

# Planungsleitfaden der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli für die Entwicklung der Güterstrasse 8 auf dem Areal Warmbächliweg

Projektpflichtenheft für Planerinnen und Planer

Version 2.0 für die Vorprojektphase



## Zur Verwendung dieses Planungsleitfadens

Im Mai 2013 hat sich die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli auf den Weg gemacht, dem Gewerbegebäude an der Güterstrasse 8 neues Leben einzuhauchen und «Wohnraum zu gestalten, in welchem Menschen mit verschiedenem sozialen Hintergrund, unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters zusammenleben können». Neben Wohnraum für rund 200 Personen soll auch Raum für Gewerbetreibende entstehen.

Arbeitsgruppen und die Verwaltung haben sich im Rahmen von zahlreichen Sitzungen, Plena und Retraiten eingehend Gedanken gemacht, was dies konkret bedeuten könnte. In diesem Sinne ist der vorliegende Planungsleitfaden als Quintessenz der Arbeit der letzten vier Jahre zu verstehen. Er beinhaltet Grundwerte und Haltungen ebenso wie Vorgaben und Richtwerte. Er wurde im Dialog mit den GenossenschaftlerInnen von der Baukommission erarbeitet und an der Generalversammlung vom 29. Juni 2016 in einer ersten Version verabschiedet. Die vorliegende überarbeitete Version wurde im Zeitraum von November 2016 bis März 2017 erarbeitet und den GenossenschaftlerInnen am Plenum vom 5. April 2017 erneut zur Prüfung vorgelegt. Der Fokus der Überarbeitung lag auf den Kapiteln Wohnen, Gemeinschaft und Gewerbe.

Der Planungsleitfaden ist als Standortbestimmung zu verstehen. Er zeigt die aktuellen Bedürfnisse und Ansprüche der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli für die Phase des Vorprojekts und dient als Grundlage für die Verhandlungen mit den anderen Wohnbauträgern des Areals und als Planungsgrundlage für die ArchitektInnen. Es ist selbstverständlich, dass die formulierten Vorgaben und Richtwerte im Verlaufe des Projekts an der Realität gemessen und in Absprache mit der Genossenschaft laufend angepasst werden müssen.

Für die Erarbeitung des Leitfadens danken wir den Arbeitsgruppen Nachhaltigkeit, Öffentlichkeit, Quartier, Raumnutzung, Reden und Entscheiden, Untergeschoss und Zwischennutzung für ihre Inputs. Darüber hinaus bedanken wir uns bei den folgenden Fachpersonen für ihre Rückmeldungen: Benedikt Boucsein und Tim Seidel (BHSF Architekten), Andreas Hofer (Architekt, Projektleiter mehr als wohnen), Hans-Peter Jost (Innovage – Erfahrungswissen für die Gesellschaft) und Helmut Walz (Landschaftsplaner, IGL Naturgartenbau GmbH).

Die vorliegende Version 2.0 wurde am Plenum vom 5. April 2017 diskutiert, anschliessend angepasst und von Baukommission und Verwaltung freigegeben.

Die Baukommission:

Dieter Bauer, Andy Limacher, Rachel Picard, Tilman Rösler, Tobias Willimann, Aline Wyss

Kontakt: [baukommission@warmbaechli.ch](mailto:baukommission@warmbaechli.ch)

## Symbole

-  Haltung der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli.
-  Verbindlich
-  Vorschlag
-  Zusatzinformation
-  Zu erarbeiten
-  Verweis auf Dokument oder Website
-  Offene Frage

# Inhaltsverzeichnis

<b>1) Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1) Grundwerte .....	4
1.2) Voraussetzungen .....	5
<b>2) Umfeld</b> .....	<b>8</b>
2.1) Mobilität.....	8
2.2) Aussenraum und Übergangsbereiche.....	10
<b>3) Gebäude</b> .....	<b>13</b>
3.1) Voraussetzungen .....	13
3.2) Bestand, Rückbau, Aufstockung .....	13
3.3) Erschliessung.....	14
3.4) Gebäudetechnik.....	15
<b>4) Nutzung</b> .....	<b>16</b>
4.1) Wohnen.....	16
4.2) Gemeinschaft .....	22
4.3) Gewerbe.....	26
<b>5) Betrieb</b> .....	<b>32</b>
Quellenverzeichnis .....	33

# 1) Ausgangslage

## 1.1) Grundwerte

**Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli wurde von Menschen verschiedener Generationen gegründet, die für sich und die Stadt Bern im städtischen Raum der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage neue Wohnformen in Verbindung mit neuem Arbeitsraum schaffen wollen. Wir wollen ein Zeichen im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung setzen – aus Alt wird Neu! Bei der Planung und Ausführung steht der Mensch im Zentrum: Architektur steht im sozialen Kontext und Eigeninteressen treten zu Gunsten der Gemeinschaft in den Hintergrund.**

### 1.1.1) Soziale Verantwortung

Wir sind uns der sozialen Verantwortung und den hohen Erwartungen seitens der Öffentlichkeit an dieses Projekt bewusst: wir streben günstigen Wohnraum für alle Generationen an. In Workshops wurden und werden Bedürfnisse und Ziele laufend analysiert und hinterfragt, um einen Ausgleich von Einzelinteressen zu Gunsten der Gemeinschaft zu erreichen. Die PlanerInnen unseres Projekts haben darauf zu achten, dass die Bedürfnisse der Wohnbaugenossenschaft in den Planungsprozess einfließen können und sind sich bewusst, dass während des gesamten Planungs- und Bauprozesses immer wieder neue Herausforderung entstehen können.

### 1.1.2) Begegnung und Interaktion

Es ist uns ein zentrales Anliegen, Begegnung und Interaktion zwischen wohnenden und arbeitenden NutzerInnen unseres Hauses ebenso zu fördern wie zwischen NutzerInnen des Areals und des umgebenden Quartiers. Die Förderung einer Gemeinschaft ist unser erklärtes Ziel. Um dieses Ziel zu erreichen werden wir sowohl soziale und soziokulturelle Strukturen schaffen, als auch die Architektur des Gebäudes und des Aussenraums in kommunikativer, offener und begegnungsorientierter Weise gestalten lassen. Entsprechend soll der Übergang von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen fließend sein. Gestaltung und Architektur sollen dazu einladen, sich den Raum anzueignen – sowohl als Rückzugsort als auch in Begegnung und Interaktion mit anderen Menschen.

### 1.1.3) Partizipation

Teilhabe ist ein wichtiger Bestandteil des Nachhaltigen Bauens. GenossenschaftlerInnen und MieterInnen, aber auch NachbarInnen und Dritte sollen in den Planungs- und Bauprozess einbezogen werden. Auch sind Leistungen seitens der MieterInnen möglich, zum Beispiel für den Ausbau der Wohneinheiten oder für die Gestaltung des gemeinsamen Innen- und Aussenraumes. In der frühen Planungsphase werden in einem Konzept [1] die Partizipationsbausteine für den gesamten Prozess gemeinsam durch die Baukommission und die PlanerInnen festgelegt.



[1] Konzept Partizipation Planen und Bauen (zu erarbeiten)

## 1.2) Voraussetzungen

Das Planungsteam kennt die äusseren Voraussetzungen für das Bauvorhaben an der Güterstrasse 8 bereits sehr gut, da sie zahlreiche Dokumente erarbeitet oder miterarbeitet haben. Der vorliegende Leitfaden beschränkt sich deshalb auf Themen, bei denen Entscheidungen der Genossenschaft schon früh in die Planungsphase einfließen müssen. Dabei wird zwischen äusseren Vorgaben und unserer Haltung unterschieden.

### 1.2.1) Kosten

Ob wir wirklich bezahlbaren Wohnraum anbieten können hängt direkt von Baukosten ab. Deshalb ist es unser ehrgeiziges Ziel für den Wohnteil inkl Anteil Gemeinschaftsräume die Kostenlimite des BWO [15] um 10% zu unterschreiten ohne von der "Erhöhung der Kostenlimite für spezielle Massnahmen" (15, Artikel 6) gebrauch zu machen. Die wichtigste Referenz bei Kostenentscheiden sollen jedoch die Gesamtwohnkosten und nicht die Nettomieten sein. Für das Projekt sind neben den angestrebten niedrigen Baukosten auch die Lebenszykluskosten zu berechnen. Mögliche Basis hierfür ist das IFMA-Tool [14]. Der Anteil der Gewerbeflächen an den Gesamtkosten darf ohne den Mieterausbau 20 % nicht überschreiten.

Die Kosten und die daraus resultierenden Mieten sind regelmässig zu bestimmen und zu überprüfen.

### 1.2.2) Nachhaltigkeitsrichtlinien und Kriterienkataloge



**Haltung:** Das Projekt wird von der Planung über die Ausführung bis hin zur Abnahme und Inbetriebsetzung mit der Nachhaltigkeitsbewertung gemäss Empfehlung SIA 112/1 [2] überwacht. Dazu besteht ein Kriterienkatalog [3] mit Zielsetzungen, der die Werte der Wohnbaugenossenschaft widerspiegelt. Jede Zielsetzung ist einer/m verantwortlichen PlanerIn oder einem Gremium der Wohnbaugenossenschaft zugewiesen. Im Katalog werden zudem die Vorgabewerte von MINERGIE-ECO integriert gekennzeichnet. Ebenfalls Bestandteil sind die Vorgaben des Rahmen- und Entwicklungsplans [4]. Eine periodische Überprüfung mit Zwischen- und Abschlussaudits durch die Baukommission und die dazugehörige Berichterstattung sollen sicherstellen, dass die Wünsche der Wohnbaugenossenschaft auch umgesetzt werden. Die PlanerInnen stellen sicher, dass dazu alle nötigen Dokumente zur Verfügung stehen.



[2] Empfehlung SIA 112/1, Nachhaltiges Bauen – Hochbau



[3] Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeitsbewertung (in Erarbeitung)



[4] Areal Warmbächliweg, Rahmen- und Entwicklungsplan

### 1.2.3) 2'000-W-Gesellschaft



#### Vorgaben:

Die Vorgaben haben sich in den Verhandlungen zwischen den Bauträgern und der Stadt als Baurechtsgeberin mehrmals geändert. Die definitiven Vorgaben sind der Überbauungsordnung und der ZPP zu entnehmen. Dennoch sind zwei Massnahmen unumgänglich:

- eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle im Bereich von MINERGIE-P
- eine Mobilität mit möglichst wenig oder keinem motorisierten Individualverkehr (MIV) [8]



[5] Areal Warmbächliweg, Rahmen- und Entwicklungsplan



[6] Merkblatt 2040, SIA-Effizienzpfad Energie



[7] Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, Leitfaden und Fallbeispiele



[8] Warmbächliareal Bern, SIA Effizienzpfad Energie und MINERGIE-ECO, Zertifikatsarbeit



**Haltung:** Wir teilen die Motivation der 2000-W-Idee und wollen dazu beitragen, für Wohnen und Gewerbe nicht mehr Ressourcen zu beanspruchen und Treibhausgasemissionen zu verursachen, als uns gemäss Modell zustehen. Dazu streben wir ein Gebäude nach den Vorgaben und Zielen der 2000-W-Gesellschaft an. Das Merkblatt 2040 [9] soll von Anfang an als wichtige Leitlinie in die Planung einbezogen werden. Darüber hinaus ist auch die Koordination der Bauträger in diese Richtung zu berücksichtigen, auch wenn eine Zertifizierung vorderhand nicht angestrebt wird.



[9] Merkblatt 2040, SIA-Effizienzpfad Energie

#### 1.2.4) MINERGIE



**Vorgaben:** Die Vorgaben haben sich in den Verhandlungen zwischen den Bauträgern und der Stadt als Baurechtsgeberin mehrmals geändert. Die definitiven Vorgaben sind der Überbauungsordnung und der ZPP zu entnehmen.



[10] Areal Warmbächliweg, Rahmen- und Entwicklungsplan



**Haltung:** Die MINERGIE-Bauweise bringt möglicherweise etwas höhere Kosten, jedoch einen Mehrwert durch Qualitätskontrolle und Signalwirkung. Ausserdem nimmt insbesondere das ECO-Modul von MINERGIE viele Ansprüche der Wohnbaugenossenschaft vorweg, die mit einem bewährten und verbreiteten Instrumentarium geplant und deren Umsetzung kontrolliert werden kann. Deshalb wollen wir uns für unser Projekt grundsätzlich an der MINERGIE-Bauweise orientieren – die Entscheidung für oder gegen eine Zertifizierung hängt aber von der Klärung der Frage ab, ob unser Gebäude als Neubau oder Umbau gilt. Die kritischen Vorgaben «Tageslichtnutzung» und «sommerlicher Wärmeschutz» sind von Beginn an mit zu planen [11]



[11] Warmbächliareal Bern, SIA Effizienzpfad Energie und MINERGIE-ECO, Zertifikatsarbeit

#### 1.2.5) Wärmequellen



**Vorgaben:** Gemäss Gemäss Rahmen- und Entwicklungsplan [12] besteht eine Anschlusspflicht für Fernwärme: «Für den Wärmebedarf Heizung und Warmwasser besteht Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz der Kehrlichtverbrennungsanlage Bern.» [12, Art. 28 Abs. 4]. Allenfalls werden durch die Bauträger zusätzlich auf Arealebene weitere gemeinsame Energielösungen entwickelt.



