



## Sozialplanung

**Sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung und Sozialer Raum**  
Um ein sozial nachhaltiges Quartier zu entwickeln, braucht es eine sozialräumliche Perspektive in der Planung. Für den Sozialen Raum gibt es keine einheitliche Definition. Grundsätzlich wird dieser durch drei Kräfte gestaltet:

**Gestaltung über politische Steuerung und administrativen Strukturen**  
(Verwaltung, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer)

**Gestaltung von Orten bzw. Territorialer Raum**  
(Aussenräume in der neuen Siedlung und im Quartier, Nutzungen, Wohnungsangebot etc.)

**Lebensweltgestaltung der Individuen**  
(Angebots- und Dienstleistungsplanung vor Ort, individuelle Raumaneignung)

Der Soziale Raum wird gelebt und verändert sich je nach Ausformulierung der Bereiche und der persönlichen und kulturellen Vorstellung von Raum.

## Gestaltung über politische Steuerung und administrativen Strukturen

Neben den politische Voraussetzungen spielt hier die Organisationsform des Bauträgers eine wichtige Rolle. Dabei geht es u.a. um die Auswahl der Mieter, Vergabekriterien, die Gestaltung der Partizipation und die Kommunikation untereinander.

**Vergabe der Wohnungen**  
Die Erstvermietung der Wohnung und die Zusammenstellung eines geeigneten Mietermixes liegen im Ermessen der Eigentümer. Sie lässt sich dabei von Fachpersonen beraten und sucht die Zusammenarbeit mit der Stadt. Alle zwei Jahre überprüft die Vermieterin, ob die Bewohner den Kriterien (Belegung, Einkommen und Vermögen) für die Miete der günstigen Wohnungen noch entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Mieter / die Mieterin 1 Jahr Zeit, eine andere Wohnung zu suchen. Wenn möglich wird innerhalb der Siedlung ein Ersatz gesucht. Es wird bewusst auf eine soziale Hierarchisierung innerhalb der Bauten verzichtet. Wer mehr zahlt, soll nicht unbedingt eine Wohnung in den oberen Geschossen erhalten. Einzelne Wohnungen können auch an geeignete professionelle Organisationen wie Wohnberatern vermietet werden. Bei Konflikten mit der Bewohnerschaft steht hier eine Ansprechperson zur Verfügung. Die Gefahr von Mietzinsausfällen besteht nicht, da die Organisation eine Mietzinsgarantie übernimmt.

**Einkommens- und Vermögenslimiten**  
Damit die günstigen Wohnungen auch denjenigen Personen zu Gute kommen, die darauf angewiesen sind, soll es analog zu den städtischen Wohnungen, die als "günstiger Wohnraum" vermietet werden auch beim Einkommen und Vermögen Limiten geben. Diese Limiten entsprechen denjenigen der Stadt Bern. Die Mieten der günstigen Wohnungen sollen maximal so hoch sein, dass diese vom Sozialdienst nach Richtlinien der SKOS bezahlt werden können. Angedacht ist auch ein "Solidaritätsbeitrag" von Mietern, welche über grössere finanzielle Ressourcen verfügen, damit einige Wohnungsmieten die Kriterien von Günstigem Wohnraum GÜWR erfüllen.

Damit sich die Bewohner wohlfühlen, braucht es soziale Sicherheit. Bezogen auf die Mieten gewähren die gemeinnützige Bauträgerschaft und die angedachten Vergabekriterien diese Sicherheit.

**Anteilscheine und Darlehen**  
Gleichzeitig mit dem Mietantritt und dem Eintritt in den Hausverein zeichnet jeder Mieter und jede Mieterin im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten Anteilscheine und gibt ein Darlehen an die Genossenschaft.

**Belegungsrichtlinien**  
Analog zu den städtischen Wohnungen, die als "günstiger Wohnraum" vermietet werden, wird es Belegungsrichtlinien geben, dh. maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen.

**Kommunikation und Partizipation**  
Die zukünftigen Nutzer sollen soweit möglich in die zukünftige Planung einbezogen werden. Mit einer geeigneten Moderation soll dafür gesorgt werden, dass sowohl der Mietermix stimmt, als auch eine Diversität der Mieter und der Nutzungen und Nutzenden gewährleistet wird. Es soll vermieden werden, dass eine spezifische Gruppe (die sich evtl. besser artikulieren kann) überhand nimmt. Das neue Wohnangebot soll offen für alle sein.

## Gestaltung von Orten bzw. Territorialer Raum

Grundsätzlich wird auf eine klare Unterscheidung in öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum geachtet, ohne die Durchlässigkeit und die Einbindung ins Quartier zu behindern.

**Öffentliche Räume sind Park mit Quartierzentrum, Platz und Café**

**Halböffentliche Räume sind Hof** für die Siedlungsbewohner mit angegliederten Nutzungen wie Waschküchen, Hobbyräume und Werkstätten (Freiräume), und **Vorbereiche vor den Hauszugängen** mit Sitzplätzen

**Private Räume sind Wohnräume und private Aussenräume, und Temporäre Räume (Atelier / Roomsharing)**

Entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche, halböffentliche und private Räume sind diese anders gestaltet und unterstreichen die Nutzung. An der Schnittstelle zwischen neuer Siedlung und Quartier sind die öffentlichen Räume (Platz, Café, Gemeinschaftsraum) angeordnet. Das soll den Austausch zwischen Bewohnern und Quartier fördern.

**Gestaltung**  
Die neuen Wohnbauten sind so gestaltet, dass sie kein Fremdkörper sind, sondern als Teil des Quartiers erlebt werden. Auf Stadt- und Parkgeschossenebene gibt es verschiedene Orte, die zum Motor des Austausches und Interaktion werden: Zugänge zum Haus, Gemeinschaftsräume, Ateliers, Café und Gewerbe (Bsp. Kindertagesstätte).

**Adaptierbarkeit**  
Verschiedene Räume der Siedlung lassen sich unterschiedlich nutzen / deuten und können zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut werden. Die Räume im Parkgeschoss (Atelier/Roomsharing) sind sog. "Jokerzimmer". Sie können als Co-Working Arbeitsplätze oder Bastelräume dienen. Vorkellerei ist auch eine Nutzung als temporäres, zumietbares Gästezimmer.

Die Einstellhalle hat einen Zugang zum Hof und kann, sollte sie mal nicht mehr gebraucht werden, einfach zu Arbeitsräumen oder Werkstätten umgenutzt werden.

**Ansignung**  
Die Nutzung der Räume im Parkgeschoss ist offen. Es bleibt den zukünftigen Bewohnern überlassen, wie sie diese bespielen, gestalten und nutzen wollen. Ihre Lage am Hof entspricht dem Charakter von eher offenen Räumen.

