

Siedlungsprojekt im Weitblick Solothurn, Baufeld 3



Projektbeschreibung

Version 2.0

Am 08.06.2020 vom Genossenschaftsrat verabschiedet

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DES DOKUMENTES	3
2	GRUNDLAGEN	3
3	PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND ZIELE	4
3.1	Generationenwohnen und soziale Durchmischung	4
3.2	Partizipation	4
3.3	2000W-Gesellschaft	4
3.4	Gesundes Bauen	5
3.5	Mobilität	5
3.6	Kostenoptimierung	5
3.6	Finanzierung	6
4	RAUMKONZEPT	6
4.1	Allgemeines	6
4.2	Organisation der Gebäude	6
4.3	Aussenraum	6
4.4	Gemeinschaftsräume	7
4.5	Wohnungen	7
4.6	Dienstleistungen, Gewerbe	8
5	BAUKONZEPT	8
5.1	Materialien	8
5.2	Konstruktion	8
6	ENERGIEKONZEPT	9
7	RAUMPROGRAMM	9
7.1	Wohnungen	9
7.2	Gemeinschaftsräume	10
7.3	Dienstleistungen, Gewerbe	11
7.4	Nebenräume und Technikräume	11
7.5	Aussenräume	11
8	AKTUALISIERUNGEN	12

1 ZIEL UND ZWECK DES DOKUMENTS

Das vorliegende Dokument stellt wichtige Erkenntnisse und Vorgaben der Genossenschaft WeitWohnen für die Planung und den Bau ihrer Siedlung auf dem Baufeld 3 im Planungsgebiet Weitblick Solothurn zusammen. Dieses Basisdokument soll als Grundlage für spätere Dokumente der internen und externen Kommunikation dienen, insbesondere für Funktionen wie:

- Die Bewerbung bei der Stadt Solothurn für das Baufeld 3 im „Weitblick“
- Das Studienverfahren (Wettbewerb) mit 5 Planungsteams
- Die Finanzierungsverhandlungen (Hypotheken, Baukredite, Fördergelder, Anschubfinanzierungen, etc.)
- Die Kommunikation mit Mietinteressent*innen

2 GRUNDLAGEN

Vorgesehen ist, die Hälfte des Baufeldes 3 im Planungsgebiet Weitblick zu überbauen, dies gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Logis Suisse AG, welche die andere Hälfte des Baufelds übernehmen soll.

Die Planungsgrundlagen stützen sich insbesondere auf folgende Grundlagen ab:

- Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft, gemäss Programm Novatlantis der ETH-Z
- LEA-Label zur Hindernisfreiheit (Living Every Age)
- BWO-Merkblatt „Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten“
- Wohnungs-Bewertungs-System WBS, BWO 2015
- Aktuelle Überbauungsordnung und Zonenvorschriften Areal Weitblick Solothurn

Daneben gelten auch folgende interne Grundlagen der Genossenschaft WeitWohnen:

- Konzept „Siedlungsprojekt WeitWohnen“ vom 21.06.2012 (aktualisiert 19.10.2019)
- Statuten der Genossenschaft WeitWohnen (revidiert am 11.05.2019)
- Grundsätze für die Gestaltung und den Unterhalt der Aussenräume vom 29.04.2015
- Vermietungsgrundsätze vom September 2017
- Aussenraumkonzept Version 3 vom 10.01.2018
- Gemeinschaftsräume im Gebäude vom 12.02.2018
- Grundsätze zu den gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen vom 12.11.2017
- Anforderungen an das externe Planungsteam vom 22.10.2018
- Baukonzept Version 3.0 vom 15.01.2019
- Finanzierungsstrategie, Finanzplanung vom Februar 2019
- Wohnungsmix für das Baufeld 3, Version 7 vom 22.01.2020
- Organisationsreglement (zur Zeit in Überarbeitung)