[12] Areal Warmbächliweg, Rahmen- und Entwicklungsplan



**Haltung:** Wir wollen möglichst wenig Treibhausgas ausstossen und gleichzeitig das Gebäude möglichst günstig beheizen, um auch Menschen mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten Wohnraum zu ermöglichen. Die Kosten müssen über den gesamten Lebenszyklus betrachtet werden, die finanziellen Möglichkeiten für Investitionen sind als mögliches Hemmnis jedoch nicht ausser Acht zu lassen.

Wichtig ist uns das Gesamtenergiekonzept. Neben einer guten Gebäudehülle, müssen die Nutzung von internen Wärmequellen (gewerbliche Kühlung), die passive und aktive Nutzung von Sonnenenergie oder das Anzapfen von Wärmequellen in der Umgebung (z.B. Rechenzentrum Güterstrasse 24) überprüft werden. Erst der ergänzende Wärmebedarf soll mit Fernwärme gedeckt werden, die zu eher hohen Werten bezüglich Treibhausgasemissionen beiträgt und viel nicht erneuerbare Primärenergie verbraucht, welche anderswo – teilweise teuer oder einschneidend – kompensiert werden müsste [13]. Andererseits soll auch darauf hingewirkt werden, dass der Energiemix der Energiezentrale Forsthaus nachhaltiger wird.



[13] Warmbächliareal Bern, SIA Effizienzpfad Energie und MINERGIE-ECO, Zertifikatsarbeit

### 1.2.6) PlanerInnenteam

Wir wünschen uns ein engagiertes, nachhaltig handelndes Planungsteam, das bereit ist, eng mit uns zusammenzuarbeiten. Ziel ist es, möglichst viele Fachgebiete von jeweils einer Firma abdecken zu lassen, damit das Team klein bleibt. Die Schnittstelle zwischen Gebäude und Areal ist von grosser Wichtigkeit – deshalb ist uns der frühe Einbezug der Landschaftsarchitektur ein grosses Anliegen.

Folgende Fachgebiete sollten vorgesehen werden:



- Architektur (auch: Innenarchitektur)
- Bauleitung
- Bauingenieur, Holzbauingenieur
- Bauphysik (auch: Akustik)
- Energieplanung
- Erschliessung (soweit beim Gebäude)
- Fassadenplanung
- HLKSE: Heizungsplanung, Lüftungsplanung, Kälteplanung, Sanitärplanung, Elektroplanung, Gebäudeautomation, Lichtplanung
- Kostenplanung
- Landschaftsarchitektur (Schnittstelle Grundstück und Areal)
- Nachhaltigkeitsplanung

## 2) Umfeld

Dieses Kapitel thematisiert die Mobilität und den Aussenraum unseres Projekts. Wir sind uns bewusst, dass mit dieser Struktur die zwei Planungsebenen Gebäude und Areal vermischt werden, und damit auch unterschiedliche Adressaten: manche Themen betreffen die ArchitektInnen der Güterstrasse 8, andere sind Verhandlungspositionen der Genossenschaft gegenüber den Partnern auf dem Areal.

### 2.1) Mobilität

Damit eine nachhaltige Mobilität gelebt werden kann, sind drei Betrachtungsebenen massgebend. Als erstes die Ebene der Güterstrasse 8: hier gilt es, ein langfristig gesichertes, reduziertes Parkplatzangebot für Autos zu schaffen, den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und ihrem Mobilitätsverhalten gerecht zu werden, sowie die Zufahrten, die Parkplätze und den Güterumschlag für alle Nutzenden verträglich zu gestalten. Auf der Ebene Areal sollen die mobilitätsbezogenen Grundhaltungen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli in den Koordinations- und Planungsprozess mit den anderen Bauträgern einfließen. Namentlich betrifft dies die Aussenraumgestaltung, Verkehrs- und Parkierungsinfrastrukturen und ihre gemeinsame Nutzung. Die Ebene Quartier wirkt sich massgebend auf das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft aus. Entsprechend wichtig sind die Gestaltung der Strassenräume und des Quartierplatzes inklusive der geplanten Buswendeschleufe.



[16] Entwurf der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit: Mobilitätskonzept WBG Warmbächli



Der Entscheid, ob die Genossenschaft privaten Autobesitz beschränkt oder nicht ist noch nicht gefällt. Dies hat aber auf die Vorgaben in diesem Kapitel keinen Einfluss.

#### 2.1.1) Fussverkehr

Das Warmbächli-Areal liegt sehr zentral. Wichtige Ziele der BewohnerInnen liegen in der nächsten Umgebung und sind zu Fuss in weniger als 15 Minuten zu erreichen. Entsprechend sind Fussgängerverbindungen vom Areal in verschiedene Richtungen nötig. Gewünscht sind attraktive, direkte und sichere Wege, insbesondere für (Schul)kinder. Im Zusammenhang mit dem Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen werden sich die Fussgängerverbindungen in Richtung Weyermannshaus und Bremgartenwald in Zukunft verändern, was in die planerischen Überlegungen einbezogen werden muss.

## 2.1.2) Veloverkehr

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli legt Wert auf qualitativ wie quantitativ gute und ausreichende Anlagen für den rollenden und stehenden Veloverkehr: Das Velo ist für die künftigen BewohnerInnen der Güterstrasse 8 neben dem Zufussgehen das wohl wichtigste Verkehrsmittel (tägliche Nutzung durch rund 60% der BewohnerInnen). Entsprechend wichtig ist eine sorgfältige, direkte, attraktive, sichere und auf Koexistenz basierende Gestaltung der Langsamverkehrsachsen durch den Arealhof. Der Arealhof ist nach dem Grundsatz der Funktionenmischung sowohl Begegnungs-, Spiel-, Erholungs- und Naturraum, aber auch Langsamverkehrsachse und Zugang zu den Liegenschaften.

Zudem besteht grosser Bedarf an Innen- und Aussenabstellplätzen. Diese sollen sowohl von den Wohnungen als auch von Aussen direkt, bequem und sicher erreichbar sein. Sie sind nach täglicher Nutzung und seltener Nutzung segmentiert. Die täglich genutzten Plätze sind direkt vom Treppenhaus aus zugänglich. Innen verfügen die Abstellplätze über genügend Raum für Veloanhänger und Spezialvelos (Cargo, Tandem etc.). Die Abstellvorrichtungen sind platzsparend, einfach zu handhaben und ermöglichen diebstahlsicheres Abschiessen der Velos. Die Aussenabstellplätze sind gut in die Gestaltung der Aussenräume integriert, gedeckt und ermöglichen diebstahlsicheres Abschiessen. Für die BewohnerInnen der Güterstrasse 8 soll die folgende Grundausstattung an Veloparkplätzen zur Verfügung stehen:



- Abstellplätze für rund 400 Velos (inkl. Gewerbe und BesucherInnen)
- Rund 40–50 Plätze für Kinder-Anhänger, Cargo-Bikes, Sharing-Velos, Anhänger und Ähnliches
- Steckdosen für das Aufladen von E-Bikes, aussen und innen
- Raum zum Umziehen und Trocknen von Regenkleidung nahe bei den Velostellplätzen
- Service-Station: Druckpumpe und Velozubehör-Self-Service-Automat (mit Schläuchen und Reparaturkit)
- Pumpe an Aussen- und Innenabstellplätzen
- Direkte Anfahrt in die Velo-Einstellhalle: Die Verbindungsrampe (oder -schnecke) muss direkt befahrbar, breit genug und nicht zu steil sein. Die Tür lässt sich vom Velo aus öffnen.

## 2.1.3) Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung der Güterstrasse 8 an verschiedene ÖV-Systeme ist sehr gut – Tram, Bus und S-Bahn liegen in Fussdistanz. Ihre Planung muss koordiniert erfolgen und mit den vielfältigen Anforderungen an diesen Raum abgestimmt werden. Die fussläufige Erreichbarkeit der genannten ÖV-Haltestellen muss auf Sicherheit und Attraktivität überprüft werden.

Die Gestaltung des Quartierplatzes ist für die Zugänglichkeit des Areals, seine Verknüpfung zum umliegenden Quartier sowie aus quartier- und freiraumplanerischer Sicht von zentraler Bedeutung. Die geplante Buswendeschleife wirkt dem Ziel der Integration der Neubausiedlung in das bestehende Gefüge diametral entgegen und wertet den Quartierplatz ab. Die Genossenschaft Warmbächli fordert deshalb, dass die Weiterführung der Buslinie zu einem bestehenden Verkehrsknoten- oder Entwicklungsschwerpunkt geprüft wird.

## 2.1.4) Motorisierter Individualverkehr

Die Genossenschaft bekennt sich in ihrem Leitbild zu einer energieschonenden Lebensweise und zu den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Der motorisierte Individualverkehr soll stark eingeschränkt werden. Für die gelegentliche Nutzung von Autos soll ein Carsharing-Angebot zur Verfügung stehen. Für den relativ grossen Gewerbebereich sind eigene Parkplätze vorzusehen, allenfalls sogar eine eigene unterirdische Zufahrt für Lastwagen.

**Besucher- und Warenumschnagplätze:** An der Güterstrasse 8 stehen gemäss Verkehrsplan lediglich drei oberirdische Parkplätze für Wohnnutzung und für das Gewerbe zur Verfügung. Sie sollen ausschliesslich von BesucherInnen, Menschen mit Behinderung und Notfalldiensten sowie zum Güterumschlag genutzt werden.

**Parkplätze für das Gewerbe:** Da die Genossenschaft den motorisierten Verkehr vermeiden will und das Areal sehr gut erschlossen ist, soll für den Gewerbeteil nur das gesetzliche Minimum zur Verfügung gestellt werden – gemäss kantonaler Bauverordnung [17] und dem Leitfaden «Abstellplätze für Fahrzeuge» [18]. Davon soll ein Parkplatz als oberirdischer Kurzzeitparkplatz angelegt werden, die restlichen Parkplätze für das Gewerbe sollen in der Tiefgarage im 2. Untergeschoss Platz finden.

**Carsharing:** Auf dem Warmbächli-Areal soll ein Carsharing-Angebot zur Verfügung stehen. Es soll von aussen einfach zu finden und leicht zugänglich sein.

**Kosten und Bewirtschaftung:** Alle Parkplätze für Autos sollen mindestens kostendeckend erstellt und bewirtschaftet werden. Eine Subventionierung durch die Wohnungsmieten soll ausgeschlossen werden. Die Parkplätze sollen durch ein Gremium und anhand von noch festzulegenden Kriterien vermietet werden.

**Zufahrt für Rettungsfahrzeuge:** Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge muss gemäss Vorgaben im Rahmen- und Entwicklungsplan gewährleistet sein und soll diskret in die Umgebungsplanung integriert werden.

**Weitere Anforderungen:** Um die mögliche zukünftige Nutzung von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen, wird die Ausrüstung der Einstellhallenplätze mit Stromanschlüssen vorbereitet, so dass sie mit wenig Aufwand in Betrieb genommen werden können. In der Tiefgarage der Güterstrasse 8 ist das Abstellen von Motorrädern möglich. Die Tiefgarage ist entsprechend zu zonieren, damit sie auch für andere Nutzungen geeignet ist.

 [17] Kantonale Bauverordnung (BauV)

 [18] Leitfaden «Abstellplätze für Fahrzeuge»

## 2.2) Aussenraum und Übergangsbereiche

Die Qualität einer Wohnsituation besteht gerade auch in attraktiven Raumangeboten ausserhalb der eigentlichen Wohnung. Auch die Gemeinschaftsbildung findet nicht in den Wohnungen, sondern ausserhalb davon statt. Der Aussenraum ist die Visitenkarte des gesamten Gebäudes und des Areals. Zudem trägt die Gestaltung des Aussenraums – zusammen mit der Gestaltung der Fassade – wesentlich zum ersten Eindruck der Siedlung bei. Da ein grosser Teil des Aussenraumes mit den anderen Wohnbauträgern des Areals zu erstellen ist, ist die Vernetzung mit diesen von grosser Bedeutung.

### 2.2.1) Sorgfältig abgestufte Öffentlichkeitsgrade

Die PlanerInnen achten auf sorgfältig ausformulierte Abstufungen des Öffentlichkeitsgrades und damit für differenzierte Bereiche von der Stadt bis in die Wohnung:

-  - Öffentlich (Strasse)
- Teil-öffentlich (Arealhof, Siedlungsplätze und Wege)
- Halböffentlich Aussen (Vorplätze, Aussentreppen, Eingangsbereiche)
- Halböffentlich Innen (Treppenhäuser, Erschliessungsgänge, Lift)
- Halbprivat (Wohnungsvorzonen, Laubengänge)
- Privat (Wohnung, Eingangsbereich, Wohnzimmer, Küche, Essbereich)
- Privat Individuell (Schlafzimmer, allenfalls Bad)

### 2.2.2) Aussenraum

Entsprechend den Bedürfnissen der BewohnerInnen und Gewerbetreibenden entstehen im Charakter unterschiedliche Aussenanlagen an den verschiedenen Seiten des Gebäudes, welche die vorhandenen Qualitäten nutzen.

Im Aussenraum ist auf eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen zu achten. Speziell Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, SeniorInnen und Betreuungspersonen sollen sich den Aussenraum aneignen können. Der Aussenraum soll im Rahmen eines partizipativen Prozesses während der Planungsphase und später nach Bezug auf Basis der effektiven Bedürfnisse der BewohnerInnen und Gewerbetreibenden gestaltet werden [19]. Die grundsätzliche Art und Anordnung der unterschiedlichen Aufenthaltsbereiche wird während der Planung definiert, die detaillierte Ausgestaltung sowie die Bepflanzung erfolgt erst nach Einzug der BewohnerInnen von Arbeitsgruppen und wird zusammen mit Fachleuten weiterentwickelt und fertiggestellt. Mit den Erschliessungswegen wird vor dem Bezug eine (provisorische) Basis geschaffen.

