

Nutzungsbeschreibung
Areal und Werkstatthaus Aktienmühle

Version vom 1. November 2017



Allgemein.....	1
Akteure der Aktienmühle	1
Organigramm.....	2
Areal.....	2
Arealöffnungszeiten und Tore.....	2
Anlieferung und Parkierung	3
Postzustellung	3
Entsorgung.....	3
Hauswartung.....	4
Technischer Dienst	4
Reinigung	4
Umgebungspflege und Grünflächenunterhalt	4
Werkstatthaus	4
Öffnungszeiten des Werkstatthauses	4
Werkstätten, Lager und Aussenlager	5
Aussenarbeitsplatz	5
Garderoben	5
Pausenraum.....	5
Öffentlicher Hof	5
Restaurant im Turbinenhaus.....	6
Pförtnerhaus	6

Impressum

Stiftung Habitat
Rheingasse 31
4058 Basel

T 061 327 10 60
info@stiftung-habitat.ch

Allgemein

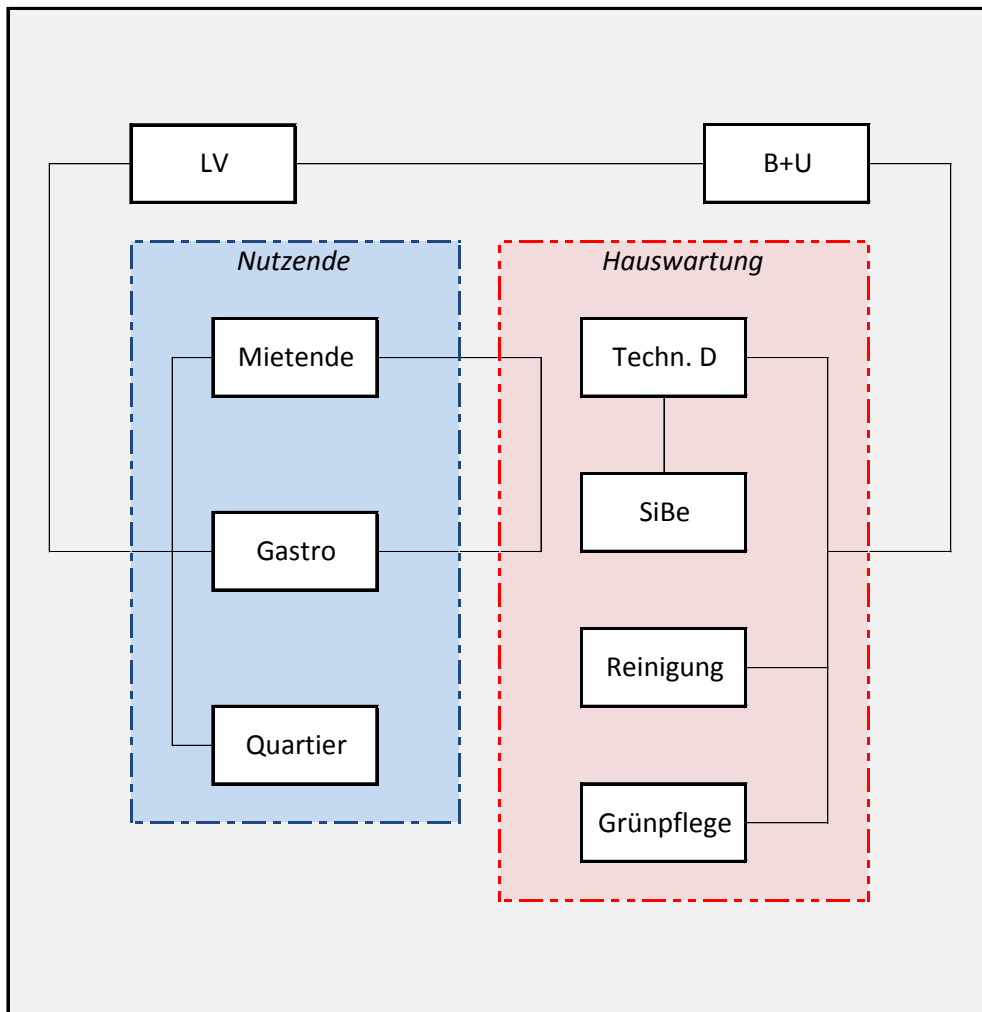
Das Areal der Aktienmühle ist Arbeitsort für professionelle Handwerksbetriebe und öffentlich zugänglicher Hof und Quartiergarten. Das zuvor industriell genutzte und später leerstehende Areal wurde in den letzten Jahren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Damit ist inmitten des dicht besiedelten Stadtviertels eine neue Freifläche für die Quartiersbevölkerung entstanden.