3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND ZIELE

3.1 Generationenwohnen und soziale Durchmischung

Die Siedlung der WBG WeitWohnen im Planungsgebiet Weitblick Solothurn ist ein zukunftsgerichtetes, nachhaltiges Wohnprojekt für Menschen verschiedenen Alters und unterschiedlicher Herkunft mit Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen. Wir wollen achtsam mit den verschiedenen Bedürfnissen umgehen und eine Kultur der Vielfaltigkeit, jedoch nicht eine der Beliebigkeit entwickeln. Daher ist uns das Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten und Situationen ein Anliegen. Die Offenheit für Anregungen von Aussen und die Möglichkeit von Kontakten wie auch von Rückzug innerhalb der Siedlung sind uns wichtig. Wir pflegen Kontakte zu andern innovativen Projekten und zu Orten neuer sozialer Entwicklungen und bringen die Visionen auch in der weiteren Entwicklung des „Weitblicks“ und der Weststadt ein. Das soziale Leben der Siedlung WeitWohnen entsteht durch die Interessen und Initiativen an gemeinsamer Nutzung und gegenseitiger Unterstützung der Bewohner/innen und wird durch die Architektur und Organisationsstruktur unterstützt (siehe auch Konzept ¹⁾).

3.2 Partizipation

Die WBG WeitWohnen fördert bei der Meinungsbildung und Entscheidungsfindung in ihrer Organisation eine möglichst breite und gut organisierte Partizipation in den Bereichen, in welchen es die Randbedingungen (externe und interne Vorgaben, Kosten, Bauablauf, etc.) erlauben.

Mitdenken, Mit-Entwickeln, Vernehmlassen: In Themengruppen und Arbeitsgruppen werden Ideen und Konzepte von den Aktiven entworfen. Im Plenum werden Ideen und Konzepte allen Interessierten vorgestellt und diskutiert.

Mit-Entscheiden und Mit-Verantworten: Der Vorstand delegiert grundlegende, richtungsweisende Entscheide an den Genossenschaftsrat. Dank der Vertretung der Themengruppen im Genossenschaftsrat werden Entscheide zu grundlegenden Fragen breit abgestützt und der Informationsfluss zwischen dem Vorstand und den Themengruppen gesichert.

Bei der Organisation der Partizipation bekennen wir uns zur Methodenvielfalt, dabei sind wir insbesondere von der Soziokratie inspiriert. Soziokratie ermöglicht die Gleichwertigkeit aller Beteiligten in Entscheidungsfindungsprozessen, sie ermöglicht ein agiles Arbeiten, indem Entscheide bei Bedarf zeitnah korrigiert werden können.

Siehe auch Grundsätze zu den Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozessen vom 16.03.2019 und Organisationsreglement (z.Z. noch in Überarbeitung).

Eigenleistungen: Am Gebäude werden sie bloss in wenigen Bereichen möglich sein, da - nicht zuletzt aus Kostengründen - ein effizienter Bauablauf prioritär ist. Im Aussenraum sind sie erwünscht und dürften auch eher möglich sein.

3.3 2000-Watt-Gesellschaft

Die Siedlung orientiert sich am Modell der 2000-Watt-Gesellschaft.

Effizienz

Aus weniger mehr machen – Abläufe und Materialverbrauch optimieren.

Suffizienz

Nur nehmen was wir wirklich brauchen – unnötigen Ressourcenverbrauch vermeiden. Insbesondere: Eher kleine private Wohnflächen, dafür gutes Angebot an gemeinschaftlich genutzten Zusatzräumen.

Substitution

Weitgehend auf erneuerbare Ressourcen (Energien /Materialien) umstellen.

Für die Umsetzung dieses Modells sind neben dem klimagerechten Bauen auch neue Lebens- und Wohnformen eine zentrale Voraussetzung.

3.4 Gesundes Bauen

Die Vorgaben des gesunden / baubiologischen Bauens sind umzusetzen, insbesondere:

- Minimierung von chemischen und biologischen Schadstoffen,
- Minimierung von Elektrosmog und Radioaktivität,
- Der Umgebung und Nutzungsvielfalt angemessener Schallschutz,
- Regulierung der Raumlufffeuchte unter Verwendung feuchteausgleichender Materialien,
- Materialien mit angenehmen Geruch oder geruchsneutral,
- Naturgemäße Licht-, Beleuchtungs- und Farbverhältnisse.

Weitere Vorgaben sind in den Kapiteln 5.1, 5.2 und 6 aufgeführt.

