

↖ «Nordwest-Passage»  
Projektvorschlag für  
Baustein 5 auf der  
Erlenmatt Ost

Juni 2015



## Inhalt

<b>Projekt</b>	
– Wer wir sind	3
– Maximal Atelier – Minimal Wohnen / Projektidee zu einer Wohnatelier-Genossenschaft	4
– Warum wir vom Bedarf überzeugt sind	4
Pläne	
– Fassaden und Querschnitt	5
– Grundrisse und Längsschnitt	6
Details	
– Berechnung Bruttogeschossfläche (BGF) und Nutzfläche (NF) für Baustein 5 (Plan 1–3)	7
– Berechnung BGF / Energiebezugsfläche (EBF) für Wohnen im Baustein 5 (Plan 4)	7
– Berechnung EBF Veloabstellplätze (Plan 5)	8
– Erdgeschoss – Zugänge und gemeinschaftlich genutzte Räume (Plan 6/7)	8
– Details Mauerwerk	9
– Details schallgedämpfte Lüftungsklappen (Seite Signalstrasse)	9
– Konzept Haustechnik (EasyLiving, Degelo Architekten)	10
Baubeschrieb	
– Baubeschrieb (Degelo Architekten)	11
Nachhaltigkeit	
– Erklärungen zu den Kriterien des Nachhaltigkeitskonzeptes Version 3	12
<b>Kosten</b>	
– Baukosten	13
– Finanzierung	15
– Mieten	15

### **Änderung die nicht mehr in den Plänen berücksichtigt werden konnten (Mail vom 19.6.2015 von Florian Lünstedt):**

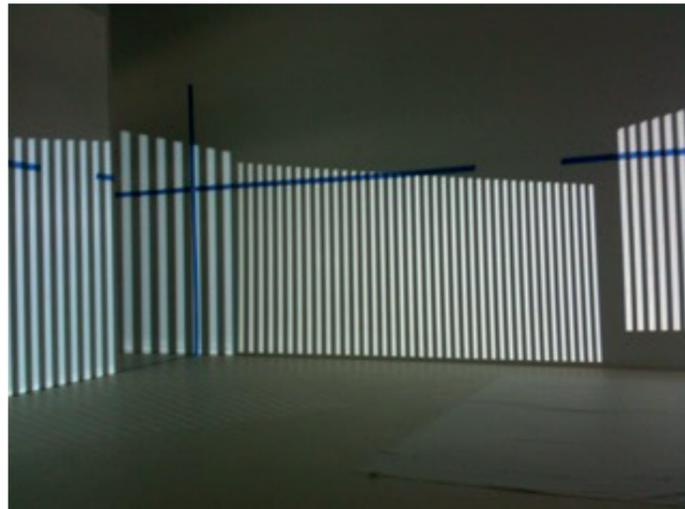
- Die Balkone sind in der Baukostenberechnung noch nicht berücksichtigt.
- Änderungen in den nachfolgenden Plänen berücksichtigt (liegt nur als PDF vor):
- Durchgang zum Hof neu mit einer lichten Breite 3.75 m statt wie bisher angegeben 3 m.
- Die Gebäude- und Balkontiefe wurde der BGF angepasst.
- Der Fassadenanschluss zu Baustein 4 (Silo) auf der Seite der Signalstrasse ist nun so gelöst, dass der Perimeter des Bausteins 5 nicht überschritten wird.

### **Was ist neu für die Personen, denen das Projekt schon präsentiert wurde:**

Die Anpassungen zur Einhaltung der BGF/EBF wird durch eine um 2.20 m reduzierte Bautiefe realisiert. Dies hat folgende Konsequenzen auf die Nutzung:

- 13 statt 19 Wohnateliers
- 4 statt 6 Wohnateliers in OG 1–3
- eine leicht erhöhte Wohnfläche pro Person
- Durch die reduzierte Bautiefe werden neu Balkone auf der Hofseite möglich.
- Reduktion der Treppenhäuser von drei auf zwei
- Zwei Hauseingänge liegen neu auf der Hofseite. Auf einen Eingang Seite Signalstrasse wird verzichtet.
- Der neue Gemeinschaftsraum im EG zwischen den Eingängen wird Lobby, Durchgang zum Waschsalon, Treffpunkt und Spielecke.
- Auf das «Bureau» wird vorläufig verzichtet

## Wer wir sind



Susanne Schär | Peter Spillmann

Die Arbeitsgruppe «Nordwest-Passage» entstand aus «Redwood», einem losen Zusammenschluss von KünstlerInnen mit dem Ziel, günstigen und zweckmässigen Raum zum Arbeiten und Wohnen in Basel zu schaffen.

Susanne Schär (\*1967 in Bern) und Peter Spillmann (\*1964 in Altdorf) leben und arbeiten als Künstlerpaar seit 2002 zusammen. Ihr Augenmerk haben sie auf die Vielfalt des Alltäglichen gerichtet. Sie arbeiten konzeptuell in Form von Installationen, Videos und Fotografien. Darüber hinaus initiieren sie immer wieder Projekte mit und für KünstlerInnen.

Durch ihre Lebens- und Arbeitsweise in den vergangenen Jahren, haben sie grosse Erfahrung mit Wohnatelier-Situationen im In- und Ausland gewonnen.

[www.supe.ch](http://www.supe.ch)



Christine Camenisch | Johannes Vetsch

Christine Camenisch (\*1956 in Basel) und Johannes Vetsch (\*1956 in Buchs SG) arbeiten als Künstlerpaar seit 2010 zusammen in Basel. Sie arbeiten mit formal reduzierten Computeranimationen, mit Video- und Licht-Installationen. Johannes Vetsch hat seine künstlerischen Wurzeln in der Musik.

Durch ihre Lebens- und Arbeitsweise in den vergangenen Jahren, haben sie sich mit der speziellen Arbeits- und Lebenssituation von KünstlerInnen auseinandergesetzt.

[www.christinecamenisch.ch](http://www.christinecamenisch.ch)

Heinrich Degelo

Heinrich Degelo (\*1957) ist seit 1986 als Architekt in Basel tätig. Er ist am Projekt «Nordwest-Passage» massgeblich als Planer und Berater beteiligt.

[www.degelo.net](http://www.degelo.net)



Kontakt

Arbeitsgruppe «Nord-West-Passage»  
c/o Christine Camenisch | Johannes Vetsch  
Flughafenstrasse 6/12  
CH-4056 Basel  
Tel. +41 78 876 15 21 | +41 79 407 53 38  
[interesse@nordwest-passage.ch](mailto:interesse@nordwest-passage.ch)

[www.nordwest-passage.ch](http://www.nordwest-passage.ch)

## Maximal Atelier – Minimal Wohnen Projektidee zu einer Wohnatelier-Genossenschaft

Die Wohnatelier-Genossenschaft «Nordwest-Passage» sieht ein vierstöckiges Wohnatelierhaus mit 14 Wohnateliers auf dem Baufeld 5 der Erlenmatt Ost vor, in dem eine generationen-unabhängige Gemeinschaft von Kunstschaffenden wohnt und arbeitet. Der Neubau von Degelo Architekten bietet 27 Personen in 14 Wohnateliers kostengünstigen Wohn- und Arbeitsraum mit einem gemeinschaftlich nutzbaren Infrastrukturangebot im EG.

In diesem Haus wird eine Interessengemeinschaft mit ähnlichen Vorstellungen und Bedürfnissen wohnen, arbeiten und Synergien nutzen.

Durch die Wahl der Genossenschaft als Organisationsform soll dem Einzelnen eine langfristige Sicherheit garantiert werden. Die Verbindlichkeit gegenüber der Wohnatelier-Genossenschaft soll sowohl das Gefühl für Zusammengehörigkeit als auch das Gefühl für «mein Eigenes» fördern.