Der Hof ist der zentrale Aussenraum der Siedlung. Auf Hofniveau finden sich die Räume, die allen Bewohnern zugänglich sind. Durch deren Nutzung belebt sich der Hof. In einer Werkstatt wird an einer Seifenkiste gearbeitet, jemand sitzt in der Sonne vor der Waschküche und wartet, bis die Wäsche fertig ist.

Der Übergangsbereich zwischen öffentlichem Strassenraum und Hauseingang dient nicht nur der Erschliessung, sondern ist Begegnungsort und Kommunikationsraum. Hier kann man sitzen und mit den Nachbarn reden. Hier tauscht man sich aus und beobachtet die Leute. Es ist eine Schnittstelle zwischen Quartier und Siedlung.

Umgekehrt sind die privaten Räume wirklich privat. Die Balkone der Wohnungen (Durchwohnen) sind tief eingezogen und gewähren so eine Privatheit im Aussenraum.

## Lebensweltgestaltung der Individuen

**Mieterorganisation**  
Eine hohe Zufriedenheit und Verbundenheit mit dem Wohnumfeld fördert auch die Identifikation und Verantwortung dafür. Alle Mieter und Mieterinnen sind Mitglieder eines Hausvereins und können sich und ihre Anliegen einbringen. Der Vermieter überträgt dem Verein verschiedene Rechte und Pflichten, wie z.B. Mitbestimmungsrecht bei Mieterwechsel, Gestaltung des Wohnumfeldes (z.B. Urban Gardening), Regelungen und Vermietung zur Benützung der gemeinsamen Räume (Co-Working Plätze, Gemeinschaftsraum, Waschküchen). Viele Aktivitäten sollen den Mieterinnen und Mietern überlassen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht eine Mietergruppe zu dominant wird, z.B. indem jeder Haushalt bei Wahlen eine Stimme hat (statt eine Stimme pro Kopf).

**Hauswart und Concierge**  
Der Hauswart ist Mädchen für alles und verfügt neben handwerklichen Fähigkeiten auch über Sozialkompetenz. Neben Hauswartungen nimmt er Pakete und eingeschriebene Briefe entgegen, hilft älteren Bewohnern bei ihren Besorgungen und Anliegen. Er kennt die Bewohner bei Namen, weiss, wer welche Stärken und Interessen hat, wo es an was fehlt und bringt die vierte Person zum Jassnachmittag. Der Hauswart ist auch Ansprechperson für die Belegung der diversen zumietbaren Räume und wartet die Geräte in den Co-Working Räumen.

**Interaktion**  
Die Anzahl von 103 Wohnungen (exkl. Räume Atelier / Roomsharing) und geschätzten 270 Bewohnern ergibt eine gute soziale Dichte, damit die neue Siedlung mit den verschiedenen Nutzungen sowohl in sich funktionieren kann, als auch einen Beitrag zum sozialen Leben im Quartier leisten kann. Die verschiedenen Wohnungsgrößen, die beabsichtigte Mietermischung und die halböffentlichen Kommunikationsräume werden die Intensität und Dauer der Interaktionen zwischen den Mietern fördern. Wichtig dafür ist, dass die Mieter über geschützte Rückzugsräume verfügen und dass für die Kommunikation geeignete Mittel zur Verfügung stehen.

**Soziale Diversität**  
Für die soziale Diversität sorgen die Kriterien der Wohnungsvergabe und die moderierte Mitsprachemöglichkeit der bestehenden Mieter. Die Bewohner dürfen, aber müssen sich nicht an gemeinsamen Leben beteiligen. Wer will, darf sich auch zurückziehen. Die Wohnungen bieten diesen räumlich geschützten Bereich.





Schwerzplan  
1:5000

### Städtebau

Die Baukörper folgen in ihrer Stellung und Ausrichtung den umliegenden Bebauungsstrukturen. Als Komposition reagiert das Dispositiv subtil auf die umgebenden Stadtstrukturen und schafft gemeinsam mit dem Bestand sowie invers (Hof) neue Aussenräume mit unterschiedlichen Nutzungen. Der heute bestehende, gegen Süden offene und eher ungeklärte Raumkörper (Schrebergarten), wird durch die drei neuen Gebäude räumlich geklärt und definiert mit dem Haus C den Abschluss zum neuen Stadtpark.

### Aussenräume, Raumkörper

Im Zentrum der Bebauung befindet sich der Hof. Er ist der Abschluss der aktiven Raumabfolge Schlossareal - Stadtpark - Siedlungshof. Als visuelles Bindeglied zum Stadtpark und funktionales Verbindungselement zum nördlichen Zugangsbereich Huberstrasse sowie zum östlichen Platz (Piazza), bildet der Hof die Siedlungsmitte und ist Aufenthalts- wie Kommunikationselement zugleich.

### Dispositiv Wohnsiedlung

Das Haus A wird parallel zur Huberstrasse gestellt. Es definiert klar den Strassenraum und schliesst den offenen Gebäudezwischenraum der westlichen Nachbarliegenschaften ab. Zudem ist das Haus A das verbindende Element (fehlende Bindeglied) zur westlich liegenden linearen Bebauungsstruktur entlang der Schenkstrasse.

Die auf der Stadtebene liegende östliche Piazza wird im Zusammenspiel mit den Häusern B und C sowie dem angrenzenden Bestand räumlich definiert. Sie (Piazza) ist der städtische Platz in der Bebauung welche öffentlich genutzt werden kann, und auf der Stadtebene des Stadtparks weitergeführt wird. Das im Kopf des Hauses C angeordnete Café mit seinem Aussenbereich ist dabei Mittelpunkt dieser Raumabfolge.

Das Haus B folgt der parallelen, linearen Abfolge der Gebäudezeilen entlang des Federwegs und der nördlichen Mutachstrasse.

Der nördliche Zugangsbereich dient einerseits der Erschliessung (Zugang, Einfahrt Einstellhalle) und andererseits zum Aufenthalt mit Sicht durch den Hof Richtung Park und Schlossareal.

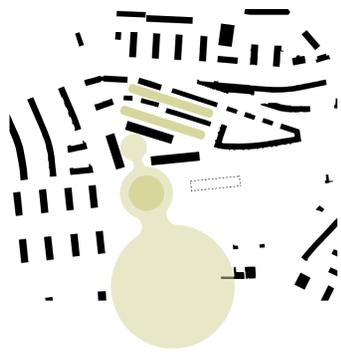
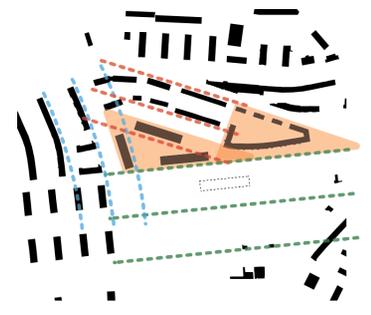
Das Haus C liegt parallel zum neuen Stadtpark und zur Schlossstrasse. Es bildet die räumliche Abtrennung der Wohnsiedlung zur neuen Parkanlage und definiert somit die beiden Nutzungsbereiche.

