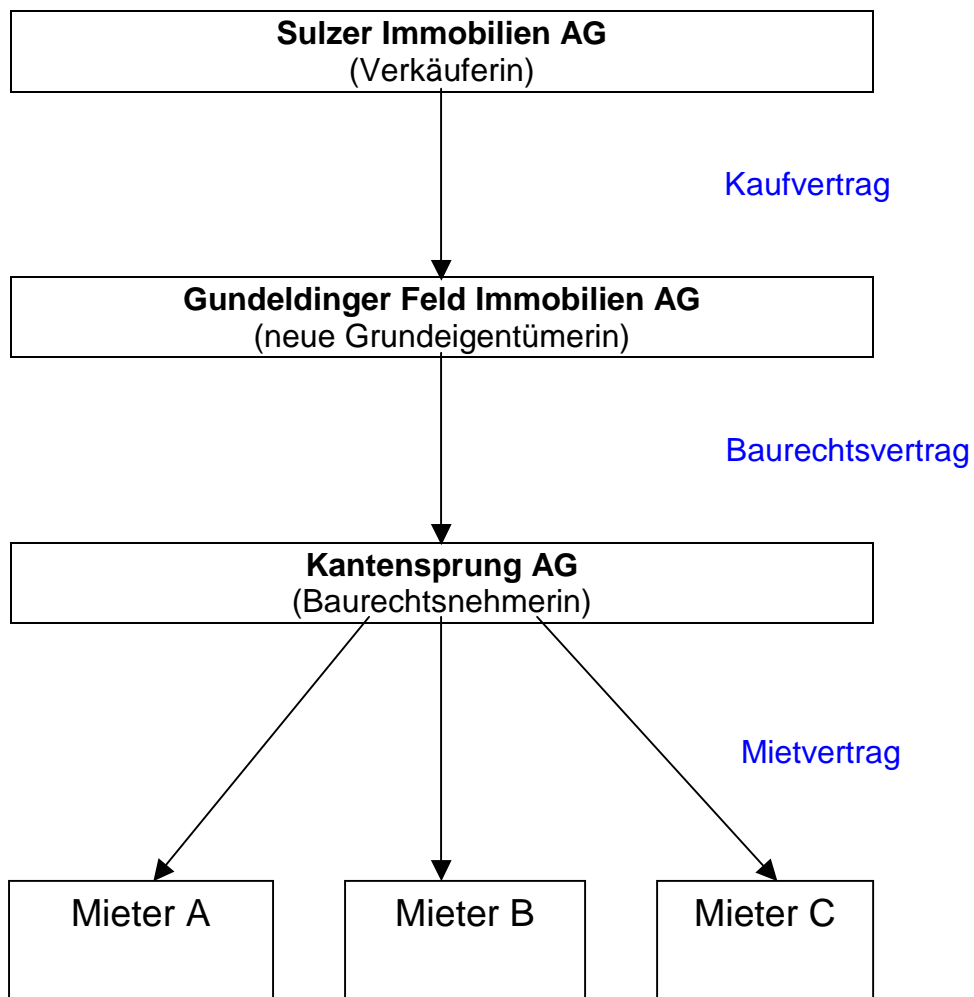


Entwurf Struktur / Organigramm Gundeldinger Feld



Das Konsortium besteht aus den zwei Pensionskassen Stiftung Abendrot und BLK sowie den drei privaten Investoren A. & R. Soiron, R. Bossert und B. & U. Zschokke. Das Konsortium finanziert den Kauf des Areals inkl. Kaufnebenkosten in der Höhe von 12,3 Mio. Fr. mit dem Ziel, das Konzept einer quartierbezogenen Umnutzung der Gebäude zu verwirklichen.

Die AG mit einem Kapital von Fr. 100'000.- besteht aus den fünf Aktionären B. Buser, I. Wigger, E. Honegger, M. Scheurer und P. Biedermann, welche je Fr. 10'000.- Franken Aktienkapital zeichnen. Die Scheidegger-Thommen-Stiftung wird um einen Beitrag von Fr. 50'000.- gebeten, sodass das Aktienkapital voll liberiert werden kann. Die AG bezweckt die Verwirklichung des Konzeptes «Gundeldinger Feld».

Zwischen dem Konsortium und der AG wird ein Baurechtsvertrag über das ganze Gelände abgeschlossen. Der Baurechtszins wird am Anfang gestaffelt und später alle 10 Jahre an die wirtschaftliche Situation angepasst.