3.5 Mobilität

Das Bau Feld ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr angebunden, was folgende Vorgaben ermöglicht:

- Autofreie Siedlung mit wenig Ausnahmen (gemäss Definition max. 0.2 PP pro Wohnung), insbesondere für Menschen mit Behinderung und Personen in Arbeitssituationen, welche ein Auto erfordern.
- Carsharing-Standplätze (z.B. Mobility) mit mehreren Autos in kurzer Distanz, gemeinsam mit Projektpartnerin oder als Gesamtlösung für den Weitblick Nord.
- Grosse Anzahl von Veloabstellplätzen.

3.6 Kostenoptimierung

Trotz hohen ökologischen Anforderungen soll die Siedlung dank kostengünstiger Bauweise und niedrigen Lebensdauerkosten zahlbare Mieten anbieten:

Kostengünstige Bauweise:

- Effiziente und kostengünstige Konstruktion, Bauorganisation und Bauabläufe von Anfang an in den Planungsprozess einbeziehen
- Praktische und unterhaltsarme Bauweise (gute, ansprechende Alltagsarchitektur ohne modische Spielereien)
- Standardisierung und grosse Serien
- Kurze und wartungsfreundliche Installationsführung
- Verzicht auf Tiefgaragen-Parkplätze im Gebäude
- Kostenziel: Unter dem ortsüblichen Marktpreis

Geringe Betriebs- und Unterhaltskosten:

- Bauweise und Ausstattung, welche energiesparende Nutzung und Unterhalt ermöglichen.
- Einfache Wartung und Austauschbarkeit von Bauteilen und Anlagen.

Langfristige Werterhaltung:

- Solide, langlebige Konstruktion mit entsprechender Materialwahl
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten wie Zimmer an- und abkoppeln, Wohnungen zusammenlegen/aufteilen.
- Flexible Struktur und Konstruktion, welche künftige Veränderungen möglichst wenig behindern (z.B. Umwandlung von Gemeinschafts- in Privaträume, Zusammenlegen von benachbarten Zimmern, etc.).
- In der Grundstruktur professionell gestalteter, wandlungsfähiger Aussenraum.

3.7 Finanzierung

Unsere Wohnbaugenossenschaft ist nicht auf privaten, finanziellen Gewinn ausgerichtet, sondern dient dazu, den Mitgliedern qualitativ guten, lebenswerten und umweltverträglichen Wohn- und Arbeitsraum zu ermöglichen. Das erwirtschaftete Vermögen der Organisation soll allen zu Gute kommen, indem die Genossenschaft ihre Erträge wiederum in die Siedlung investieren kann.

Die Finanzierung der Siedlung erfolgt mit Geldmitteln aus verschiedenen Quellen, insbesondere:

- Anteilscheine der Genossenschafter*innen
- Wohnanteile der Mieter*innen
- Verzinste Darlehen von Genossenschafter*innen und Zugewandten
- Hypothekarkredite (Banken, Versicherungen, Pensionskassen)
- Finanzielle Unterstützung im Rahmen der Wohnbauförderung
- Fördergelder und Anschubfinanzierungen von Bund, Kanton und Stiftungen

4 RAUMKONZEPT

4.1 Allgemeines

- Identitätsstiftende Architektur: Die Ziele des Projektes sollen möglichst ablesbar sein.
- Die Ausnützung und die Geschosszahl sollen ausgeschöpft werden, u.a. auch um die Standfläche und die vom Baugrund her erforderliche Pfählung zu minimieren.
- Das Dach soll an guter Lage (Aussicht, Nähe zum Siedlungszentrum) teilweise als Gemeinschaftsterrasse nutzbar sein.

4.2 Organisation der Gebäude

- Erschliessungsflächen sollen auch für andere Aktivitäten nutzbar sein: Ausserhalb der Wohnungen als Begegnungs- und Aufenthaltsräume, z.B. breite Laubengänge.
- Möglichst viele Wohnungen pro Vertikalerschliessung (Treppenhaus / Lift). Erschliessung über Laubengänge soll als interessanter Lösungsansatz geprüft werden.
- Gebäude für die notwendigen Nebenräume (Abstellräume, Velokeller, Technik, etc.) nur soweit wie nötig unterkellert (im UG zählen solche Räume nicht zur Ausnützung).