### Betrachtungsbereich

Der Stadtpark könnte durch die Aufnahme einzelner Gestaltungselemente, Richtung Stadt auf dem Loryplatz weitergeführt werden. Der grosszügige zentrale Quartierraum wäre in verkleinertem Bauweise als Lory-Café denkbar, und würde den Loryplatz deutlich aufwerten und zum Verweilen einladen. Ähnliche Elemente sind in angepasster Form auch auf dem Schlossareal möglich. Identifikationsmerkmale könnten auch in Form von Sitzelementen, Wasserflächen (Brunnen) etc. in den genannten Betrachtungsräumen eingesetzt werden.

Städtebau - Dispositiv Wohnsiedlung - Komposition  
1:5000

Raumabfolge Schlossareal - Stadtpark - Siedlungshof  
1:5000

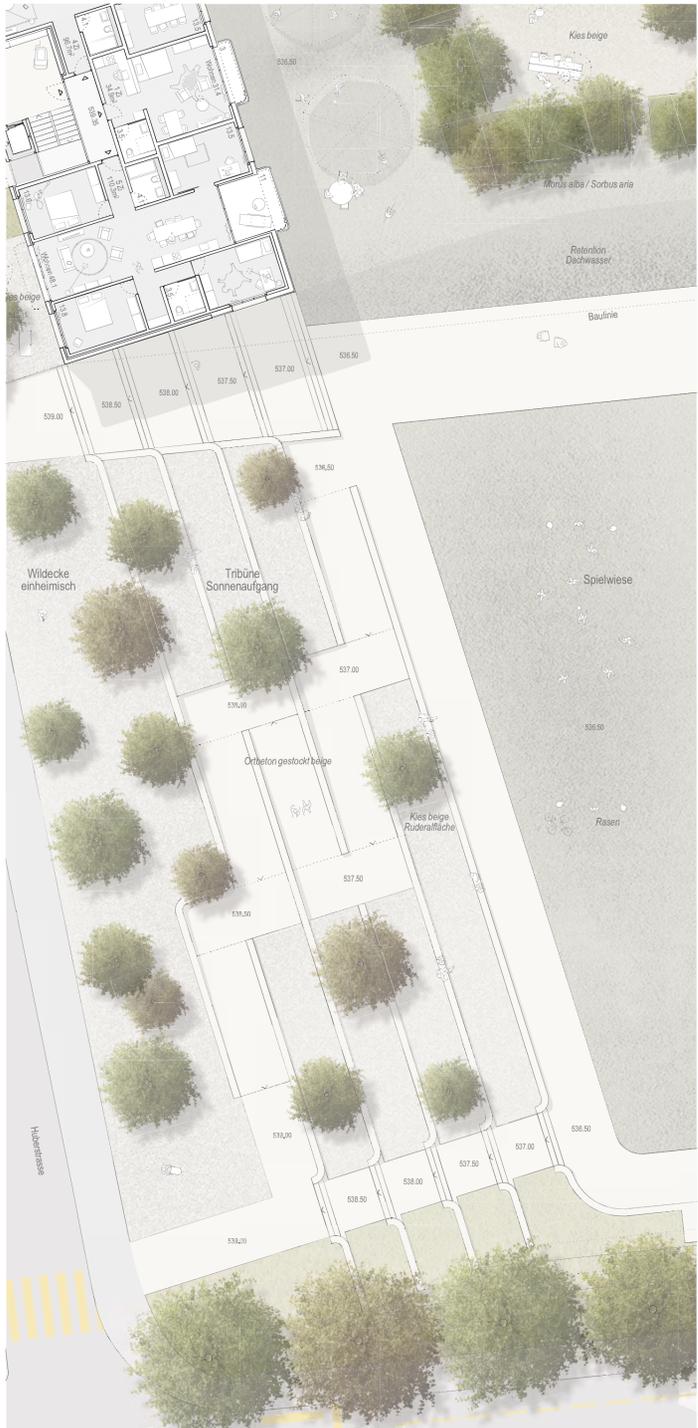




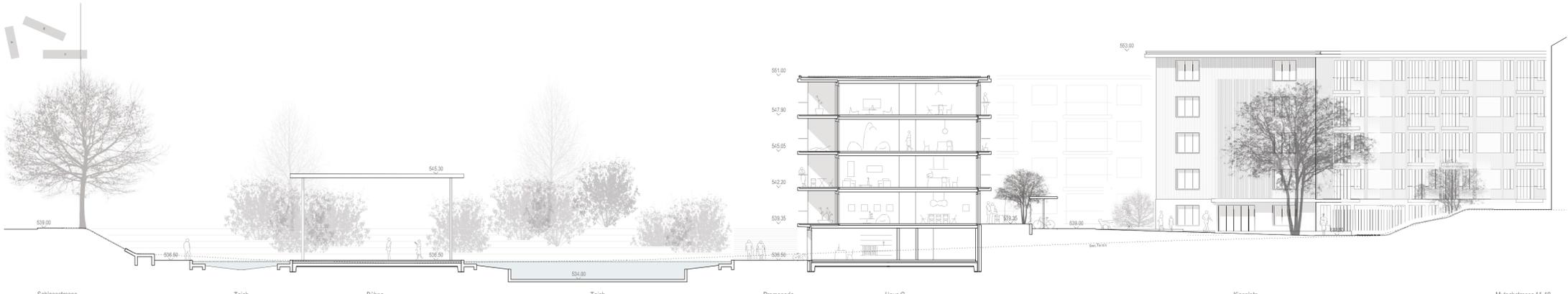
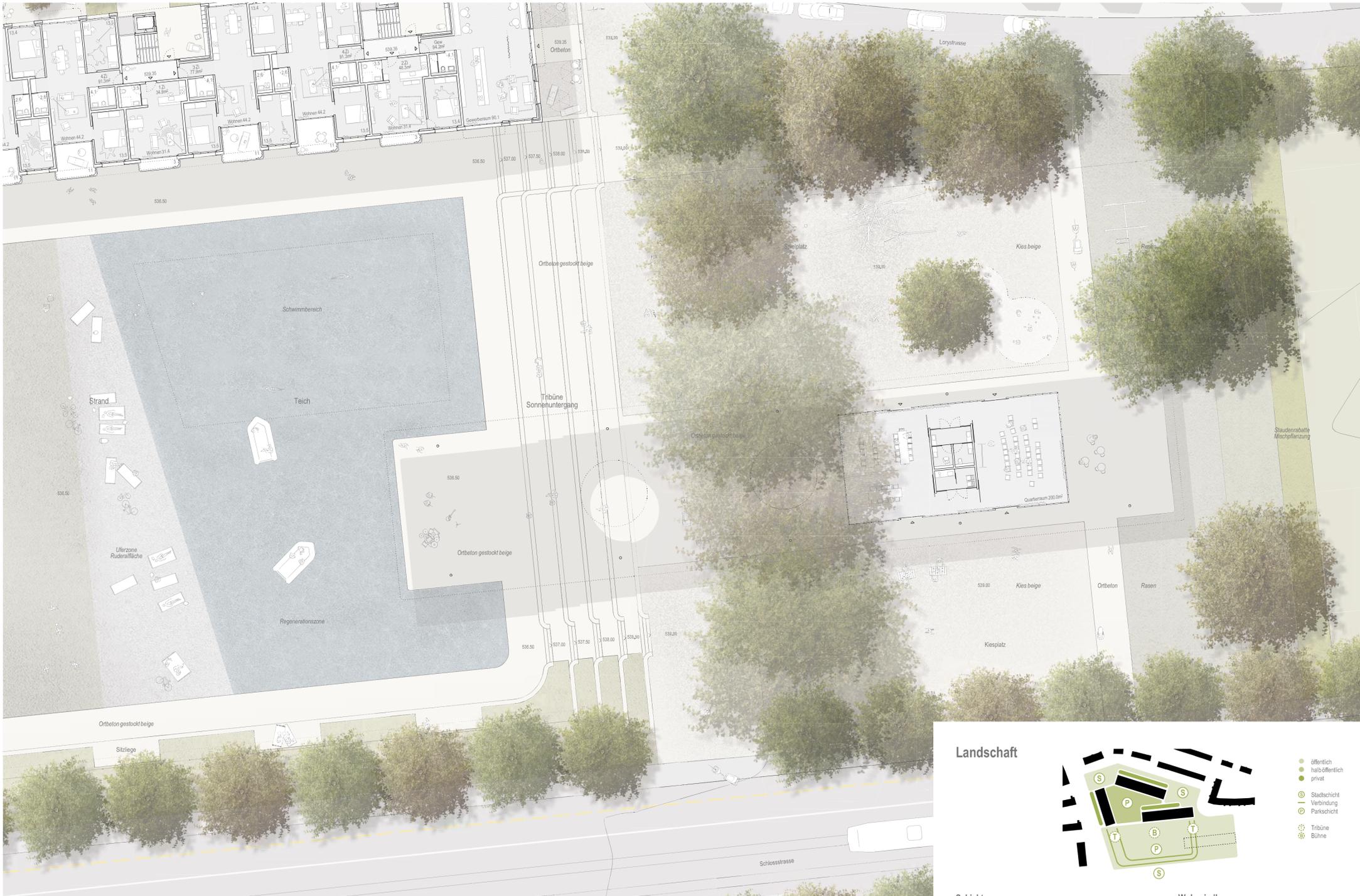
Stadtgeschoss / 539.50  
1:200



Schnitt 1  
1:200

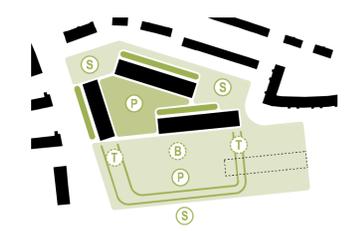


**Parkgeschoss / 536.50**  
1:200



**Schnitt 2**  
1:200

**Landschaft**



- öffentlich
- halböffentlich
- privat
- Stadtschicht
- Verbindung
- Parkschicht
- ⊕ Tribüne
- ⊕ Bühne

**Schichten**

Von der lebendigen, urbanen und hektischen **Stadtschicht** taucht man ein in die ruhige, natürliche und offene **Parkschicht**, welche tiefer gelegen und eingerahmt vom wertvollem Baumbestand sowie der neuen Siedlung eine einmalige Atmosphäre anbietet.

**Wohnsiedlung**

Die neue Wohnsiedlung am Stadteilpark bietet im Aussenraum vielfältige Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Erschliessung und Belagsoberflächen werden weitgehend vorgegeben, während den Bewohnern eine möglichst grosse Freiheit in der Aneignung und Nutzung des Aussenraums angeboten wird.