Als Bestandteil des Ordners „Handbuch Nutzung für Mietende“ ist der Nutzungsbeschrieb eine Gebrauchsanleitung für alle Mietparteien der Aktienmühle. Das Dokument beschreibt die Nutzungen auf dem Areal und die Verantwortlichkeiten rund um das Werkstattthaus. Die Arealeigentümerin Stiftung Habitat überprüft den Nutzungsbeschrieb periodisch und aktualisiert diesen bei Bedarf.

Akteure der Aktienmühle

Stiftung Habitat	Die Stiftung Habitat ist Eigentümerin der Liegenschaft und Vermieterin der Werkstätten und Lagerflächen im Werkstattthaus. Sie ist vertreten durch die Abteilung Bau und Unterhalt sowie durch die Abteilung Liegenschaftsverwaltung.
Bau und Unterhalt	Die Abteilung Bau und Unterhalt der Stiftung Habitat ist für den Gesamtunterhalt verantwortlich. Sie ist zuständig bei Fragen, die das Gebäude betreffen, etwa bei baulichen Veränderungen innerhalb der Mietflächen.
Liegenschaftsverwaltung	Die Abteilung Liegenschaftsverwaltung der Stiftung Habitat ist zuständig für die Vermietung und Ansprechpartnerin für alle Fragen, die die Nutzung, Mietverträge oder Nebenkosten betreffen.
Mietende	Verschiedene Handwerksbetriebe mit individuellen Anforderungen an Räume mieten Flächen im Werkstattthaus zu gewerblichen Zwecken. Sie bilden die bunt gemischte Nutzerschaft des Werkstattthauses. Die Stiftung Habitat begrüsst es, wenn sich Mietende gemeinsam organisieren, die Kommunikation untereinander fördern und ihre Interessen gegen innen und aussen vertreten.
Gastronomie	Das Restaurant im Turbinenhaus wird von der Gastropächterschaft betrieben.
Quartier	Die Bevölkerung kann das Areal besuchen und die öffentlichen Bereiche nutzen.
Hauswartung	Die Hauswartung in der Aktienmühle umfasst folgende Teilaufgaben: Technischer Dienst (mit Verantwortung für Haustechnik, Sicherheit und Schliessdienst), Reinigung (im Gebäude) und Umgebungsunterhalt (Reinigung aussen und Grünflächenunterhalt).
Technischer Dienst	Der Technische Dienst ist verantwortlich für die Haustechnik, Sicherheit und Schliessung des Areals. Der Technische Dienst übernimmt die Funktion des Sicherheitsbeauftragten Brandschutz (SiBe).
Reinigung	Die Reinigung ist zuständig für die Reinigung im Inneren des Werkstattgebäudes.
Umgebungsunterhalt	Der Umgebungsunterhalt ist verantwortlich für die Arealreinigung und die Grünpflege.

Organigramm



Areal

Das Areal der Aktienmühle im Klybeck befindet sich in der Industriezone und ist von der Gärtnerstrasse her zugänglich. Das Pfortnerhaus an der Gärtnerstrasse bildet den Auftakt zum Areal und grenzt das Areal zur Strasse hin ab. Ein Situationsplan ist zur Orientierung im Durchgang des Pfortnerhauses.

Das Werkstattshaus ist das Hauptgebäude. Es ist umgeben von den gewerblich und öffentlich nutzbaren Aussenflächen des Areals. Die Aussenflächen sind in zwei unterschiedlich geprägte Höfe gegliedert. Nördlich und östlich ist das Betriebsgelände des Werkstattshauses. In diesem Werkhof befinden sich die gedeckten Aussenlager, ein Aussenarbeitsplatz sowie Platz für eventuell nötige Sammelstellen für die Entsorgung. Im südlichen Teil des Areals ist der öffentliche Hof mit überdachter Remise. Hier sind Sitzgelegenheiten fürs Quartier und Aussenflächen der Restauration. In der Remise befindet sich eine Aussenbar, die von der Gastronomie betrieben wird.