Des weiteren sollen im Vorfeld siedlungsökologische Zielwerte definiert und die Lebenszykluskosten der Grünräume berechnet werden, beispielsweise mit dem Tool Greencycle [20].



[19] Konzept Partizipation Planen und Bauen (zu erarbeiten)



[20] Greencycle

Wünschbare Aussenbereiche könnten sein:



- Kinderspielbereich im Arealhof mit Sichtbeziehung zu Gemeinschaftsraum und Fenstern der meisten Wohnungen, zum Beispiel mit Sandkasten, Spielgeräten, Sitzbänken, Wasser, Schatten
- Kinderspielbereich zum umliegenden Quartier hin gelegen (z.B. nordseitig Güterstrasse 8)
- Selbstbau-/ Robinsonspielplatz (muss durch eine Trägerschaft bewirtschaftet werden)
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche ohne Geräte, mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen, nutzbar von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, beispielsweise für Boccia, Volleyball, Basketball, FäGs (fahrzeugähnliche Gefährte); Rasenfläche für Ballspiele und als Aufenthaltsfläche
- die Aussenbereiche müssen vom Treppenhaus, vom Eingangsbereich mit Briefkastenanlage und möglichst vielen Gemeinschaftsräumen und -bereichen und vom Café/Restaurant einsehbar sein (subjektive Sicherheit); Rückzugsmöglichkeiten und Nischen entstehen trotzdem durch Bepflanzung und Geländemodellierung
- Aufenthaltsbereiche mit mobilen Sitzbänken, Sitzstufen
- der Bachlauf ist naturnah und zugänglich gestaltet
- Trinkwasserangebot (Brunnen/Handwasserpumpen)
- abgegrenzter Bereich für gemeinschaftliche Gemüse- und Blumenpflanzung, «Urban Gardening» / Gemeinschaftsgärten statt Schrebergärten
- Feuerstelle / Grill / Pizzeriaofen
- Platz für Marktstand an gut frequentierter Stelle
- Bepflanzung nach Kriterien der Biodiversität mit einheimischen Arten, welche eine naturnahe, extensive Bewirtschaftung zulassen
- vor Regen und Sonne geschützter Aufenthaltsbereich

### 2.2.3) Übergangsbereich Öffentlichkeit / Hauseingang

Der Übergang des für alle passierbaren öffentlichen Bereichs zum «Vorgarten» der Güterstrasse 8 soll sicht- und erlebbar sowie als Abstell-, Aufenthalts-, Spiel- und Pflanzbereich nutzbar sein. Die Differenzierung zwischen öffentlichen Zugangsbereichen von Geschäften oder Restaurants und halböffentlichen Erschliessungen von Wohnungen und Gewerberäumen muss klar ablesbar sein. Die Ausgestaltung der Architektur soll durch Erfassbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen und deren differenzierter Zugänge ein Beschriftungssystem möglichst unnötig machen.



- Die Anlieferung für Wohnungen und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss von Norden her mit Privatwagen muss möglich sein.
- Aussenbereiche müssen vom Treppenhaus, vom Eingangsbereich mit Briefkastenanlage und möglichst vielen Gemeinschaftsräumen- und Bereichen und/oder vom Café/Restaurant einsehbar sein (Sicherheit).
- Die Briefkastenanlage mit Klingel- und Namensschildern ist entsprechend der Anordnung der Wohnungen und Gewerberäumen im Haus zu gliedern.
- Der regengeschützte Eingangsbereich ist mit einer Abstellmöglichkeit für Einkaufstaschen zu versehen.



- Ein grosser Gemeinschaftsraum mit Küche und/oder ein Café/Restaurant hat einen Aussensitzplatz auf dem Arealhof oder einen Sichtbezug dazu.
- Sitzbänke vor dem Haus sind wünschenswert.

### 2.2.4) Eingangsbereich

Der Eingangsbereich der Güterstrasse 8 hat Aufenthaltsqualität – das heisst unter anderem, dass er genügend Platz zum Zusammenstehen und Schwatzen bietet, während weitere Personen problemlos daran vorbeigehen können. Er bietet zudem genügend Tageslicht und soll als Eingangshalle, möglicherweise in einem überhohen Raum, ausgestaltet werden: Stichworte hierzu sind Empfangstheke und Loungebereich. Idealerweise verbindet die Eingangshalle die verschiedenen Zugänge zum Gebäude und verschiedene Etagen.



- Abstellräume für Velos, Veloanhänger, Kinderspielgeräte und Kinderwagen sind gegen aussen abschliessbar und gut beleuchtet. Eingangstüren und Zugänge sind grosszügig, hindernisfrei und einfach zu bedienen. Das ist für Kinder wichtig und erleichtert ebenso das Hineinschieben des Velos mit einer Hand.
- Gemeinschaftsräume wie Waschküchen und Abstellräume für Velos, Veloanhänger, Kinderspielgeräte und Kinderwagen dürfen nicht als Angsträume am Ende eines dunklen Gangs angeordnet werden.



- Der Zugang zu Gemeinschaftsräumen soll möglichst direkt von der Eingangshalle aus erfolgen.
- Abstellräume für Velos, Veloanhänger, Kinderspielgeräte und Kinderwagen sollen vom Eingangsbereich her einsehbar sein.
- Die Empfangstheke in der Eingangshalle könnte als Drehscheibe für die Hausverwaltung dienen (z.B. Büros, Material-Sharing, Vermietungen, Lagerraum für Lieferungen etc.).
- Die Eingangshalle könnte auch eine Zentrumsfunktion für das gesamte Areal übernehmen (siehe Kapitel 4.2.6.2).

### 2.2.5) Private Aussenräume

Die privaten Aussenräume werden in Kapitel 4.1.4 behandelt.

### 2.2.6) Vernetzung

Die Aussenräume sind Weg-, Aufenthalts- und Begegnungsorte für die BewohnerInnen des Areals. Sie haben unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade und sind entsprechend differenziert. Die Aussenräume sind aber auch Schnittstellen zum umgebenden Quartier. Die neu entstehende Siedlung soll sich in dieses Quartier integrieren und den Austausch suchen. Entsprechend sind die Aussenräume über die Parzellengrenzen und den Arealrand hinauszudenken. Beispielsweise könnte nordseitig der Güterstrasse 8 der Aussenraum mit dem Nachbarsgebäude verknüpft werden.

## 3) Gebäude

### 3.1) Voraussetzungen

#### 3.1.1) Grundsätzliches

Die Entwicklung des Gebäudes als Ganzes baut auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sowie der überarbeiteten Version «Variante 4» und Ergänzungen [21] auf. Die Vorgaben aus den Rahmen- und Entwicklungsplan der Stadt Bern [22] sind verbindlich. Zentral ist zudem das Thema MINERGIE-ECO: die Vorgaben des Nachhaltigen Bauens aus Kapitel 1.1 und die im Anhang befindlichen Vorgabewerte des Kriterienkatalogs zur Nachhaltigkeitsbewertung [23] sind zwingender Bestandteil von Planung und Ausführung. Eine Anpassung des Erfüllungsgrades der einzelnen Kriterien benötigt eine Freigabe durch die Baukommission. Die Planung soll so gestaltet sein, dass die Teilleistungen Rückbau, «Edel»-Rohbau, Ausbau und Umnutzung in allen Phasen aufgezeigt und für den Betrieb wo sinnvoll und nötig dokumentiert werden. Zudem gelten die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten [24], sowie die Mindestanforderungen in der Publikation «Altersgerechtes Bauen» [25]. Ob einzelne Wohnungen auch die erhöhten Anforderungen erfüllen müssen, soll während des Planungsprozesses geklärt werden.



[21] Machbarkeitsstudie Güterstrasse 8, Variante IV



[22] Areal Warmbächliweg, Rahmen- und Entwicklungsplan



[23] Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeitsbewertung (zu erarbeiten)



[24] Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten



[25] Altersgerechte Wohnbauten

#### 3.1.2) Systemtrennung

Grundsätzlich ist auf eine Systemtrennung zu achten: auf das Einlegen von Rohren und Leitungen in Wänden, Decken und Böden ist möglichst zu verzichten. Dazu können auch Lösungen, welche heute im Wohnbau kaum oder nicht angewendet werden, technisch aber ausgereift sind, vorgesehen werden. Dies soll Umbauten und Renovationen erleichtern und ermöglicht die Rezyklierung von rückgebauten Gebäudeteilen.

### 3.2) Bestand, Rückbau, Aufstockung

#### 3.2.1) Bestand: die Geschichte soll sichtbar bleiben

Die PlanerInnen achten darauf, dass das Gebäude multifunktional nutzbar ist. Seine Geschichte als Gewerbehäuser und Teil des Areals der ehemaligen Kehrriechverbrennungsanlage soll sichtbar bleiben. Erhaltung, Umnutzung, Wiederverwendung und Veränderbarkeit sind wichtige Parameter, die sich in der Planung und Ausführung widerspiegeln müssen.

#### 3.2.2) Rückbau: so viel wie nötig, so wenig wie möglich

Das bestehende Gebäude ist ein Wert, der sowohl aus ökonomischen als auch ökologischen Gründen nur in einem Umfang zurückgebaut werden soll, wie dies aus Sicht von Gesundheit, Sicherheit und Nutzungsanpassung zwingend nötig ist. Die Vorgaben aus Gesetzgebung und aus dem Kriterienkatalog [26] sind zwingend. Eine Wiederverwendung der rückgebauten Elemente ist innerhalb des Projektes oder über Bauteilbörsen zu prüfen. Ebenso ist der Einsatz von gebrauchten Bauteilen anderer Gebäude zu prüfen. Hierzu ist ein Konzept zu erarbeiten [27].



[26] Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeitsbewertung (zu erarbeiten)



[27] Konzept zur Wiederverwendung von Bauteilen (zu erarbeiten)

### 3.2.3) Statik Bestand und Aufstockung

Das bestehende Gebäude mit seinen Stützen und der Fachdeckenkonstruktion soll möglichst unverändert die statischen Aufgaben wahrnehmen. Beim Festlegen von Standorten für Schächte und Treppenhäuser ist der Einfluss auf die Kosten zu prüfen. Im Weiteren muss die Erdbebensicherheit nach aktueller Gesetzgebung untersucht werden. Es ist anzustreben, die Zusatzlasten der Aufstockung mit der bestehenden Foundation ans Erdreich weiterzugeben. Die Anpassung der Nutzung und eventuelle Gewichtsreduktionen des bestehenden Baukörpers sollen dies ermöglichen. Die Aufstockung ist soweit möglich mit ökologischen Materialien auszuführen. Die Graue Energie, das Gewicht der Aufstockung, die Dauer der Bauarbeiten (Flachdach entfernen, Dach wieder abdichten) sind wichtige Grundlagen für die Entscheidungen der Baukommission. Wir streben eine Lösung in Holz an.

## 3.3) Erschliessung

### 3.3.1) Grundsätzliches

Die gebäudeinterne Erschliessung ist mit der gemeinsamen äusseren Erschliessung von Areal und Quartier abgestimmt: das Kapitel 2.1 des vorliegenden Leitfadens bietet mehr Information zum Thema Mobilität, Kapitel 2.2 zum Thema Aussenraum und Übergangsbereiche. Die gebäudeinterne Erschliessung für Personen und Waren soll flexibel sein und Nutzungsänderungen ermöglichen. Orientierung bietet vor allem eine einfach verständliche und selbsterklärende Architektur. Mit Nutzungsänderungen ist vor allem vom dritten Untergeschoss bis Erdgeschoss zu rechnen, in den darüberliegenden Etagen ist eine reine Wohn- und Gemeinschaftsnutzung als Planungsgrundlage vorzusehen. Die Erschliessungen sind gemäss Norm SIA 500 [28] hindernisfrei zu gestalten.



[28] Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten

### 3.3.2) Äussere Erschliessungswege und Gebäudezugang

Die äusseren Erschliessungswege sind hindernisfrei, direkt, zweckmässig beleuchtet und laden zum Verweilen ein. Die Funktion des Gebäudezugangs und was dahinter erwartet werden kann ist ablesbar und einfach verständlich.

### 3.3.3) Innere Erschliessungswege

Die Zugänge zum Gebäude führen die BewohnerInnen, NutzerInnen und Gäste logisch, übersichtlich und auf kurzen Wegen zu den entsprechenden Nutzungen. Die Erschliessungswege sind grosszügig, barrierefrei und dadurch gleichzeitig Aufenthalts- und Begegnungsorte. Die Auflagen des Brandschutzes führen zu keiner Beeinträchtigung der sozialen Werte der Wohnbaugenossenschaft. Tageslicht macht die Erschliessungen attraktiver.

Nebenräume wie Abstellräume für Velos, Veloanhänger, Kinderspielgeräte und Kinderwagen sowie beispielsweise Waschküchen sind auf kurzen Wegen von allen Erschliessungen zu erreichen und berücksichtigen Aspekte der subjektiven Sicherheit. Eingangstüren und Zugänge sind grosszügig, hindernisfrei und einfach zu bedienen (Badgesystem, «kinderfreundliche Türen» [29]). Die innere Erschliessung im tiefen Gebäude ist übersichtlich zu gestalten und soll die Begegnung der Menschen fördern.



[29] Ausführungen zum Konzept einer kinderfreundlichen Tür

## 3.4) Gebäudetechnik

Die gebäudetechnischen Anlagen für die Güterstrasse 8 orientieren sich am Low-Tech-Gedanken: weniger ist mehr! Die Flexibilität ist sicherzustellen. Die Vorgaben von MINERGIE-ECO gelten für die Materialwahl und die Ausführungsanforderungen.