**Stadteilpark**

Der neue Stadteilpark bietet den Besuchern mit seiner grosszügigen und nutzungsreifen **Bühne** eine hohe Erlebnis- und Lebensqualität. Er wird zum neuen, aktiven Hotspot im Holligen-Quartier und wertet dieses massgeblich auf. Das südlich der Schlossstrasse gelegene Areal wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls zum Stadteilpark. Dieser soll eher einen ruhigen, weitläufigen Charakter erhalten und wird durch den aktiven Hotspot des nördlichen Parkteils entlastet.

Entlang der öffentlichen Erschliessungswege mit Velounterständen gelangt man zu den grosszügigen Eingangsbereichen, welche als Plattform und Begegnungszonen eine wichtige Funktion übernehmen. Unmittelbar vor den Wohnbereichen befinden sich private Zonen, welche sich klar von den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen abgrenzen und für die nötige Privatsphäre sorgen. Der öffentliche Quartierplatz (Piazza) mit Sitzgelegenheiten unter Tulpenbäumen, Wasserbecken, angrenzender Bar und Kita, wertet das gesamte Quartier auf und sorgt für die Interaktion zwischen den Be- und Anwohnern. Tiefgaragenzufahrt, Besucherparkplätze und Sammelstelle werden gebildet und nahe der Huberstrasse angesiedelt. Das Herzstück der Siedlung ist der Hof mit den drei Inseln. Über Schotterterrassen gelangt man frei und bequem zu den Themeninseln **Nutzgarten**/Kleintiere, Grill/Chill und Spielburg mit Spielwald, welche je nach Bedürfnis der Bewohner skalierbar sind und sich den jeweiligen Nutzungen anpassen. Entlang der Park-Promenade schafft ein naturnahes Retentionsbecken die physische Grenze zum anliegenden Park, ohne diesen dabei räumlich von der Siedlung abzutrennen. Im Norden sorgt ein nutzungsreicher Öko-Grünstreifen zu den bestehenden Wohngebäuden für die nötige Distanz und Akzeptanz. Wegverbindungen und Eingangsbereiche werden in der Nacht beleuchtet.