Das Konsortium als Grundeigentümer muss Baugesuche, Unterbaurechtsverträge Stockwerkeigentumsverträge und langfristige Mietverträge (?) mitunterschreiben und besitzt somit ein umfassendes Vetorecht.

Die AG legt dem Konsortium in vierteljährlichen Berichten Rechenschaft ab über den Fortschritt des Projektes. Die AG verpflichtet sich dem Konsortium gegenüber zu einer transparenten Rechnungsführung – das Konsortium kann jederzeit Einsicht in die Bücher nehmen. Die AG beruft vierteljährliche Sitzungen mit dem Konsortium ein. Das Konsortium bestimmt aus seinen Reihen einen Vertreter als Ansprechpartner für die AG.

Die Nutzer werden von der AG nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Nutzen für das Quartier
- Nutzungsvielfalt (keine zu grossen Brocken)
- Sensibilität für integration, gender, nachhaltigkeit

Zwischen der AG und den Nutzern werden Mietverträge, Unterbaurechtsverträge und Stockwerkeigentümergeverträge abgeschlossen. Diese werden vom Konsortium als Grundeigentümer mitunterzeichnet. Die Mieten werden von der AG festgelegt unter Berücksichtigung des Baurechtszinses, der Gebäudemiete, sowie der Unterhalts- Betriebs- und Verwaltungskosten. Es kann ein Solidaritätsbeitrag für die Querfinanzierung von nicht lukrativen Projekten innerhalb des Areals vereinbart werden.

1. Lebenslauf, beruflicher Werdegang

Die nominierte Initiativgruppe Gundeldinger Feld, bestehend aus Barbara Buser, Irene Wigger, Eric Honegger, Matthias Scheurer und Pascal Biedermann hat sich als „Kantensprung AG“ konstituiert, um die Idee „Neues Leben auf dem Gundeldinger Feld“ zu entwickeln und umzusetzen.

Die Kantensprung AG hat sich die Aufgabe gestellt, Raum zu schaffen für Quartier-Aktivitäten, die nicht profitorientiert sind, aber ökonomisch selbsttragend funktionieren. Die Kantensprung AG versteht sich als „not-for-profit“ Organisation. Die Form der AG wurde gewählt, um eine schlanke Entscheidungsstruktur zu gewährleisten.

Nachhaltige ganzheitliche Resultate können unserer Meinung nach nur im Team erreicht werden, wo jede/r seine spezifischen Kenntnisse zum Ganzen beiträgt.

Wie aus den Lebensläufen der einzelnen InitiantInnen hervorgeht, haben sich alle in unterschiedlicher Weise mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt.

Barbara Buser, geboren am 23. Februar 1954 in Basel, Schulen in Basel, Architekturstudium an der ETH in Zürich. 10 Jahre Entwicklungshilfe im Südsudan und Tansania. Mutter einer Tochter. Fährifrau auf der Münsterfähri in Basel. Verschiedenste Projekte und Arbeiten in wechselnden Gruppen und Partnerschaften:

- Aufbau des „Swiss Maintenance Project“ für Sanierung und Unterhalt von Gebäuden und Campus der Universität von Dar es Salaam, Tansania
- Gründung des gemeinnützigen Vereins „Bauteilbörse“ in Basel, welcher mit Arbeitslosen die Bergung und Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen organisiert
- Gründung des Vereins „Bauteilnetz Schweiz“, Dachverband der mittlerweile über 20 Bauteilbörsen und -läden in der Schweiz
- Mitinitiantin des „Unternehmen Mitte“, Umnutzung des ehemaligen Hauptsitzes der schweizerischen Volksbank zum städtischen Kulturzentrum
- Mitbegründerin des „baubüro in situ gmbh“ (mit Eric Honegger), welches sich auf Umnutzungen und sanfte Renovationen spezialisiert
- Mitbegründerin der „Initiativgruppe Gundeldinger Feld“ und der Kantensprung AG für die Umnutzung des Areals der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt
- Mitbegründerin der cup concept AG zur Einführung eines Mehrwegbechersystems in der Nordwestschweiz
- Stiftungsrätin der Stiftung „oekojob“, welche sinnvolle Einsätze im Natur- und Landschaftsschutz für Arbeitslose organisiert
- Stiftungsrätin der „Paul Schatz Stiftung“, welche den Nachlass von Paul Schatz bewahrt und der Nachwelt zugänglich macht

