

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Beide Seiten verpflichtet  
**Autor:** Wepf, Mirella / Stähli, Christine  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107087>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Auf dem früheren Areal der Maschinenfabrik Sulzer Burckhardt AG entstehen verschiedene Neunutzungen: ein Restaurant, ein Familientreff, eine Zirkusschule... In drei Jahren sollen auch Wohnungen zur Verfügung stehen.



Im Gundeldinger Feld in Basel soll ein «ökologischer Mietvertrag» den Energieverbrauch verringern

## Beide Seiten verpflichten

Wenn Baugenossenschaften Massnahmen zum Energiesparen umsetzen, sollte auch die Mieterschaft mitziehen. Gleichzeitig haben es MieterInnen oft schwer, ihre Umweltschutzanliegen bei den Verwaltungen vorzubringen. Abhilfe schaffen könnte eine neue Art von Mietvertrag. Im Gundeldinger Feld in Basel hat der WWF zusammen mit dem Ökozentrum Langenbruck ein Pilotprojekt gestartet.

**VON MIRELLA WEPF UND CHRISTINE STÄHLI ■**

Viele Baugenossenschaften setzen sich für einen schonenden Umgang mit unseren Ressourcen ein. Sie entscheiden sich für eine energiesparende Bauweise und moderne Haustechnik oder achten bei der Anschaffung neuer Geräte auf den Strom- und Wasserverbrauch. Allerdings nützen die dickste Wärmedämmung und die raffinierteste Wohnungsbelüftung wenig, wenn die MieterInnen im Winter trotzdem dauerlüften. Und die Waschmaschine der A-Klasse spart gar nichts, wenn sie nur halb gefüllt wird. Andererseits gibt es auch Vermieter, die sich solche Investitionskosten sparen wollen. Die höheren Heizkosten haben schliesslich die MieterInnen zu bezahlen. Pech hat auch die umweltbewusste Mieterin, die sich für den Bezug von Ökostrom entschieden hat und in ihrer Wohnung überall Stromsparlampen installiert. Stellt der Vermieter einen Stromfresser in die Waschküche, hat sie die Fehl-investition mitzutragen. «Im Bereich des Wohnens besteht ein riesiges Potenzial für ökologischeres Verhalten und damit Energieeinsparungen», sagt Felix

Meier, WWF-Experte für Bauen und Wohnen. «Mit dem Pilotprojekt im Gundeldinger Feld in Basel versuchen wir, einen anderen Weg zu beschreiten. Wir möchten es Mietern und Vermietern ermöglichen, auf einfache Art und Weise gemeinsam etwas für die Umwelt zu tun.»

**NEUES LEBEN AUF DEM FABRIKAREAL.** Ort des Experiments ist das ehemalige Areal der Maschinenfabrik Sulzer Burckhardt AG, das «Gundeldinger Feld». Es liegt mitten im dicht besiedelten Basler Quartier Gundeldingen, wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. 1999 beschloss Sulzer, die Kompressorproduktion nach Winterthur zu verlegen und das 12 000 Quadratmeter grosse Industrieareal zu verkaufen. Die Kantensprung AG packte die Chance und entwickelte für das gut erhaltene Industriegelände das Konzept «Neues Leben», das den Grundsätzen der Nachhaltigkeit verpflichtet ist. Die Investorengruppe, welche die Liegenschaft im November 2000 erworben hatte, übergab diese im Baurecht der Kantensprung AG zur Nutzung und Weitervermietung.

Schritt für Schritt wird das Gundeldinger Feld seiner neuen Nutzung zugeführt, geplant sind Büroräumlichkeiten, Werkstätten, Wohnungen und Veranstaltungsräume. Die Quartierbevölkerung soll damit auch einen grosszügigen, verkehrsgeschützten öffentlichen Raum erhalten. Mit einem Familientreff, einer Zirkusschule, einem Restaurant und einer Gärtnerei ist bereits neues Leben in die Fabrikhallen und Bürogebäude eingezogen. Ein kleines Hotel wird gerade gebaut und in drei Jahren werden auf dem Areal auch Wohnungen zur Verfügung stehen.

**ENERGIEVERBRAUCH UM ZWEI DRITTEL SENKEN.** Alle Mieterinnen und Mieter auf dem Gundeldinger Feld, ob Firma oder Privatperson, unterzeichnen zusätzlich zum Mietvertrag auch die «Vereinbarung Nachhaltigkeit» (siehe Kasten). Ziel dieser freiwilligen Vereinbarung ist, den Energieverbrauch pro Person ohne Verlust an Lebensqualität auf 2000 Watt pro Tag zu reduzieren. Erreicht werden soll dieses Ziel über eine nachhaltige Mobilität, Energiesparmassnahmen, die Verwendung erneuerbarer Energien, einen kontrollierten



### Einige Punkte aus der «Vereinbarung Nachhaltigkeit» für das Gundeldinger Feld

- Die Kantensprung AG verpflichtet sich, alle Heizkörper bis Januar 2003 mit Thermostatventilen auszurüsten, um den Mietern die Temperaturkontrolle zu erleichtern. Im Gegenzug dazu verpflichten sich diese, ihre Heizkörperregler sorgfältig einzustellen und regelmässig zu überprüfen. Ideal sind Raumtemperaturen von weniger als 21 °C.
- Die Kantensprung AG ersetzt, wo immer möglich, Kunst- durch Tageslicht. Die Mieter setzen dafür Energiesparlampen oder andere sparsame Beleuchtungstechniken ein.