**Ost- und West-Tribüne** (Morgen- und Abendsonne) laden zum Verweilen und Beobachten der weitläufigen Spielwiese und des grosszügigen Badeteichs ein. Die West-Tribüne ist etwas breiter ausformuliert und übernimmt mit der Einbindung der Wildhecke auf Kiesbeleg entlang der Huberstrasse eine ökologische Funktion. Die Ost-Tribüne grenzt direkt an den Badesee mit naturnaher Uferzone aus Flussskie und schafft mittels der schwebenden Dachscheibe eine wettersichere Verbindung zum ehemaligen kleinen Mutachpark mit abwechslungsreichem Spielplatz und geplantem Quartierraum. Die weitläufige Promenade entlang der neuen Siedlung verbindet zwischen Ost und West. Gleichzeitig übernimmt diese auch die Funktion der Interaktion zwischen den Ateliers und dem Gemeinschaftsraum der angrenzenden Siedlung. Die Promenade als übergeordnete Wegverbindung wird in der Nacht beleuchtet, wie auch das schwebende Dach, Teile des Teiches und die Querverbindungen Schlossstrasse-Mutachstrasse.

Ein lebendiger Ort entsteht, welcher die gesellschaftliche Vielfalt spiegelt und alle Altersstufen, Bevölkerungs- und Interessengruppen zum Verweilen einlädt.



Untergeschoss / 532.80  
1:200

Parkgeschoss / 536.50  
1:200



Schnitt 3  
1:200

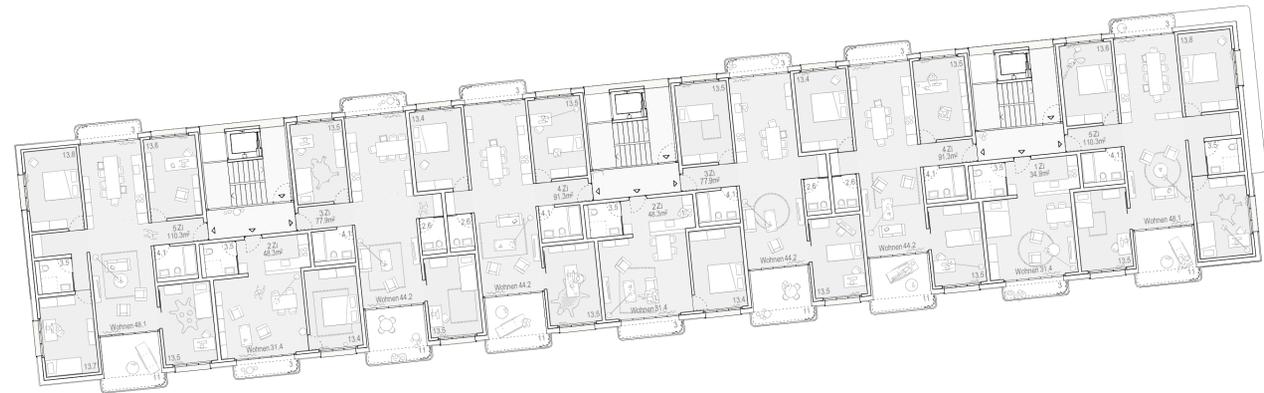


**Haus B**

4 OG	549.90
3 OG	547.05
2 OG	544.20
1 OG	541.35

**Haus A**

3 OG	547.90
2 OG	545.05
1 OG	542.20

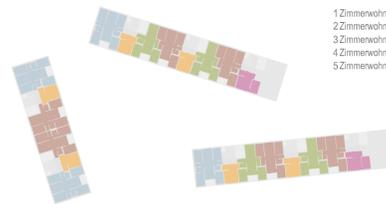


**Haus C**

3 OG	547.90
2 OG	545.05
1 OG	542.20

**Obergeschosse**  
1:200

- 1 Zimmerwohnung ●
- 2 Zimmerwohnung ●
- 3 Zimmerwohnung ●
- 4 Zimmerwohnung ●
- 5 Zimmerwohnung ●



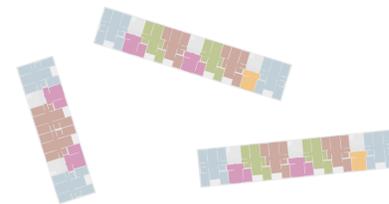
**Stadtgeschoss**

	Haus A	Haus B	Haus C	
1 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
2 Zimmer Wohnung	-	1	1	2
3 Zimmer Wohnung	-	2	2	4
4 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
5 Zimmer Wohnung	2	1	1	4
<b>Total</b>				<b>22</b>



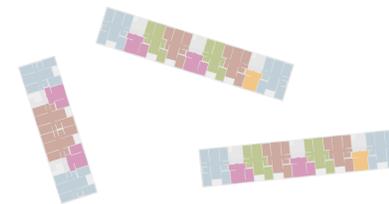
**1. Obergeschoss**

	Haus A	Haus B	Haus C	
1 Zimmer Wohnung	-	1	1	2
2 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
3 Zimmer Wohnung	-	2	2	4
4 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
5 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
<b>Total</b>				<b>24</b>



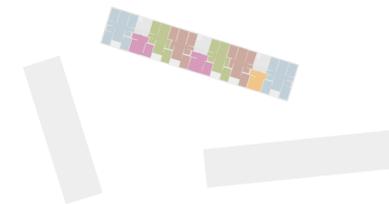
**2. Obergeschoss**

	Haus A	Haus B	Haus C	
1 Zimmer Wohnung	-	1	1	2
2 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
3 Zimmer Wohnung	-	2	2	4
4 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
5 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
<b>Total</b>				<b>24</b>



**3. Obergeschoss**

	Haus A	Haus B	Haus C	
1 Zimmer Wohnung	-	1	1	2
2 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
3 Zimmer Wohnung	-	2	2	4
4 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
5 Zimmer Wohnung	2	2	2	6
<b>Total</b>				<b>24</b>



**4. Obergeschoss**

	Haus A	Haus B	Haus C	
1 Zimmer Wohnung	-	1	-	1
2 Zimmer Wohnung	-	2	-	2
3 Zimmer Wohnung	-	2	-	2
4 Zimmer Wohnung	-	2	-	2
5 Zimmer Wohnung	-	2	-	2
<b>Total</b>				<b>9</b>

**Wohnungsspiegel**

	Netto Fläche	Anzahl
1 Zimmer Wohnung	34.9m <sup>2</sup>	13
2 Zimmer Wohnung	48.3m <sup>2</sup>	22
3 Zimmer Wohnung	77.9m <sup>2</sup>	18
4 Zimmer Wohnung	96.7m <sup>2</sup>	8
4 Zimmer Wohnung	91.3m <sup>2</sup>	18
5 Zimmer Wohnung	110.3m <sup>2</sup>	24
<b>Total Wohnungen</b>		<b>103</b>