Arealöffnungszeiten und Tore

Das Areal der Aktienmühle ist Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 19 Uhr geöffnet. Darüber hinaus bleibt der öffentliche Hof bei geöffnetem Restaurant frei zugänglich. Für Mietende ist der Zutritt zum Areal jederzeit mit Schlüssel möglich. Ausserhalb der Arealöffnungszeiten sind diejenigen, die Tore öffnen, auch dafür verantwortlich, dass diese geschlossen werden.

Die Tore 1 bis 5 sind im beigefügten Arealplan eingezeichnet.

Tor 1 bleibt in der Regel zu. Dies kann mit Entwicklung des Pförtnerhauses neu geprüft werden. Es dient zur Entfluchtung des Areals und darf nicht zugestellt werden.

Tor 2 ist der Hauptzugang für zu Fuss Gehende. An den Betriebstagen des Restaurants wird das Tor 2 von der Pächterschaft der Gastronomie geschlossen.

Tor 3 ist die Zufahrt für Anlieferungen zum Werkhof und Werkstatthaus und für alle Fahrzeuge durchfahrbar.

Tor 4 trennt die Fahrgasse des Werkhofs vom öffentlichen Hof und wird nur bei Bedarf geöffnet.

Tor 5 schliesst das Betriebsgelände des Werkstatthauses vom öffentlichen Hof ab. Die Pächterschaft der Gastronomie öffnet dieses bei Bedarf.

Die Gastropächterschaft und die Hauswartung sind für Öffnen und Schliessen der beiden Haupttore (Tor 2 und Tor 3) gemäss der Tabelle verantwortlich:

	Öffnen von Tor 2	Schliessen von Tor 2	Öffnen von Tor 3	Schliessen von Tor 3
Ruhetage und Betriebsferien Gastronomie	ISS Facility Services	ISS Facility Services	ISS Facility Services	ISS Facility Services
Wochentage	ISS Facility Services	Gastronomie	ISS Facility Services	ISS Facility Services
Wochenende	Gastronomie	Gastronomie		

Anlieferung und Parkierung

Anlieferungen mit Fahrzeugen erfolgen von der Gärtnerstrasse über Tor 3. Die Fahrgasse kann im Schrittempo befahren werden. Am nordöstlichen Arealende kann auch mit grösseren Fahrzeugen gewendet werden.

Der Gastropächterschaft steht ein ausgewiesener Parkplatz östlich des Turbinenhauses zur Verfügung. Ansonsten sind auf dem Areal keine vermietbaren Parkplätze vorhanden. Eine Dauerparkierung ist dementsprechend nicht erlaubt. Zu An- und Auslieferungszwecken sowie für Besuchende ist das Parkieren kurzzeitig gestattet. Dabei ist die Fahrgasse freizuhalten. Der mit ‚Feuerwehraufstellfläche‘ gekennzeichnete Bereich muss zwingend frei gehalten werden. Auch kurzzeitiges Parken ist dort verboten.

Für Velos und Mofas sind auf dem Areal offene und überdeckte Veloparkplätze vorhanden. Weitere Veloabstellplätze befinden sich an der Gärtnerstrasse auf Allmend.

Postzustellung

Allen Mietparteien steht ein Briefkasten für Postzustellungen zur Verfügung. Die Briefkastenanlage ist im Durchgang des Pförtnerhauses.

Entsorgung

Bei Tor 3 an der Fahrgasse befindet sich ein Containerstellplatz. Es stehen dort zwei abgeschlossene, mit dem Mieterschlüssel öffnere Container für Bebbisäcke. Die Container werden von der Hauswartung vor den Abfuhrtagen an die Strasse gestellt und wieder an den Stellplatz zurückgebracht. Wird ein erhöhter Bedarf festgestellt, können weitere Container für Hauskehricht angeschafft werden.

Recyclingmaterialien wie Papier und Karton, sowie gewerbliche Abfälle wie Brennbares, Metall, Holz und Grüngut entsorgen die Mietparteien in Eigenverantwortung.

Braucht eine Mietpartei einen eigenen Container, beispielsweise für Karton, Brennbares oder Metall, kann dafür nach Absprache mit der Stiftung Habitat ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden.

Hauswartung

Die Hauswartung für das Areal der Aktienmühle dient der Werterhaltung des Gebäudes und orientiert sich an den Bedürfnissen aller Nutzenden. Um dem Bedürfnis der Mietenden nach niedrigen Nebenkosten entgegen zu kommen und um die Eigenverantwortung unter den Mietparteien zu fördern, werden nicht mehr Aufgaben als für die Sicherheit und den Werterhalt des Gebäudes erforderlich extern beauftragt. Die Anforderungen an die Hauswartung wachsen mit zunehmender Zahl an Mietparteien und der Nutzung des öffentlichen Hofes durch das Quartier vermutlich an. Je nach Engagement aller Beteiligten und Eigenregulierung kann die Hauswartung auf einem tiefen Niveau gehalten werden.