Irene Wigger, geboren am 21. März 1957 in Hochdorf, Luzern, Schulen in Hochdorf und Reussbühl, Lehre als Innenausbauzeichnerin. Reisen und Arbeiten in verschiedenen Büros. Studium der Innenarchitektur an der HFG in Basel. Arbeit als freie Künstlerin und selbständige Architektin, Mitarbeit in verschiedenen Büros und Gruppierungen:

- Mitbegründung des FAZ - Familienzentrum Basel
- Mitarbeit bei der Umnutzung der „Ancienne Tannerie“ in Avallon F, Projektentwicklung, Bauberatung und Ausführung
- Gründung des eigenen Architekturbüros
- Mitarbeit beim Projekt „Gärtnerhaus Schwarzpark“ Basel, Projektentwicklung und Bauberatung
- Mitinitiantin des „Werkraum In der Breite“ Basel / energy city Projektentwicklung und Bauberatung
- Mitbegründerin der „Initiativgruppe Gundeldinger Feld“ und der Kantensprung AG für die Umnutzung des Areals der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt

Eric Honegger, geboren am 18. April 1966 in Zürich, Schulen in Peru, Kerzers und Bern, Architekturstudium an der EPFL in Lausanne, Katastrophenhilfe in Ruanda und Tansania, Vater eines Sohnes.

Mitarbeit in verschiedenen Büros und Organisationen:

- Site Engineer für den Bau von Flüchtlingslagern in Tansania und Ruanda für das UNO Hochkommissariat für Flüchtlinge
- Projektleiter für den Bau von Sanitätsstationen für das SKH - Schweizerisches Katastrophenhilfskorps in Ruanda
- Projektleiter für die Wiederinstandstellung der Gemeindeinfrastrukturen und den Bau von Wohnhäusern für Rückkehrer in der Gemeinde Gikomero in Ruanda für das SKH
- Mitbegründer des „baubüro in situ gmbh“ (mit Barbara Buser), welches auf Umnutzungen und sanfte Renovationen spezialisiert ist
- Projektleiter beim Rück- und Umbau der Volksbank in ein Kulturzentrum für das Unternehmen Mitte
- Mitbegründer der „Initiativgruppe Gundeldinger Feld“ und der Kantensprung AG für die Umnutzung des Areals der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt
- Im Vorstand von „centerpoint“, des Vereins der Englischsprechenden in Basel

Matthias Scheurer, geboren am 3. Oktober 1952 in Wettingen, Schulen in Wettingen und Baden, Studium der Veterinärmedizin an der Universität Zürich, Journalistenausbildung am Medienausbildungszentrum (MAZ) in Luzern, Postgraduate Lehrgang für „Nonprofitmanagement“ am Institut für Verbandsmanagement der Universität Fribourg. Vater zweier erwachsener Töchter.

- Tierarzt (Grosstierpraxis) in den Kantonen Aargau, Luzern, Bern, St. Gallen und Baselland
- Pächter eines 8 ha-Biolandwirtschaftsbetriebes im Baselbieter Jura
- Freier Mitarbeiter bei verschiedenen Schweizer Tageszeitungen
- Stellvertretender Geschäftsführer und Verbandskoordinator Bio Suisse
- Mitbegründer und Geschäftsführer der Kantensprung AG zur Umnutzung des Gundeldinger Feldes in Basel

Pascal Biedermann, geboren am 6. Januar 1970, Schulen in Oberwil, Basel und Neuchâtel, kaufmännische Lehre in Basel, Studium zeitgenössischer Musik in Wien. Tätigkeit als Musiker in Holland, Konzerttourneen in der Schweiz und im Ausland.

- Buchhalter bei Bio Suisse
- Buchhalter bei der Stiftung Edith Maryon zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten.
- Leadgitarrist der moondogshow diverse Tourneen in der Schweiz und Deutschland, Herausgabe zweier CD's
- Mitbegründer und Buchhalter der Kantensprung AG zur Umnutzung des Gundeldinger Feldes in Basel.

2. Management summary

Im November 2000 kaufte die Gundeldinger Feld Immobilien AG das während der letzten 100 Jahre von der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt Basel im Gundeldinger Quartier genutzte Areal. Das mitten in einem dichtbesiedelten Wohngebiet gelegene Areal wurde der Kantensprung AG im Baurecht auf 90 Jahre übergeben mit der Auflage, das von ihr entwickelte Konzept „Neues Leben auf dem Gundeldinger Feld“ umzusetzen.