Atelier / Roomsharing Raum 1	24.5m <sup>2</sup>	4
Atelier / Roomsharing Raum 2	16.2m <sup>2</sup>	5
Atelier / Roomsharing Raum 3	29.9m <sup>2</sup>	2
Atelier / Roomsharing Raum 4	19.6m <sup>2</sup>	1
Freiraum	24.5m <sup>2</sup>	2
Gemeinschaftsraum	92.3m <sup>2</sup>	1
Gemeins. (Vorzone inkl. Dusche)	6.4m <sup>2</sup>	7
Hobbyraum 1	18.4m <sup>2</sup>	4
Hobbyraum 2	24.5m <sup>2</sup>	1
Gewerbe	94.2m <sup>2</sup>	2
<b>Total Alle</b>		<b>132</b>

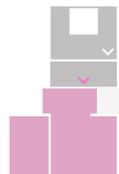
48.5%

**Wohnungsmix**  
1:200



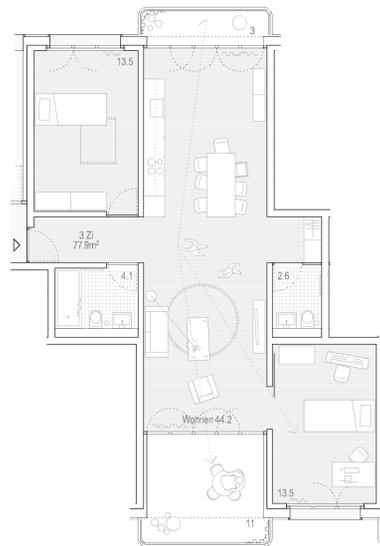
**1 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 34.9m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 13



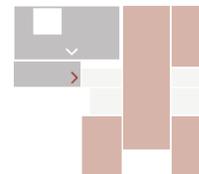
**2 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 48.3m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 22



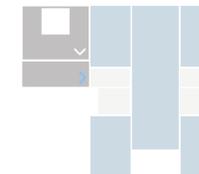
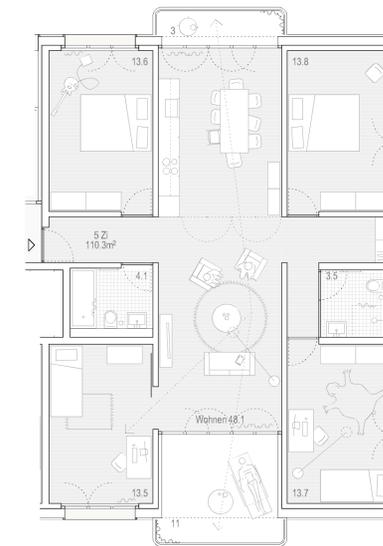
**3 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 77.9m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 14



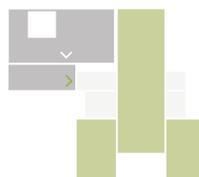
**4 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 96.7m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 8



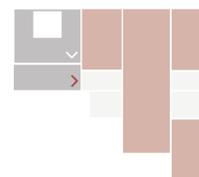
**5 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 110.3m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 24



**3 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 77.9m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 44



**4 Zimmer Wohnung**

Netto Fläche 91.3m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungstyp 18



**Wohnungen**

Die einfache Grundrisstruktur lässt eine Vielzahl an Kombinationsmöglichkeiten der Grundrisse zu. Die Zimmer der einseitig orientierten Zwischenwohnung sowie die Z-verschränkten Zimmer der Durchwohnungen dienen dabei als Schaltzimmer welche frei zuweisbar sind. Die einheitliche Zimmergrösse unterstreicht die Idee dieser flexiblen Zuweisbarkeit. Der im Projekt kalkulierte Wohnungsmix zeigt eine mögliche Anordnung und kann entsprechend im weiteren Planungsverlauf und auch später flexibel angepasst werden.

**Durchwohnungen**

Die Durchwohnungen eignen sich ideal als Familienwohnungen. In ihrer Anpassungsfähigkeit kann daraus eine Wohnung in der Grösse von zwei- bis fünf Zimmern erstellt werden. Das grosszügige Wohnzimmer mit anschliessendem Wohnküchenbereich ist das zentrale Element der Wohnung. Es ist Dreh- und Angelpunkt der Nutzungseinheit. Bei Bedarf kann die Wohnküche durch einen transparenten Abschluss (Verglasung) räumlich abgetrennt werden. Loggiestill sind ein Teil der Zimmer über grosse Schiebetüren erschlossen. Diese können als Raumerweiterung des Wohnbereiches (Essraum, TV-Zimmer, etc.) genutzt werden.

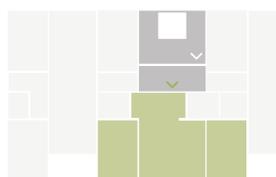
Erweitert wird das Raumangebot durch beidseitig angeordnete Aussenräume, welche je nach Bedürfnis genutzt werden können (Morgencafé auf dem kleinen Balkon, gemeinsames Essen auf der grosszügigen Loggia, etc.). Die optimierte Anzahl an Nassräumen runden das Raumangebot ab.

**Zwischenwohnung**

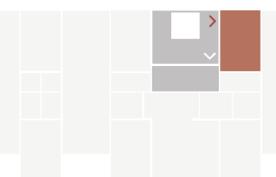
Die zwischen den Durchwohnungen angeordnete Wohneinheit ist ideal als altersgerechte Wohnung mit barrierefreier Nasszelle nutzbar. Je nach Nutzungsanspruch kann sie als Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung organisiert werden. Im Zentrum liegt der Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der Wohnungsgrösse entsprechend wird ein kleiner Balkon (Nutztiefe 1m) angeboten. Durch Öffnen der Verglasung kann der Aussenraum durch den Wohnraum vergrössert werden.

Die **kompakte Dreizimmerwohnung** kann mit einer Grösse von knapp **62m<sup>2</sup>** sehr günstig vermietet werden. Die Kriterien von Günstigem Wohnraum **GÜWR** können auch ohne Solidaritätsbeitrag problemlos erfüllt werden.

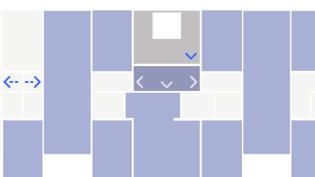
Kompakte Dreizimmerwohnung



Arbeitsräume mit separatem Zugang



Option Grosswohnung



**Option Grosswohnung**

Durch den geschlossenen Zugangskorridor ist eine geschossweise Transformation in eine Grosswohnung mit 7 bis 8 Schlafzimmern möglich. Eine Nutzung als Wohngemeinschaft oder Mehrgenerationenwohnung wäre ohne Raumanpassungen möglich. Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, einen Wanddurchbruch im Bereich der Garderoben zwischen den Wohnungen zu machen. Auch so könnten mehrere Wohnungen funktional vereint werden.

