

Raumprogramm (orientierend)

Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal

Wettbewerbsverfahren Stöcklimatt "Wo Generationen gemeinsam Leben"

Luzern, 07. Mai 2019

Version 1.0



Raumprogramm (orientierend)

A WOHNUNGEN

Es sind drei Etappen zu planen. In der 1. Etappe sollen ca. 34 - 38 Wohnungen, sämtliche Dienstleistungsangebote, der 1. Teil der Einstellhalle, sowie die Verbindung zu den bestehenden Häusern erfolgen. Mit der 2. Etappe ist eine AZ von ca. 0.9 - 1.0 anzustreben. Die 3. Etappe soll die langfristig mögliche Ausbauoption mit einer maximalen AZ 1.15 aufzeigen.

Nutzungsmix (Richtgrösse)	Alterswhg.	Familienwhg.	Single / Paare
Wohnungen	70%	20%	10%
2 1/2 Zimmer-Wohnung	60%		30%
3 1/2 Zimmer-Wohnung	40%	30%	70%
4 1/2 Zimmer-Wohnung		50%	
5 1/2 Zimmer-Wohnung		20%	

Die Wohnungen sind grundsätzlich nutzungsneutral anzubieten, d.h. die Wohnungen unterscheiden sich nicht im Hinblick auf die zu erwartenden Nutzer/innen. Alle Wohnungen werden gemäss den Planungsrichtlinien "Altersgerechte Wohnbauten" erstellt und können bei Bedarf entsprechend den spezifischen Bedürfnissen angepasst werden (z.B. Ausrüstung mit Halte- oder Klappgriff). Die Bewohner/innen wählen ihre Wohnung frei, resp. die Verwaltung kann flexibel und je nach Bedarf die Zusammensetzung und Platzierung der Mieter/innen beeinflussen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die kleineren Wohnungen eher von Senioren/innen und auch jüngeren Alleinstehenden oder Paaren gemietet werden und die grösseren Wohnungen eher von Familien.

Nr.	Bezeichnung	Fläche m2	Anzahl	Total m2	Bemerkungen
1	Wohnungen		100%		
1.1	2 1/2 Zimmer-Wohnung	60 - 65	45%		WC/Dusche mit Anschluss WA/TU, Wohnzimmer/Ess-/Kochbereich min. 35m2, Zimmer min. 12m2, Balkon/Loggia ca. 12m2 min. 2.4m tief, Abstellraum ca. 4m2
1.2	3 1/2 Zimmer-Wohnung	80 - 90	41%		WC/Dusche mit Anschluss WA/TU, Wohnzimmer/Ess-/Kochbereich min. 40m2, Zimmer min. 12m2, Balkon/Loggia ca. 12m2 min. 2.4m tief, Abstellraum ca. 4m2
1.3	4 1/2 Zimmer-Wohnung	100 - 105	10%		Bad/WC und Du/WC mit Anschluss WA/TU, Wohnzimmer/Ess-/Kochbereich min. 45m2, Zimmer min. 12m2, Balkon/Loggia ca. 12m2 min. 2.4m tief, Abstellraum ca. 4m2
1.4	5 1/2 Zimmer-Wohnung	110 - 120	4%		Anordnung in bevorzugter Lage, oberste Geschosse oder mit Gartenzugang Bad/WC und Du/WC mit Anschluss WA/TU, Wohnzimmer/Ess-/Kochbereich min. 45m2, Zimmer min. 12m2, Balkon/Loggia ca. 12m2 min. 2.4m tief, Abstellraum ca. 4m2
2	Allgemeine Räume				
2.1	Kellerräume	8	div.		pro Wohnung 8m2, im UG
2.2	Waschsalon inkl. Trockenraum				pro 6 Wohnungen Alterswohnungen min. 10m2,
2.3	Raum Hauswart	15	1		1 Raum à 15m2 (Reinigungs- und Gartengeräte), zweckmässiger Zugang von Aussen
2.4	Kinderwagenabstellraum/ Abstellfläche Strassenroll- stühle und Scooter		div.		pro Familienwohnung ca. 1m2/pro 5 Kleinwohnungen ca. 1.5m2, bei Hauseingängen, sowohl von aussen wie auch vom Eingangsbereich schwellenlos zugänglich, gut erreichbare Steckdosen für Ladegeräte
2.5	Technikräume	div.			Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro unterteilung in mehrere Räume möglich Fläche nach Bedarf, ca. 3% der aGF



Raumprogramm (orientierend)

2.6	Zivilschutzplätze		div.	Schutzräume können auch als Lager-/Kellerflächen genutzt werden Bezeichnung der Schutzplätze in den Grundrissplänen Wohnen: 2 Schutzplätze pro 3 Zimmer, halbe Zimmer werden nicht mitgezählt
2.7	Veloraum	div.	div.	1 Veloraum pro Haus für Wohnnutzung inkl. Bereich für E-Bikes
2.8	Reinigungsraum	1	8	div. 1 Reinigungsraum pro Haus