### Ziele der Genossenschaft «Nordwest-Passage»:

- ↑ Ziel ist ein auf Ateliernutzung fokussierter Bau, mit einer auf Arbeit zugeschnittenen Infrastruktur, in welcher jeder Bewohner seine individuellen Wünsche und Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten realisieren kann. Dies soll erreicht werden mit einem minimalen Innenausbau, Lastenlift und durch den Verzicht auf Schwellen mit Transportrollis befahrbar.
- ↑ Das Gebäude, soll KünstlerInnen permanente Ateliers bieten, in denen es sich gut wohnen lässt.
- ↑ Mit dem Bereitstellen eines «Rohlings» können tiefe Einstiegsinvestitionen und tiefe Mietkosten erreicht werden, die für die Mehrzahl der KünstlerInnen bezahlbar sind.
- ↑ Ein Gemeinschaftsraum und zwei Ateliers die auch als Mehrzweckräume oder Werkstatt genutzt werden können, schaffen Synergien und ermöglichen das Entwickeln von Projekten die sonst nicht möglich wären.
- ↑ Ökologisches und nachhaltiges Bauen soll die Grundsätze und Ziele des Nachhaltigkeitskonzepts für den Baustein 5 erfüllen. Der Bau übertrifft in einzelnen Punkten sogar die Grundsätze, da für das Gebäude keine Heizung erforderlich sein wird.
- ↑ Das soziale Engagement soll im künstlerischen Umfeld zusammen mit Institutionen (im Gespräch sind die GGG, Basler Mission, Caritas, Visarte Basel, das Atelier Florenz) an bedürftige KünstlerInnen vermietet werden (ältere KünstlerInnen die noch aktiv arbeiten, aber von Altersarmut bedroht sind, alleinerziehende KünstlerInnen).

## Warum wir vom Bedarf überzeugt sind

### Umfrage unter Basler KünstlerInnen

«Nordwest-Passage» sieht auf der Erlenmatt Ost die Möglichkeit mit dem hier vorliegenden Projektentwurf ein Wohnatelierhaus zu realisieren.

Nordwest-Passage hat im Vorfeld eine Umfrage zum Interesse unter Basler KünstlerInnen gemacht. Diese erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sollte aber eine erste Interessenbekundung zum Wohnen und Arbeiten in Baustein 5 sein.

Die Umfrage hat zu einem zuversichtlich stimmenden Ergebnis geführt: Bei einem Angebot von 14 Wohnateliers (120 m<sup>2</sup>) und einem Gesamtinteresse von 86 Personen\* interessieren sich **26 Paare für grosse Einheiten, davon sind 7 Familien**. Auf dem Formular wird betont, dass eine Verpflichtung besteht in den Räumen seinen ständigen Wohnsitz zu haben und dass zwingend min. zwei Personen ein Wohnatelier bewohnen müssen.

- \* Zur Zeit der Umfrage sind wir noch davon ausgegangen, dass die grossen Einheiten (120 m<sup>2</sup>) unterteilbar sein werden, in Einperson-Wohnateliers (ca. 60 m<sup>2</sup>) und optional nur Ateliers. 34 Einzelpersonen haben sich für kleine Wohneinheiten interessiert.

Durch die veränderte Situation (Änderung der Baufeldgrösse) und durch die Vorgaben für Lärmschutz ist die Unterteilung hinfällig geworden.

«Nord-West-Passage»  
Fragebogen zu einem  
Wohnatelier-Neubau  
auf der Erlenmatt-Ost

Das Bauprojekt mit Wohnateliers geht nun in die nächste Runde. Die Einheiten sind ca. 50–60 m<sup>2</sup> oder ca. 100–120 m<sup>2</sup> und sollen in der Grössenordnung von CHF 500–600.– resp. CHF 1'000–1'200.– pro Monat (ca. CHF 10.– pro m<sup>2</sup> und Monat) kosten. Das neue Haus wird nördlich neben dem bestehenden Silo an der Signalstrasse stehen.

Die Bebauung wird als Genossenschaft organisiert. Es besteht eine Verpflichtung in den Räumen auch seinen ständigen Wohnsitz zu haben. Bei 60 m<sup>2</sup> muss sich eine Person, bei 120 m<sup>2</sup> müssen sich zwei Personen anmelden. In der aktuellen Phase geht es um die Abklärung der Nachfrage für ein solches Angebot. Falls das Projekt von allen Seiten weiterverfolgt wird, ist mit dem Baubeginn 2018 zu rechnen. Wir bitten Dich/Euch, dieses Formular bis 6. April 2015 ausgefüllt an uns zurück zu senden.

Herzlichen Dank für Euer Interesse

Bitte ausfüllen

Name / Vorname: **Derungs Walter**  
E-Mail: **wderungs@sunrise.ch**

Name / Vorname: **Derungs Karin**  
E-Mail: **karinderungs@gmx.ch**

Ich/wir sind interessiert an:

Wohnen und Atelier: **3** Anzahl Personen mit ständigem Wohnsitz  Familie

Kleinere Einheit: 50–60m<sup>2</sup> (mind. 1 Person):

Grössere Einheit: 100–120m<sup>2</sup> (mind. 2 Person):

Nur Atelier (50–60m<sup>2</sup>):  (diese Option ist zur Zeit für das Projekt zweitrangig)

Anmerkungen:

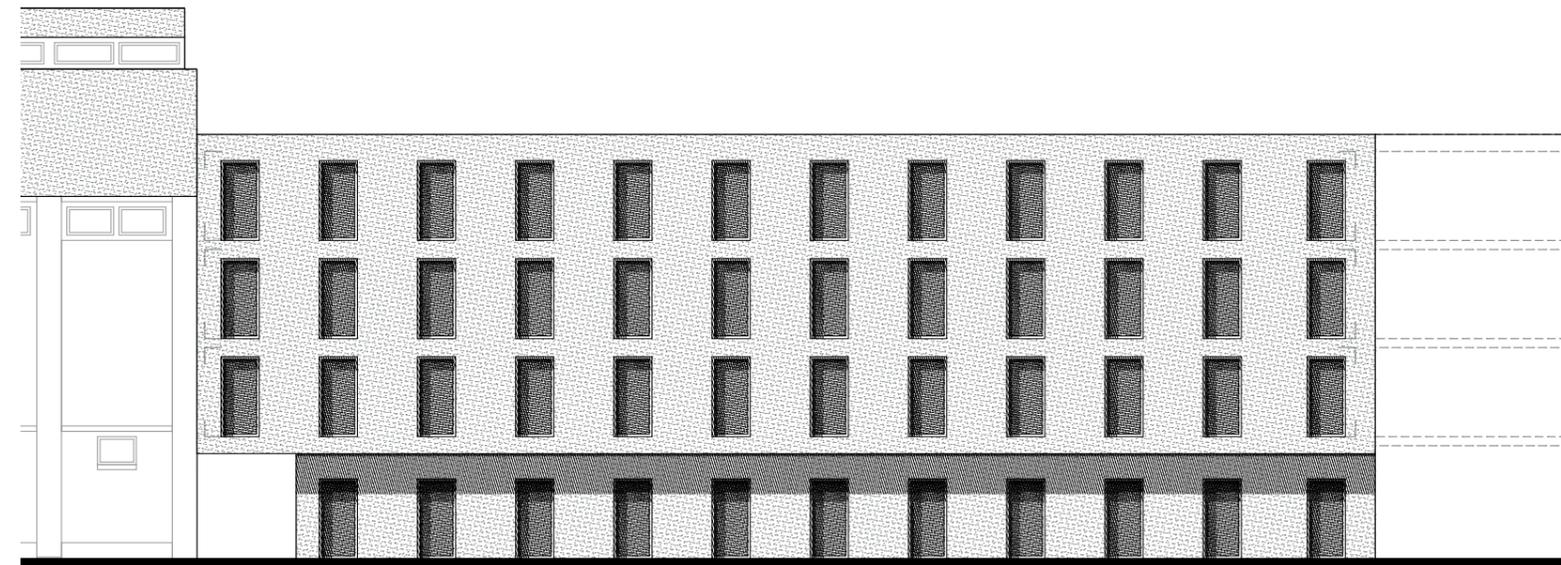
Bitte per e-mail senden an: [interesse@nordwest-passage.ch](mailto:interesse@nordwest-passage.ch)  
[www.nordwest-passage.ch](http://www.nordwest-passage.ch)