Das Konzept sieht vor, das 12'700 m² grosse Areal mit den bestehenden Gebäuden so umzugestalten und umzunutzen, dass ein lebendiges Zentrum des Quartiers entsteht. Diese Verbesserung des Wohnumfeldes soll einen Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung leisten.

Für die ganze Umnutzung gilt die Vision der „2000 Watt Gesellschaft“, welche einen nachhaltigen Umgang mit der Energie bewirken will. Das Gundeldinger Feld wurde zum „Praxislabor der Nachhaltigkeitsforschung der Pilotregion Basel“ gewählt. In den folgenden Bereichen hat die Kantensprung zusammen mit dem Oekozentrum Langenbruck aktuellen Handlungsbedarf definiert:

- Oekologische Aufwertung des Areals durch Begrünung
- Reduzierung der Materialflüsse: Arbeiten mit den bestehenden Gebäuden, Wiederverwendung von Bauteilen und –materialien
- Isolation der bestehenden Gebäude und Produktion von erneuerbarer Energie
- Mobilität – Förderung des öffentlichen Verkehrs statt motorisiertem Individualverkehr

Auch im Rahmen des im November 2002 gestarteten nationalen Forschungsprojektes „nachhaltige Quartierentwicklung“ ist das Gundeldinger Feld und in der Folge das Gundeldinger Quartier eines von vier Pilot- und Demonstrationsgebieten.

Die Entwicklung des Gundeldinger Feld muss marktkonformen Bedingungen genügen, weil es von privater Hand finanziert wurde. Es soll der Beweis angetreten werden, dass Nachhaltigkeit auch ökonomisch sinnvoll und machbar ist.

Die Umnutzung der bestehenden Gebäude findet in drei Phasen statt, welche jeweils zwei Jahre dauern.

In den gut erhaltenen Gebäuden und Hallen finden viele öffentliche und halb öffentliche Organisationen und Funktionen Platz, welche sich zu einem spannenden Ganzen ergänzen: das Familienzentrum, die Kinderzirkusschule, das Spielfeld, das Restaurant „eo ipso“, das Gasthaus „basel back pack“, ein Projekt für Behinderte, eine Physiotherapiepraxis, zwei Architekturbüros, verschiedene Werkstätten, Künstlerateliers, eine Musikschule, die Bibliothek der GGG, der Hauptsitz von pro natura, etc.

Zur Zeit wird eine vierte Phase geplant, welche die systematische Energiesanierung der umgenutzten Gebäude zum Ziel hat. Zur Finanzierung der Massnahmen soll die „Einsparkraftwerk AG“ begründet werden, welche die mittel- und langfristige wirtschaftlichen Massnahmen im Sinne eines contracting vorfinanziert.

3. Beschreibung des Grundthemas

Grundthema des Projektes Gundeldinger Feld ist die ökologisch, sozial und ökonomisch sinnvolle Umnutzung des Areals und der Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik zum lebendigen Zentrum des Quartiers.

Durch das Freiwerden des Areals und dessen Erwerb durch eine begeisterungsfähige Investorengruppe bietet sich die einmalige Chance, die Lebensqualität sowohl auf der Ebene der Stadt, des Quartiers als auch der einzelnen Menschen nachhaltig zu verbessern.

4. Beschreibung der Zielsetzung

Ziel des Projektes ist die Aufwertung eines randständigen Gebietes, des Gundeldinger Quartiers in Basel, welches ab 1870 nach dem Bau des Bahnhof SBB "hinter den Geleisen" entstanden ist. Durch die Schaffung eines Zentrums im Herzen des vom Verkehr geplagten Quartiers soll dessen Identität gefördert werden, es soll ein Freiraum entstehen, wo sich die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unabhängig vom Wetter treffen, wo Kinder ungestört vom Verkehr spielen können.

Auf dem Gundeldinger Feld, dem 12'700 m² grossen Areal der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt kann die Vision der „2000 Watt Gesellschaft“ an einem zentralen, prominenten Ort konkretisiert, realisiert und weiter verbreitet werden. Das Projekt „2000 Watt Gesellschaft“ strebt die schrittweise Realisierung einer Lebensform an, die mit einem Drittel des heutigen Energieverbrauchs auskommt und gleichzeitig die Lebensqualität verbessert. Das Gundeldinger Feld ist eines der vier „Praxislabors der Nachhaltigkeitsforschung der Pilotregion Basel“.