- Beide Parteien verwenden bei Neubauten und Renovationen Baumaterialien, die wenig Energie benötigen und die Umwelt schonen. Beide setzen wo möglich gebrauchte Materialien von der Bauteilbörse ein.
- Die Kantensprung AG plant, den Mietern unpersönliche Generalabonnements zur Verfügung zu stellen und auf dem Areal statt Einzelparkplätzen ein Car-Sharing einzurichten.
- Die Kantensprung AG setzt sich für die Produktion von Solarstrom auf der Dachfläche ein, stellt zertifizierten Ökostrom zur Verfügung, sorgt dafür, dass Öko-Fernwärme geliefert und solar erwärm-

tes Warmwasser angeboten wird. Im Gegenzug verpflichten sich die Mieter, den zertifizierten Solarstrom, die Ökofernwärme und das solar erwärmte Warmwasser abzunehmen.

- Beide Parteien verpflichten sich bei Neuananschaffungen von Haushaltsapparaten und Geräten immer die in der «A-Klasse» eingestuftten Geräte zu wählen.
- Die Vermieterin wählt alle sanitären Apparate und Armaturen bei Ersatz- oder Neuinstallation sorgfältig und nach Effizienzkriterien aus. Die Mieter verpflichten sich zu einem sparsamen Umgang mit Wasser.



Den Energieverbrauch um zwei Drittel verringern:  
Die Architektin Barbara Buser leitet das Projekt Gundeldinger Feld.

**BAUGENOSSENSCHAFTEN ANSPRECHEN.** Unterstützt wird es vom WWF, der den Mietvertrag mit der zusätzlichen freiwilligen Vereinbarung zur Nachhaltigkeit gemeinsam mit dem Ökozentrum Langenbruck erarbeitet hat. Zur Nachahmung möchte der WWF auch die Baugenossenschaften animieren. Am 28. August sollen an einer Veranstaltung Anwendungsmöglichkeiten und Anreize für Genossenschaften und Verwaltungen diskutiert werden (siehe Kasten). Denn für den ökologischen Mietvertrag spricht nicht nur die Umweltbilanz, sondern auch das Portemonnaie. ☹

Stofffluss und die konsequente Verwendung ökologischer Materialien. Heute verbraucht ein Schweizer durchschnittlich 6000 Watt pro Tag.

«Ich bin überzeugt, dass es sich mit 2000 Watt gut leben lässt», sagt Barbara Buser, Architektin und Mitbesitzerin der Kantensprung AG. «Es ist mir unbegreiflich, wie wenig wir unser Wissen und die Errungenschaften der Technik nutzen. Wir könnten den Energieverschleiss seit Jahren reduzieren, aber man macht es einfach nicht.» Sie hat die Chance erkannt und will im Gundeldinger Feld den exemplarischen Einstieg in eine nachhaltige Ressourcenbewirtschaftung erproben.

**OFFENE FRAGEN.** Im Zentrum steht der Gedanke einer neu verstandenen Partnerschaft zwischen Vermietern und Mietern. Beide Seiten sollen ihren Vorteil haben und werden in Zukunft per Saldo an Lebensqualität gewinnen. Die MieterInnen haben die Vereinbarung durchwegs positiv aufgenommen. Doch es waren auch skeptische Stimmen zu hören. «Mit Recht», meint Barbara Buser, «denn manche Paragraphen kommen notgedrungen

noch etwas schwammig daher. Vieles können wir erst jetzt, gemeinsam mit der Mieterschaft, entwickeln.» Noch sind einige Fragen offen, beispielsweise in Bezug auf Sanktionsmassnahmen. Auch fehlen im Gundeldinger Feld die Basis-Energiewerte, an denen sich Verbesserungen messen liessen.

### FINANZIERUNG DURCH NACHHALTIGKEITSFONDS.

Ende Februar konnte Barbara Buser an einer MieterInnenversammlung die ersten erfolgreichen Massnahmen präsentieren. «Wir haben zum Beispiel auf den öffentlichen Toiletten wasserlose Pissoirs installiert und die verschwenderischen Flüssigseifen abgeschafft.» Ausserdem erhielten die MieterInnen gratis Energiesparlampen, Wassersparventile und Thermometer. Finanziert werden sie durch einen Nachhaltigkeitsfonds, in den ein Teil der Miete fliesst.

Auf Ende Jahr ist die nächste Zwischenbilanz geplant. «Zahlenmässig können wir sicher erst in zwei, drei Jahren genauere Schlüsse ziehen. Aber wir wollen mit unseren Mieterinnen und Mietern im Dialog bleiben und einen Bewusstseinsprozess in Gang setzen», sagt Buser. Sie hofft, dass das Pionierprojekt nach und nach über das Gundeldinger Feld hinauswächst, von anderen QuartierbewohnerInnen, BesucherInnen und LiegenschaftsbesitzerInnen aufgenommen und weitergetragen wird.

### Infoveranstaltung mit Workshop

Thema:  
Ökologischer Mietvertrag:  
Vereinbarung Nachhaltigkeit am  
Beispiel Gundeldinger Feld

ReferentInnen:  
Barbara Buser, dipl. Arch. ETH/SIA,  
Präsidentin der Kantensprung AG,  
Ueli Wieser, Biologe, Ökozentrum  
Langenbruck

Datum/Ort:  
28. August 2002, 13.30–17 Uhr,  
WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, Zürich  
(Die Teilnahme ist kostenlos.)

Anmeldung und weitere Informationen  
zum ökologischen Mietvertrag:  
Stefan Haas, WWF Schweiz,  
Hohlstrasse 110, Postfach,  
8010 Zürich, Tel. 01 297 22 83,  
E-Mail stefan.haas@wwf.ch