**Atelier / Roomsharing**

Auf der Ebene Parkgeschoss befinden sich diverse unterschiedlich grosse Räume welche ideal als erweiterte Wohn- oder Arbeitsnutzung dazugemietet werden können. Jede dieser Einheiten hat einen Zugang zu einem Nassraum. Optional wäre sogar der Einbau einer Küche möglich. Diese Räume können selbstverständlich auch temporär oder gemeinschaftlich (Co-Working) dazugemietet werden. Als weitere Möglichkeit können die an das Treppenhaus grenzenden Zimmer zu **Arbeitsräumen mit separatem Zugang** umfunktioniert werden. Das Roomsharing erfüllt sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Bedürfnisse.

**Mietzinskalkulation**

Das Projekt erreicht durch die effiziente Organisation einen optimalen Kosten/Nutzenwert. Dadurch kann der angestrebte durchschnittliche Mietzins von Fr. 187.00 pro m<sup>2</sup>/Jahr mit **ca. Fr. 172.00 pro m<sup>2</sup>/Jahr** deutlich unterschritten werden.

**Alle Wohnungen erfüllen die Kriterien der SKOS.**

**Flexibilität**

Die Flexibilität der Grundrisse (Schaltzimmer) lässt einen grossen Spielraum in der Definition der Wohnungsgrössen zu. Es können ohne grosse Eingriffe Wohnungen in der Spanne von Klein bis Gross erstellt werden. Dadurch kann jederzeit wie auch langfristig auf die Nachfrage des Mietmarktes reagiert werden.

**Innere- und Äussere Erschliessung**

Die Zugänge in das neue Areal sind von der Huber- und von der Mutachstrasse her möglich. Zudem führt ein Verbindungsweg vom Park Richtung Mutachstrasse durch die neue Wohnsiedlung. Der motorisierte Verkehrszugang erfolgt über den Strassenkreisel der Huberstrasse. Die Zufahrt in die Einstellhalle sowie zu den Aussenparkplätzen erfolgt in diesem Perimeterbereich. Das Weiterfahren in die «verkehrsfree» Wohnsiedlung ist nur mit Spezialbewilligung möglich (Umzug, Feuerwehr, Sanität o.Ä.).

Über die Fussgängerachsen gelangt man von der Stadtebene her zu den Gebäuden. Die Zugänge sind durch vorgelagerte Plätze klar definiert. Im Stadtgeschoss befinden sich die grosszügigen Eingangshallen von welchen man über die offenen Treppenhäuser mit rollstuhlgängigen Aufzügen zu den einzelnen Geschossen gelangt. Dank der Offenheit der Treppenhäuser sind diese autonom nutzbar.

Die geschossweise direkten Wohnungszugänge erfolgen über einen grosszügigen (1,70m breit) temperierten Zugangskorridor.

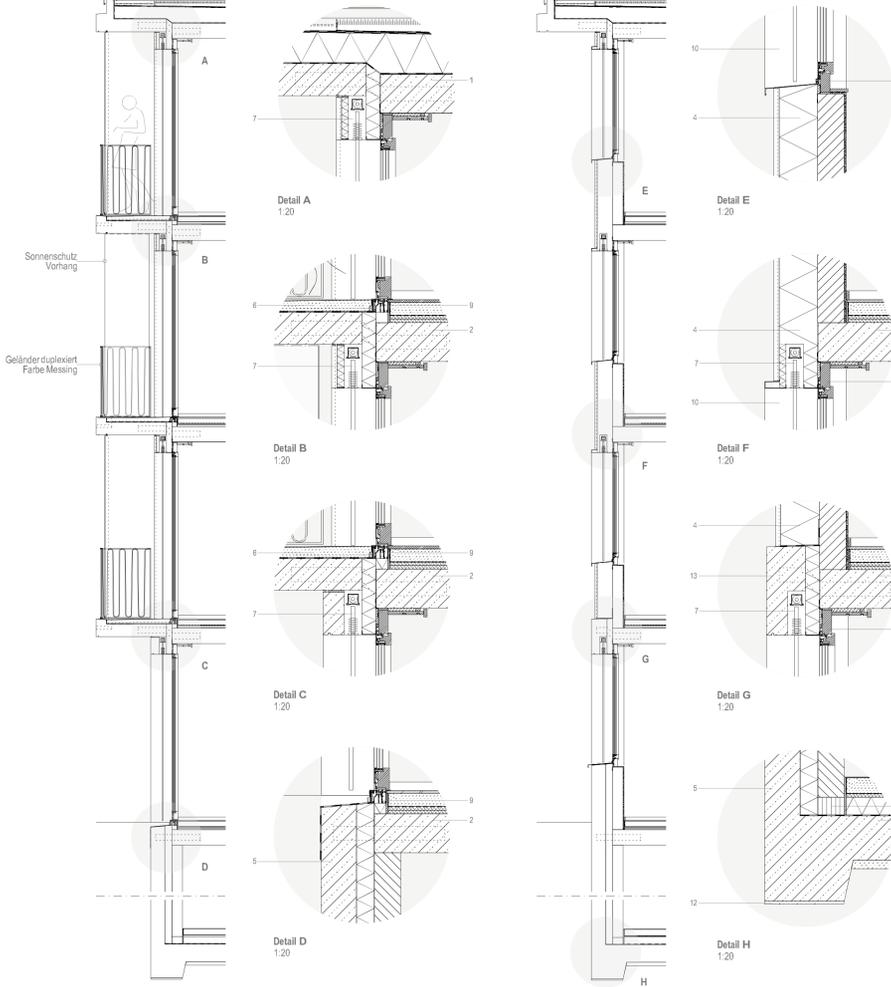
Die Häuser A und C verfügen im Parkgeschoss über Zugänge in den Aussenraum.

Alle Innen- und Aussenräume sind barrierefrei erschlossen.