4.3 Aussenraum

- Der Aussenraum wird in unterschiedlich nutzbare Bereiche gegliedert.
- Er ist für unterschiedliche Bewohner*innen und Gewerbetreibende nutzbar.
- Öffentliche, halböffentliche und eventuell private Zonen sind definiert.
- Unterschiedliche Bedürfnisse der Nutzung in der Nacht werden berücksichtigt.
- Kreative, kostensenkende Vorgehen und günstige Materialien werden gewählt.
- Kreisläufe von biologischen und anderen Materialien werden beachtet und bewirtschaftet.
- Der Aussenraum ist einheitlich gestaltet.
- Regionale Materialien, einheimische Pflanzen und Nutzpflanzen werden bevorzugt.
- Das Wegnetz erschliesst die Wohnungen und Gewerberäume auf sinnvolle Weise, es dient als Begegnungszone und Verbindung zur Umgebung (zum Quartier).
- Alle Sinne werden angesprochen.
- Die vier Elemente Feuer, Erde, Luft und Wasser sind erlebbar.

4.4 Gemeinschaftsräume

- Als zentrales Element des Gemeinschaftslebens müssen die Gemeinschaftsräume sehr gut zugänglich und erkennbar sein.
- Annahme Finanzierung Gemeinschaftsräume: Die Raumkosten werden durch die Wohnungsmieten finanziert. Mieter*innen müssen nur zusätzliche Dienstleitungen bezahlen (Fremdmieter*innen werden Raumkosten und Dienstleistungen verrechnet).
- Genügend Platz für Tiefkühlgeräte (schlaue Geräte A+++) für Interessierte und Gartengruppe. Aus Kosten- und Energiegründen aber kein Tiefkühlraum.
- Noch zu definieren: Raumreserve für Gemeinschaftsbadzimmer mit Badewanne, evtl. Sauna.

4.5 Wohnungen

- Alle Wohnungen sind hindernisfrei gemäss Zertifizierungsstufe Silber nach LEA (Living Every Age) <http://www.lea-label.ch/de/zertifikat/klassen>
- Ein noch zu bestimmender Anteil der Wohnungen ist darüber hinaus auch altersgerecht gemäss BWO-Merkblatt Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten
- Optimierung der Nutzbarkeit und Möblierbarkeit im Sinne des Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Bundesamt für Wohnungswesen 2015.
- Wohnungen im Ausbau standardisiert, erwünscht sind jedoch unterschiedliche Grundrisse mit folgenden Merkmalen:
 - Relativ kleiner Wohnbereich
 - Min. ein Zimmer pro Wohnung mit min. 14 m², übrige Zimmer mindestens 12 m²
 - Wo es sich gut machen lässt, soll das Zusammenlegen von Zimmern in der Wohnung durch Weglassen, resp. Entfernen (auf Kosten Mieter*in⁵) von Trennwänden geöffnet werden können. (Als Wohnungsgrösse für die Belegung gilt die ursprünglich vorgesehene Anzahl Zimmer)
- Wohnungen bis 4½ Zimmer standardmässig mit einer einzigen Nasszelle (grossmehrerheitlich mit Dusche/WC, einzelne mit Badewanne/WC). Um besonderen Bedürfnissen zu genügen, soll ein Teil der 4½- und einzelne 3½-Zi-Wohnungen mit einem zusätzlichen WC ausgerüstet sein.
- Um die Erschliessungsflächen zu minimieren, können Schlafzimmer direkt von den allgemeinen Räumen (Wohn- / Essbereich) erschlossen sein.
- Nasszellen vorzugsweise mit Fenster zum Aussenraum, sofern dies nicht zulasten der Kompaktheit des Gebäudes und der Kosten geht.
- Wandschränke in allen Wohnungen, Anzahl abhängig von der Wohnungsgrösse.
- Mindestens ein Abstellraum pro Wohnung, Fläche abhängig von der Wohnungsgrösse. In der Regel ausserhalb der Wohnung, bei einem Teil der Wohnungen können an Stelle oder in Ergänzung zu den Wandschränken auch wohnungsinterne Abstellräume realisiert werden.
- Neben den Wohnungen sind auch Jokerräume mit WC/Dusche für folgenden Funktionen vorgesehen:
 - Gästezimmer für Mieter/innen (tageweise Vermietung),
 - Zusatzzimmer für Mieter/innen (Wochen- und monataeweise Vermietung),
 - Gästezimmer für das geplante B&B.Ein Teil dieser Jokerräume soll durch eine Verbindungstüre mit einem zweiten Jokerraum koppelbar sein und so als Gästeraum für Familien einsetzbar sein (aber auch als Einzelraum vermietbar bleiben). Erwünscht ist auch, dass ein Teil der Jokerräume direkt an eine anschliessende Wohnung gekoppelt werden kann.
- Balkone und Terrassen
Angedacht ist ein Mix aus verschiedenen Typen, insbesondere:
 - Begegnungszonen / Nischen in der Erschliessung
 - Gemeinschaftsterrassen