### 3.4.1) Grundsätzliches

Die vertikale Erschliessung ist mit entsprechenden Reserven zu planen. Schächte müssen zugänglich sein. Anschlüsse der horizontalen Erschliessung müssen ohne bauliche Massnahmen anpassbar sein. Die flexible Planung gemäss Kapitel 4.1.4 ist auch in der Haustechnik zu berücksichtigen (Verteiler, Tableau, Messung). Die Energieträger und die verschiedenen Erzeugungsanlagen werden in einem vom Planungsteam zu erarbeitenden Gesamtenergiekonzept [30] ermittelt.



[30] Gesamtenergiekonzept (zu erarbeiten)

### 3.4.2) Heizung

Die Raumheizung kann, je nach Lösungsansatz, als Boden-, Wand-, oder Radiatorenheizungen umgesetzt werden. Die Anlagen müssen sicherstellen, dass auch höhere Raumtemperaturen in einzelnen Zimmer möglich sind. Die Steuerung der Raumheizung orientiert sich an der kleinsten möglichen Raumeinheit und unterstützt so die nachträgliche Unterteilung grösserer Räume zu beispielsweise kleineren Schlafräumen. Verteilungen und Steuerungen sind energieeffizient und einfach aufgebaut.

### 3.4.3) Lüftung

In den Wohnungen sind einfache, innovative Lüftungskonzepte, welche MINERGIE-ECO unterstützen, vorzusehen. Für die Gewerberäume sind Lüftungen einzubauen, die den Vorgaben der Gesetzgebung entsprechen, einfach zu warten sind und möglichst niedrige Betriebskosten und Energieverbrauch verursachen.

### 3.4.4) Kälte

Ist eine gewerbliche Kälteanlage beim Mieter vorhanden, muss diese in das Gesamtenergiesystem integriert werden. Entstehende Abwärme ist zentral zu speichern und dient der Heizung und dem Warmwasser als Grundlast.

### 3.4.5) Sanitär

Die Sanitäranlagen sind wassersparend und energieeffizient – auch die WC-Anlagen. Höhere Ausstosszeiten beim Warmwasser werden akzeptiert, wenn diese eine Einsparung bei der Betriebsenergie garantieren.

### 3.4.6) Elektroanlagen

Alle Wohnungen sollen mit einem leistungsfähigen Medienzwecknetzwerk, beispielsweise Glasfaser, erschlossen werden. Die Abrechnungsmöglichkeit muss die Veränderbarkeit der Wohnungen spiegeln – die Möglichkeit eines einzigen Zählers für die ganze Genossenschaft ist zu prüfen. Aufputzleitungen und -kanäle sind zulässig. Der Ausbaustandard ist einfach aber nachrüstbar und flexibel.

## 4) Nutzung

**Unser Wohn- und Lebensprojekt an der Güterstrasse 8 strebt einen Ort an, an dem unterschiedlichste Menschen wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen können. Die unterschiedlichen Nutzungen sollen sich gegenseitig befruchten und unterstützen. Störungen werden durch bauliche Massnahmen und die Anordnung im Gebäude möglichst vermieden, motivierende, anregende Konfrontationen aber bewusst gefördert. Bei allen Nutzungen soll das Gemeinsame im Vordergrund stehen.**

Die Obergeschosse sind für die Wohnnutzung reserviert, thematisiert in Kapitel 4.1. Das Erdgeschoss steht mit einer gemischten Nutzung am Übergang zu den Untergeschossen, wo alle anderen Funktionen des Gebäudes untergebracht sind. Neben Gemeinschafts- und Gewerbenutzungen, welche in Kapitel 4.2 und 4.3 behandelt werden, sind in den Untergeschossen Flächen für die Parkierung (Kapitel 2.1) und die Haupteinschliessung (Kapitel 2.2.4 sowie 3.3) einzuplanen.

Das Gebäude ist als Einheit zu denken, in dem die Grenzen zwischen den verschiedenen Nutzungen fließend sein können. So könnte ein Coworking Space beispielsweise sowohl externen Firmen als auch den BewohnerInnen als Feierabendbüro zu Gute kommen. Ein Gastronomiebetrieb wiederum könnte für grosse Veranstaltungen Gemeinschaftsräume mitbenutzen, gleichzeitig aber auch ein wichtiger Treffpunkt für alle NutzerInnen des Hauses darstellen. Das Teilen von Infrastruktur soll nicht nur Begegnung und Austausch fördern, sondern auch Grosszügigkeit ermöglichen, ohne Ressourcen zu verschwenden.

Ab der Planungsphase werden sich Arbeitsgruppen vertieft Gedanken zu den Themen in diesem Kapitel machen.

### 4.1) Wohnen

#### 4.1.1) Grundsätze

Gemäss der am 28. Mai 2015 von der Generalversammlung verabschiedeten Belegungsrichtlinien [31] «soll pro Person nicht mehr als 35m<sup>2</sup> qualitativ gute Wohnfläche genutzt werden (...). Diese Fläche beinhaltet neben den individuellen Wohnflächen auch den prozentualen Anteil an allen Gemeinschaftsräumen (ca. 2–8% der Gesamtfläche). In begründeten Fällen (aufgrund des Grundrisses oder in speziellen Wohneinheiten, (wie Cluster) sind Ausnahmen möglich. Die von einer Person beanspruchte Fläche darf jedoch maximal 40m<sup>2</sup> betragen.» Die Formulierung «qualitativ gute Wohnfläche» in den Belegungsrichtlinien bezieht sich insbesondere auf die schwierige Belichtungssituation im Bestand, wo schlecht nutzbare Flächen in Wohnungen von der Regelung ausgenommen werden sollten.



[31] Belegungsrichtlinien WBG Warmbächli

#### 4.1.2) Begriffe

**4.1.2.1) Wohnung:** Eine Wohnung umfasst alle Räume, die sich eine «richtige» Küche teilen.

**4.1.2.2) Privatbereich:** Als Privatbereich innerhalb einer Wohnung gilt derjenige Bereich, der einer bestimmten Person oder einer Gruppe von Personen wie einem Paar oder einer Familie zugeschrieben ist. Der Privatbereich kann neben einem oder mehreren Zimmern auch ein Bad oder eine Teeküche beinhalten und ist räumlich von der restlichen Wohnung abgegrenzt.

**4.1.2.3) Gemeinschaftliche Flächen:** Als Gemeinschaftliche Flächen gelten diejenigen Flächen innerhalb einer kollektiven Wohnung, die von allen Bewohnenden genutzt werden. Sie bieten Raum für Begegnungen und geteilte Infrastruktur. Sie bieten im Idealfall Nischen als Rückzugsmöglichkeiten.

### 4.1.3) Werte

**4.1.3.1) Diversität:** Wir möchten innerhalb des gegebenen Rahmens möglichst unterschiedliche Wohnräume für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen, um verschiedenen Menschen ein Zuhause zu bieten.

**4.1.3.2) Unkonventionell:** Wir wollen neue und unkonventionelle Wohnformen durch neue und unkonventionelle architektonische Lösungen fördern und ermöglichen.

**4.1.3.3) Teilen:** Die Wohnungen an der Güterstrasse 8 sind in ein Netz von gemeinsamer Infrastruktur eingebettet. Gewisse Funktionen können in diese Infrastruktur ausgelagert werden.

Einen Einblick in die Wohnideen unserer Genossenschaft bietet auch das Dokument «Wohngeschichten» [32].



[32] Wohngeschichten WBG Warmbächli

### 4.1.4) Ausbaustandard

**4.1.4.1) Mindeststandards:** Wo nicht anders erwähnt gelten die Mindestanforderungen des Wohnungs-Bewertungs-Systems des Bundesamtes für Wohnungswesen, Ausgabe 2015 [33].

**4.1.4.2) Private Aussenräume:** Alle Wohnungen erhalten einen direkten Zugang zum Aussenraum.



- Private Aussenräume sollten in der Fläche den Vorgaben des WBS 2015 entsprechen (K23).
- In den Kollektivwohnformen soll der Aussenraum von den gemeinschaftlichen Flächen erschlossen sein.
- Falls die Aussenräume als Loggia ausgebildet sind, müssen sie sich zweiseitig gegen aussen öffnen (Ecksituation) oder zur Hälfte aus dem Gebäudevolumen herausragen (seitliche Besonnung und Aussicht).
- Zum Dachgarten sind separate Anforderungen im Kapitel Gemeinschaftsräume definiert.

**4.1.4.3) Raumhöhe:** Die hohen Räume an der Güterstrasse 8 sollen helfen, den Flächenverbrauch pro Person tief zu halten und gleichzeitig ein attraktives Raumangebot zu schaffen. Mögliche Beispiele dafür sind Emporen über den Nasszellen oder Schlafemporen, welche durch die MieterInnen in den Privatbereichen selbst eingebaut werden könnten. Damit diese Möglichkeit besteht, muss sowohl bei der Planung der Grundrisse als auch bei der Konstruktion auf entsprechende Türhöhen, Leitungsführung und Trennwände mit Befestigungsmöglichkeiten geachtet werden.

**4.1.4.4) Stauraum:** Für jede Wohnung ist ein abschliessbarer Kellerraum mit einer Fläche von 2.5m<sup>2</sup> pro Zimmer zu realisieren. Stauraum kann – dort, wo die Gebäudetiefe zu schlecht belichteten Flächen führt – statt im Keller auch teilweise in den Wohnungen oder auf dem Geschoss realisiert werden. Möglich wäre auch, die Emporen als Stauraum zu nutzen. Neben der Küche ist bei Wohnungen von mehr als 5 Zimmern jeweils ein der Wohnungsgrösse angemessener Vorratsraum vorzusehen.

**4.1.4.5) Nasszellen:** Grundsätzlich ist ein bescheidener Standard anzustreben:



- **Bis 3 Zimmer:** 1 x WC, Lavabo, Dusche oder Badewanne
- **4 bis 5 Zimmer:** 1x WC und Lavabo / 1x WC, Lavabo, Dusche oder Badewanne
- **6 Zimmer:** 1x WC, Lavabo, Dusche / 1x WC, Lavabo, Badewanne
- **Kollektivwohnformen:** siehe Kapitel 4.1.6



[33] Wohnungs-Bewertungs-System BWO

**4.1.4.6) Veränderbarkeit:** Im Rahmen der Planung müssen die PlanerInnen ein Konzept erarbeiten, wie die Veränderbarkeit der Nutzungsformen möglichst hochgehalten werden kann. Dabei ist auf Nutzungsneutralität, Grundrissvariabilität und Grundrissflexibilität zu achten. Installationen sind darum in Wohnungstrennwänden und Aussenwänden zu platzieren. Zimmer, die nicht schliessbar sind und beispielsweise dem Küchenbereich angegliedert sind, sollten wenn möglich mit einer Leichtbauwand abgetrennt werden können um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Allenfalls wäre es möglich, einzelne Zimmerabgrenzungen als Option zu planen, aber nicht zwingend auszuführen.

#### Flexibilität in der Planung

Das Konzept hat aufzuzeigen, wie auch relativ kurz vor der Realisierung noch Anpassungen des Wohnungsspiegels gemacht werden können. Insbesondere ist auch für die Selbstausbaufläche im EG eine Wohnungslösung zu skizzieren.

#### Flexibilität im Bestand

Grundrissflexibilität: Die Wohnfläche wird durch zu- oder abschalten von Fläche den Bedürfnissen angepasst. Dies ist einerseits durch die angedachten Zusatzzimmer gegeben, allenfalls gibt es noch weitere Möglichkeiten.

Grundrissvariabilität: Baulich-räumliche Veränderungen der Raumstruktur sind angedacht. Innerhalb einer Wohnung können Räume weiter abgetrennt oder vereint werden [34, K22 / 35, S.193].



[34] Urban Living



[35] Wohnungs-Bewertungs-System BWO

**4.1.4.7) Minimalistische Wohnungen:** Ein Anteil minimalistischer Wohnungen bietet Menschen Wohnraum, die freiwillig oder unfreiwillig mit einem kleinen Budget auskommen wollen oder müssen oder aus anderen Gründen eine minimalistische Wohnform bevorzugen. Ein Fünftel der Wohnungen jeder Wohnungsgrösse sollte so geplant werden, dass die Mieten für möglichst viele der unten aufgelisteten Kategorien bezahlbar sind. Nur kleine Überschreitungen könnten auch durch den Solidaritätsfonds der Genossenschaft abgedeckt werden. Im Wohnungsspiegel müssen Wohnungen ausgewiesen werden, welche die untenstehenden Kriterien erfüllen. Bei diesen Wohnungen dürfen die vorgegebenen Standards in Frage gestellt werden, sie müssen aber trotzdem eine hohe Wohnqualität aufweisen. Bei den Kollektivwohnformen soll die Vorgabe des Minimalismus durch den Typ Sparta abgedeckt werden (siehe ab Kapitel 4.1.6). Hier sollte es Zimmer geben, welche zwischen CHF 450–600 kosten. Nach jeder Projektphase muss überprüft werden, ob sich ein gutes Verhältnis von Preis und Wohnqualität abzeichnet und die Vorgaben allenfalls angepasst oder aufgegeben werden müssen.



[36] Strategiepapier «Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?»



