

## **Vorprojekt Westfeld-Neubauten: LeNa-Baustein Feedback aus Baukommission, Nutzungskommission, Vorstand und Mitglieder-Workshop vom 2. Feb. 2019**

### **Allgemein**

Das architektonische Konzept mit 2 Treppenhäusern als vertikale Laubengänge wird geschätzt und akzeptiert. Die Gestaltung der Erschliessungsräume als Begegnungsflächen ist eine gelungene Umsetzung der LeNa-Philosophie. (Keine Anpassungen gewünscht).

Die Tragstruktur basierend auf Treppenhauswänden und Erschliessungskernen ist ok, hier ist aus Sicht LeNa ebenfalls keine Anpassung nötig.

### **Wohnungen**

Der Wohnungsspiegel weicht zugunsten kleinerer Wohnungen von den Anforderungen des Planungsleitfadens ab.

Dies wurde am Workshop hinsichtlich Vermietbarkeit, Demografie und aktueller Mitgliederwünsche als ok beurteilt.

Von einzelnen Mitgliedern wird das Bedürfnis nach Grosswohnungen und Cluster hinterfragt. Diese stellen auch latent eine Konkurrenz zu Cantina und anderen Gemeinschaftsräumen dar.

1-Zimmer-Wohnungen resp. Einzelzimmer braucht es eher noch mehr.

1-Zi-Whg: sollten alle mit Nasszelle ausgerüstet werden. Annahme: LeNa braucht keine eigenen Gästezimmer, sondern kann auf B&B- oder Hotellerie-Angebote im Spitalbau zurückgreifen. Evtl. können 2-3 Einzelzimmer im LeNa-Haus als Gäste- oder Zuschaltzimmer für LeNa genutzt werden. Die 1-Zimmerwhg. werden mit einer Fläche von 17m<sup>2</sup> inkl. Nasszelle als eher (zu) klein beurteilt.

Hofwohnungen: Die Balkonküche kann/soll in die Wohnung verlegt werden, die Balkonerker selbst sind gut, können für Tische, Sofa, etc. benutzt werden.

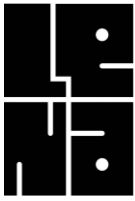
Cluster: eher mehr Varianten für Einzelpersonen statt Paare vorsehen (Mix anpassen) und bei den Paarclustern die Architektur so gestalten, dass Paare im Modus getrennte Schlafzimmer funktionieren. Auf den Stockwerken besser mit Kleinwohnungen mischen, d.h. nicht alle Grosswohnungen nur im Zwischengeschoss und Dachgeschoss.

Es existiert ein Flächensprung (& Kostensprung, siehe unten) von den 3- zu den 4-Zimmerwohnungen: es sollte überprüft werden, ob Anpassungen innerhalb des bestehenden Rasters möglich sind.

Dachwohnungen: Wie kann bei immer heisseren Sommern ein ausreichender Sonnenschutz gewährleistet werden?

Gemeinschaftsentrees: Die Nutzbarkeit wird hinterfragt, Möblierungsmöglichkeiten (siehe: Brandschutzvorgaben) und Belichtung müssen abgeklärt werden.

Generell: Stauraum fehlt in den Wohnungen und auf den Erschliessungsflächen (für persönliche Gegenstände, für geteilte Sachen und für Trottinette, Kinderwagen, Rollatoren, etc.).



# **Bau- und Wohn- genossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft**

## **Gewerbe**

Südseite: Die Räume auf der Hofseite sollen als Atelier-Wohnungen konzipiert werden.

Forumseite Süd: Einzug einer Galerie oder eines zusätzlichen Geschosses prüfen.

Nordseite: Die Räume auf der Hofseite sollen evtl. auch als Atelier-Wohnungen konzipiert werden.

## **Gemeinschaftsräume / Nutzung**

UG:

Bandraum: weniger spezifisch als 'lauten' Raum planen (könnte auch eine Werkstatt oder ähnliches sein), benötigt allenfalls einen Wasseranschluss (im Raum oder im Treppenhaus).

Möglichkeit für die Zusammenlegung der Mieterkeller prüfen.

Technikräume nochmals überprüfen: braucht es diese so gross?

EG:

Allgemein: Die Anordnung der Gemeinschaftsnutzungen als Herzstück in der Mitte des EG ist gut.

Generell: Die Ecke Gemeinschaftsküche/Spiel-&Bewegungsraum/Lobby ist zu überarbeiten.

Cantina und Küche sind gut (kleinere Optimierungsmöglichkeiten bei den Serviceräumen), die Cantina benötigt noch Raumteiler für eine Verbesserung der Atmosphäre.

Lebensmitteldepot: Die Positionierung ist gut, die Fläche eher knapp, evtl. ergibt sich eine Erweiterungs- /Öffnungsmöglichkeit zur Cantina hin.

Lobby: Ist generell gut und am richtigen Ort, aber keine Lounge/ zu viel Aktivität. Es gibt zu wenig ruhige Rückzugsflächen, daher sollte eine Abgrenzung/Raumteiler zur Cantina hin geprüft werden.

Spiel-/Bewegungsraum: Dieser ist definitiv zu klein und sollte vergrössert werden. Evtl. kann auch die Rollstuhlrampe auf die Lobby-Seite verlegt werden.

Gemeinschaftsküche: Anzahl und Bedarf an Gemeinschaftsküchen wurde kontrovers diskutiert, d.h. 2 Gemeinschaftsküchen sind vermutlich ein guter Kompromiss. Die Platzierung stimmt aber noch nicht. Die Gemeinschaftsküche EG sollte in eines der OGs verlegt werden, die jetzt im 1.OG angedachte Gemeinschaftsküche sollte ins Dachgeschoss (siehe unten).