Formular löschen



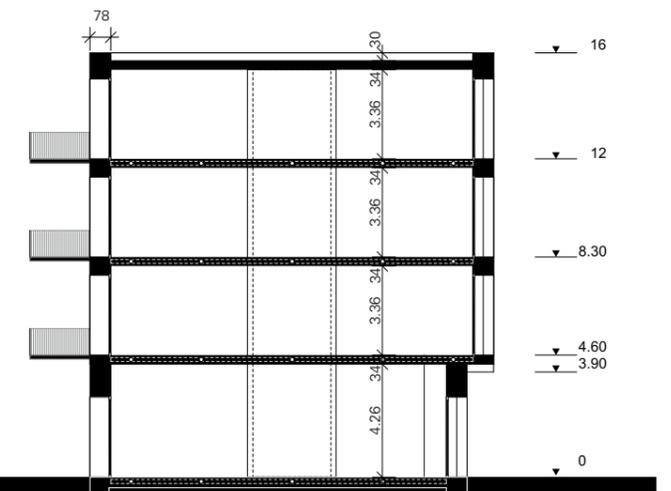
Fassade zum Hof

1:250



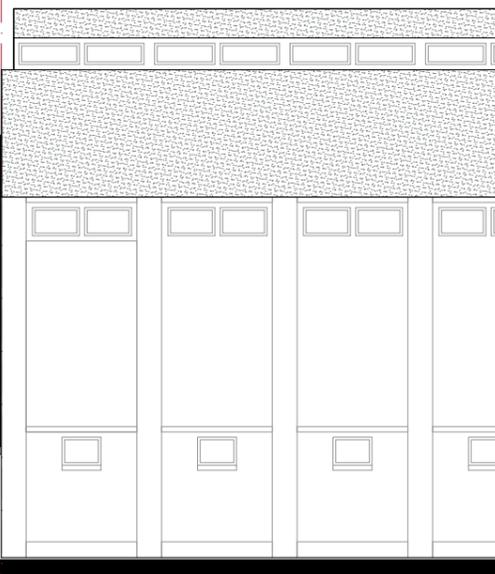
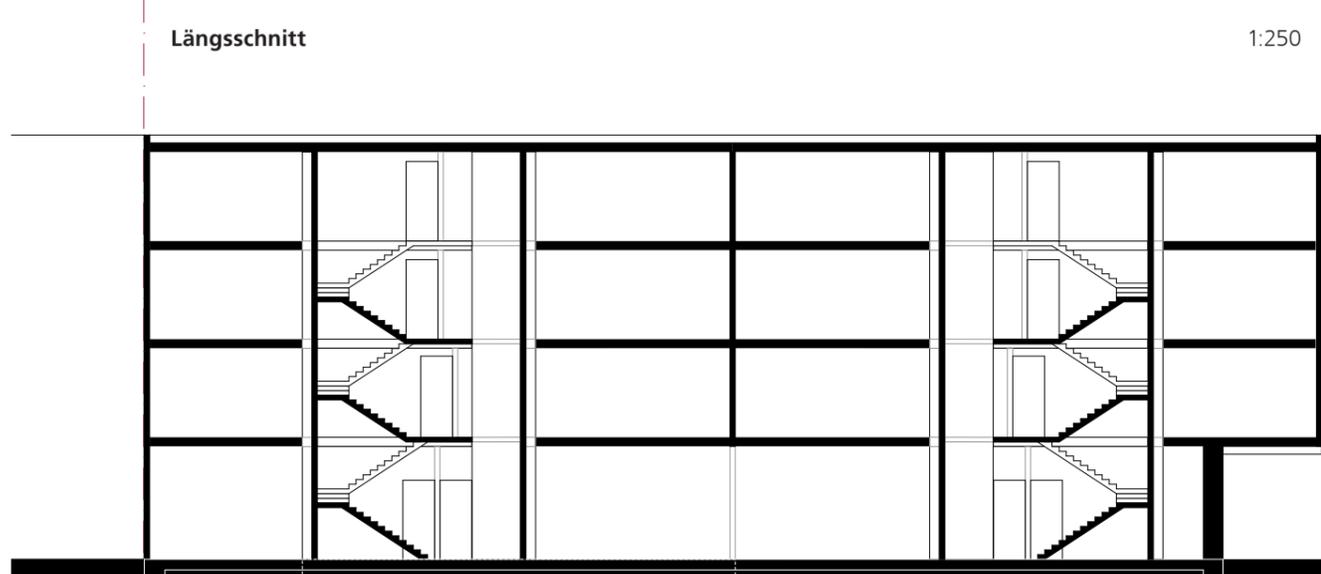
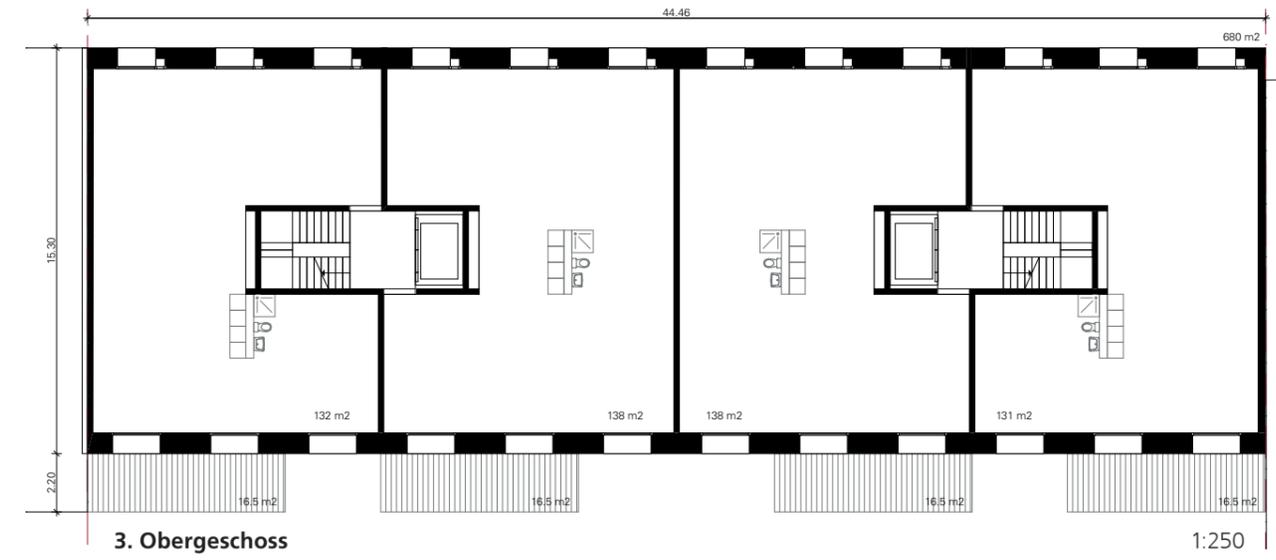
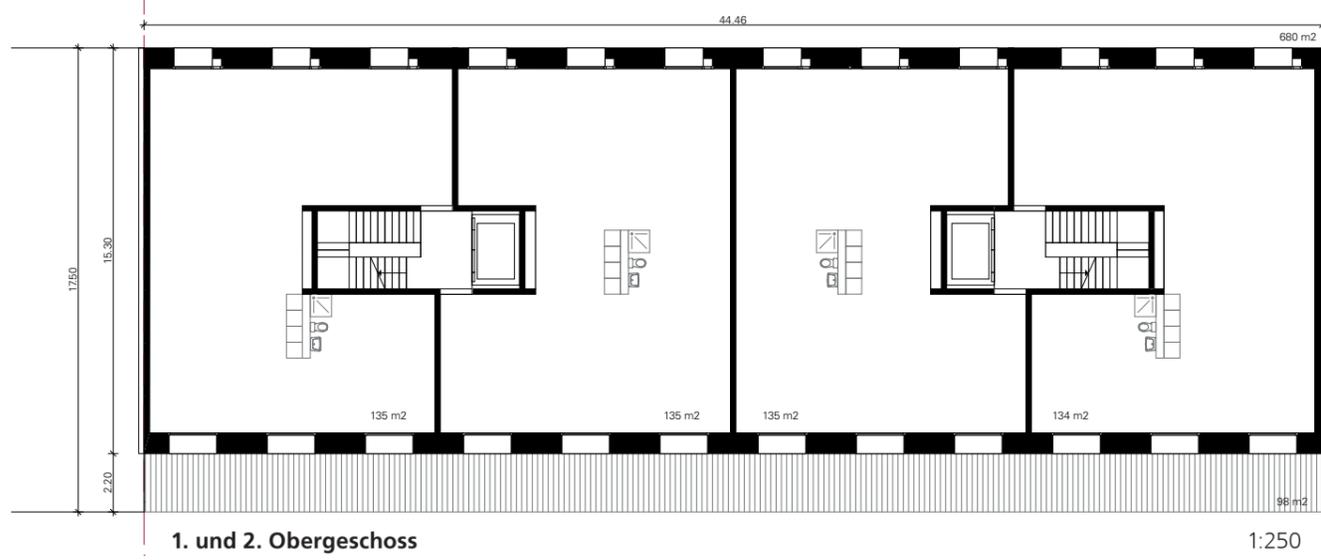
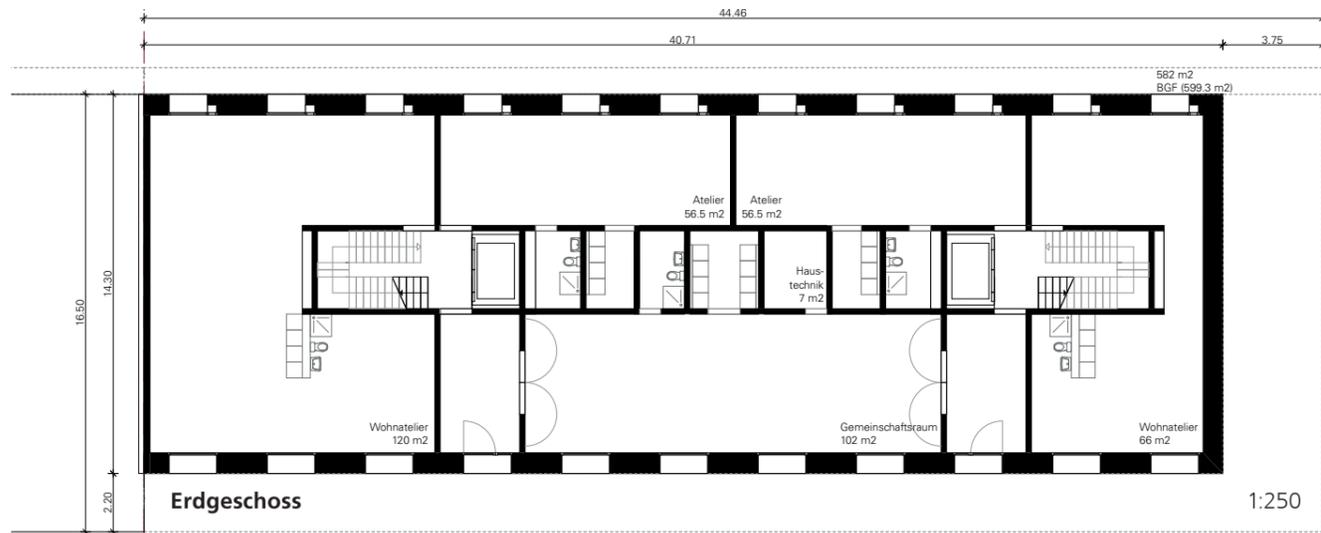
Fassade zur Signalstrasse

