalten.** Die Studie hat gezeigt, dass sich das soziale Zusammenleben mit begegnungsfördernder Architektur und Aussenraumgestaltung unterstützen lässt, indem spontan sozialer Austausch ermöglicht wird. Auch gemeinnützige und kommerzielle Begegnungsorte sind fördernd. Das Bauliche vermag jedoch nicht allen Nutzungskonflikten oder dem Empfinden von Lärm gänzlich vorzubeugen: Trotz Lärmschutzmassnahmen empfinden Bewohnerinnen und Bewohner Lärm, auch jener, der durch andere Menschen verursacht wird (z.B. in gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen). Das soziale Zusammenleben fordert die Nachbarschaft heraus und kann über Aushandlungsprozesse auch den sozialen Zusammenhalt stärken. Die Qualität des Zusammenlebens hängt letztlich von der jeweiligen Bewohnerschaft mit ihren individuellen Verhaltensweisen und von ihrem Umgang mit Nutzungskonflikten ab.

**Soziale Durchmischung im Wohnareal bringt Vor- und Nachteile.** Zentral ist die Frage, auf welcher räumlichen Ebene – Quartier/Entwicklungsareal, Wohnareal oder Wohngebäude – eine möglichst hohe soziale Durchmischung angestrebt werden soll. Der Vergleich der Areale zeigt, dass die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft kurz nach Bezug bei homogenen Nachbarschaften höher ist als bei heterogenen. Erfahrungen ein Jahr später weisen aber auch darauf hin, dass in homogenen Nachbarschaften divergierende Verhaltensweisen eher als Normverstösse wahrgenommen werden und dies Potenzial für Nachbarschaftskonflikte birgt. Über die tatsächliche Qualität des Zusammenlebens in einer heterogenen Nachbarschaft konnte die Studie als Momentaufnahme noch keine allgemeinen Aussagen machen.

**Der Energieverbrauch wird durch die Baulträger mitgesteuert.** Über die Gebäudehülle und über eine effiziente Wasseraufbereitung und -verteilung lässt sich der Energieverbrauch steuern. Wie das Beispiel Erlenmatt Ost zeigt, kann mit gut zugeschnittenen und belegten Wohnungen die Energiebezugsfläche (die beheizte Fläche, die pro Person für das Wohnen verbraucht wird) deutlich reduziert werden (sie liegt bei 42 m<sup>2</sup>, der Schweizer Durchschnitt liegt bei 60 m<sup>2</sup>). Mit zunehmender Personendichte sinkt nicht nur der Wärmeverbrauch, sondern auch der Stromverbrauch pro Person. Das Nutzungsverhalten ist damit somit indirekt steuerbar. Entscheidend ist aber nicht nur der Verbrauch, sondern auch die nachhaltige Gewinnung der Energie vor Ort.

**Zeit ist ein entscheidender Faktor bei der Arealentwicklung.** Die Erfahrungen auf der Erlenmatt mit einer langen Planungs- und Realisierungsphase hat gezeigt, dass die längere Anwesenheit von Baustellen die Wohnumfeldqualität in Punkto Sauberkeit und Sicherheit beeinträchtigen kann; dies war für allem für Bewohnerinnen und Bewohner der Erlenmatt West ein Thema (diese wurden 2016 befragt, als weite Bereiche des Areals im Bau waren). Ebenso hinderlich sind auch das Fehlen von Infrastrukturen wie Schulhäusern oder Einkaufsmöglichkeiten. Insbesondere für den Zuzug von Familien sind dies wichtige Standortfaktoren. Die Auswirkungen sind zwar vorübergehend, können aber zu einer höheren Fluktuation der Bewohnerschaft zu Beginn der Bezugsperiode oder zu einem negativen Image eines Areals führen, welches davon abhält, auf das Areal zu ziehen. Die zügige Entwicklung von Wohnarealen inklusive der frühzeitigen Planung und Bau von wichtigen Infrastrukturen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Grün- und Freiflächen ist daher ein entscheidender Aspekt.