OGs:

Initiativräume: Die luftigen Kuben sind zwar schön, aber hier wird benötigte Nutzfläche verschenkt.

Deshalb sollten alle Initiativräume nur eingeschossig ausgeführt werden. Wasseranschluss und Multimediaanschluss sind einzuplanen und die Aussenwand soll bis zur Fassade vorgezogen werden.

Die Anzahl der Räume kann durch die Aufhebung von 2 Treppenhaus-Terrassen vergrössert werden.

Waschräume: Diese sollten längs unterteilt werden: Waschmaschinen nur auf einer Seite stapeln, in anderem Teil Trockenraum unterbringen. Ein Secomat ist vermutlich nicht nötig, da diese Räume gut belüftbar sind.

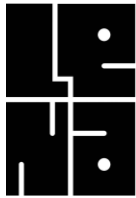
Sternenbar: Diese ist sehr klein, der Einbau einer Küche wegen Höhe/Wasser/Fläche problematisch.

Vorschlag: Die Küche aus der Sternenbar entfernen, dafür die Terrasse im Treppenhaus einen halben Stock tiefer in eine Gemeinschaftsküche umwandeln. Für die Sternenbar/Küche ist ein WC nötig.

Lärmschutz zu den angrenzenden Wohnungen klären.

Gemeinschaftsbad: Der Bedarf wurde kontrovers diskutiert. Der Standort ist definitiv falsch (schwierige Wasseranschlüsse, zu exponiert/exhibitionistisch). Das Bad soll eher Rückzugsort sein.

Vorschlag: Das Gemeinschaftsbad in einen der Initiativräume verlegen, evtl. mit einer Sauna ergänzen. Die Badewannen mit Wänden trennen oder dann nur eine grosse Wanne machen. Das Bad benötigt ein eigenes WC.



# **Bau- und Wohn- genossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft**

Dachterrasse: Die beiden begehbaren Terrassen sollen belassen werden, sie stellen jetzt schon das flächenmässige Minimum dar. Eine Beschattung ist nötig. Das Vordach ist daher gut und bietet auch Möglichkeiten zum Verstauen von Mobiliar.

## **Nachhaltigkeit**

Tondecken: diese sind sinnvoll und sollen im Projekt bleiben

Urintrennung / Trocken-WC's: dieses Thema soll erneut thematisiert werden

Regenwasserfallstrang mit Anschlüssen in den Lauben für Pflanzenbewässerung werden gewünscht (2 Anschlüsse pro Etage)

Dachnutzung: Lieber auf Urban Gardening verzichten und stattdessen Photovoltaik auf Dach

Regenwassernutzung Waschmaschinen, Bewässerung und für Toiletten prüfen.

Fassadenbegrünung – zumindest auf der Hofseite – wäre sehr wünschenswert.

## **Kosten**

Die Mietzinsen sind gemäss aktueller Schätzung für die meisten tragbar und werden für ein Neubau-Projekt als OK empfunden.

Der Sprung von der 3- zu der 4-Zi-Wohnung ist hoch (Differenz von mehr als CHF 1'000.-, z.T. bedingt durch eine sehr grosse 4-Zi-Whg)

Einzelne Mitglieder sehen aber eher Probleme bei der Beschaffung des notwendigen Anteilscheinkapitals.

Kostenreduktion:

Die Ökologie soll nicht reduziert werden, dieser Aspekt ist ein wichtiger Bestandteil des LeNa Konzepts.

Der Lärmschutz ist wegen des dichten Zusammenwohnens wichtig, hier soll sicher auch nicht gespart werden.

Materialien/Ausbau: Reduktionen sind ok, aber nicht beim Verputz sparen (unverputzte Betonwände sind bei vielen nicht erwünscht)

Die Fassaden inkl. Laubengänge, Balkone, Aussentreppen prägen das Erscheinungsbild und die Gemeinschaft, bei einer allzu starken Begradigung/Bereinigung würde ein 0815-Gebäude entstehen. Hier bestehen gewisse Bedenken bei allzu starken Reduktionen.

Cantina-Grösse: Dieses Thema war umstritten, einige sahen das Risiko, dass die Cantina zu wenig ausgelastet wird (sowohl intern als auch extern) und plädierten für eine Redimensionierung, andere sahen bei der aktuellen Grösse & der Öffnung nach aussen Vorteile hinsichtlich besserer Auslastung und Kostenverteilung. Die sprungfixen Kosten (bei welchem Volumen lohnt sich eine Verkleinerung der Infrastruktur) sollten nochmals genau geprüft werden und die Konkurrenzsituation mit anderen Gastroangeboten auf dem Westfeld muss geklärt werden.

Akzeptable Optionen/Vorschläge für Kosteneinsparungen aus Sicht LeNa sind:

- Balkonküchen nach innen verlegen
- Aussentreppen auf der Forumsseite weglassen (zähneknirschend, werden als gestalterisches Element und Aufwertung der forumseitigen Klein-Wohnungen geschätzt)
- Geschosshöhen reduzieren. Aber differenziert betrachten, wenn möglich beim EG mehr reduzieren als bei den Wohnungen, bei den Wohnungen von oben mehr, unten weniger wegnehmen (Komfortausgleich)
- Fensterflächen reduzieren, aber nicht zu viel. Belichtung ist wichtig für kleine und teilweise tiefe Räume, v.a. in den unteren Geschossen.