1:250



Querschnitt

1:250

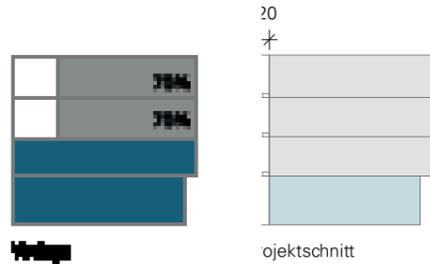


Berechnung Bruttogeschossfläche (BGF) und Nutzfläche (NF) für Baustein 5 (Plan 1–3)  
 (alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

Neue Masse Baustein 5 gemäss BGF

Länge: 44.46 m direkt nördlich an das Silo anstossend  
 Tiefe angepasst: 15.23 m der erlaubten BGF angepasst  
 Tiefe Balkone: 2.27 m bis an die Pflichtbaulinie

	BGF-Verteilung Vorgabe REO	BGF-Verteilung Nordwest-Passage
BGF im Erdgeschoss	704.0 m <sup>2</sup>	599.3 m <sup>2</sup>
BGF im OG 1	1 x 778.0 m <sup>2</sup>	3 x 680.2 m <sup>2</sup>
BGF je OG 2 und 3	2 x 585.5 m <sup>2</sup>	3 x 680.2 m <sup>2</sup>
Balkonfläche (< 10% BGF total)		262.0 m <sup>2</sup>
<b>BGF total</b>	<b>2 640.0 m<sup>2</sup></b>	<b>2 640.0 m<sup>2</sup></b>
<b>NF total</b>		<b>2 018 m<sup>2</sup></b>
<b>Verhältnis NF zu BGF</b>		<b>0.76</b>



Berechnung BGF / Energiebezugsfläche (EBF) für Wohnen im Baustein 5 (Plan 4)  
 (alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

Wohnen im Baustein 5 gemäss BGF

Im geplanten Gebäude ist keine Energie für die Beheizung, Klimatisierung oder aktive Kühlung innerhalb der Gebäudehülle notwendig. Das bedeutet, dass der EBF ~null ist.

Um die vorgegebene BGF von 1210 m<sup>2</sup> für Wohnen zu erfüllen und einen maximalen Wohnflächen-Bedarf von 45 m<sup>2</sup> pro Person nicht zu übersteigen, muss jedes der dreizehn 134 m<sup>2</sup> grossen Wohnateliers von mindestens 2 Personen permanent bewohnt werden.

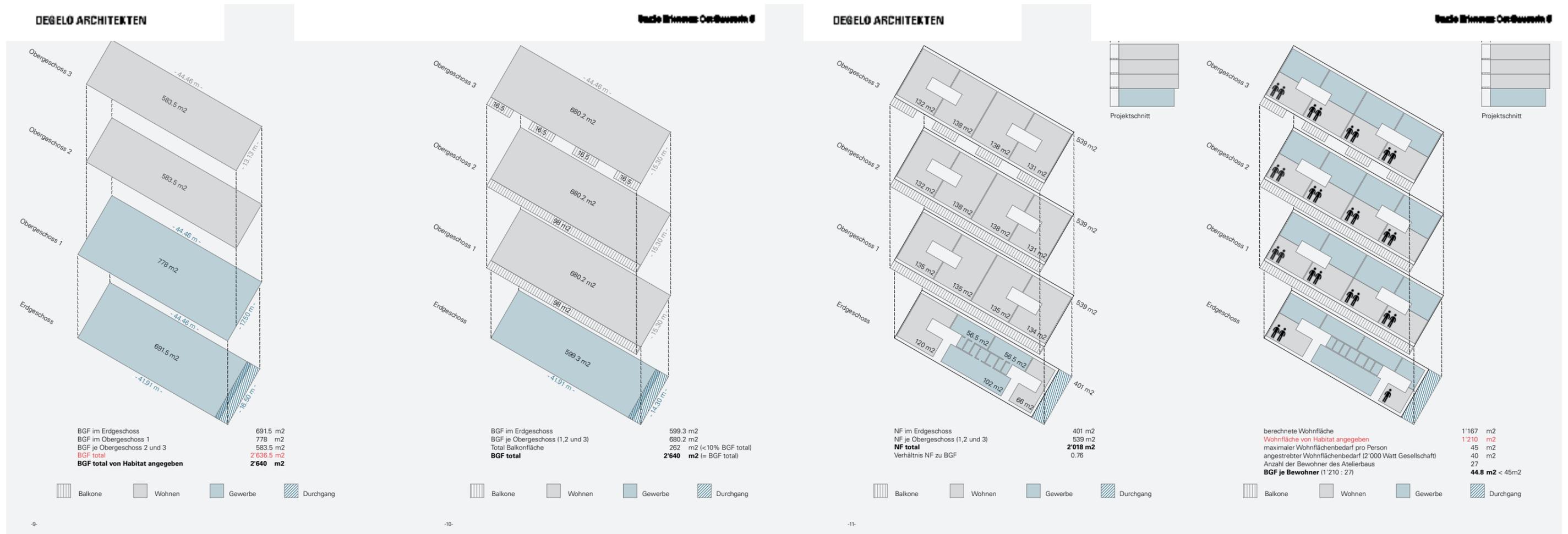
	angegebene Wohnfläche	berechnete Wohnfläche
vorgegebene Wohnfläche	<b>1 210 m<sup>2</sup></b>	1 167 m <sup>2</sup>
vorgegebener maximaler Wohnflächenbedarf	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
angestrebter Wohnflächenbedarf (2000 Watt)	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Bewohner</b>	<b>27</b>	27
<b>BGF Wonen je Bewohner (1 210 m<sup>2</sup>/27)</b>	<b>44.8 m<sup>2</sup></b>	43.2 m <sup>2</sup>

Plan 1 BGF Verteilung nach REO

Plan 2 BGF Norwest-Passage geplant

Plan 3 NF Norwest-Passage geplant

Plan 4 BGF Norwest-Passage Wohnen geplant



Berechnung EBF Veloabstellplätze (Plan 5)  
 (alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

**Berechnung Anzahl Veloabstellplätze**

Da die im Nachhaltigkeitskonzept zugrunde liegende Zimmerzahl auf die Wohnateliers nicht direkt anwendbar ist, sind wir von der folgenden Annahme ausgegangen:

Wohnungen im Atelierbau	Anzahl	Velos
3-Zimmer Wohnateliers	13	39
2-Zimmer Wohnateliers	1	2
mietbare Ateliers	2	2
<b>Total Wohnen</b>		<b>43</b>
<b>VPAs im Gebäude (40%)</b>		<b>17</b>

Diese 17 Fahrräder werden auf die 14 Wohnateliers, sowie die 2 mietbaren Ateliers aufgeteilt. So erhält jedes Wohnatelier einen VAP im Atelierbereich und in den beiden mietbaren Ateliers werden die restlichen 3 Velos aufgeteilt.