Das Gundeldingerfeld muss unter marktkonformen Bedingungen funktionieren, dh. die Baurechtszinsen und der Verwaltungsaufwand müssen durch die Mieterträge erwirtschaftet werden. Selbstverständlich werden jedoch einzelne Mieter, bzw. Projekte subventioniert oder durch Stiftungen unterstützt. Durch Mieterdarlehen soll die langfristige emotionale und wirtschaftliche Bindung der Mieter an das Gundeldinger Feld gefördert werden. Die Mieter sollen mittelfristig die Verantwortung für die Gestaltung ihres Arbeitsraumes selbst übernehmen.

Wie diese ehrgeizigen Ziele erreicht werden können, ist Gegenstand intensiver Forschung: Im Herbst 2002 wurde das Gundeldinger Feld zusammen mit drei anderen Quartieren in Lausanne, Luzern und Zürich zum Pilot- und Testgebiet für das nationale Forschungsprogramm „Nachhaltige Quartiersentwicklung“ gewählt.

Gleichzeitig werden auch laufend möglichst viele bekannte Massnahmen, die uns dem Ziel der Reduktion des Energieverbrauchs und der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit näher bringen, bereits umgesetzt.

5. Sachliche Darstellung der Ergebnisse und Anwendung

Die Umnutzung des Areals findet in drei Phasen statt:

In der ersten Phase von 2001 bis 2002 werden vor allem die Büros, sowie vier der neun Hallen zwischen- und umgenutzt. In der zweiten Phase von 2003 bis 2004 werden drei weitere Hallen umgebaut und drei demontiert, um mehr Freiraum zu schaffen. In der dritten Phase von 2005 an sollen in oder anstelle von zwei Hallen Wohnungen entstehen.

Nach Abschluss der Phase 1 konnten die folgende, in chronologischer Reihenfolge aufgeführten Massnahmen bereits umgesetzt oder eingeleitet werden. Im Zuge der Umnutzung werden laufend weitere Massnahmen entwickelt und umgesetzt. Alle Projekte sollen sowohl den Mietern und Nutzern des Gundeldinger Feld als auch den übrigen Quartierbewohnern zugute kommen und deren Bewusstsein zum sorgsamem Umgang mit Energie und der Umwelt fördern und schulen.

Ökologischer Mietvertrag

Der zusammen mit dem Oekozentrum Langenbruck und dem WWF entwickelte „ökologische Mietvertrag“ verpflichtet Vermieter und Mieter die Ziele der „2000 Watt Gesellschaft“ gemeinsam umzusetzen.

Ziel ist die Förderung des Bewusstseins und der Eigenverantwortlichkeit der Mieter. Alle Mieter haben diesen Zusatz zum Mietvertrag unterschrieben. Dieser wird nun auch anderen Immobilienverwaltungen zur Verfügung gestellt.

Begrünung

Die Begrünung des Innenhofes und eines ersten Daches konnte dank eines Beitrages der Christoph Merian Stiftung durchgeführt werden. Sie symbolisiert die Öffnung des Areals zur Natur und zu den Menschen hin. Das durch Schüler begrünte Dach erweitert den Lebensraum für Vögel und Insekten und verbessert das Mikroklima auf dem Areal. Auch die 160 m langen Innen- und Aussenfassaden längs zur Bruderholzstrasse werden mit Kletterpflanzen begrünt.

Vogelprojekt

Von einer Schulklasse gebaute Vogelhäuser werden auf dem Areal verteilt und sollen die Ansiedlung von Vögeln erleichtern. Traumziel ist die Ansiedlung eines Storchenpaares aus dem nahen Zoo. Damit soll das Verständnis der nächsten Generation für die Natur in der Stadt gefördert werden.

Praktische Massnahmen zur Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs

Als erste praktische Massnahmen wurden von der Kantensprung AG Durchflussbegrenzer an die Wasserhähnen montiert, die Flüssigseifenspende gegen Rotationsseifen ausgewechselt, die Warmwasserboiler ersatzlos entfernt, Glühbirnen gegen Energiesparlampen getauscht, wasserlose Pissoirs installiert, Thermostatventile montiert und Thermometer zur Kontrolle der Raumtemperatur verteilt.

