

Bernische Pensionskasse, Abteilung Immobilien

Arealentwicklung Thun UeO s, Talacker- / Buchholzstrasse
Ideenstudie auf Einladung, Grundlage 4.01

4.01 Anforderungen Wohnungen

1. Generelle Vorgaben

1.1 Hindernisfreiheit

Die Mindestanforderungen der Richtlinien „hindernisfrei-bauen.ch“ (Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen) sind einzuhalten. Relevante Anforderungen sind stufenlose Wohnungszugänge, ausreichende Durchgangsbreiten sowie Einhaltung der minimalen Bewegungsflächen.

1.2 Schallschutz

Die minimalen Anforderungen der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006) für Miete sind einzuhalten.

1.3 Energie-Standard

Erfüllung des Minergie-Standards

1.4 Flächenvorgaben pro Wohnungstyp

Wohnungstyp	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer
Wohnen / Essen / Kochen	ca. 40 m ²	ca. 40 m ²	ca. 45 m ²
Master Bedroom mit Ankleide und WC/Bad		ca. 24 m ²	ca. 24 m ²
WC/Bad	5 m ²		
WC/Dusche		3 m ²	3 m ²
Zimmer	15 m ²	13 m ²	2x 13 m ²
Reduit	ca. 3 m ²	ca. 3 m ²	ca. 3 m ²

Die Wohnungen müssen funktionieren. Die Flächenangaben dienen der Orientierung.

1.5 Flächenvorgaben (Neben- und Aussen-Nutzflächen)

Disporäume	einzelne erwünscht	ca. 15 m ²
Privater Balkon/Loggia/Sitzplatz/Terrasse	pro Wohnung	15 m ²
Keller	pro Wohnung	8 m ²
Wasch- und/oder Trocknungsraum	pro Treppenhaus	15 m ²

Abwärts- und Geräteraum	für die Parzelle	15 m ²
Veloräume	ca. 1/2 der gesetzlich geforderten Abstellplätze für Zweiräder im Gebäude	
Technikräume	sind auszuweisen	

2. Detailvorgaben

2.1 Allgemeine Vorgaben

- Lichte Raumhöhe Obergeschosse Wohnen ca. 2.40 m, Untergeschoss 2.30 m
- Lichte Raumhöhe Gewerbe- und Dienstleistungsfläche Erdgeschoss / Obergeschosse ca. 2.80 m, Untergeschoss ca. 2.40
- Raum- und Fensterproportionen die variable Möblierbarkeit zulassen (dargestellt in den Plänen)
- Flügelfenster, pro Raum ein Fenster mit Drehkippsbeschlag
- Fenster mit Raffflammenstoren

2.2 Detailvorgaben Wohnen

Erschliessung Zugänge

- Hauszugänge mit Vordach, witterungsgeschützte Briefkastenanlage
- Treppenhäuser mit Aufzügen (behindertengerechte Abmessung), optimierter Verkehrsfläche, klare Wegführung, ungeheizt und witterungsgeschützt. Laubengänge sind nicht erwünscht.
- Alle Wohnungen sind bis und mit dem Wohnungszugang über die Autoeinstellhalle mit Aufzug behindertengerecht erschlossen (Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften)

Entrée/Garderobe

- Garderobenstange/Hutablage und Hochschrank

Wohnen und Essen

- Direkter Zugang zu privatem Aussenraum (Balkon, Loggia, Sitzplatz oder Terrasse)
- Flügeltüren anstelle von Schiebetüren werden bevorzugt

Küche

- 8 Küchen-Elemente à 60 cm, davon zwei Hochschränke
- Gute Belichtung und Bezug zum Essbereich

Master Bedroom mit Ankleide und WC/Bad

- mit Ankleide (6 Schrankelemente)
- mit WC/Bad kombiniert
- Direkter Zugang (nicht über WC/Bad)

Zimmer

- Gute Möblierbarkeit (Doppelbett und Schränke sind einzuzeichnen)

WC/Bad

- Raumabmessungen mind. 1.80 x 2.35 m
- Abmessung Badewanne 1.80 x 0.80 m

WC/Dusche

- Raumabmessungen mind. 1.80 x 1.65 m
- Abmessung Duschwanne mind. 90 x 90 cm oder 80 x 120 cm

Reduit

- Anschlüsse für WM/TU (Platz für WM/TU vorsehen)
- Zugang zu Haustechnik

Privater Balkon/Loggia oder Terrasse/Sitzplatz

- Nutzbare Tiefe 2.50 m, überdeckt
- Ausreichender Sichtschutz und Beschattungsvorrichtungen

Disponibelräume (einzelne erwünscht)

- mit Tageslicht

Schutzräume

- Gemäss behördlichen Vorgaben
- Abwägung der Kosten (Erstellung / Befreiung von der Erstellungspflicht)
- Sofern Erstellung erforderlich: Nutzung in Friedenszeiten als private Wohnungskeller

Wohnungskeller

- Trennwände mit Lattenroste

Hauswartsraum

- Befahrbar mit motorisierten Geräten
- Im UG und in der Nähe der Autoeinstellhalleneinfahrt anzuordnen

Fahrräder

- Im UG oder EG in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen

Autoeinstellhalle

- Dimensionierung gemäss VSS – Norm, Regelfall I.
- Ausnahme: Durchfahrtshöhe 2.20 m i. L.
- Mit direktem behindertengerechten Zugang zum Treppenhaus/Lift

Entsorgung/Container

- Gemeinsamer, zentraler und unauffällig platzierter und überdeckter Containerraum,
- abschliessbar

2.3 Energie/Haustechnik

- Erreichung Minergie-Standard mit Zertifizierung
- Fussbodenheizung

2.4 Massnahmen Umweltbereich

- Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- Entwässerung nach behördlichen Vorgaben