Erdgeschoss – Zugänge und gemeinschaftlich genutzte Räume (Plan 6/7)  
 (alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

**Zu- und Eingänge**

Der Baustein 5 wird vom Hof mit zwei Eingängen erschlossen. Über den Hof am Baustein 11 vorbei ist der Goldbachweg zu erreichen und die Signalstrasse durch den Durchgang an der Seite zum Silo.

**Gemeinschaftlich genutzte Räume**

Der Gemeinschaftsraum liegt zwischen den zwei Eingängen auf der Hofseite. Seine Funktion wird Lobby, Durchgang zum Waschsalon, Treffpunkt und Spielecke sein.

Die beiden Atelierräume zur Signalstrasse könnten auch als Werkstatt oder Projekträume verwendet werden.

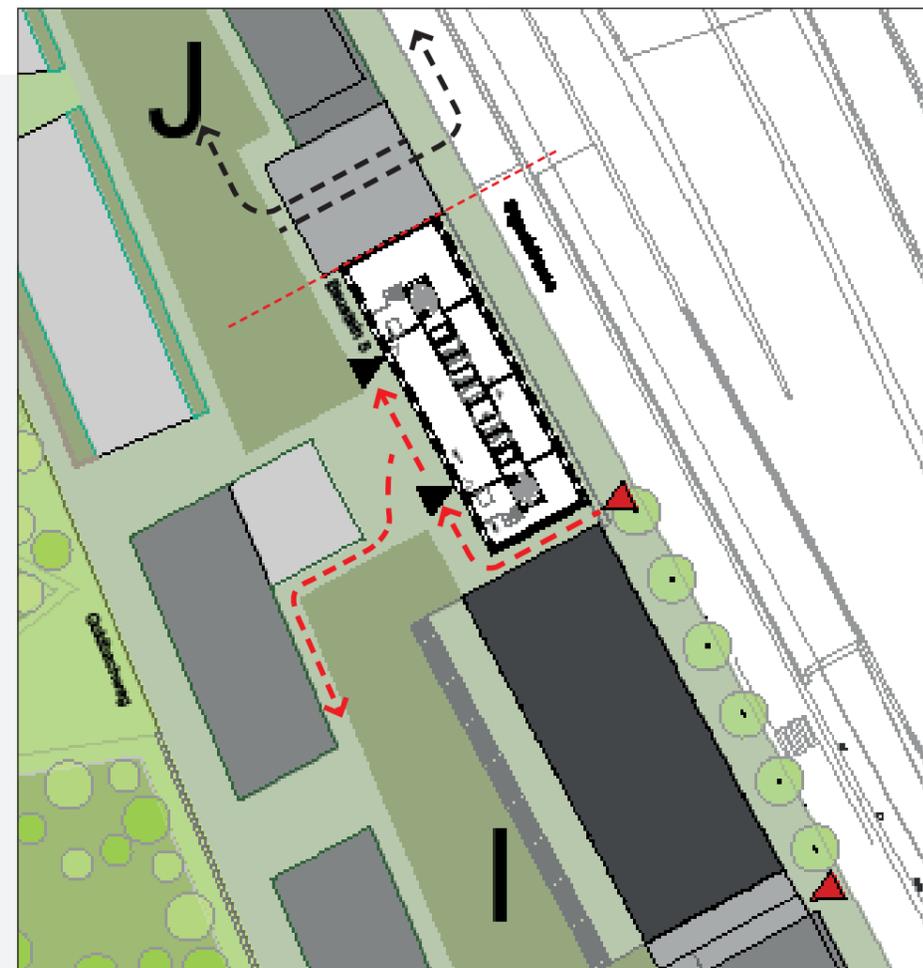
**Haustechnik**

Da auf eine Unterkellerung verzichtet wird ist die Haustechnik im Erdgeschoss untergebracht.

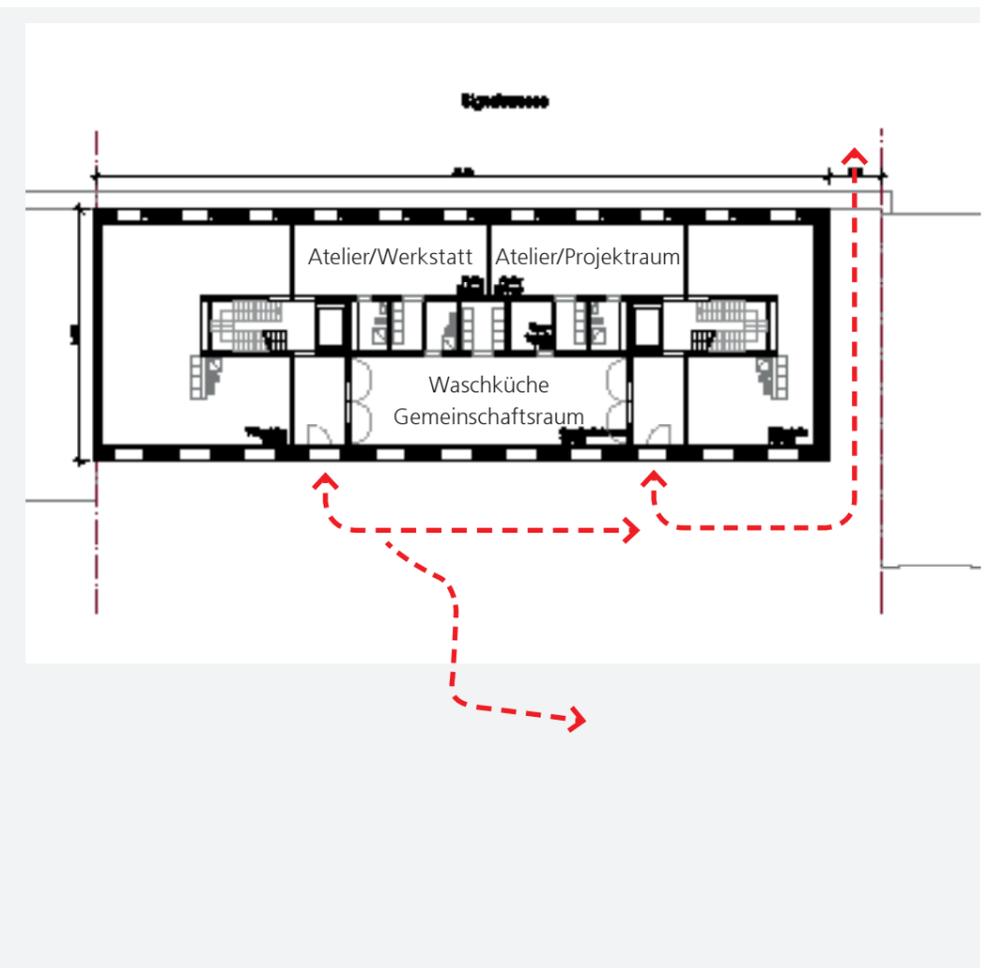
Plan 5 Veloabstellplätze Norwest-Passage geplant



Plan 6 Zu- und Eingänge Norwest-Passage geplant



Plan 6 Zu- und Eingänge, EG Norwest-Passage geplant

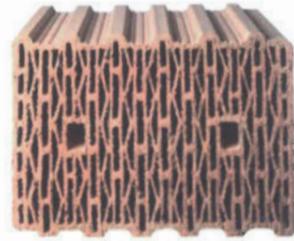
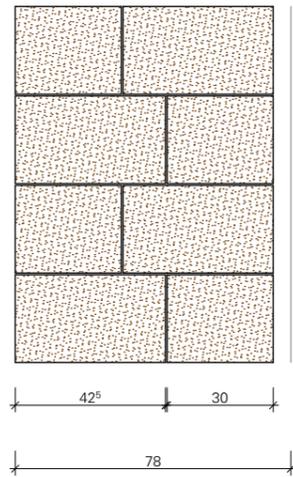


Details Mauerwerk

(alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

Mauerwerk

Die Aussenhülle besteht aus einem Backstein-Verbandmauerwerk von 78 cm Dicke.



**BRICOSOL®future:**  
 Feingliedriger, mit vielen Luftkammern ausgerüstet, porosierter Grossbackstein, hergestellt aus natürlichem Ton (ausgezeichnete Baubiologie), ermöglicht Einschalen-Mauerwerk ohne Zusatzdämmung, schliesst Feuchtigkeitsbildung aus, reguliert saisonales Raumklima.