Technischer Dienst

Zum Aufgabenbereich des Technischen Diensts gehört die gesamte Haustechnik, der Schliessdienst des Areals, soweit dies nicht von der Pächterschaft der Gastronomie sichergestellt werden kann, sowie das ganze Thema Sicherheit, das sowohl Sicherheitseinrichtungen als auch die Verantwortung für die Einhaltung aller behördlicher Auflagen beinhaltet.

Reinigung

Die Reinigung des Werkstattgebäudes umfasst alle Zugänge, Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen und sanitären Anlagen, Erschliessungsflächen der Werkstätten auf den Geschossen sowie das Untergeschoss mit Umkleieräumen und den Technikräumen. Der Reinigung des Pausenraums ist nicht Teil der Hausreinigung und liegt in der Verantwortung der ihn nutzenden Mieterinnen und Mieter.

Umgebungspflege und Grünflächenunterhalt

Der Umgebungsunterhalt bezieht sich nur auf den öffentlichen Hof mit Remise. Er beinhaltet die Reinigung der nicht zur Gastronomie gehörenden Flächen, sowie den erforderlichen Grünflächenunterhalt. Die Reinigung der Aussenflächen des Werkhofs erfolgt im Bereich des Aussenarbeitsplatzes und der Aussenlager durch die Mietenden.

Werkstatthaus

Öffnungszeiten des Werkstatthauses

Die Gebäudeeingangstüren des Werkstatthauses sind automatisch gesteuert und werktags von Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 19 Uhr ohne Schlüssel zugänglich.

Die Eingangstüren werden immer geschlossen gehalten. Hält jemand Gebäudeeingangstüren mittels Magnethalter offen, beispielsweise für einen Materialtransport, ist diejenige Person auch für die Schliessung der Türen verantwortlich.

Die folgenden Bereiche sind während den Öffnungszeiten für alle zugänglich: Äusserer Erschliessungsteg, Verkehrsflächen im Gebäude (Treppenhäuser, Korridore mit Waschtrögen und Lifte), Sanitärräume (Toilettenanlagen in den Treppenhäusern). Die Garderoben im UG und der Pausenraum im 4. OG sind den Mietparteien vorbehalten und nicht öffentlich.

Werkstätten, Lager und Aussenlager

Die Werkstätten dienen den Mietenden als Produktionsort und befinden sich in allen vier Gebäudeteilen des Werkstatthauses (Westtrakt, Mitteltrakt, Osttrakt und Silotrakt). Einheitliche Firmenkennzeichnungen und eine Raumnummerierung informieren Besuchende des Werkstatthauses über die Standorte der einzelnen Werkstätten. Die Grössen der gewerblich genutzten Flächen variieren von zirka 40-240 m². Der Ausbaustandard ist im Blatt „Kurzbeschreibung für Ausbaustand Mietflächen im Werkstatthaus Aktienmühle“ beschrieben.

Auf mieterseitigen Wunsch und Kostenübernahme ist die Installation folgender weiterer Ausbauten möglich: Lavabo, Durchlauferhitzer für Warmwasser und Türklingel (Funksonnerie an Werkstatteingang). Alle weiteren Ausbauten in den Mietflächen (wie zum Beispiel das Erstellen von zusätzlichen Trennwänden) müssen vor Ausführung durch die Stiftung Habitat genehmigt werden.

Die Mietflächen für Lager befinden sich im UG und im 4. und 5. OG des Silotraktes. Weiter sind im Werkhof überdachte und abschliessbare Aussenlager, die von Mietparteien gemietet werden können. Stellplätze unter Rampen können von der direkt darüber liegenden Mietpartei genutzt werden. Allgemein werden Mietende dazu angehalten, die Lagerflächen in ordentlichem und sauberem Zustand zu halten.

Aussenarbeitsplatz

Der Aussenarbeitsplatz kann von allen Mietenden benutzt werden. Die Nutzenden sind für die Sauberkeit des Aussenarbeitsplatzes und des Vorbereichs verantwortlich. Der Verbrauch von Strom und Wasser im Aussenarbeitsplatz ist allen Mietenden in den Nebenkosten verrechnet.