**Fassaden**

1:200



- Legende**
- 1 Flachdach  
- Ext. Begrünung  
- Trennlage Vlies  
- Retentionsschicht  
- Wurzelschutz  
- 2 Lagen Bitumenabdichtungsbahn  
- Gefälleabdichtung 240-180mm  
- Dampfsperre  
- Beton 22cm
  - 2 Bodenaufbau  
- Bodenbelag 15mm  
- Unterlagsboden 75mm  
dazu Bodenheizung  
- Trennlage PE-Folie  
- Trittschalldämmung 2cm  
- Wärmedämmung 2cm  
- Betondecke roh 22cm
  - 3 Bodenaufbau  
- Bodenfarbe  
- Unterlagsboden 80mm  
- Trennlage PE-Folie  
- Trittschalldämmung 20mm  
- Wärmedämmung 120mm  
- Feuchtheitsperre  
- Beton 25cm  
- Magerbetonsohle 5cm
  - 4 Wandaufbau  
- Abrieb  
- Grundputz  
- Backstein 15cm  
- Kompaktfassade mit Verolithverkleidung 25cm
  - 5 Wandaufbau  
- Kalksandstein 15cm  
- Schaumgedämmung 10cm  
- Betonaussenwand
  - 6 Balkenaufbau  
- Zementüberzug im Gefälle  
- Bitumenabdichtungsbahn
  - 7 Lamellenstore
  - 8 Holz/Metallfenster
  - 9 Alumatschwelle entwässert
  - 10 Blechgewände
  - 11 Dämmelement
  - 12 Fundamentriegel  
Pflöhlung gemäss Baugenieuer
  - 13 Sichtbeton

**Architektur**

**Architektonischer Ausdruck**

Dem einfachen Konzept folgt auch der äussere Ausdruck des Gebäudes. Es wird bewusst auf unnötige «Spielereien» verzichtet. Dadurch reagiert das Projekt auf den umgebenden Bestand. Themen wie Sockel, Definition der Lochfenster und Balkone werden übernommen und in angepasster formaler Sprache umgesetzt.

**Materialisierung, Konstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise geplant. Möglichst kleine Spannweiten optimieren dabei das statische Prinzip.

Der **Sockel** wird in Sichtbeton ausgeführt. Einerseits ist der «harte Sockel» ein ortstypisches Element und andererseits bietet er einen optimalen Schutz (Erdanschluss, Vandalen, etc.).

Die **Normalgeschosse** sind als Kompaktfassade mit einer Verkleidung aus mineralischen Verolithplatten konzipiert. Dieses Material ist mechanisch wie auch gegenüber der Witterung sehr beständig.

Die **Fenster** werden in Holz-/Metallbauweise ausgeführt. Um bei den Balkontüren die Schwellenlosigkeit optimal auszuführen, werden fache Alumatschwellen mit integrierter Entwässerungsrinne eingebaut.

Die **Lochfenster** im Bereich Kompaktfassade werden mit Blechgewänden gerahmt. Das Gewände ist ein ortstypisches Element und kommt bei vielen benachbarten Gebäuden vor.

Das **Dach** wird extensiv begrünt. Eine genügend Dicke Retentionsschicht optimiert dabei die Verzögerung der Wasserabflussmenge.

**Farben, Texturen**

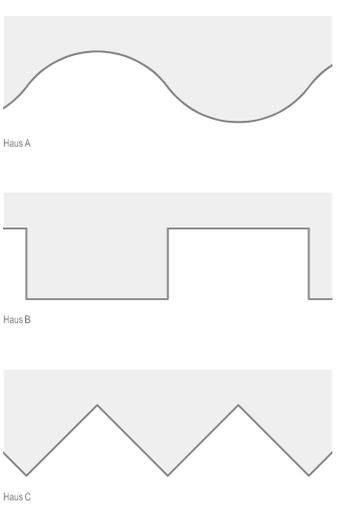
Der Sockel wie auch die Betonplatten der Balkone und des Vordachs sollen in einem sandigen Beigefarben ausgeführt werden. Zusammen mit der braunroten Fassade wie den messingfarbenen Metallelementen wird sich das Gebäude farblich optimal in die bestehende Struktur eingliedern.

Jedes der drei Gebäude erhält eine eigene **Oberflächenstruktur**. Die Verolithverkleidung wird dabei in einem einheitlichen Raster, jedoch mit differenter Formgebung gefräst (CNC). Dadurch erhält jedes Gebäude ein eigenes **Kleid** ohne aufdringlich zu wirken.

**Materialisierung**



**Oberflächenstruktur**



**Energie, Ökologie und Suffizienz**

**Nachhaltigkeit**

Die Wohnungsgrundrisse sind im Sinne von Suffizienz geplant. Mit der **Gesamt-Energiebezugsfläche von 36,7m² pro Person** liegt man deutlich unter dem angestrebten Wert von 40m² pro Person.

So liegt der Nettomietzins mit einem Durchschnitt von **ca. Fr. 172.00 pro m²/Jahr** deutlich niedriger als der Grenzwert der Vorgabe von Fr. 187.00 pro m²/Jahr.

Die stringent organisierten Grundrisse sind die Basis zur Erreichung der optimalen Nutzwerte. Auf kleiner Grundfläche wird durch Minimierung der Verkehrsfläche ein hoher Wohnkomfort geschaffen.

Das Projekt strebt an, möglichst viele Kriterien der **2000-Watt-Gesellschaft** zu erfüllen. Die Wohnungen sind im energetisch guten Minergie-Standard geplant. Die kontrollierte Wohnungslüftung bedeutet ein hoher Komfort für die Einwohner. Die ECO-Bauweise wird ebenfalls angestrebt.

Die kompakten Gebäude sowie die Optimierung der Fensterflächen lassen einen tiefen Grauenergiewert sowie tiefe Baukosten zu. Die Stellung der Gebäude zueinander ermöglicht eine gute Besonnung und damit auch gute solare Gewinne, die wiederum für eine gute Energiebilanz der Gebäude sorgen.

Als Energieträger ist die Fernwärme gewählt, die ein hoher Anteil an erneuerbaren Energien aufweist.

Optional können die Flachdächer für die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage genutzt werden (Contracting o.Ä.). Die unbeschatteten Flachdächer bieten eine gute Gelegenheit dazu.

**Mobilitätskonzept**

Die Wohnsiedlung Mutachstrasse ist autoarm konzipiert. Es sind **28 unterirdische und drei oberirdische Parkplätze** geplant. Die Siedlung verfügt über **350 Velostellplätze** (einen Abstellplatz pro Zimmer). Die optimale ÖV-Anbindung der Überbauung lässt die vorgesehene Reduktion der Automobilnutzer mühelos zu.

- Bereits hohe Erschliessungsgüte (Bhf. Ausserholligen, Tram)
- Veloparkplätze: gedeckt und gesichert
- Carsharing: von aussen einfach zu finden und leicht zugänglich
- Parkplätze für Autos sollen mindestens kostendeckend erstellt und bewirtschaftet werden. Keine Subventionierung durch die Wohnungsmieten. Stromanschlüsse für Elektromobile.

**Fassadendetail**

1:50 / 1:20