[37] SMART-Wohnbauprogramm

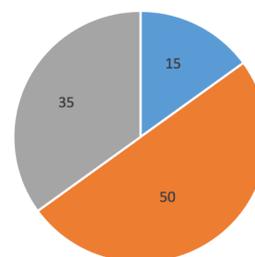
Wohnung für Anzahl Personen	Mietansätze Sozialdienste exklusive Nebenkosten	AHV mit Ergänzungsleistung	Mietansätze Sozialdienst für Personen, die weniger als 7 Jahre in der Schweiz sind
1	600 <sup>1</sup> /900	1100	450
2	1'200	1250	800
3	1'400		1'100
4	1'600		1'350
5	1'800		1'600

#### 4.1.5) Wohnungsspiegel

Der hier dargestellte Wohnungsspiegel bildet die aktuellen Bedürfnisse der Genossenschaft ab und basiert auf den Ergebnissen von mehreren Plena und Retraiten. Er basiert auf der Nettowohnfläche und ungefähren Wohnungsgrössen und wird sich sowohl durch sich verändernde Bedürfnisse der GenossenschaftlerInnen als auch durch die architektonische Entwicklung des Projekts verändern. Wie er realisierbar ist muss sich im Projektverlauf zeigen – die Anteile der Wohnungstypen müssen jedoch so gut wie möglich eingehalten werden.

In den einzelnen Wohngeschossen sollen bei der Planung unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden: von eher lauten Nutzungen im Erdgeschoss (Schwerpunkt Selbstausbau und Wohngemeinschaften) über Familien (Kind und Kegel, Familienwohnungen) zu Wohnraum für tendenziell ruhigere, lärmempfindlichere Bewohnende (Grandhotel, Kleinwohnungen). Schwerpunkte zu setzen bedeutet, dass ein hoher Anteil der Wohnungen auf der entsprechenden Etage auf die entsprechenden antizipierten Nutzenden ausgerichtet sind – es sollen auf allen Etagen auch andere Wohnungstypen zu finden sein. Die unterschiedlichen Charaktere der Etagen sollten möglichst nicht zu einer Verteilung von «unten arm, oben reich» führen und werden bei Vermietung und Betrieb nicht thematisiert.

Anzahl	Wohnungstyp	Pers	Fläche HNF
17	1–2-Zimmer-Wohnung	1	Max. 40 m <sup>2</sup>
15	2–3-Zimmer-Wohnung	2–3	Ca. 65 m <sup>2</sup>
14	4-Zimmer-Wohnung	3–4	Ca. 85 m <sup>2</sup>
8	5-Zimmer-Wohnung	4–5	Ca. 110 m <sup>2</sup>
2	6-Zimmer-Wohnung	5–6	Ca. 130 m <sup>2</sup>
2	Sparta (klein)	6–8	Ca. 175 m <sup>2</sup>
1	Sparta (gross)	10–16	Ca. 300 m <sup>2</sup>
2	Kind und Kegel	8–12	Ca. 300 m <sup>2</sup>
2	Grandhotel	6–8	Ca. 230 m <sup>2</sup>
1	Selbstausbau	10–12	Ca. 300 m <sup>2</sup>
Mind. 12	Zusatzzimmer	0.5	Ca. 12–25 m <sup>2</sup>



- BewohnerInnen in 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen, in Prozent
- BewohnerInnen in 4 bis 6-Zimmer-Wohnungen, in Prozent
- BewohnerInnen in 7- und Mehrzimmerwohnungen, in Prozent

#### 4.1.6) Übersicht Kollektivwohnformen

Name	Charakterisierung	Privatbereiche	Gemeinschaftliche Flächen
Sparta	bescheidener Standard, günstig.	Nur Zimmer 12-20m <sup>2</sup>	- Bad/WC getrennt, je eins pro 6 Zimmer - Küche - Essbereich - Aufenthaltsnischen - Reduit Küche - Reduit allgemein
Kind und Kegel	Struktur, die kollektives Wohnen auch von Familien ermöglicht; Erschliessung mit Aufenthaltsqualität; Bezug zum Aussenraum/Innenhof wichtig	Zum Beispiel: 2 x 3 Zimmer mit Du/WC 1 x 4 Zimmer mit Du/WC 3 x 1 Zimmer	- 1 x WC - 1 x Bad - Küche - Essbereich - Aufenthaltsnischen - Reduit Küche - Reduit allgemein
Grandhotel	Grossteil der Privatbereiche mit eigenem Duschbad, etwa ein Drittel mit eigener Teeküche; ruhig gelegen; mit Aussicht	Zum Beispiel: 3 x 1 Zimmer 2 x 3 Zimmer mit Du/WC 1 x 2 Zimmer mit Du/WC 2 x 2 Zimmer mit Du/WC & Teeküche	- 1x WC - 1x Bad - Küche - Essbereich - Aufenthaltsnischen - Reduit Küche - Reduit allgemein
Selbstausbau	Siehe Kapitel 4.3.5		

#### 4.1.7) Sparta

Die Wohnung «Sparta» richtet sich an Menschen, die bescheidene Ansprüche haben oder ein bescheidenes Budget mitbringen. Die Privatbereiche sind eher klein und das Angebot an Nasszellen ist beschränkt. Die gemeinschaftlichen Flächen sind nicht gross, allerdings so strukturiert, dass sie flexibel nutzbar sind. Da die Privatbereiche eher klein sind ist davon auszugehen, dass die Gemeinschaftsflächen belebt und daher laut sind. Darum ist eine Pufferzone wie zum Beispiel ein Gang zwischen Privatbereichen und Gemeinschaftsflächen einzuplanen. Dem Umstand, dass die Wohnungen dieses Typs eher belebt und laut sind, ist mit der Positionierung innerhalb des Gebäudes Rechnung zu tragen.



#### 4.1.8) Kind und Kegel

Die Wohnung «Kind und Kegel» soll Menschen mit erhöhten Rückzugsbedürfnissen Wohnraum bieten. Sie ermöglicht zudem verschiedenen Untergruppen das Zusammenleben innerhalb einer Wohnung. Insbesondere sollen hier Familien ein Zuhause finden, die trotz gemeinschaftlichem Wohnen eine minimale Rückzugsmöglichkeit wünschen. Dies bedeutet, dass sich ein Grossteil der Zimmer in Untergruppen mit eigenem Bad und allenfalls Aufenthaltsnischen um die Gemeinschaftsflächen gruppieren. Die einzelnen Zimmer sind im Gegenzug eher klein zu halten. Die Lage im Haus hat idealerweise einen Bezug zu einem Innenhof, da dieser für Kinder ein wichtiger Aufenthaltsraum sein wird.



#### 4.1.9) Grandhotel

Die Wohnung «Grandhotel» richtet sich primär an Menschen, für die das Private mindestens so wichtig wie das Gemeinsame ist. Die meisten möchten in ihrem grosszügigen Privatbereich ein eigenes Bad, einige auch eine Teeküche. Einzelne Zimmer haben jedoch keine private Infrastruktur. Diese Mischung gewährleistet, dass die Gemeinschaftsflächen auch belebt und benutzt werden. Den BewohnerInnen ist eine ruhige Wohnlage und die Aussicht sehr wichtig.



#### 4.1.10) Selbstausbau

Im Erdgeschoss sollen auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> lediglich Nasszellen geplant werden. Weitere Möglichkeiten zum Selbstausbau sind Wohnungen, bei denen Teile des Ausbaus weggelassen und den Mietern überlassen werden.

#### 4.1.11) Zusatzzimmer

Regelmässig im Haus verteilt werden Zimmer vorgesehen, die folgendes leisten können:

- i - das Zimmer kann während einigen Jahren von BewohnerInnen zur Wohnungsvergrösserung gemietet werden.
- im Idealfall ist das Zimmer zu einer oder mehreren direkt angrenzenden Wohnungen zuschaltbar
- das Zimmer kann als Gästezimmer für alle BewohnerInnen genutzt werden
- das Zimmer wird als gemeinsame Infrastruktur genutzt (Nähen, Bibliothek, Yoga etc.)

Die Zimmer müssen nicht alle gleich geschnitten sein und können eingesetzt werden, um Restflächen zu verwerten. Sie sollen auch als temporärer Wohnraum nutzbar sein. Mindestens die Hälfte der Zusatzzimmer sind mit einem auch über den Gang zugänglichen WC ausgerüstet. Es sind mindestens zwei Zusatzzimmer pro Wohneinheit zu planen. Wenn zusätzliche Zimmer die Organisation der Grundrisse erleichtern kann die Zahl auch überschritten werden.

## 4.2) Gemeinschaft

### 4.2.1) Grundsätze

Die Grundidee für die Gemeinschaftsräume auf dem Areal Warmbächli sieht vor, dass nicht jeder Bauträger eigene Gemeinschaftsräume baut, sondern dass die Infrastrukturgemeinschaft Oberholligen ISGO – der Zusammenschluss aller sechs Bauträger – diese sogenannten «Quartierräume» an der Güterstrasse 8 konzentriert und gemeinsam finanziert, baut und betreibt und damit ein soziales Zentrum des Areals entsteht.

Gegebenenfalls werden einzelne Quartierräume auch in einem benachbarten Gebäude realisiert. Ein entsprechendes Grobkonzept [38] wurde von der AG Generationenwohnen (ein Ausschuss der ISGO) am 14.2.2017 präsentiert und erhielt dort grünes Licht für die Konkretisierung der Idee. Eine vertragliche Regelung der Zusammenarbeit im Bereich Gemeinschaftsräume steht jedoch noch aus (Stand 7.4.2017). Ein verfeinertes Konzept wird der ISGO im Frühsommer 2017 zur Verabschiedung vorgelegt – nach Annahme dient dieses Konzept als Grundlage für die Planung der Quartierräume an der Güterstrasse 8.

Im Nachfolgenden Kapitel muss also unterschieden werden zwischen Gemeinschaftsräumen fürs gesamte Areal (Quartierräume) und Gemeinschaftsräume für die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli respektive einzelne Etagen der Güterstrasse 8.



[38] Konzept Quartierräume

### 4.2.2) Begriffe

**4.2.2.1) Gemeinschaftsräume:** Gemeinschaftlich genutzte Räume, die in erster Linie für BewohnerInnen der Güterstrasse 8 zur Verfügung stehen.

**4.2.2.2) Quartierräume:** Gemeinschaftlich genutzte Räume für alle BewohnerInnen des Areals Warmbächli, teilweise auch öffentlich und vermietbar für Quartierbewohnende.

**4.2.2.3) Etagengemeinschaft und Grosshaushalt:** Die Güterstrasse 8 wird in Etagen gedacht. Pro Etage soll räumlich und architektonisch der Austausch und die Identifikation der Bewohnenden gefördert werden. Dies kann zum Beispiel mit einer Nische im Gang, einem kleinen Gemeinschaftsraum (Zusatzzimmer) oder einer Waschecke erfolgen (solche Treffmöglichkeiten konzentrieren sich hierbei jeweils an einem Ort innerhalb einer Etage, also z.B. Waschmaschine neben Sofaecke). In einer Etage der Aufstockung wird der Gedanke der Etagengemeinschaft zusätzlich durch einem Grosshaushalt gestärkt (ganze Etage verfügt über ein gemeinschaftliches Wohnzimmer/Küche).

**4.2.2.4) Zusatzzimmer:** Zusatzzimmer – siehe in Kapitel 4.1.11 – können auch die Funktion als Gemeinschaftsräume übernehmen, beispielsweise als Gästezimmer.

**4.2.2.5) Lücken:** Nicht allen Räumen soll von Anfang an eine Nutzung zugewiesen werden. Die Nutzung von sogenannten «Lücken» soll im Betrieb definiert werden.

### 4.2.3) Werte

**4.2.3.1) Vernetzung:** Die Grenze zwischen Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsnutzung ist idealerweise fließend: ein Café ist sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch ein wichtiger Teil der Gemeinschaftsinfrastruktur. Und Veranstaltungsräume können sowohl gewerblich wie auch gemeinschaftlich genutzt werden. Weiteres zentrales Ziel der Quartierräume ist die Möglichkeit der Vernetzung zwischen den BewohnerInnen der sechs Baufelder sowie die aktive Mitgestaltung des Betriebs durch die BewohnerInnen.

**4.2.3.2) Raumgewinn:** Die Gemeinschaftsinfrastruktur soll BewohnerInnen wie auch Gewerbetreibenden zusätzliche Nutzungen ausserhalb der individuell gemieteten Flächen bieten. Dies ermöglicht den Zugang zu zusätzlicher Fläche, ohne den Flächenverbrauch in die Höhe zu treiben.

#### 4.2.4) Gemeinschaftsspiegel



Die untenstehende Zusammenstellung befindet sich im Entwurfsstadium.  
Die genauen Flächen können erst nach der Ausarbeitung des Vorprojekts definiert werden.

