

Potentialanalyse Nachhaltigkeit nach den Kriterien SIA 112/1

Objekt	Mehrfamilienhaus Gundeldingerstrasse 470, 4053 Basel
--------	--

Thema	Kriterium	Ausgangslage	Potential/Ziel	Bauliche und andere Massnahmen
1.1 Gemeinschaft	1.1.1 Integration, Durchmischung	Das Quartier weist eine gute Durchmischung auf. In der Liegenschaft sind aktuell nur SchweizerInnen wohnhaft. Gute Altersdurchmischung	Die Durchmischung soll bei Mieterwechseln gefördert werden.	Höhere Flexibilität in Grundriss und Nutzung (Trennen Räume, öffnen Räume) Gezielte Suche bei Mieterwechsel
	1.1.2 Soziale Kontakte	Die sozialen Kontakte innerhalb der Mieterschaft sind gut bis sehr gut	Fördern der Hausgemeinschaft	Halbtransparente Öffnungen zwischen Treppenhaus und Wohnungen (Eingang, Küche). Die alten Eingangstüren mit Glas sollen erhalten werden (Achtung Brandschutz) Neugestaltung Hinterhof (Teil privat EG-Wohnung, Teil Gemeinschaftlich) Eingangsbereich mit „Gemeinschaftstafel“
	1.1.3 Solidarität, Gerechtigkeit	Relativ günstige Wohnungen bei mittlerer Wohnqualität	Maximale Aufschläge der Bruttomiete von 10-20% - die energetischen Massnahmen können weitgehend über die NK finanziert werden. Die geforderte Bruttorendite soll im Bereich der Genossenschaften liegen (aktuell 4%). Schwellenfreie Wohnungen	Verzicht auf Einbau eines Liftes (schwierige bauliche Situation, Verhältnismässigkeit/Kosten) Entfernung der Türschwellen innerhalb der Wohnungen Ersatz Badewanne durch Dusche mit einfachem Einstieg und Möglichkeit von Duschsitz

			Für die 2-Zimmer-Wohnungen wird eine 2-köpfige Mieterschaft angestrebt	
	1.1.4 Partizipation		Mitwirkung der Mieterschaft beim Ausbau der Wohnungen sowie im Umbauprozess (Termine, frühzeitige Information etc.) Leben der Hausgemeinschaft	„Gemeinschaftstafel“ Minimal 2 gemeinsame Anlässe pro Jahr
1.2 Gestaltung	1.2.1 Räumliche Identität			
	1.2.2 Individuelle Gestaltung, Personalisierung			Grosse Blumentröge Eigenes Blumen-/Gemüsebeet Halbtransparente Öffnungen zwischen Treppenhaus und Wohnungen mit Möglichkeit Einblick zu ge-/verwehren
1.3 Nutzung, Erschliessung	1.3.1 Grundversorgung, Nutzungsmischung	Optimale Voraussetzungen des städtischen Quartiers		Kein Massnahmen nötig/vorgesehen
	1.3.2 Langsamverkehr und ÖV	Optimale Voraussetzungen	Mieterschaft, die massgeblich auf ÖV und nicht motorisierte Mittel setzt	Bau Veloständer MieterInnenselektion
	1.3.3 Zugänglichkeit und Nutzbarkeit	Eher schwierige Voraussetzungen: Eingang Hochparterre, enge Platzverhältnisse für Lift		Verlegung Waschküche vom Waschhaus (nur übers freie erreichbar) ins Hauptgebäude (Parterre) Schwellenlose Wohnungen
1.4 Wohlbe- finden/Gesund- heit	1.4.1 Sicherheit	Defizite bei Einbruchssicherheit (Eingangstüre) und Brandschutz		Vorgelagerter Eingang im Vorgarten Verbesserung Sicherheit Eingangstüre Beleuchtung im Eingangs- und

				Hofbereich Erhöhung der Anzahl Köpfe Mieterschaft Erhöhung Erdbbensicherheit Diverse Brandschutzmassnahmen und Brandmeldesystem
	1.4.2 Licht	Vor allem südseitig schlechte Lichtverhältnisse: kleine Öffnung und grosse Tanne im Garten	Deutliche Verbesserung der Helligkeit der Wohnungen	Entfernen Tanne Öffnen Südfassade: wesentlich grössere Fensterflächen Neue Beleuchtung Treppenhaus mit natürlichem (transparente Verbindung zur Küche) und künstlichem Licht
	1.4.3 Raumluft	Starke Belastung auf Nordseite (Strasse)	Gute Belüftung der Räume	Einbau kontrollierte Lüftung, die durch manuelles Belüften ergänzt werden kann Luftzuführung von der strassenabgewandten Hausseite
	1.4.4 Strahlung	Die Radonbelastung in der Stadt Basel ist gering bis mittel, Kellerboden ist betonierte	Radonbelastung möglichst gering	Vorerwärmung Luft im Boden für kontrollierte Luft radonsicher
	1.4.5 Sommerlicher Wärmeschutz	Mittel; schlecht in oberster Wohnung (Balkon im Sommer kaum nutzbar)	Verbessern sommerlicher Wärmeschutz	Anbau Balkon als „Gitter“- Konstruktion mit sommerlicher Begrünung
	1.4.6 Lärm, Erschütterungen	Mittel bis stark (Nordseitig)	Verbesserung Lärmschutz v.a. gegenüber Aussenraum	Neue Schallschutzfenster im Norden Kontrollierte Lüftung erlaubt geschlossene Fenster
2.1 Gebäudesubsta nz	2.1.1 Standort	Standort im Gundeldingerquartier mit eher tiefer bis mittleren Mietpreisen und gemischter Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Industrie) als		Kein Massnahmen nötig/vorgesehen