- Den Laubengängen/Erschliessungsstegen vorgelagerte Balkone (siehe auch Beispiele Soubeyran und Bern Mutachstrasse)
- Klassische Privatbalkone
- Ev. auch französische Balkone (raumhohe Fenster zum Öffnen mit Geländer) und Jahreszeitenzimmer

Der konkrete Mix ist abhängig vom Projekt (urbaner Kontext). Auch der Energieaspekt ist zu berücksichtigen (passiver Wärmegewinn im Winter / Beschattung im Sommer). Nicht erwünscht ist eine Lösung ausschliesslich mit individuellen Balkonen oder ausschliesslich mit Gemeinschaftsterrassen.

4.6 Dienstleistungen, Gewerbe

Im Erdgeschoss, insbesondere an der Brühlhofpromenade (urbane Ost-West-Achse) soll es möglich sein Dienstleistungen und mit der Wohnnutzung verträgliches Gewerbe einzurichten, z.B:

- Büronutzungen, Co-Working Space,
- Kindergarten, Kita,
- Coiffeur, Velowerkstätte,
- Spitex, etc.

5 BAUKONZEPT

5.1 Materialien

- Geringer Anteil an grauer Energie, geringe Umweltbelastung und Gesundheitsverträglichkeit, von der Herstellung bis zur Entsorgung.
- Bevorzugt werden breit verfügbare Baustoffe, rein mineralische Stoffe, Naturmaterialien aus erneuerbaren Ressourcen und emissionslose Stoffe.
- Rezyklierbare und mit wenig Energieaufwand rückbaubare Materialien, möglichst keine Verbundmaterialien.
- Raumhöhen ev. auch grösser als das gesetzliche Minimum

5.2 Konstruktion

- Konstruktion im Sinne der Kreislaufwirtschaft, insbesondere auch Systemtrennung und Wiederverwertung beachten.
- Standards im Sinne der 2000-Watt Gesellschaft noch zu definieren, vermutlich: KBOB-eco-bau / BKP-ECO, Minergie Eco, SNBS, BIM
- Einfache Konstruktionen, einfacher Ausbau, langlebig und sanierungsfreundlich
- Hohe Wärmespeicherfähigkeit von Böden und Wänden
- Gute Schalldämmung
 - > von Wohnung zu Wohnung, Wohnung-Treppenhaus, Wohnung-aussen
 - > Bei allen Haustechnikanlagen
- Innovative Lösungen einbeziehen.
- Grosszügige Steigschächte, welche den Unterhalt und die Anpassung von Leitungen, Lüftungen, etc. erlauben, möglichst von den Erschliessungsflächen ausserhalb der Wohnungen zugänglich.

Aus diesen Vorgaben steht zurzeit die Massivkonstruktion für Decken und Trag- resp. Wohnungstrennwände, sowie Leichtbaukonstruktionen für Fassaden und wohnungsinterne Trennwände im Vordergrund. Denkbar sind jedoch auch andere Lösungsansätze, z.B. ein integraler System-Holzbau.