► **U-Wert 0.15 W/m²K**  
 ohne Dämmputz

**Tonfertigdecke**  
 Werkseitig hergestellt, ausgezeichnete Baubiologie, verkürzt die Deckenbauzeit um 80%, das ganze Jahr verlegbar.

**Hohlkörperdecke**  
 Vor Ort hergestellt, ausgezeichnete Baubiologie, ohne Überbeton, ideal für Altbausanierung.

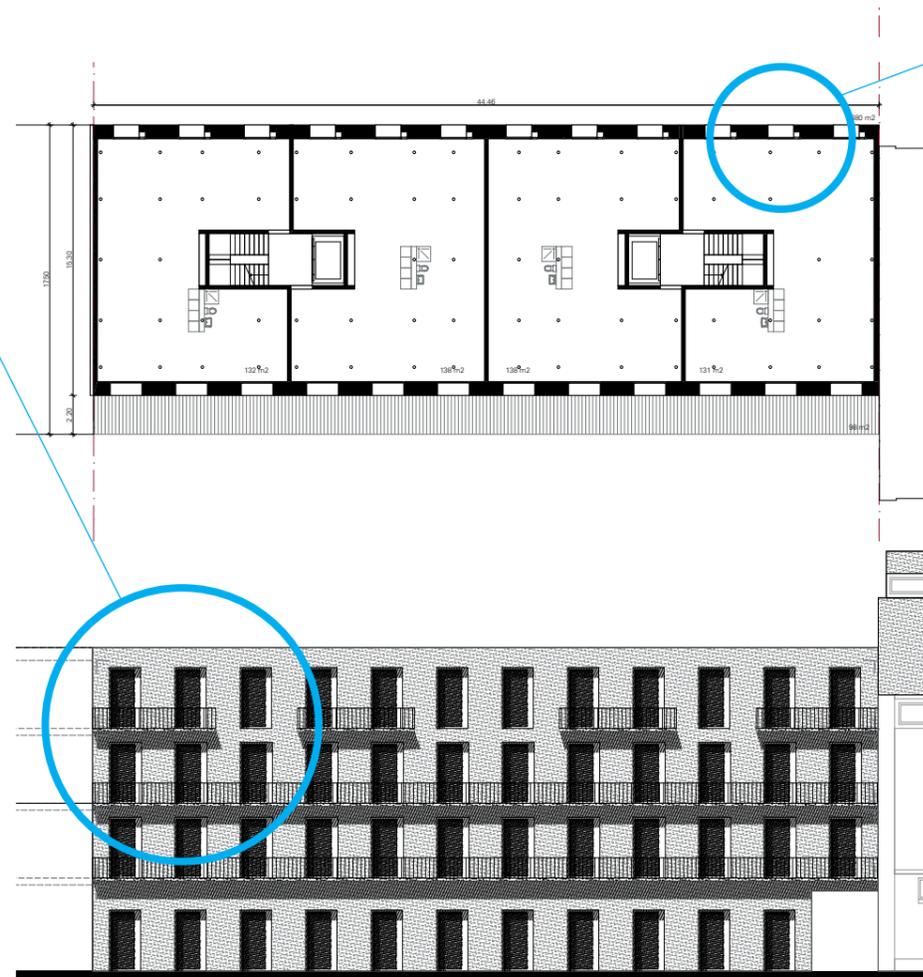
- Das totale Rohbausystem der Bricosol AG:**
- Fassadenmauerwerk porosierter Baustein in Stärken 49.0, 42.5, 36.5, 30.0 und 24.0 cm
  - Tonfertigdecke
  - Innen-/Zwischenwandsteine
  - Schiebetüren
  - Begleitendes Ingenieur know how mit Haftpflichtversicherung
  - alle Produkte zur Erstellung des Rohbaus (Stürze, Fensterbänke etc.)

Details schallgedämpfte Lüftungskappen (Seite Signalstrasse)

(alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

Schallgedämpfte Lüftungskappen

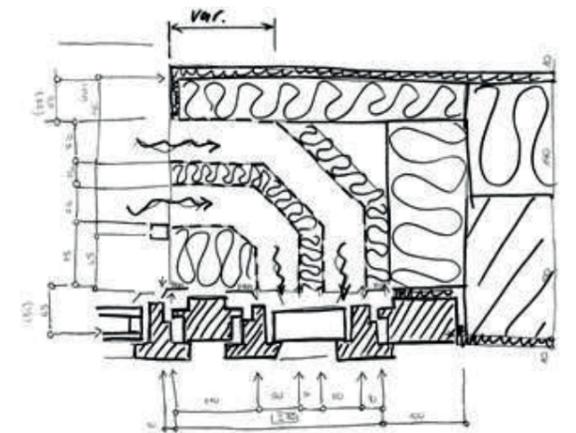
Schallgedämpfte Lüftungskappen auf der Seite Signalstrasse ermöglichen eine Durchlüftung der Wohnateliers.



Detail



Schematische Skizze der schallgedämpften Lüftungsklappe



Baumschlager Eberle  
 Bürogebäude 2226  
 in Lustenau  
[www.baumschlager-eberle.com](http://www.baumschlager-eberle.com)



Konzept Haustechnik (EasyLiving, Degelo Architekten)  
 (alle Pläne von Degelo Architekten liegen als PDF bei)

**Konzept Haustechnik**

In die Betonboden ist ein Netz von Leerrohren mit einem Durchmesser von 15 cm eingelegt. Die Kreuzungspunkte sind mit vorfabrizierten Faserbetonelementen mit Abdeckplatte ausgebildet.

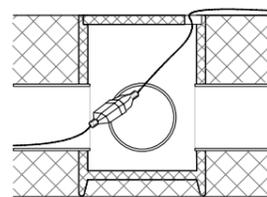
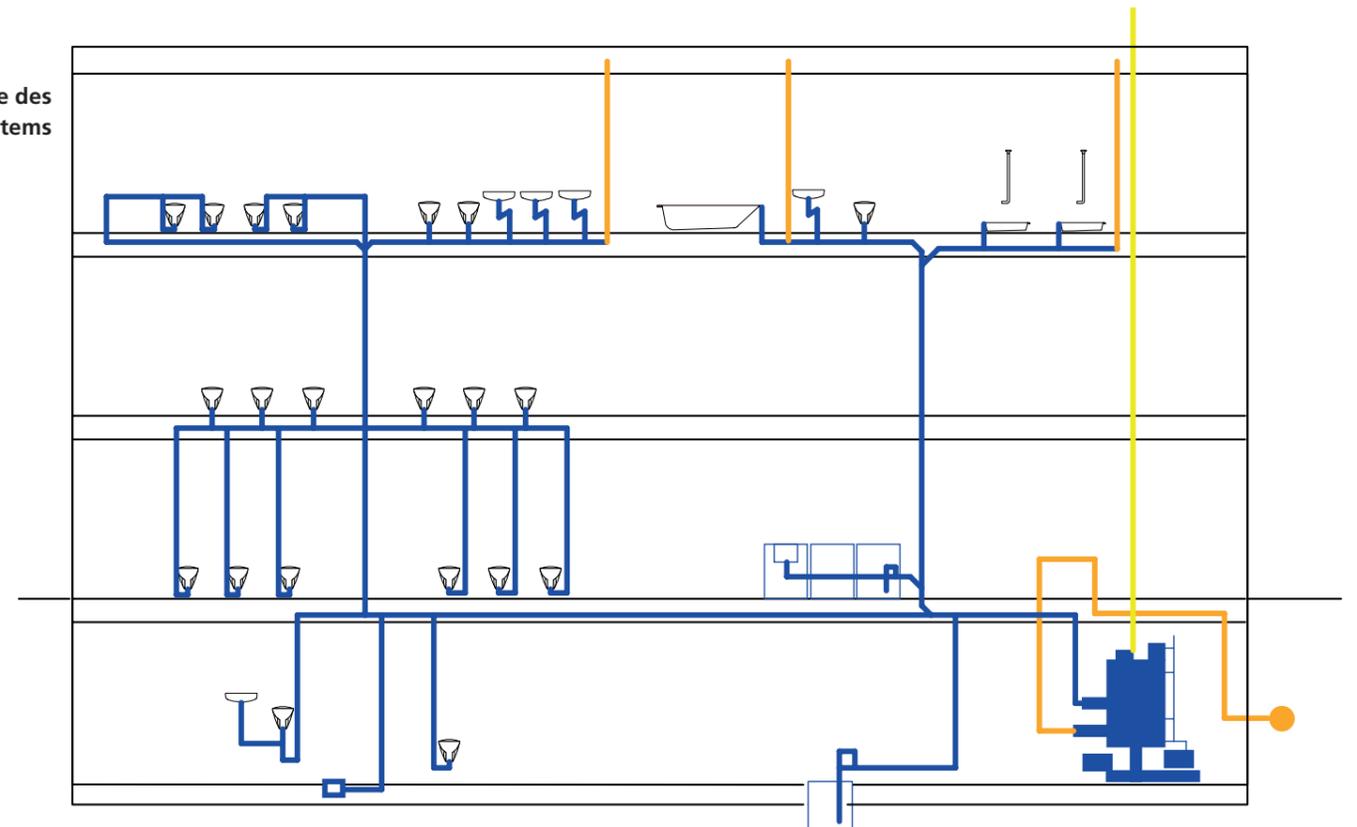
Durch dieses Netz können Wasser, Abwasser, Elektro und Medienleitungen zu allen Kreuzungspunkten geführt werden. Falls notwendig können weitere Anschlusspunkte auf den Rohrstecken gebohrt werden.