Garderoben

Die Garderoben für Mietende im UG sind in Damen und Herren unterteilt. Die Schlüssel zu den abschliessbaren Garderobenkästen können beim technischen Dienst bezogen werden.

Tumbler und Waschmaschine in Raum 384 im 3. OG des Silotrakts können von den Mietparteien benutzt werden.

Pausenraum

Der Pausenraum im 4. OG dient zur Erholung und als Treffpunkt und steht allen frei zur Verfügung. Die Verantwortung für die Ausstattung, sowie das Sauberhalten des Pausenraums liegt bei den Mietenden. Die Hauswartung ist verantwortlich für die mechanische Uhr.

Die Stiftung Habitat veranlasst eine jährliche Grundreinigung des Pausenraumes. Die Kosten dieser Grundreinigung werden von den Mietparteien über die Nebenkosten getragen. Falls zusätzliche Reinigungsaufwände nötig sind, werden diese weiterverrechnet.

Öffentlicher Hof

Der öffentliche Hof mit überdachter Remise ist zu den Arealöffnungszeiten frei und ohne Konsumationszwang begehbar. Der öffentliche Hof dient als begrünter Begegnungs- und Erholungsort vielfältigen Quartiersnutzungen und ist verkehrsfrei. Es können Veranstaltungen, wie Quartiermärkte, stattfinden. Spiele sind im öffentlichen Hof möglich. Kinderspielbereiche sind vorhanden, aber nicht explizit ausgewiesen. Ein Bereich vor dem Erschliessungssteg und dem Turbinenhaus, sowie der Raum um die Aussenbar dienen der Gastronomie als Aussenwirtfläche. Für ausschliesslich zu bestimmten Zwecken dienende oder längerfristige Nutzung der öffentlichen Hofbereiche muss die Liegenschaftsverwaltung vorgängig angefragt werden.

Open Grill

Im Hof steht eine Grillschale als Feuerstelle (Open Grill) und kann von allen Arealnutzenden frei benutzt werden. Der Bereich um die Feuerstelle muss sauber und aufgeräumt wieder hinterlassen werden. Das Holz für die Feuerstelle steht in der Remise und wird von der Stiftung Habitat zur Verfügung gestellt. Eigene Grillwaren können mitgebracht oder im Restaurant Turbinenhaus gekauft werden. Getränke müssen vor Ort im Restaurant Turbinenhaus bezogen werden.

Restaurant im Turbinenhaus

Die Pächterschaft handelt eigenverantwortlich im Rahmen des eingereichten Gastrokonzepts. Zusätzlich zum Gastraum des Turbinenhauses bewirbt sie auf den mit ihr vereinbarten Aussenflächen. Darüber hinaus steht ihr zur weiteren Bewirtung eine Aussenbar unter der überdachten Remise zur Verfügung. Die Pächterschaft identifiziert sich mit der Idee des Werkstattshauses und setzt sich für eine wertschätzende und freundliche Arbeitsumgebung für alle ein. Ihr kommt eine wesentliche Rolle bei der Arealschliessung zu. Sie beobachtet die Nutzungsentwicklung der öffentlich zugänglichen Bereiche des Hofes und tauscht sich mit der Stiftung Habitat regelmässig aus.

Die Pächterschaft ist verantwortlich für die Reinigung der von ihr bewirteten Aussenflächen, von Gastraum und Küche, ihrer sanitären Anlagen und der Fenster des Turbinenhauses. Sie ist verantwortlich für den technischen Unterhalt der bereitgestellten Küchenapparate.

Pförtnerhaus

Das Pförtnerhaus ist in Zwischennutzung. Die Sanierung des Gebäudes ist frühestens ab 2019 vorgesehen.

Der Spielboden Klybeck im Dachgeschoss des Pförtnerhauses wird von der Spielwerkstatt Kleinhüningen geführt. Kontakt: Vera Bruggmann, spielboden@spielwerkstattbasel.ch, 061 631 04 88, www.spielwerkstattbasel.ch

Der Verein Druckstelle betreibt im Erdgeschoss eine Schreib-, Druck- und Buchbinderwerkstatt. Das Kinderangebotsprojekt ermöglicht vor allem Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier erste Erfahrungen mit Medien zu machen. Kontakt: info@druck-stelle.ch, www.druck-stelle.ch.

Das Gemüsedepot im Pförtnerhaus wird von der Agrico Genossenschaft Birsmattehof betrieben. Kontakt: agrico@birsmattehof.ch, 061 721 77 09, www.birsmattehof.ch