6 ENERGIEKONZEPT

- Kompakte Bauform möglichst ohne einspringende und herausragende beheizte Gebäudeteile
- Sehr gute Wärmedämmung, sehr guter sommerlicher Wärmeschutz, sodass auch mit der anzunehmenden Klimaerwärmung keine aktive Kühlung erforderlich wird.
- Solare Architektur (Ausrichtung der Räume und Fenster, hinreichende Masse im Gebäude, Fotovoltaik / möglichst mit Eigenverbrauchsgemeinschaft genutzt)
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser (Vorgabe der Stadt), Verbrauchsmessung und wo sinnvoll Wärmerückgewinnung (z.B. Duschen)
- Kontrollierte Lüftung (einfaches, kostenoptimiertes und regulierbares System mit mechanischer Reinigungsmöglichkeit der Kanäle)
- Regenwasser und Sickerwasser als Grauwasser nutzen (für WC-Spülung und Giesswasser). Kompostierung des Schwarzwassers (Fäkalwasser) prüfen, siehe System Cooperative Equilibre Soubeyran in Genf
- Wichtigste Grundregeln der Elektrobiologie berücksichtigen, insbes. sternförmig angeordnete Elektroinstallationen, installationsfreie Bereiche/Wände
- Optimierte energiesparende Geräte und wassersparende Armaturen

7 RAUMPROGRAMM

Gemäss Entwurf Bau- und Zonenreglement vom 05.06.2018 ist für das Baufeld 3 (10'450 m²) eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.3 bei einer Geschosshöhe von 3 bis 5 vorgesehen. Für die Hälfte des Baufeldes 3 ergibt dies eine mögliche Geschossfläche von 6'793 m² (10'450 m² x ½ Anteil x Geschossflächenziffer 1.3). Bei einer Reduktion von 0.75 (für Aussen- und Innenwände, Treppenhäuser und Technikflächen) stehen uns damit **5'094 m² Nettofläche** (Hauptnutzfläche) zur Verfügung.

7.1 Wohnungen

Einerseits soll dem gemäss Stadt Solothurn²⁾ hohen Bedarf an Kleinwohnungen (45% 1-Pers-Haushalte, 32% 2-Pers-Haushalte) mit einem hohen Anteil von 2½- bis 3½- Zimmerwohnungen begegnet werden. Andererseits soll auch ein für das Generationenwohnen unerlässlicher Teil von mind. 30 % Familienwohnungen³⁾ realisiert werden. Wie gross dabei der Bedarf an Grosswohnungen, allenfalls auch an Clusterwohnungen sein wird, ist noch zu klären.

Der Nettoflächenverbrauch (inkl. Anteil Gemeinschaftsräume) soll als Zielwert: 35 m² pro Person nicht übersteigen (im Maximum 40 m² / Person).

Der nachfolgende Wohnungsmix zeigt beispielhaft auf, wie diese Anforderungen umgesetzt werden können. Bei den angenommen knappen Nettoflächen⁴⁾ und einem Anteil von ergänzenden Dienstleistungen könnten ca. 62 Wohnungen realisiert werden (55 Wohnungen werden als Minimum betrachtet).

Um eine hinreichende Flexibilität zu gewährleisten, soll ein Teil der Wohnungen so konzipiert sein, dass sie mit wenigen Anpassungen zu kleineren oder grösseren Einheiten oder Spezialwohnungen (z.B. Clusterwohnungen) abgeändert werden können.

Tabelle 1 Wohnungsmix (Richtwerte)⁴⁾

Zimmerzahl	Anteil in %	Anzahl Wohn	Nettofläche pro W	Nettofläche Tot
2 ½	39 %	24	50	1'200
3 ½	30 %	19	70	1'330
4 ½	19 %	12	90	1'080
5 ½	9 %	5	110	550
6 ½	3 %	2	130	260
	100 %	62		4'420

Lediglich 31% der Wohnungen (19 Wohnungen) haben 4½ und mehr Zimmer und sind damit als Familien- oder WG-Wohnungen geeignet. Mit 66 von 128 Personen (gemäss Belegungsvorschrift) bewohnen aber dennoch mehr als die Hälfte aller Bewohner*innen diese Wohnungen.

7.2 Gemeinschaftsräume

Die nachfolgende Tabelle stellt das aktuelle Wunschprogramm der Genossenschaft WeitWohnen dar und ist noch zu überprüfen. Es soll zudem mit den Bedürfnissen der Projektpartnerin Logis Suisse AG abgestimmt werden, was zu einer Reduktion der auf WeitWohnen anfallenden Flächen führen dürfte.