		sehr nachhaltig mit grössere Krisenresistenz und mit Entwicklungspotential Dreispitz		
	2.1.2 Bausubstanz	Die Grundsubstanz ist mittel bis gut mit nur mässiger Erdbebensicherheit	Verbesserung der Struktur und Baussubstanz	Massnahmen Erdbebensicherheit (Betonabau Süd, Massivkern Mitte)
	2.1.3 Gebäudestruktur, Ausbau	Die Struktur ist nur mässig nachhaltig. Wenig flexible Nutzung der Räume.	Erhöhung Flexibilität der Nutzung (wobei reine Wohnnutzung) Systemtrennung (Primär-, Sekundär-, Tertiärstruktur)	Entfernung Trennwand mit unterschiedlicher Möglichkeit der Raumteilung Alte Kamine (nicht mehr benötigt) als zentrale Schächte, einer als Reserve
2.2 Anlagekosten	2.2.1 Lebenszykluskosten	Diverse Bauteile Tertiär-, teilweise auch Sekundärstruktur befinden sich am Ende des Lebenszyklus	Starke Ausrichtung auf Lebenszykluskosten: Wahl Material/Bauweise generell auf Lebenszykluskosten basierend Möglichst hohe Lebensdauern anstreben, generell und speziell für Sekundärstruktur	Neue Hülle mit hoher Lebensdauer (Dach, Fassade in Schiefer) Konsequente Trennung Konstruktion und Infrastruktur
	2.2.2 Finanzierung		Eigenkapitalanteil von mindestens 25%; Bruttorendite gemäss Genossenschaften, aktuell 4%	Moderater Mietzinsanstieg (siehe 1.1.3), Kompensation hohe Nebenkosten, so dass Mietzinsanstieg inkl. NK max. 20% möglich ist.
	2.2.3 Externe Kosten			
2.3 Betrieb & Instandhaltung	2.3.1 Betrieb und Instandhaltung	Hohe Betriebskosten vor allem wegen Heizwärmebedarf	Möglichst tiefe Betriebskosten, gegenüber heute minus 80% für Energie	Energiekonzept auf „Gratisenergie“ aufbauend (Sonne, Abwärme)

	2.3.1 Instandsetzung		Instandsetzungsarbeiten sollen weitestgehend ohne Zerstörung von anderen Bauteilen möglich sein	Kanäle mit Türen/Deckel, Keine Unterputzleitungen Wasser-/Abwasser/Heizung Verlegen von Leerrohren (Reserve)
3.1 Baustoffe	3.1.1 Rohstoffe: Verfügbarkeit		Möglichst Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen Recycling von vorhandenen Bauteilen/-stoffen	Dachkonstruktion in Holz Dämmmaterialien auf Basis Naturprodukte (Holzfasern) Gartenmauern aus altem Mauerwerk
	3.1.2 Umweltbelastungen Herstellung		Möglichst tiefe graue Energie in Baustoffen	Verwendung von Holz und Lehm
	3.1.3 Schadstoffe in Baustoffen		Möglichst keine	Stoffkontrolle während Bau
	3.1.4 Rückbau		Trennbarkeit der Bauteile	Keine „Hybridkonstruktionen“ (=fest miteinander verbunden Baustoffe)
3.2 Betriebsenergie	3.2.1 Wärme (und Kälte) für Raumklima		Geringer Wärme-/Energiebedarf	Hohe Dämmung Gebäudehülle Nutzerverhalten beeinflussen durch Information
	3.2.2 Warmwasser		Geringer Wärme-/Energiebedarf	Verteilssystem dämmen Nutzerverhalten beeinflussen durch individuelle Abrechnung und Information Wassersparende Wasserhähne
	3.2.3 Elektrizität		Bedarf möglichst weit durch Eigenproduktion decken	Neue hoch effiziente Geräte (Herd, Backofen, Kühlschrank, GS, Waschmaschine, Tumbler?) Eigenproduktion mit PV-Anlage
	3.2.4 Erneuerbare Energien		Deckung Energiebedarf mit 100% erneuerbar	PV-Anlage, ST-Anlage, Abwärmenutzung

				Strombedarf aus erneuerbarem Strom
3.3 Boden und Landschaft	3.3.1 Bodennutzung: Grundstückfläche		Verdichtung/höhere Ausnutzung	Anbau Süd Dachausbau Versickerung Dachwasser Süd und Hof
	3.3.2 Artenvielfalt Aussenraum			Garten- und Balkonbepflanzung mit pro spezie rara Pflanzen
3.4 Infrastruktur	3.4.1 Abwicklung Mobilität			Grosser Velounterstand, keine Garagen
	3.4.2 Abfälle aus Betrieb und Nutzung			Einrichten Kompostplatz
	3.4.3 Wasserverbrauch			Wassersparende Wasserhähne

Basel, 15.03.2011