Funktion	Zielgruppe	Grösse	Lage	Finanzierung	Über allg. Miete WBG WB
Dachgarten	WBG WB		Dach	Aussenfläche	-
Dachküche	WBG WB	50m <sup>2</sup>	Dach	100% über Miete WBG Warmbächli	50m <sup>2</sup>
Mind. 12 Zusatzzimmer Wohnbereich	WBG WB	6x 12–25m <sup>2</sup>	Je zwei Zimmer pro EG/OG	50% über Miete WBG Warmbächli, 50% kostendeckend privat zumietbar	120m <sup>2</sup>
Waschsalon(s)	WBG WB	-	Pro Etage, allenfalls zusätzlich im UG	100% über Miete WBG Warmbächli	-
Wohnzimmer/Küche Grosshaushalt	Etagengemeinschaft	65m <sup>2</sup>	In einer Etage der Aufstockung (3., 4. oder 5. OG)	100% über Miete Bewohnende der entsprechenden Etage	-
Foyer	Areal (Quartierraum)	50m <sup>2</sup>	Direkt an Innenhof grenzend (ca. 50m <sup>2</sup> als Gemeinschaftsfläche, Rest ev. als Erschliessung und/oder Bistro )	1/6 über Miete WB, Rest durch andere Bauträger (ev. ein Teil davon über Gastronomiebetrieb)	8m <sup>2</sup>
Seminarraum	Areal (Quartierraum)	150m <sup>2</sup>	Direkt an Innenhof grenzend, möglichst nahe Foyer	1/6 über Miete WB, Rest durch andere Bauträger	25m <sup>2</sup>
2–4 Lückenräume	Areal (Quartierraum)	je 20–50m <sup>2</sup>	In Nähe Foyer mit Tageslicht/Oberlicht. Ggf. ein Raum ohne Licht mit gutem Schallschutz	1/6 über Miete WB, Rest durch andere Bauträger	24m <sup>2</sup>
Co-Working-Space	Areal/Gewerbe	200m <sup>2</sup>	Mit Tageslicht, davon 100m <sup>2</sup> für Bewohnende Areal reserviert, Rest für Gewerbe/Externe	Direkt über Nutzende, kostendeckend	-

#### 4.2.5) Gemeinschaftsräume für die BewohnerInnen der WBG Warmbächli

**4.2.5.1) Dachgarten:** Auf dem Flachdach der Aufstockung entsteht ein gemeinsam nutzbarer Aussenraum. Der Dachgarten soll sich als Aussen-Essplatz eignen, er soll aber auch individuelle Nischenbereiche zur Entspannung aufweisen. Der Dachgarten ist für Sommerabendfeste gedacht; es besteht nicht der Anspruch, alle Genossenschaftsmitglieder gleichzeitig versammeln zu können. Ein Teil des Dachgartens soll als Urban-Gardening-Areal genutzt werden können. Der Grad der Bepflanzung wird erst im Betrieb durch eine entsprechende Arbeitsgruppe festgelegt.

**4.2.5.2) Dachküche:** Die Dachterrasse bietet einfache, dienende Räume: eine Gemeinschaftsküche mit zugehörigem Esssaal für mittelgrosse Gemeinschaftsveranstaltungen. Die Räume bieten Platz für einen Esstisch mit ca. 20 Sitzplätzen und verfügen über ein abtrennbares Reduit (Lageraum). Die Räume mit einer Fläche von etwa 50m<sup>2</sup> Nutzfläche sind beheizt und in der Wohn- und Gewerberaummietae inbegriffen. Der Raum muss gegen unten schallisoliert sein, damit auch Lärm am Abend und in der Nacht möglich sind, ohne die Wohnung darunter zu stören. Zudem ist ein WC gut zugänglich auf dem Dachgeschoss oder ein Geschoss darunter vorhanden.

**4.2.5.3) Zusatzzimmer Wohnbereich:** Die Bereits in Kapitel 4.1.11 erwähnten Zusatzzimmer bilden auch einen Teil der Gemeinschaftsinfrastruktur. Etwa die Hälfte der mindestens 12 Zusatzzimmer soll nicht fest vermietet werden, sondern für temporäre Nutzungen als Lückenräume offenstehen. Die Fläche eines Zusatzzimmers beträgt etwa 12–25m<sup>2</sup>. Die mindestens 12 Zimmer sind beheizt; 6 davon sind in der Wohn- und Gewerberaummiete inbegriffen.

**4.2.5.4) Waschsalon:** Pro Etage wird ein Waschzimmer respektive eine Waschnische in einem Bereich mit Aufenthaltsqualität definiert (mit Trockenraum in der Nähe). Dies ermöglicht kurze „Waschwege“ und fördert Austausch auf dem Stock und damit den Gedanken der Etagengemeinschaft. Wenn für diese Lösung auf den Etagen zu viel Platz beansprucht wird, kann zusätzlich in einem Untergeschoss ohne Tageslicht eine Waschküche geplant werden.

**4.2.5.5) Wohnzimmer/Küche Grosshaushalt:** Eine Etage in der Aufstockung mit vielen Kleinwohnungen soll optional als Grosshaushalt geplant werden. Hierzu soll in dieser Etage in der Planung als Variante anstelle einer Wohnung eine gemeinschaftliche Küche sowie ein angrenzender Wohn- und Essraum mit hoher Aufenthaltsqualität für rund 20 Personen geplant werden (insgesamt ca. 65m<sup>2</sup>). Damit die Raummiete unabhängig von der Küchenauslastung gedeckt werden kann, sind alle Bewohner/innen der entsprechenden Etage automatisch Mitglieder des Grosshaushaltes und bezahlen einen entsprechenden Mietaufschlag – gegebenenfalls können sich auch weitere Personen aus anderen Etagen daran beteiligen. Zeigt sich im Verlauf der Planung, dass der Bedarf für ein solches Wohnzimmer/Küche zu klein ist, kann an dieser Stelle eine konventionelle Kleinwohnung gebaut werden.



[39] Wohnbaugenossenschaft Kalkbreite: Grosshaushalt

## 4.2.6) Quarterräume für die BewohnerInnen des Areals

### 4.2.6.1) Grundsätze

Planung und Erstellung durch die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Finanzierung und Betrieb durch die Infrastrukturgenosenschaft Oberholligen ISGO. Total ca. 300-400m<sup>2</sup>, beispielsweise Abtreten im Stockwerkeigentum an die ISGO oder in Miete von der WBG Warmbächli.

Die Quarterräume werden an der Güterstrasse 8 konzentriert (ggf. mit einem oder zwei Räumen in einem der Nachbargebäuden). Sie übernehmen somit eine soziale Zentrumsfunktion fürs ganze Areal. Dieser Zentrumsfunktion ist mit ihrer Positionierung und mit ihrer Gestaltung Rechnung zu tragen. Es braucht einen attraktiven Aussenraum mit Anbindung an die Quarterräume.

Vielfältige Nutzungen sollen möglich sein, wobei einige Nutzungen (Seminarraum, Foyer usw.) definiert werden, andere Nutzungen offenbleiben und von den Bewohnenden bespielt oder definiert werden können.

Bewohnende aller sechs Baufelder können die Räume mitgestalten. Hierzu ist eine gestaffelte, mehrjährige Inbetriebnahme der verschiedenen Baufelder zu berücksichtigen. (Flexibilität behalten, Räume nach einer gewissen Zeitdauer wieder für neue Nutzungen freigeben.

Es wird eine gute Auslastung angestrebt (Nutzung durch Bewohnende Areal, ggf. teilw. externe Vermietung). Bei schlechter Auslastung sollen einzelne Räume als Gewerberäume vermietet werden können.

**4.2.6.2) Foyer:** Das Foyer ist Empfangsort für BewohnerInnen der Güterstrasse 8 und für BesucherInnen des Areals und liegt aus dem Hof sehr gut zugänglich. Betritt man den Innenhof vom Quartierplatz her, wird man automatisch ins Foyer geleitet. Das Foyer kann verschiedene Funktionen übernehmen und gilt als Quartierraum, wobei ein Teil der Fläche gegebenenfalls auch als Gewerbe vermietet werden kann, beispielsweise für ein Bistrot. Das Foyer könnte Haupteingang für die BewohnerInnen der Güterstrasse 8 sein mit anschliessender Erschliessung ins Haus, sowie Empfangsort für Besuchende, Informationsort für das Areal, Buchungsstelle für Gemeinschaftsräume und Arbeitsplätze und Schaltstelle für Hauswartdienstleistungen. Im Idealfall grenzt das Foyer an den Seminarraum sowie an ein Büro der Geschäftsstelle der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli. Die Angestellten können somit gewisse Conciergefunktionen übernehmen. Vom Foyer aus sind WC-Anlagen gut zugänglich. Zusätzliche Informationen zum Foyer finden sich im Kapitel 2.2.4 sowie 4.3.6.1.

**4.2.6.3) Seminarraum:** Sowohl für die BenutzerInnen des Gebäudes als auch für die NutzerInnen der benachbarten 5 Baufelder auf dem Areal soll ein grosser attraktiver Seminarraum entstehen. Der Raum eignet sich mit seiner Grösse für Generalversammlungen einer Genossenschaft oder Quartierfeste. Durch seine Gliederung und einfach zu bedienende Trennwände kann er auch für kleinere Veranstaltungen genutzt werden. Der Seminarraum kann als Ganzes oder einzelne Teile davon für öffentliche, halböffentliche oder private Veranstaltungen gemietet werden.

Der Raum muss multifunktional möblierbar sein. Als Infrastruktur ist eine Gemeinschaftsküche mit Lagerräumen und WC-Anlagen vorzusehen, auch kombinierbar mit anderen Nutzungen. Der Saal selber benötigt Nebenräume zum Lagern von Klappstischen und Bänken. Die Küche soll einen offenen Bereich mit Minimalinfrastruktur beinhalten. Zusätzlich sollen in einem angrenzenden Raum die benötigten Anschlüsse/Schächte auch für die Option eines Einbaus einer professionellen abschliessbaren Gastronomieküche vorgesehen werden sowie genügend Fläche für ein Café/Restaurant. Sollte diese Fläche nicht als Küche verwendet werden, kann sie als Gewerbefläche für eine andere Nutzung vermietet werden. Die Grösse beträgt – ohne Gastronomienutzung – rund 150m<sup>2</sup> inkl. Nebenräume beheizt.

Der Seminarraum muss sich zum Arealhof orientieren, er sollte zum Beispiel mittels Treppe, Rampe oder Brücke auf direktem Wege vom Hof auffindbar sein. Auf dem Arealhof soll ein zugehöriger Aussenbereich entstehen. Dieser soll von der Gemeinschaftsküche/Seminarraum sowie vom Foyer aus bedienbar sein. Hier müssen Aussenbestuhlungen für grössere Anlässe aber auch Festbankbestuhlungen Platz finden. Zusätzliche Informationen zum Seminarraum finden sich im Kapitel 4.3.6.2.



[40] Age-Stiftung: Gemeinschaftsräume für alle Generationen

**4.2.6.4) Lückenräume:** 2–4 Räume\* werden im (Edel-)Rohbau belassen und können nach dem Bezug von den BewohnerInnen nach ihren Bedürfnissen bespielt und benutzt werden, beispielsweise als Holzwerkstatt, Bastelraum, Yogaraum oder Nähatelier. Die Räume dürfen mit rund 20–50m<sup>2</sup> unterschiedlich gross sein und liegen nebeneinander. Die Trennwände sind mit einfachen baulichen Massnahmen entfernbar, wenn sich beispielsweise zeigt, dass eine Nutzung die doppelte Fläche beansprucht. Die Räume befinden sich in der Nähe des Foyers und/oder dem Seminarraum, sodass die Lückenräume die Zentrumsfunktion der Quartierräume für das Areal unterstützen: «man trifft sich in den Quartierräumen». Die Räume sind beheizbar und mindestens in einem (oder im Vorraum) ist ein Wasser- und Starkstromanschluss platziert. Im selben ist auch eine Lüftung vorinstalliert oder einfach nachzuinstallieren.

\* Insgesamt ist von 4 Lückenräumen an der Güterstrasse auszugehen, wobei sich im Laufe des weiteren Prozesses möglicherweise zeigen wird, dass 1-2 Lückenräume in einem anderen Gebäude geplant werden und die Zahl an der Güterstrasse 8 entsprechend abnehmen wird.

Falls die im Kapitel 4.3.5 erwähnte Abklärung bezüglich lärmintensiven Nutzungen eine günstige Lösung aufzeigt, ist ein Lückenraum mit hohem Schallschutz ohne Tageslicht als «Discokeller» zu planen.

**4.2.6.5) Co-Working-Space:** Sowohl die BewohnerInnen der Güterstrasse 8, des Areals als auch einige der eingemieteten Gewerbebetriebe teilen sich eine gemeinsame Grossraum-Bürofläche mit entsprechend kollektiv angeschaffter Infrastruktur. Idealerweise lässt sich der Raum flexibel aufteilen und Teile davon allenfalls auch separat vermieten. Der Raum muss Tageslicht aufweisen. Die Grösse beträgt 200m<sup>2</sup>, ein Anteil von ca. 100m<sup>2</sup> ist hierbei für die BewohnerInnen des Areals reserviert, der Rest für Gewerbetreibende/Externe (wird separat und kostendeckend sowohl an BewohnerInnen wie Gewerbetreibende/Externe vermietet). Zusätzliche Informationen zum Seminarraum finden sich im Kapitel 4.3.6.3.

## 4.3) Gewerbe

### 4.3.1) Grundsätze

**«Die BewohnerInnenschaft sieht sich als Teil des Quartiers. Die Gewerberäume der Wohnanlage sollen möglichst gemeinnützige Strukturen beherbergen. Auf eine gute Durchmischung der Nutzungsformen soll geachtet werden. So sollen soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Kleingewerbe Platz finden, die eine Vernetzung und Belebung des Quartiers fördern. Anzustreben ist eine mobilitätsarme Befriedigung der alltäglichen Bedürfnisse. Ausserdem soll die Wohnanlage Räume bieten, die von allen genutzt werden könnten.» *Aus dem Leitbild***

Es gibt unterschiedliche Ansprüche an die Gewerberäume der Güterstrasse 8, die sich zum Teil begünstigen, teilweise aber auch Zielkonflikte ergeben. Je nach Anspruch ändert sich die Perspektive auf die Frage, wie und was in den Untergeschossen der Güterstrasse 8 entstehen soll. Die folgenden Ansprüche und Perspektiven auf die Gewerberäume sollen den Entwicklungsprozess und die Planung von Anfang an begleiten.