Elektrozähler

Ursprünglich wurde der ganze Elektrizitätsverbrauch des Areals durch einen einzigen Zähler gemessen. Die Kantensprung AG hat neu gebäudeweise Zähler installiert, um die Elektrizitätskosten individuell abrechnen zu können.

Bauliche Energiesparmassnahmen

Bei den geplanten Renovationen und Sanierungen wird der Minergiestandard angestrebt, bei eventuellen Neubauten der Passivhausstandard. Die einzelnen Baumassnahmen werden auf ihre Energieeffizienz überprüft. Die Finanzierung der Energiesparmassnahmen kann jedoch nur teilweise auf die Mieten umgelegt werden und stellt ein grosses Problem dar. Falls alle vorgeschlagenen Massnahmen finanziert werden, können zwei Drittel der heute verbrauchten Heizenergie eingespart werden.

Energieproduktion durch Photovoltaik

Der Einbau einer Solaranlage von 300 m² erfolgt im Herbst 2003. Der produzierte Solarstrom kann über die Solarstrombörse der IWB bezogen werden.

Mobilo

Als attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr und den nicht vorhandenen Parkplätzen offeriert der Verein mobilo den Arealnutzern und Anwohnern eine umfassende Alternative zum Privatauto mit GA Karten, U-Abo, unpersönlichem mobility Angebot, fun-bikes, etc.

Abfallplatz

Die Förderung der Wiederverwendung und umweltgerechten Entsorgung
Es soll eine bediente Abfallsammelstelle eingerichtet werden, mit kompetenter Auskunftsstelle, Hol- und Bringmarkt, Sammlung von Öl und Fettabfällen, Elektroschrott, Metall, Sperrgut, Batterien, Farbspaltanlage, etc.

Count-your-watts

Die Möglichkeit zur persönlichen Überprüfung des Erfolges von Energiesparmassnahmen auf dem Internet, mit Vergleich der vorhergehenden Periode. Das wöchentliche Ablesen und Registrieren des Heizenergie-, Elektrizitäts- und Wasserverbrauches mit gleichzeitiger Führung einer langjährigen Statistik.

Energiefeld

Die Einrichtung eines Energielehrpfades in verschiedenen Sprachen am konkreten Beispiel für Besucher des Gundeldinger Feldes (vor allem Schulklassen und Hotelgäste).

6. Interpretation der Ergebnisse

Noch sind die Ergebnisse schwierig zu evaluieren, weil noch keine Indikatoren definiert worden sind. Dies wird Aufgabe des nationalen Forschungs-programmes „Nachhaltige Quartierentwicklung“ sein.

Soziale Aspekte:

In den zwei ersten Jahren der Umnutzung konnte auf der sozialen Ebene viel erreicht werden:

- 45 neue Mieter bevölkern das Areal, davon 6 Handwerksbetriebe
- es arbeiteten rund 200 Menschen auf dem Areal
- 20 – 40 Frauen und Männer mit Kindern treffen sich jeden Tag im Familienzentrum
- Das Restaurant eo ipso ist zum Trendort geworden, wo man seinen Tisch Tage im Voraus reservieren muss
- 15 bis 25 Kinder benutzen den Mittagstisch auf dem Spielfeld
- 40 bis 60 Kinder spielen jeden Nachmittag auf dem Spielfeld
- es fanden 2 Deutschkurse für Migrantinnen statt
- Das Projekt transform hat 30 Arbeitsplätze für Menschen mit einer psychischen Behinderung geschaffen.
- Das behindertengerechte, low-budget Gasthaus “basel back pack” ist bereits gut ausgelastet.

Die Liste zeigt, dass das Gundeldinger Feld wirklich zum Zentrum innerhalb des Quartiers wird, wo sich die verschiedensten Leute zu den verschiedensten Aktivitäten treffen, wo Synergien entstehen und Integration gelebt wird.

Diese Entwicklung wird sich in der nächsten Phase noch verstärken, wenn die Bibliothek der GGG, verschiedene Quartiervereine und der Verein pro natura in für sie umgebaute Hallen einziehen.

Ökologische Aspekte:

Die Auswahl der Mieter erfolgte grösstenteils entsprechend den Strukturen der bestehenden Gebäude, um die Umbauten in geringstmöglichen Rahmen zu halten, und so graue Energie zu sparen.