Tabelle 2 Gemeinschaftsräume im Gebäude (Richtgrössen)

Raum / Nutzung (Blau = zur Ausnützung zählend)	Fläche in m2	Beschreibung Qualität, Lage, Nutzungsbezüge, etc.
Erschliessung	30	
Begegnungsmöglichkeiten in der E.	30	Z.B. Nischen im Korr./Laubengang (Bänke/Tischen etc. nach Bedarf)
Siedlungszentrum im EG	160	Mit allen Briefkästen
Treffpunkt mit Anschlagbrett, Bar, Zmorge B&B, Zeitschriften/ Bücherei	30	Für Espresso/Schlummerbecher, Post/Zeitungen anschauen, tratschen, etc.
<u>Multifunktionsraum*</u>	50	Für Sitzungen, Mittagstisch, Essen, Feste, Vorträge, Filmclub, etc. An Küche und Treffpunkt anschliessend.
Professionelle <u>Gemeinschaftsküche</u>	25	An Gemeinschaftsraum und Aufenthaltsraum Aussen angrenzend, mit Vorratslager und Tiefkühle
<u>Waschküche</u> , Bügel- und Nähraum mit Fächli, (für gesamte Anlage)	30	Im EG (beheizt), beim Treffpunkt, als erweiterter Begegnungsort konzipiert, mit direktem Ausgang zu Wäschehänge aussen
<u>WC/Dusche</u> rollstuhlgerecht	5	Auch vom Aussenraum gut erreichbar
<u>Lageraum</u>	20	Für Tische, Stühle, etc.
Weitere Räume im EG und OG	220	
6 Jokerzimmer / als Gäste-Zimmer und für Bed&Breakfast nutzbar	135	Auf Etagen verteilt, mit WC und Dusche, teilweise gekoppelt (teilweise auch als kleine 1-Zimmer-Wohnungen ausbaubar)
Raum der Stille / Kulturraum	45	Meditieren, Tanz, Bewegung, Yoga, etc. Möglichst durch mobile Trennwand kombinierbar mit Multifunktionsraum.
Reserve(räume) (Wohngeschosse / UG)	40	Für diverse Initiativen der Bewohner*innen
Total (zur Ausnützung zählend)	410	
Zusätzliche Räume im UG	195	Nicht zur Ausnützung zählend
Werk- und Hobbyraum	35	Im UG vorgesehen
Trockenräume	100	Im UG, direkt bei der Waschküche
Vorratsraum	30	Für Tiefkühlgeräte, Gemüse- und Früchtelagerung
Raum für Pflanzenüberwinterung	30	Frostsicher, mit Tageslicht (im UG / ev. aussen bei Nutzgärten)

7.3 Dienstleistungen, Gewerbe

Für Dienstleistungen und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss (siehe Ziffer 4.6) verbleibt gemäss obigen Berechnungen noch eine **Nutzfläche von ca. 264 m²**. Für diese Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sollen mit ca. 3.20 m grössere Raumhöhen als im Wohnungsbau üblich vorgesehen werden. Da das Interesse für solche Nutzungen noch ungewiss ist, sollen diese Flächen bei fehlendem Bedarf auch als Wohnungen betrieben werden können.

7.4 Nebenräume und Technikräume

- Neben den wohnungsinternen und gemeinschaftlichen Abstellräumen (Ziff. 4.5 / 7.2) muss eine angemessene Fläche für wohnungsexterne private Abstellräume zur Verfügung stehen.
- Technikräume sind so zu dimensionieren, zu gestalten und zu platzieren, dass sie dem Haustechnikkonzept optimal dienen. Sie sollen insbesondere möglichst kurze Leitungen ermöglichen, problemlosen Zugang für die Wartung aller Anlagenteile gewährleisten und genügend Raumreserven für künftige Änderungen der Anlagen ermöglichen.

7.5 Aussenräume

Ergänzend zu den Kapiteln 3.5 und 4.3 sind folgende Aspekte einzuhalten:

- Grosser Gestaltungsspielraum für erste Mieter*innen und dauerhafte Anpassbarkeit an veränderte Bedürfnisse.
- Es sollen unterschiedliche Nutzungen möglich sein: gärtnern, spielen, sich erholen, sich begegnen, Natur erleben, Gemüse, Beeren, Obst anbauen, allenfalls Haltung von Kleinvieh.
- Der Nutzgarten soll nach den Grundsätzen der Permakultur bewirtschaftet werden.
- Das Wegnetz ist hindernisfrei.
- Die Beleuchtung gewährleistet Sicherheit und ist gleichzeitig so sparsam wie möglich.
- Kinder (ab etwa 3 Jahren) müssen zwischen Gebäude und Aussenraum selbstständig zirkulieren können (Anforderungen an Türen: geringer Kraftaufwand und geeignetes Abschiesssystem, z.B. mit Badge).
- Von aussen zugängliche Toilette im Siedlungszentrum.
- Multifunktionsschopf für Gartenutensilien.
- Veloabstellplätze in „Veloabstellhalle“ (UG) mit guter Zufahrt und Möglichkeit für abgeschlossene Bereiche sowie gedeckte Abstellplätze aussen, möglichst mit Wegführung über Siedlungszentrum. Gesamtzahl: 1½ Veloabstellplatz pro Zimmer als Minimum.
- Sammelstelle für getrenntes Recycling, ev. als Gemeinschaftsanlage mit anderen Baufeldern der Etappe 1.
- Oberirdische Parkierung nur für Besucher*innen und ev. Gewerbe/Dienstleistung. Bewohner*innen-PP (Anzahl Wohnungen x 0.2) durch Mitbeteiligung an Autoeinstellhalle (AEH) der Projektpartnerin Baufeld 3 sichern.
- Rollstuhlgerechte Parkplätze nach Norm SIA 500 (für Bewohner*innen: mindestens einer pro 25 Wohnungen, für Besucher*innen: mindestens einer).

8 AKTUALISIERUNGEN

Nr.	Datum	Was
1	15.7.2017	Erstellung Vorlage
2	12.02.2018	Version 0.1
3	23.05.2018	Version 0.2 (Ergänzungen TG AR in Ziff. 4.3 und 7.5)
4	27.11.2018	Version 0.3 (TG Bau)
5	15.01.2019	Version 0.4 (Ergänzungen Vorstand und TG Bau)
6	19.02.2019	Version 0.5 (Anpassungen TG Bau nach Rückmeldung Andreas Saurer WBG BE-SO)
7	29.04.2019	Version 0.6 (Anpassungen Vorstand vom 08.04.2019 und TG Bau vom 29.04.2019)
8	28.11.2019	Version 0.7 Ergänzungen Vorstand Herbst 2019
9	09.01.2020	Version 0.8 Aktualisierungen Vorstand
10	17.02.2020	Version 1.0 Bereinigter Entwurf Vorstand
11	08.06.2020	Version 2.0 Bereinigung und Verabschiedung durch den Genossenschaftsrat

Fussnoten / Erläuterungen

- 1) Konzept Siedlungsprojekt WeitWohnen (21.06.2012)
- 2) Stadt Solothurn, Analyse Stadtentwicklung Solothurn (11.04.2014)
- 3) Nachhaltigkeitskonzept Erlenmatt Ost V 3.0 (01.01.2015)
- 4) Für die Aufschlüsselung der Nettowohnfläche gelten folgende Annahmen:

Approximative Nettowohnflächen pro Wohnung (in m²)

Einzelräume	2½-Zi-W	3½-Zi-W	4½-Zi-W	5½-Zi-W	6½-Zi-W
Eingang, Gard, Korridor	6.0	8.0	12.0	14.0	16.0
Nasszelle(n)	4.0	4.0	6.0	6.0	8.0
Wohnen, Essen, Küche	26.0	30.0	32.0	36.0	38.0
Separatzimmer 1	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
Separatzimmer 2		14.0	14.0	14.0	14.0
Separatzimmer 3			12.0	14.0	14.0
Separatzimmer 4				12.0	14.0
Separatzimmer 5					12.0
Nettowoohnfläche Total	50.0	70.0	90.0	110.0	130.0

- 5) Abweichungen sind bewilligungspflichtig, es werden nur Abweichungen bewilligt, bei denen kein Nachteil für die Genossenschaft befürchtet werden muss.
Bei Abweichungen von der Standardlösung (Ausbauten, Grundrissänderungen etc.) bedeutet „auf Kosten Mieter/in“, dass die Mehrkosten von der veranlassenden Mietpartei, vollumfänglich und ohne Anrecht auf eine spätere Rückvergütung, zu übernehmen sind. Das dürfte vor allem bei der Erstvermietung vorkommen.