**4.3.1.1) Von ideellen Werte ausgehen:** Auch für die Gewerbenutzung streben wir eine Gemeinschaft von NutzerInnen an, welche die Ideale der Genossenschaft stützt und durch inhaltlichen Synergien von der Hausgemeinschaft profitiert. Die Auswahl der GewerbemietlerInnen, und damit das dafür zu erstellende Raumangebot, orientiert sich auch an den Bedürfnissen der BewohnerInnen und des Quartiers. Dazu soll eine offene und flexible Rauminfrastruktur geschaffen werden, die unterschiedliche Nutzungsideen unterstützt. Nachhaltige und ökologische Lösungen sind zu bevorzugen.

**4.3.1.2) Vom Sharing-Gedanken ausgehen:** Der Sharing-Gedanke soll auch in den Untergeschossen gelebt werden. Überschneidungen und Schnittstellen der künftigen Nutzungen sollen aktiv identifiziert und mit gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur und Räumlichkeiten gestaltet werden. Es soll von Schnittstellen aus geplant werden. Wir erwarten, dass Infrastruktur, die geteilt werden kann, auch geteilt wird.

**4.3.1.3) Vom kostenorientierten Ansatz ausgehen:** Möglichst viele Flächen sollen so gestaltet oder belassen werden, dass eine kostendeckende Vermietung begünstigt und das finanzielle Risiko der Genossenschaft möglichst tief gehalten wird. Es soll eine gute Auslastung und ein multifunktionaler Betrieb erreicht werden. Die Gewerbeflächen werden von der Genossenschaft grundsätzlich bis zum Edelmetallbau ausgeführt.

**4.3.1.4) Vom Bestand ausgehen:** Das Gebäude wird in der Grundstruktur im Bestand übernommen: ein Gebäude mit einer eigenen Geschichte und architektonischen Besonderheiten. Charakter und Atmosphäre des Bestandes dürfen und sollen auch erhalten und im Rahmen der neuen Nutzung zur Geltung gebracht werden. Aufgrund der Höhe der Räume und dem Stützenraster ergeben sich eine besondere Charakteristik, die beispielsweise ein «Denken in der Vertikalen» anregen kann.

**4.3.1.5) Vom Areal aus denken:** Die Nutzung der Untergeschosse sollen dem Quartier dienen und einen Beitrag zu einer gemeinsamen Quartieridentität leisten. Quartierbezogene Nutzungen und Angebote sind entsprechend auszurichten.

**4.3.1.6) Experimentierfreundliches Klima schaffen:** Die Genossenschaft hat nicht den Anspruch, für spezifische Gewerbearten massgeschneiderte Räumlichkeiten bereitzustellen. Vielmehr sollen die Räumlichkeiten für möglichst unterschiedliche Nutzungen ausgelegt sein und unkompliziert umgenutzt werden können. Die Genossenschaft wünscht sich GewerbemietlerInnen mit kleinen Strukturen sowie flexiblen und kreativen, mitunter unkonventionellen Geschäftsmodellen und -ideen. Dafür gilt es ein experimentierfreundliches Klima zu schaffen, was insbesondere durch tiefe Kostenstrukturen begünstigt wird. Der Fokus richtet sich entsprechend auf MieterInnen, die vorteilhaft die existierenden Gegebenheiten bespielen können und nicht auf aufwändigen bauliche Vorgaben, die den Branchenstandards optimal entsprechen, angewiesen sind.

### 4.3.2) Ausgangslage und Vorgehen

Die Planung von Gewerbeflächen hängt stark von den zukünftigen NutzerInnen ab, die sehr unterschiedliche Ansprüche haben können. Diese sind zurzeit noch weitgehend unbekannt. Um kostspielige Fehlplanungen zu vermeiden, sollen für die Planung Vorverträge mit wenigen potentiellen AnkermieterInnen abgeschlossen werden, damit die Genossenschaft die Planungsrisiken nicht alleine tragen muss. Ausserdem sollen die Ausbaupläne dieser AnkermieterInnen wann immer möglich in das Gesamtbauprojekt einbezogen werden, um die Ausbaukosten zu senken und Planungskollisionen zu vermeiden. Dies setzt voraus, dass die AnkermieterInnen schon in der Bauphase bekannt sind. Für die übrigen Flächen ist ein Edelhoerbau mit tiefer Miete anzustreben, damit möglichst flexible Nutzungen möglich sind. Aktuell liegen keine Vorverträge vor. Die Genossenschaft ist bestrebt, früh in der Planungsphase solche Vorverträge abzuschliessen und den PlanerInnen fortlaufend die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Konkretisierungen weiterzuleiten.

Bisher wurden mit der Firma Bio Frischdienst HORAI AG sowie der Reformbäckerei Vechigen Machbarkeitsabklärungen über den Verbleib im Gebäude respektive den Einzug vorangetrieben. Für andere Nutzungen muss erst die grundsätzliche Machbarkeit nachgewiesen werden, um MieterInnen gewinnen zu können. Diese werden im Kapitel 4.3.5 dargestellt.

Neben HORAI und der Reformbäckerei besteht unter anderem Interesse an Gewerberaum für Gastronomie, Tanz und Kultur, eine Kita, Velowerkstatt, Lager/lagerähnliche Nutzungen, sowie für Ergo- und Physiotherapie. Ausserdem ist ein Bedürfnis an Büroräumlichkeiten und Ateliers für die BewohnerInnen absehbar («wohnen & arbeiten»). Diese Nutzungen werden in den Abschnitten 4.3.6 (sicher zu planen) und 4.3.7 (noch unsicher) weiter ausgeführt.

Wo entsprechende Informationen fehlen....

- muss in Kauf genommen werden, dass die detaillierte Planung und Ausführung unter Umständen mit Mehraufwand erst nachträglich vorgenommen werden kann und bereits erstellte Entwürfe angepasst werden müssen;
- müssen die noch nicht vergebenen Flächen bis zum (Edel-)Rohbau ausgeführt oder sogar im Ist-Zustand belassen werden;
- muss mit gezielten Nutzungslücken einem möglichen Entwicklungspotential Rechnung getragen werden (z.B. könnte der Gastronomiebetrieb zuerst als Bistro geführt werden. Unmittelbar daran angrenzend werden Nutzungslücken definiert, die bei einer Expansion der Gastronomie unkompliziert umgenutzt werden könnten);
- muss eine Zwischennutzungen für die noch nicht vergebenen Flächen mitgedacht werden (z.B. Self-Storage «Zebrabox»).

### 4.3.3) Anordnung und Erschliessung der Gewerberäume

Die Anordnung der Gewerberäume soll den Austausch der verschiedenen Nutzenden des Gebäudes durch räumliche Gemeinschaftsangebote, Sichtbeziehungen und Begegnungsflächen unterstützen. Dabei soll gleichzeitig auf möglichst quer durchs Gebäude reichende Flächen mit hellem, natürlich belichteten Teil südseitig und gleichzeitig dunklem Raumangebot nordseitig zur Schaffung von möglichst vielseitig nutz- und vermietbaren Gewerbeeinheiten geachtet werden. Wo mit vernünftigen Aufwand möglich, soll den Flächen Tageslicht zugeführt werden um möglichst viele qualitativ hochwertige und arbeitsrechtlich unbedenkliche Arbeitsplätze zu schaffen.

- 1. Untergeschoss: Front zum Hof: Fensterfront mit Sicht ins Freie;  
Hinterer Bereich: Fenster im Rampenbereich, Oberlichter (Dachfenster) durch den Vorplatz.
- 2. Untergeschoss Fensterfront für Oberlicht allenfalls Sicht ins Freie für angehobene Insel-Einheiten oder Flächen auf Zwischenböden.

Für die Integration des Gebäudes in das Areal und für eine attraktive Südseite des Hauses sind die Zugänge und Schnittstellen zum Innenhof wichtig. Dabei stellt der Niveauunterschied zwischen Innenhof und den bestehenden Stockwerken des Gebäudes eine Herausforderung dar. Es soll nach Lösungen gesucht werden, um die Hausseite zum Innenhof möglichst durchlässig zu gestalten. Dabei soll jedoch auf ausreichende Belichtung des 2. Untergeschosses geachtet werden. Insbesondere Optionen, die einen ebenerdigen Zugang zu Gemeinschafts- oder Gastronomieräumen mit Aussenbestuhlung ermöglichen, sind zu prüfen (z.B. Zwischenebene im Gebäude, lokale Absenkung des Hofniveaus auf das 2. Untergeschoss).

Die Ausrichtung von Nutzungen mit erhöhtem Publikumsaufkommen und namentlich eine abendliche Aussenbewirtschaftung gegen den Innenhof (Lärmempfindlichkeitsstufe II) scheint jedoch eher heikel und könnte das Erlangen einer Betriebsbewilligung erschweren oder später zu Lärmklagen führen. Hier besteht ein Zielkonflikt zwischen einer attraktiven, lebendigen Südseite des Hauses und der Wohnnutzung. Dementsprechend ist ein direkter Zugang zu den Untergeschossen für publikumsintensive Nutzungen sowie eine Aussenbestuhlung für Gastronomie mit Abendbetrieb auf der Nordseite (Lärmempfindlichkeitsstufe III) zu prüfen.

#### 4.3.4) Technische Grundanforderungen an Gewerberäume

Für noch nicht genauer spezifizierte Gewerbeflächen soll ein Edelroh-Rohbau mit flexiblen und multioptionalen Nutzungsmöglichkeiten angestrebt werden. Dabei kann von folgenden technischen Grundanforderungen ausgegangen werden:



- Verteiler mit Starkstromanschluss, der eine flächendeckende Versorgung mit Starkstrom gewährleistet.
- Anschlussmöglichkeit für leistungsfähige Heizung und Lüftung auf allen Geschossen.
- Anschlussmöglichkeit für Wasser & Abwasser auf allen Geschossen.
- Pro Etage mindestens eine Anschlussmöglichkeit für sanitäre Anlagen (WC, Duschen).
- Vermeidung von Lärmbrücken.
- Warenlift (Palette-Standard, ideal: min. 1.2m).
- Direkte Zufahrtsmöglichkeit mit Kleinlieferwagen (bis 3m) zum Warenlift im 2. Untergeschoss.
- Falls die Ankeriete mit Horai nicht zustande kommt und die unterirdische LKW-Anlieferung nicht weiterverfolgt wird, ist die Möglichkeit für eine ausnahmsweise Anlieferung über die bestehende Rampe zu prüfen. Der Warenlift müsste von dieser Rampe aus barrierefrei erreichbar sein.

#### 4.3.5) Machbarkeitsabklärungen

Für die weitere Ausrichtung des Nutzungs- und Gewerbekonzeptes, die Eingrenzung der potentiellen Nutzungen und die daraus folgende gezielte Suche nach geeigneten GewerbemieternInnen müssen folgende baulichen Fragen geklärt werden:



- Machbarkeit von öffentlichen Nutzungen mit erhöhtem Publikumsaufkommen in den Untergeschossen.
- Realisierbarkeit von lärmintensiven Nutzungen, z.B. Proberäume oder Klub.
- Nordzugang für Veranstaltungen mit erhöhtem Sekundärlärm, insbesondere abends und nachts für Theater, Konzerte, Parties oder Vernissagen.
- Realisierbarkeit einer stützenfreien Fläche für Kulturbetrieb im 2. oder 3. Untergeschoss (siehe auch 4.3.7.3).
- Realisierbarkeit einer KITA (siehe auch 4.3.7.1). Weitere Vorgaben kommen idealerweise direkt von den potentiellen BetreiberInnen.
- Machbarkeit von Gebäudeöffnungen: Oberlichter an der Gebäuderückseite / Vorplatz (siehe 4.3.3).
- Machbarkeit von Zwischenböden z.B. für PKW-Abstellplätze (Referenzobjekt: Tiefgarage des Toni-Areals: Auf 4.435 m zwei Ebenen inkl. Boden von 0.26 m), Veloabstellplätze und Arbeitsflächen (z.B. im 2. UG und so «Sicht ins Freie» ermöglichen)
- Parkierung im 3. Untergeschoss.

#### 4.3.6) Zu planende Gewerberäume

Obwohl noch keine definitiven Vorverträge abgeschlossen sind, sollen die in diesem Abschnitt beschriebenen Gewerbenutzungen sicher eingeplant werden. Für diese Nutzungen gibt es bereits konkrete InteressentInnen und/oder sie werden von der Genossenschaft stark gewünscht. Ausserdem sind sie unseres Erachtens bau- und bewilligungstechnisch unbedenklich. Die aufgeführten Nutzungen sind daher mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar und können ohne grösseres Risiko schon früh im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Im Sinne des Sharing-Gedankens soll ausserdem die folgende minimale geteilte Infrastruktur für das Gewerbe fix eingeplant werden:



- Sanitäre Anlagen
- Sitzungszimmer
- Pausenraum mit kleiner Küche
- Anlieferung mit Lieferwagen und Warenlift

**4.3.6.1) Foyer** Idealbild Es soll ein offener Eingangsbereich geschaffen werden, der im Kleinformat die idealtypische Funktion eines Dorfplatzes mit gesellschaftlichem Zentrumscharakter wahrnimmt. Weitere Informationen zum Foyer finden sich in den Kapiteln 2.2.4 sowie 4.2.6.2.

**Atmosphäre und Charakter:** Idealbild ist ein belebter Zentrumsplatz einer mediterranen Kleinstadt, der teils im Gemeindegebrauch steht, teils von anliegenden Bistros und Restaurants bewirtschaftet wird, wobei die beiden Nutzungen konkurrenzlos koexistieren und stellenweise nahtlos ineinander übergehen. Wichtiges Merkmal ist die insgesamt freie Verfügbarkeit auch ohne zweckgebundene Nutzung.