**Vorteile bei der Anwendung von Vakuum als Abwasserförderung im Hochbau**

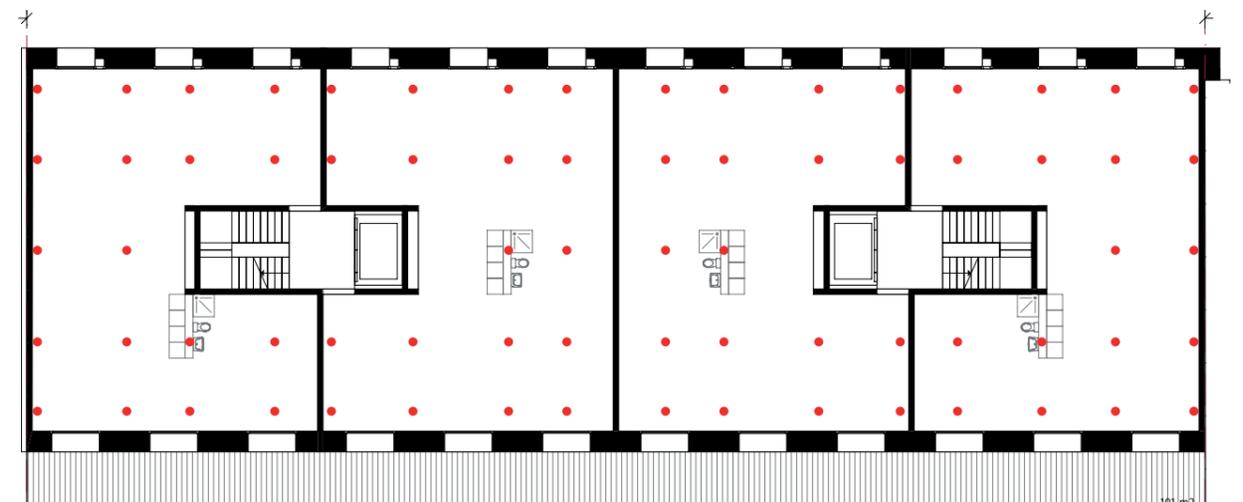
- Flexibilität in der Leitungsführung (speziell bei nachträglicher Adaptierung von Räumen)
- Es kommen nur kleine Leitungsdimensionen zur Anwendung
- Wasserspareigenschaft (1 Liter statt 6 Liter pro WC-Spülgang)
- Für ein Gebäude der Grösse des Bausteins 5 ist nur eine zentrale Absaugpumpe notwendig



Schematische Skizze des Abwasserabpumpsystems



Skizze Schnitt Kreuzungspunkt



## Baubeschrieb (Degelo Architekten)

### Allgemeinbeschrieb:

Erdgeschoss	2 Wohnateliers	inkl. Sanitär-/Küchenelement
	2 Ateliers für allgemeine Nutzung	inkl. Sanitär-/Küchenelement
	1 Gemeinschaftsraum	inkl. Sanitär-/Küchenelement
	1 Waschküche	inkl. Sanitär-/Küchenelement
	1 Haustechnikraum	
1.-3.Obergeschoss	12 Wohnateliers	inkl. Sanitär-/Küchenelement
Erschliessung	2 Erschliessungskerne inkl. Lastenaufzug	

### Ausbau nach BKP

210 Rohbau 1	Zwischenwände und Kernwände	Beton 20 cm
	Decken	Beton 34 cm
	Leerrohre in den Decken	In die Betondecke sind Leerrohre aus PVC mit einem Durchmesser von 15 cm eingelegt. Die Kreuzungspunkte sind mit vorfabrizierten Faserbetonelementen mit Abdeckplatte ausgebildet. (siehe Skizze Abb. 1
	Zweischalen Aussenwände	Backstein: Bricosol future primo 42,5 cm und 30cm siehe Skizze und Produktblatt Abb. 2/3
214 Treppen	Treppenläufe	Fertigteil, allseitig betonfarben
	Podeste	Ortbeton glatt abtaloschiert
	Geländer	Stahl, schwarz an Treppenwangen geschraubt
	Beleuchtung	in Podestuntersicht aufgesetzte FL-Leuchtbänder
221 Fenster, Aussentüren	Aussentüren aus Holz	Metallzarge
	Fenster	Eiche (1,44m mal 3m) grosser Putzflügel verglast
	Lüftungsklappe automatisiert	nur auf Seite der Signalstrasse, siehe Skizze Abb. 4
224 Flachdach	Wärmedämmung	Schwarzdach, extensive Dachbegrünung
226 Fassadenputze	Aussenputz	
228 Sonnenschutz	keinen	
240 Heizungs-, Lüftungsanlagen	Keine Heizung, automatische Steuerungskappen je Nutzungseinheit	Wie Baumschlagler Eberle Bürogebäude 2226 siehe Abb. 5
	Warmwasserbedarf	über Niedertemperatur Wärmeverbund und Wärmepumpe
250 Sanitäranlagen	Nasszellen	Einfacherer Standard Sanitärapparate
	Küche 4 Elemente	1 Element Glaskeramikfeld, Backofen
		1 Element Waschbecken, Kehrriech
		1 Element Kühlschrank
		1 Element Tablar
Allgemeiner Waschraum im EG:	2 Waschtürme	
Dachentwässerung	Bluvia System	

261 Aufzüge	Innenkabine	2.10 m x 1.4 m, Emch Aufzüge AG Bern
273 Schreinerarbeiten	Innentüren	aus Holz Metallzarge
281 Bodenbeläge	Bodenbeläge	Konstruktionsbeton als Fertigboden (geglättet) oder Monobeton
282 Wandbeläge	Wände roh	Wände roh
283 Decken	Decken	Betonuntersicht
400 Terraingestaltung	Terraingestaltung	keine, wird von der Stiftung Habitat gestaltet

## Erklärungen zu den Kriterien des Nachhaltigkeitskonzepts Version 3

### 1. Kriterien zum Bereich Gesellschaft für den Baustein 5

1.1. Bauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine hohe Bau- und Planungsqualität ist durch gute Architektur gegeben.</li> <li>– Die langfristige Investition ist gegeben, da das Projekt nur eine Grundstruktur und eine Hülle vorgibt.</li> <li>– Die hohe Flexibilität der Nutzung (Wohnen, Atelier, Büro) sowie der niedrige Preis gewährleisten eine gute Vermietbarkeit.</li> <li>– Das Projekt hat Vorbildfunktion, durch seine hohe Nutzungsflexibilität sowie seine Energieeffizienz.</li> </ul>
1.2. Ausbaustandard	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wichtiges Ziel ist die Bereitstellung von günstigem, permanentem Atelierraum mit minimaler Wohninfrastruktur. Für die Bewohner bedeutet dies unter anderem eine maximale Flexibilität in der Umsetzung der individuellen Ansprüche an Wohn- und Arbeitsraum.</li> <li>– Durch die notwendigen Eigenleistungen und individuellen finanziellen Mittel soll auch ein Anreiz geschaffen werden langfristig in den Räumlichkeiten zu bleiben.</li> </ul>
1.3. Wohnflächenverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Wohnflächenbedarf liegt bei 44,8 m<sup>2</sup> pro Person (als Zielwert wurden im REO 45 m<sup>2</sup> festgelegt).</li> </ul>
1.4. Lärmschutz gegen aussen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Raumanordnung, Wohnen auf der Hofseite und Arbeiten auf Seite der Signalstrasse ist durch die Lärmschutzrichtlinien vorgegeben. Die spezielle Nutzungsform durch Wohnateliers ermöglicht es auf allen Stockwerken zu Wohnen und zu Arbeiten.</li> </ul>
1.5. Hindernisfreie Liegenschaft und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingänge, Lifte und Wohnungszugänge sind für Warentransport ausgelegt und somit hindernisfrei.</li> <li>– Die Sanitärinstallationen sind modular und können mit wenig Aufwand geändert werden.</li> </ul>
1.6. Wohnraum für sozial Benachteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ein bis zwei Wohnateliers werden an eine externe soziale Einrichtung im Bereich Kunst und Kultur vermietet. Im Gespräch sind die Trägerschaft des Atelierhauses der GGG, die Basler Mission, die Caritas, die Visarte Basel und der Verein Atelier Florenz.</li> </ul>
1.7. Anbindung nach Aussen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die hofseitigen Eingänge sind über den Durchgang zwischen Silo und Baustein 5 an die Signalstrasse und über den Hof an den Goldbachweg angebunden.</li> </ul>
1.8. Anbindung nach Aussen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In den zwei Ateliers im Erdgeschoss könnten sowohl eine Werkstatt, die allen BewohnerInnen der Erlenmatt-Ost offen steht als auch ein Raum für Kunstprojekte betrieben werden. Beide sollten selbsttragend sein.</li> </ul>