Es wurde ein Katalog baulicher Massnahmen erstellt. Darin wird der Energieverbrauchsstandard der einzelnen Gebäude definiert (Minergie, Passivhaus). Wenn der definierte Standard ausgeführt ist, können zwei Drittel der Heizenergie eingespart werden (Energieverbrauch heute: 2.7 Mio kWh, nach Phase 3: 0.9 Mio kWh).

Das Projekt Arealbegrünung hat zwar keinen direkt messbaren Einfluss auf das Klima, aber eine grosse psychologische Wirkung: die begrünten Wände, Dächer und Pflanzkisten symbolisieren das neue Leben auf dem Areal.

Auch die ersten Massnahmen zum Energie- und Wassersparen haben vor allem psychologische Funktion und dienen der Bewusstseinsförderung und Verhaltensschulung.

Oekonomische Aspekte:

Die Liegenschaft wurde im November 2000 zum Preis von rund 12 Mio. Franken durch ein Konsortium von drei institutionellen und drei privaten Anlegern, welche sich zur GFI Gundeldinger Feld Immobilien AG zusammengeschlossen haben, erworben. Bei den institutionellen Anlegern handelt es sich um Pensionskassen. Allen Anlegern ist gemeinsam, dass sie die Gebäulichkeiten erhalten und umnutzen wollen. Gleichzeitig soll für die Investoren ein marktkonformer Ertrag erwirtschaftet werden. Es soll somit eine nachhaltige Entwicklung verfolgt werden, ohne dass diese zu Lasten eines angemessenen Ertrags geht. Damit wurde ein ehrgeiziges Ziel gesetzt, das für die Zukunft auch im Hinblick auf weitere ähnliche Projekte von Bedeutung ist.

Die Investoren haben durch den Kauf der Liegenschaft die Grundlage für eine langfristig nachhaltige Entwicklung geschaffen. Sie wollen sich jedoch nicht mit operativen Angelegenheiten befassen und haben deshalb die Bewirtschaftung der gesamten Liegenschaft im Baurecht an die Kantensprung AG übertragen.

Durch das auf 90 Jahre angelegte Baurecht können auch langfristige bauliche Massnahmen realisiert werden.

Zwischen Eigentümerin und Baurechtnehmerin hat sich eine enge Zusammenarbeit ergeben. Einerseits wird von der Kantensprung AG die Erreichung der wirtschaftlichen Zielsetzung rapportiert, andererseits stellen die EigentümerInnen ihr Beziehungsnetz zur Verfügung und helfen so, die ehrgeizigen Ziele der Umnutzung zu erreichen.

Das Baurecht mit der Trennung von Grundeigentum und Gebäudeeigentum hat sich jedoch auch als problematisch im Bezug auf die Sicherheitsansprüche der Banken erwiesen. Die Basler Kantonalbank hat sich nach einer ersten Zusage geweigert, weitere Finanzierungen überhaupt in Erwägung zu ziehen. In der ABS (Alternative Bank Schweiz) konnte glücklicherweise eine Partnerin gefunden werden, welche das Engagement für die Nachhaltigkeit honoriert und dieses eher als Sicherheitsfaktor denn als Risiko bewertet. So konnte die Finanzierung der nächsten Zweijahresphase im letzten Moment gesichert werden.

Ab 2004 wird die Jahresrechnung der Kantensprung bugetgemäss ausgeglichen sein.

7. Wert, Nutzen in Bezug auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Nachhaltige Entwicklung kann nur stattfinden, wenn das Bewusstsein der Menschen dahingehend entwickelt wird. Nachhaltige Entwicklung kann nicht zwangsverordnet werden, sie muss aus der Überzeugung jedes einzelnen erwachsen.

Das Beispiel des Gundeldinger Feldes soll zeigen, dass eine nachhaltige Entwicklung nicht nur durch hoch effiziente Technologien oder Komfortverzicht garantiert werden kann, sondern auch durch eine geschickte Kombination von technischen Massnahmen mit Ausbildung und Bewusstseinsförderung.

Das Projekt soll auch zeigen, dass Nachhaltigkeit nicht von staatlicher Unterstützung abhängt, sondern durchaus aufgrund privater Initiative und auf privatwirtschaftlicher Basis zu realisieren ist.

8. Innovationsgehalt

Der Innovationsgehalt des Projektes liegt zum einen darin, dass private und institutionelle Anleger sich zusammengeschlossen haben, um ein Projekt zu finanzieren, welches aufgrund der Eigeninitiative von Quartierbewohnern entstanden ist und ohne Subventionen funktioniert.