B DIENSTLEISTUNG

Nr.	Bezeichnung	Fläche m2	Anzahl	Total m2	Bemerkungen
3	KiTa			224	Disposition ist so zu wählen, damit Lärmemissionen zu den Alterswhg berücksichtigt sind.
3.1	Unterrichtsraum	150	1	150	Raum für ca.25 Plätze
3.2	Garderobe/ Vorzone	34	1	34	vor den Unterrichtsraum Garderobe mit Sitzbank
3.3	Materialraum	6	1	6	
3.4	Aussengeräteraum	6	1	6	für Spielzeug, von Aussen direkt zugänglich
3.5	WC-Anlage	12	1	12	für Kinder und Lehrpersonal, geschlechtergetrennt
3.6	Putzraum	4	1	4	
3.7	Küche	12	1	12	
3.8	Aussenbereich	200	1	200	Spielwiese / Spielplatz / Aufenthaltsbereich, mit Freifläche kombinierbar, Spielplatz gemäss Leitfaden "Spielplätze für alle" der Stiftung Denk an mich
4	Spitin / Dienstleistung Alterswohnungen			154	
4.1	Therapieraum	70	1	70	Therapie- / Besprechungsraum mit Fitnessgeräten Massageliege (Physiotherapie), gut zugänglich im EG
4.2	Wohlfühl-Pflegebad	20	1	20	integriertes abgetrenntes rollstuhlgerechtes WC/Lavabo integriert, zur selbständigen Nutzung oder in Begleitung Spit-In
4.3	Büro	16	1	16	Büro für Pflegemitarbeiter/Siedlungsassis-tenz/Anlauf- und Koordinationsstelle mit Empfangsfunktion
4.4	Sitzungszimmer				für Beratungsgespräche, separat erschlossen vom Eingangsbereich
4.5	Materialraum	8	1	8	Materialraum, pro 4 Alterswohnungen
4.6	WC-Anlagen Pflege	4	2	8	Möglichkeit zur Geschlechtertrennung
4.7	Weitere Dienstleistungen	16	2	32	Zusammenliegende Flächen, für Therapie oder erweitertes Angebot
5	Gemeinschaft			142	
5.1	Gemeinschaftsraum	70	1	70	Zur Gemeinschaftsbildung im Stöcklimatt
5.2	grosszügige Haushaltsküche, inkl. Geräte zum Regenerieren	40	1	40	Verbindung (Zugänglichkeit) zur KiTa und zum Gemeinschaftsraum mit Theke zum Aussenraum
5.3	WC-Anlagen	4	3	12	Geschlechter getrennt, +1 rollstuhlgerecht
5.4	Nebenraum / Garderobe	10	1	10	Garderobe, kann als Vorraum oder Teil des Gemeinschaftsraums eingebunden werden
5.5	Lager	10	1	10	
Total Dienstleistungsfläche				520	Nutzfläche



Raumprogramm (orientierend)

6	Abstellplätze und Aussenraum				
6.1	Parkplätze in Tiefgarage		div.	in zentraler Tiefgarage, Anzahl Einstellplätze gem. VSS, es gilt das Angebot von zusätzlich vermietbaren PPs zu prüfen, 1 rollstuhlgerechter Parkplatz pro 10 Wohnungen	1 PP pro Whg oder pro 100m2 aGF
6.2	Parkplätze im Freien		div.	Kurzzeitparkplätze für Besucher erwünscht, Parkplätze für Mitarbeiter Pflege, mind. 1 rollstuhlgerechter Besucherparkplatz in Eingangsnähe	10%
6.3	Veloabstellplätze		div.	gedeckt, in Nähe der Hauseingänge Berechnung Anzahl Veloabstellplätze gemäss Vorgaben VSS	
6.4	Motorradabstellplätze		div.	ungedeckt, oder in Tiefgarage	
6.5	Entsorgung / Sammelstellen		div.	Unterflurcontainer, zweckmässig angeordnet, gute Einbindung in Aussenraum beachten.	
6.6	Freifläche			Ausgewogenes Verhältnis zwischen Privatheit und Öffentlichkeit für alle Generationen. Aussenraum der zur Förderung "Wo Generationen gemeinsam Leben" beiträgt erstrebenswert. Auch beim gemeinsam genutzten Aussenraum "Ruhezonen" bzw. Rückzugsorte berücksichtigen. Wünschenswert ist ein Bewegungsrundgang für Alterswohnungen der dennoch alle Altersgruppen des Stöcklimatt anspricht. Die Parzelle 333 ist in die Aussenraumgestaltung miteinzubinden. Es wird sowohl für die 1. Etappe als auch für die 2./3. Etappe ein attraktives Aussenraumkonzept gefordert.	
6.7	Passerelle / Erschliessung			Es wird eine direkte Anbindung zum Haus Aabach auf der Parzelle 333 gefordert um eine Witterungsgeschützte Anbindung des Stöcklimatt bis zum Haus Lindenberg sicherzustellen.	