**Vorbilder und Beispiele:** Grossformatige Vorbilder sind die Aussenbestuhlung von Restaurants und Bars, ein Pétanque-Platz, Brunnen, Parkbank oder Wochenmarkt. Mögliche kleinformatige Beispiele für die Umsetzung an der Güterstrasse 8 sind die Aussenbestuhlung der Café-Bar, sonstige Sitzmöglichkeiten, Ping-Pong-Tische, Slackline, Kinder- Spielecken, Hausbibliothek mit Tages- und Wochenzeitungen, ein bis zwei Waschmaschinen, Depot für «Gemüsehörbli» aus Vertragslandwirtschaft sowie Angebote, die ein Aufsuchen und Verweilen im Foyer provozieren. Das Foyer soll zum ungezwungenen Verweilen einladen.

**Sichtbarkeit und Angebote:** Das Foyer sorgt für eine gute Sichtbarkeit der Angebote für die Kundschaft und das Publikum und soll verschiedene Bereiche nahtlos miteinander verbinden (z.B. Concierge, Gastronomie, Kulturraum, Gemeinschaftsräume, Co-Working-Space, Sitzungszimmer). Es soll das Haus gegen aussen öffnen und BesucherInnen über einfach auffindbare, möglichst direkte Zugänge zu den Gewerbebetrieben leiten. Es kann auch als attraktiver Wartebereich für Angebote im Haus (z.B. Praxis/Therapie/Beratung/Kultur) dienen und ist ein öffentlicher Raum, der Wohn-, Gemeinschafts- und Gewerberäume verbindet. Die Möglichkeit, dass (ein Teil) des Gemeinschaftsraumes Teil des Eingangsbereiches ist und temporär geschlossen/abgetrennt werden kann, muss geprüft werden.

**Concierge:** Unter dem Concierge ist eine multifunktionale Drehscheibe/Anlaufstelle zu verstehen, allenfalls kombiniert mit einer Café-Bar und/oder einem Laden für die Reservation von Gemeinschafts- und Sitzungsräumen, Gästezimmern und zur Koordination des Co-Working-Spaces. Weitere Nutzungen könnten sein: Druck-/Kopierzentrale, Lebensmitteldepot, Anmeldung für Gewerbeangebote (Praxis, etc.), Vorverkauf und Abendkasse für Veranstaltungen.

**4.3.6.2) Gastronomie:** Es ist ein kleiner Gastronomiebetrieb («Café-Bar», Gastraum ca. 40m<sup>2</sup>) zu planen. Dabei soll die Option für eine Erweiterung auf angrenzende Flächen für einen grösseren Gastraum (80m<sup>2</sup>) und Koch- und Lagerinfrastruktur (80m<sup>2</sup>) möglichst offengehalten werden.

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tageslicht (Sicht ins Freie)</li> <li>- An Aussenraum angrenzend</li> <li>- Erschliessung barrierefrei, von Nord &amp; Süd, einfacher Zugang für Anlieferung und Lager</li> <li>- Anschlüsse/Schächte für Gastroküche, Lüftung und Kühlinfrastruktur vorsehen</li> <li>- Starkstrom, Gäste-WC (Damen/Herren)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Büro, Sitzungszimmer</li> <li>- Gäste-WC, WC, Dusche, Garderobe für MitarbeiterInnen</li> <li>- Warenlift</li> <li>- Kühlanlagen</li> <li>- Küche &amp; Gastraum</li> <li>- Waschküche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Food-Lager</li> </ul>

**4.3.6.3) Gemeinsame Büroinfrastruktur:** Es sind Büronutzungen vorzusehen. Diese können in Form eines Co-Working-Spaces oder Gemeinschaftsbüros mit Vermietung von einzelnen Arbeitsplätzen an Haus-, Areal- und Quartierbewohner oder als ganze Büroeinheiten vermietbar, realisiert werden. Siehe auch Kapitel 4.2.6.5.

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tageslicht</li> <li>– Nähe zu Gemeinschaftsraum als Pausenraum</li> <li>– Genügend Aufbewahrungsmöglichkeiten</li> <li>– min. 80 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– WC</li> <li>– Sitzungszimmer</li> <li>– Telefonkabine</li> <li>– Druck- und Kopierraum</li> <li>– Schliessfächer</li> </ul>	

#### 4.3.7) Weitere potentielle Nutzungen

In diesem Abschnitt sind potentielle Gewerbenutzungen mit besonderen Anforderungen aufgeführt, für die es konkrete InteressentInnen gibt, wo die Nutzung aber entweder noch zu ungenau definiert ist oder zunächst bauliche, bewilligungstechnische oder andere Fragen zu klären sind. Sie können daher zurzeit noch nicht fix in die Planung einbezogen werden, sollten aber im Hinterkopf behalten werden.

##### 4.3.7.1) KITA:

Die Umsetzung einer KITA an der Güterstrasse 8 ist sehr erwünscht, muss aber noch mit der Gesamtarealplanung abgestimmt werden.

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tageslicht</li> <li>– Einfacher Zugang zum Aussenraum/Spielplatz</li> <li>– Fläche 100-200m<sup>2</sup></li> <li>– Nähe Küche/Gemeinschaftsräume (Mittagstisch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gastküche</li> <li>– Waschküche</li> <li>– Sanitäre Anlagen für Angestellte</li> <li>– Pausenräume der Angestellten</li> <li>– Büro und Sitzungszimmer</li> <li>– Aussenraum mit Spielplatz</li> <li>– Ev. Bewegungsräume (die sonst für Yoga, Judo, usw. genutzt werden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kindergerechte sanitäre Anlagen</li> <li>– Spiel-, Aufenthalts- und Ruheräume</li> </ul>

##### 4.3.7.2) Lebensmittelproduktion, -verarbeitung, -verteilung:

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Edelrohbau mit Starkstrom, Lüftung, Klima</li> <li>– Kühlräume</li> <li>– Erschliessung mit Palett-Standard (min 1.2m)</li> <li>– Laderampe für Lieferwagen bis 3m Höhe</li> <li>– Laderampe mit direktem Zugang zum Warenlift</li> <li>– Tageslicht für Arbeitsbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pausenräume</li> <li>– Sanitäre Anlagen</li> <li>– Umkleideräume</li> <li>– Allenfalls Gastronomieküche</li> <li>– Kühlgeräte</li> <li>– LKW-Rampe (24h nur für Frischprodukte-Grossverteiler wie Horai erforderlich!)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Spezifische Lagerräume</li> <li>– Produktionsgeräte</li> <li>– Kühlräume</li> </ul>

**4.3.7.3) Tanz- und Kulturraum:** Für die Realisierung eines Kulturbetriebes mit Tanz- oder ähnlicher Nutzung, soll ein stützenfreier Raum im 2. oder 3. Untergeschoss geplant werden.

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtfläche ca. 300m<sup>2</sup></li> <li>– davon min. stützenfrei: mindestens 10m x 12m</li> <li>– 80 fixe, 40 flexible Sitzplätze</li> <li>– Bereiche für Garderobe, Dusche, Hinterbühne (allenfalls vertikal angeordnet auf verschiedenen Stockwerken?)</li> <li>– Lage idealerweise nahe Gastronomie</li> <li>– falls möglich Licht für Tagesnutzung</li> <li>– Erschliessung möglichst direkt und einfach erreichbar</li> <li>– Publikumsverkehr soll andere Nutzungen nicht beeinträchtigen</li> <li>– Geeigneter Bodenbelag (z.B. Parkett)</li> <li>– Geeignete Raumakustik für Musik, Text und Sprache</li> <li>– vom Publikumsverkehr getrennter Zugang zur Bühne (Betriebsbewilligungsaufgabe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Publikums-WC</li> <li>– Performance-Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Künstler Garderobe und Dusche</li> <li>– Hinterbühne</li> </ul>

#### 4.3.7.4) Gewerbe mit Kundenverkehr (z.B. Praxis, Therapie, Bildung)

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sichtbezug zum Eingangsbereich</li> <li>– Garderobe, Wartebereich</li> <li>– Grosser, allenfalls unterteilbarer Raum</li> <li>– barrierefreier Zugang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wartebereich</li> <li>– Sanitäre Anlagen</li> </ul>	

#### 4.3.7.5) Musik-Übungsräume

Allgemeine Anforderungen	Geteilte Infrastruktur	Nicht geteilte Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tageslicht ist nicht erforderlich</li> <li>– Lüft- und beheizbar</li> <li>– Schallgedämmt (allenfalls schwimmend)</li> <li>– Grösse: rund 30m<sup>2</sup> pro Raum (3-5 Räume)</li> <li>– Tiefe Kostenstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sanitäre Anlagen</li> </ul>	

## 5) Betrieb

Für ein nachhaltiges Gebäude sind neben der Bauqualität auch Betrieb und Unterhalt wichtige Themen, die in der Planung berücksichtigt werden müssen. Als Grundlagen gelten:

- saubere Dokumentation der Anlagen (Revisionsunterlagen mit allen Daten der Anlage)
- Wartungsunterlagen
- Betriebshandbuch Gebäudetechnik
- Dokumentation auf Basis MINERGIE-ECO (KBOB)
- Abnahme der Anlagen
- Inbetriebnahme und Übergabe an den Betreiber
- Messen der Verbrauchs- bzw. Betriebswerte
- Nachregulieren und optimieren der Anlagen ein Jahr nach Inbetriebnahme und beim Garantieende



Detaillierte Angaben folgen später und werden über die Planung mit den realen Begebenheiten ergänzt.

## Quellenverzeichnis

Alle hier aufgeführten und der Wohnbaugenossenschaft digital vorliegenden Dokumente werden den Planerinnen und Planern zugänglich gemacht. Auf Anfrage können einzelne Dokumente auch Dritten zur Verfügung gestellt werden.

**[1][19]** Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Konzept Partizipation Planen und Bauen. In Erarbeitung.

**[2]** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Empfehlung SIA 112/1. Nachhaltiges Bauen – Hochbau. Ergänzungen zum Leistungsmodell SIA 112. Zürich 2004.

**[3][23][26]** Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeitsbewertung. In Erarbeitung.

**[4][5][10][12][22]** BHSF Architekten GmbH, Christian Salewski Städtebau: Areal Warmbächliweg. Rahmen- und Entwicklungsplan. Zürich, 2013.

**[6][9]** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Merkblatt 2040. SIA-Effizienzpfad Energie. Zürich 2011.

**[7]** Bundesamt für Energie BFE: Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft. Leitfaden und Beispiele. Zürich, 2012.

**[8][11][13]** Röttger, Ilknur/Schick, Corina/Wyss, Aline: Warmbächliareal Bern. SIA Effizienzpfad Energie und MINGERGIE-ECO. Zertifikatsarbeit, Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik. Muttenz, 2015.

**[14]** International Facility Management Association: Lebenszykluskosten. <http://www.ifma.ch/de/produkte-standards/lebenszykluskosten> (04.05.2016).

**[15]** Bundesamt für Wohnungswesen BWO: Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte. Grenchen, 2004. Zu finden unter: <https://www.admin.ch/opc/de/print.html> (04.05.2016).

**[16]** Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Mobilitätskonzept WBG Warmbächli. Bern, 6. April 2016.

**[17]** Regierungsrat des Kantons Bern: Bauverordnung (BauV). Bern, 1985.

**[18]** Amt für Gemeinden und Raumordnung: Abstellplätze für Fahrzeuge. Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 49 bis 56 BauV. Bern, 2015.

**[20]** Greencycle: Ermittlung der Lebenszykluskosten von Grünräumen. <http://www.greencycle.ch> (04.05.2016).

**[21]** BHSF Architekten GmbH: Machbarkeitsstudie Güterstrasse 8. Variante IV. Zürich, 2014.

**[24][28]** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Norm SIA 500. Hindernisfreie Bauten. Zürich 2009.

**[25]** Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen: Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien. Der Schweizer Planungsstandard. Zürich, 2014.

**[27]** Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Konzept zur Wiederverwendung von Bauteilen. Zu erarbeiten.

[29] Bihr, Christoph/Hüttenmoser, Marco: Ausführungen zum Konzept einer kinderfreundlichen Tür.

[30] Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Gesamtenergiekonzept. Zu erarbeiten.

[31] Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Belegungsrichtlinien WBG Warmbächli. Bern, 28. Mai 2015.

[32] Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: Wohngeschichten der WBG Warmbächli. Bern, 2015.

[33][35] Bundesamt für Wohnungswesen BWO: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS. Grenchen, 2015.

[34] Urban Living, Strategien für das zukünftige Wohnen, JOVIS 2015

[36] Strategiepapier «Wer soll an der Güterstrasse wohnen?» verabschiedet am 29.6.2016

[37] SMART-Wohnbauprogramm zB hier: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html>

[38] Konzept Quartierräume (in Arbeit durch die AG Generationenwohnen, wird der ISGO im Frühsommer 2017 vorgelegt)

[39] Wohnbaugenossenschaft Kalkbreite: Grosshaushalt  
<https://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnformen/>

[40] Age-Stiftung: Gemeinschaftsräume für alle Generationen, 2015. <http://www.age-stiftung.ch/themen/gemeinschaftsraeume/>

**[WEITERE DOKUMENTE]** Die Dokumente «58plus», «Anregungen der AG Quartier» und «Wer soll im Warmbächli wohnen» werden zwar im Planungsleitfaden nicht explizit erwähnt, sind aber ebenso in die Erarbeitung eingeflossen.