Innovativ ist zum anderen, dass sich die Initianten nicht nur ökonomischen sondern den sozialen und ökologischen Kriterien der Nachhaltigkeit verpflichten.

Die Gründung einer AG mit nur fünf Entscheidungsträgern ermöglicht die rasche Umsetzung des Konzeptes. Das Abstützen der Entscheide auf den gesunden Menschenverstand aller und das spezifische Fachwissen der einzelnen führt zu ganzheitlichem Denken und Handeln.

Mit der bestehenden Bausubstanz zu arbeiten, gebrauchte Bauteile wieder zu verwenden, anstatt einen Neubau aufzustellen, dem in Generationen gewachsenen Ganzen eine neue Funktion zu geben, entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit, indem Ressourcen geschont werden und die historische Identität weitergeführt und erneuert wird.

9. Darstellung der praktischen Anwendung

Die Realisierung der Phase 1 konnte erfolgreich und termingerecht Ende 2002 abgeschlossen werden. Die folgenden Prinzipien wurden umgesetzt:

- Umnutzung und Ergänzung bestehender Bausubstanz statt Abbruch
- Wiederverwendung bestehender Bauteile
- Einbezug sozialer Randgruppen in die Aufbauarbeit
- Durchführung baulicher und verhaltensmässiger Energiesparmassnahmen
- Renaturierung des städtischen Lebensraumes
- Erarbeitung des Instrumentes oekologischer Mietvertrag
- Gründung des Vereins mobilo

Das Gundeldinger Feld bietet sich an als Pilot-, Demonstrations- und Testobjekt, als Experimentierfeld für verschiedene Ideen in Bezug auf Nachhaltigkeit: z.B. als Praxislabor der 2000 Watt Gesellschaft, oder als Pilotquartier des Forschungsprogrammes Nachhaltige Quartierentwicklung.

Auch wird das Gundeldinger Feld von verschiedensten Gruppen, wie z.B. vom „Verein Lokale Agenda 21“, der Hochschule für soziale Arbeit Zürich, des Institut für Verkehrstechnik der ETH, etc. besucht.

Die Realisierung der Phase 2 ist vorbereitet: die Finanzierung ist gesichert, die zukünftigen Mieter sind bekannt, die Baubewilligung ist unterwegs.

10. Pläne, Visionen für die Zukunft

Als nächstes sollen die Phasen 2 und 3 der Umnutzung realisiert werden (2003 – 2006). Danach reduziert sich die Aufgabe der Kantensprung zugunsten einer Selbstverwaltung der Mieter.

Das Beispiel des Gundeldinger Feld soll aber auch andere zur Nachahmung anregen, wobei klar ist, dass in jedem Projekt andere Kombinationen von Massnahmen nötig sind, welche je nach Situation entwickelt werden müssen.

Die einzelnen Module können kopiert und wenn nötig abgeändert werden: z.B. könnten weitere mobilo Zentralen und Abfallsammelstellen in anderen Quartieren entstehen, verschiedene Immobilienverwaltungen können den ökologischen Mietvertrag einführen, alle Mieter machen einmal pro Monat den Energie Check „count-your-watts“, um ihre Fortschritte zu messen und zu vergleichen, etc.

Ziel ist die Ausstrahlung, Vervielfältigung und Weiterentwicklung der Vision Nachhaltige Quartierentwicklung - 2000 Watt Gesellschaft in andere Quartiere und Städte.

11. Bisherige Preise / Förderung

Das vorhergehende Projekt der InitiantInnen, die Umnutzung des Hauptsitzes der schweizerischen Volksbank zum Unternehmen Mitte, wurde im Jahr 2000 mit dem SIA Preis für Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Der Preis wurde für das Konzept zugesprochen, welches leider nicht in allen Teilen realisiert werden konnte. Ein anderes Projekt, die Bauteilbörse, wurde mit dem Innovationspreis der Kantone BS und BL ausgezeichnet und erhielt den Umweltpreis von Nordrhein- Westfalen.

Das Projekt Gundeldinger Feld hat bisher noch keinen Preis erhalten. Einzelne Teilprojekte im Rahmen der „2000 Watt Gesellschaft“ wurden jedoch durch kleinere Beiträge der Christoph Merian Stiftung, des Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt, des WWF, der Scheidegger-Thommen Stiftung, des Bundesamtes für Energie und des Bundesamtes für Gesundheit gefördert.