### 2. Kriterien zum Bereich Wirtschaft für den Baustein 5

2.1. Statische Konstruktion, Aufstockung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebäude ist statisch so ausgelegt, dass es problemlos um mind. zwei Stockwerke erhöht werden kann. Da es keine aktive Lüftung und Heizung gibt, erfordert die Aufstockung keine zusätzlichen Investitionen.</li> </ul>
2.2. Langlebigkeit der Materialien	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Baumaterialien werden nach ökologischen Kriterien bestimmt:</li> <li>– Verbundwerkstoffe werden wegen der nicht möglichen Wiederverwertung vermieden.</li> <li>– Verwendet werden Recycling-Beton, Eichenholzfenster, poröse Backsteine die so gut dämmen, dass sie keine weitere Wärmedämmung benötigen (das wären Verbundwerkstoffe) und innen sowie aussen mit Kalkputz versehen sind.</li> </ul>
2.3. Statisches Grundgerüst	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die gesamte Gebäudestruktur zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität aus, da es keine Zimmerwände gibt und somit die Wohnateliers individuell ausbaubar sind.</li> </ul>
2.4. Nutzerstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Multifunktionale Nutzung (Wohnen, Atelier, Büro) sowie der niedrige Preis gewährleisten eine gute Vermietbarkeit.</li> </ul>

2.5. Einheitliche Eigentümerschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die vorgesehene Organisationsform ist eine Genossenschaft in der die Mieter Genossenschafter und Mieter sind. Es gibt keine Eigentümer.</li> </ul>
2.6. Gemeinsame Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neben den zwei Eingängen zur Hofseite befindet sich ein grosszügiger Gemeinschaftsraum mit gemeinsam genutzten Einrichtungen (Lobby, Treffpunkt, Spielecke und Durchgang zum Waschraum).</li> <li>– Zusätzlich können die zwei Ateliers im EG als gemeinsame Werkstatt (für alle Erlenmatt-Ost BewohnerInnen) und als Projektraum oder Mehrzweckraum intern genutzt werden.</li> </ul>

### 3. Kriterien zum Bereich Umwelt und Energie für den Baustein 5

3.1. Minergie-Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebäude wird ohne Heizung auskommen: der ECO-Minergie Standard wird eingehalten (wenn möglich P-ECO).</li> </ul>
3.2. Zugänglichkeit von Schächten und Leitungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ist durch das „EasyLiving“-Konzept im Bereich Haustechnik gegeben.</li> </ul>
3.3. Eco-Devis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Baumaterialien werden nach ökologischen Kriterien bestimmt: Verbundwerkstoffe werden wegen der nicht möglichen Wiederverwertung vermieden.</li> </ul>
3.4. Hoher Anteil von lokalen Rohstoffen mit geringem ökologischem Fussabdruck	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwendet werden Recycling-Beton, Eichenholzfenster und porosierte Grossbacksteine für die gesamte Aussenhülle, die innen und aussen mit Kalkputz versehen werden.</li> </ul>
3.5. Dämmung der Gebäudehülle	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 78 cm dicke Wände aus porosiertem Backstein, die innen sowie aussen mit Kalkputz versehen sind dämmen so gut, dass keine weitere Wärmedämmung benötigt wird.</li> </ul>
3.6. Luftdichte Hülle	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da die Fenster auf Seite Signalstrasse, wegen dem Lärmschutz nicht geöffnet werden dürfen, erfolgt die Lüftung über schallgedämpfte Lüftungsklappen auf Seite Signalstrasse und auf Hofseite über die Fenster.</li> </ul>
3.7. Einsatz effizienter Haushaltgeräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der sanitäre Ausbau und die Küche bauen auf das modulare «EasyLiving»-Konzept von Degelo Architekten auf und sind von der Genossenschaft vorgegeben. Im Boden ist ein Netz von Anschlussmöglichkeiten für Elektro, Wasser, Abwasser eingelassen. Die im Boden eingelassenen Abwasserrohre werden über ein Vakuumsystem entleert. Eine einzige Pumpe ist für das ganze Haus ausreichend.</li> </ul>
3.8. Mechanische Belüftung und Wärmerückgewinnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebäude benötigt keine künstliche Kühlung und die Lüftung erfolgt über Lüftungsklappen auf Seite Signalstrasse; damit ist keine Wärmerückgewinnung erforderlich.</li> </ul>
3.9. Gemeinsame Waschküche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gut eingerichtete, gemeinsame und 24/7 benutzbare Waschküche mit 2-4 Waschmaschinen im EG sollen private Waschmaschinen überflüssig machen.</li> </ul>
3.10. Trockenraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ein Teil des Gemeinschaftsraumes wird für einen Trockenraum abgetrennt. Dachterrasse und Hof sind für das Wäschetrocknen leider nicht nutzbar.</li> </ul>
3.11. Gemeinsame Tiefkühlgeräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zu evaluieren</li> </ul>
3.12. Sparsamer Wasserverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Voraussichtlich werden nur Duschen eingebaut. Die WC-Spülung ist extrem sparsam im Wasserverbrauch (siehe easyLiving).</li> </ul>
3.13. Anreize zur Abfalltrennung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zu evaluieren</li> </ul>



## Finanzierung

**Eigenkapital der Genossenschaft von 10%** Aus den Anteilsscheinen der Genossenschafter wird 10% eingebracht. Dies erfordert pro Wohnatelier ein Genossenschaftsanteil von max. 30 000 CHF unverzinst (Details siehe in der Tabelle unten).

**Zusätzliches Eigenkapital als Darlehen** Um zusätzliches Eigenkapital zu äufnen sind die GenossenschafterInnen gehalten weitere Genossenschaftanteile zu zeichnen die verzinst werden. Das Darlehen soll 10% bis 20% betragen und wird gleich hoch verzinst wie die 1. Hypothek.

### Berechnung der Genossenschaftsanteile

Baukosten gemäss Baukostenberechnung Ernst AG: (Details siehe S. 13/14)	Preise in CHF	Preise in CHF
<b>Total Baukosten inkl. MWST</b>		<b>4 184 000.00</b>
<b>Genossenschaftskapital mindestens 20%</b>		<b>840 000</b>

### Genossenschaftsanteile auf der Basis 10% Eigenkapital

	Vermietbare Fläche	Effektive Baukosten	Genossenschaftsanteil 10% in CHF
<b>Berechnungsbasis</b>	<b>1 915.5 m<sup>2</sup></b>	<b>4 200 000.00</b>	<b>420 000.00</b>

### Genossenschaftsanteil gesplittet nach Wohnatelierrösse

	m <sup>2</sup> pro Wohnatelier	Effektive Baukosten pro Wohnatelier	Genossenschaftsanteil 10% in CHF
– 12 Wohnateliers 1.–3. OG à	134 m <sup>2</sup>	294 000.00	<b>29 400.00</b>
– 1 Wohnatelier EG à	120.0 m <sup>2</sup>	263 160.00	<b>26 316.00</b>
– 1 Wohnatelier EG à	74.5 m <sup>2</sup>	163 378.00	<b>16 338.00</b>
– 2 Ateliers EG à	56.5 m <sup>2</sup>	123 904.00	<b>12 390.00</b>