

Confratelli
Quartierzentrum Bronschhofen

Projektdokumentation
Sondernutzungsplan Hauptstrasse - Stationsstrasse Bronschhofen
Stand 18.07.2018

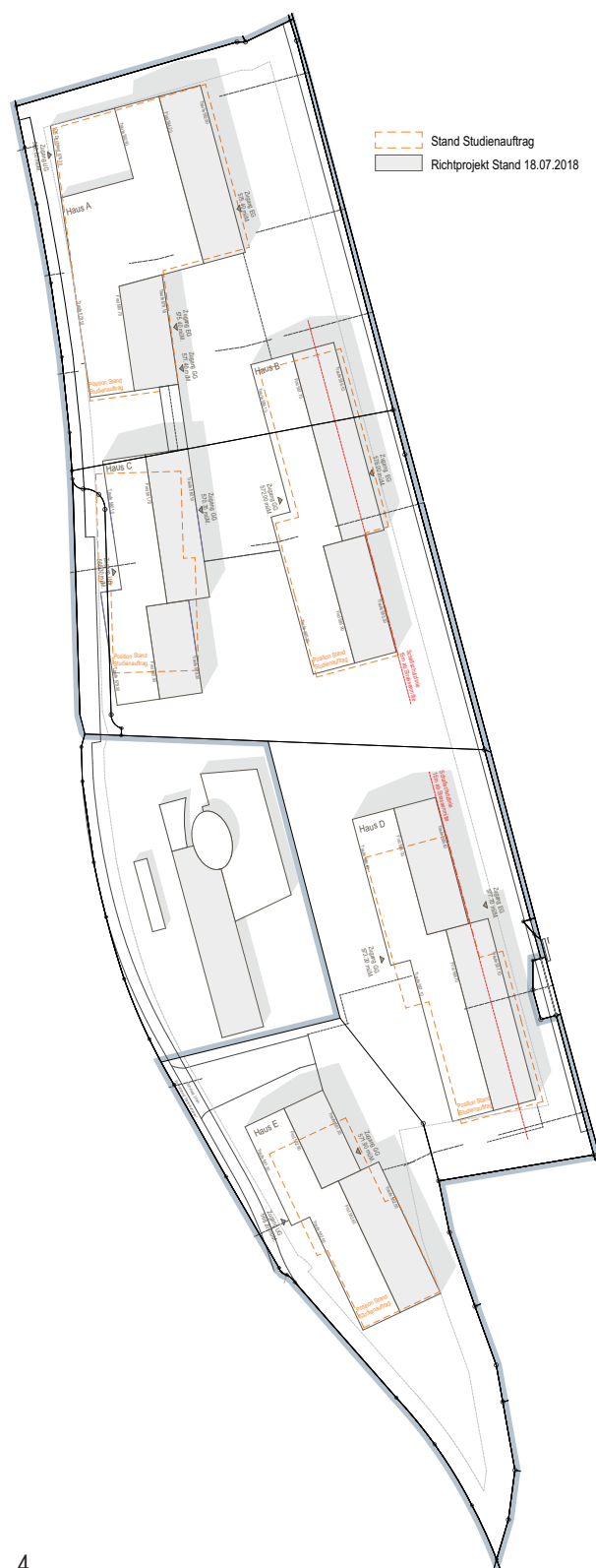


Inhaltsverzeichnis Projektdokumentation

Gesamtkonzept: Leben und Wohnen im Quartierzentrum Bronschhofen	4
Ortsbauliche Projektidee „Confratelli“	6
Umgebungsgestaltung und Adressbildung	8
Betriebskonzept Thurvita und Quartierstützpunkt	12
Dorfladen, Restaurant „Chez Grand Maman“, Gewerbeflächen, Anlieferung und Tiefgarage	15
Wohnqualität	20
Materialisierung und Fassadengestaltung	26
Baukörper, Schallschutz und Erschliessungskonzept	30
Architektonischer Ausdruck	31
Konstruktion und Wirtschaftlichkeit	32
Anlehnung an MINERGIE®-Standard und robuste Gebäudetechnik	33
 Anhang: . Nachweise und Berechnungen	 34

Verfasser

raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil
graber allemann landschaftsarchitektur gmbh, Altendorf



Gesamtkonzept: Leben und Wohnen im Quartierzentrum Bronschhofen

Alters- und Familienwohnungen, Dorfladen, Gewerbefläche und das Restaurant „Chez Grand Maman“ werden in einem identitätsstiftenden Quartierzentrum zusammengeführt. Im innovativen Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ werden die 34 Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden. Mit dem Quartierzentrum Bronschhofen ist ein Umzug ins Pflegeheim nicht mehr notwendig. Die Thurvita-Spitex-Leistungen im Quartierzentrum und im Norden von Wil werden entsprechend den Grundsätzen einer gemeinnützigen Spitex angeboten. Zusätzlich wird eine Struktur für eine tageweise Betreuung von pflegebedürftigen Menschen angeboten, wodurch pflegende Angehörige im Raum Wil partiell entlastet werden können. In dieser Zeit haben die pflegenden Angehörigen die Möglichkeit etwas Zeit für sich zu verbringen und neue Kräfte zu tanken. Die Alterswohnungen werden barrierefrei und zu erschwinglichen Preisen vermietet. Die Alltagstauglichkeit und Bedürfnisse von betagten und/oder behinderten Menschen stehen im Zentrum.

Ziele der Überarbeitung Studienauftrag

Nach Abschluss des Studienauftrages wurde das Wettbewerbsprojekt grundsätzlich in allen relevanten Themen überarbeitet. Folgende Ziele beinhaltete diese Phase:

- Weiterentwicklung und Erfüllung der Anforderungen der Thurvita
- Richtprojekt für den Sondernutzungsplan/Teilzonenplan
- Entscheidungsgrundlagen für das Parlament der Stadt Wil für den Abschluss eines Baurechtsvertrags
- Vorbildcharakter für hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen

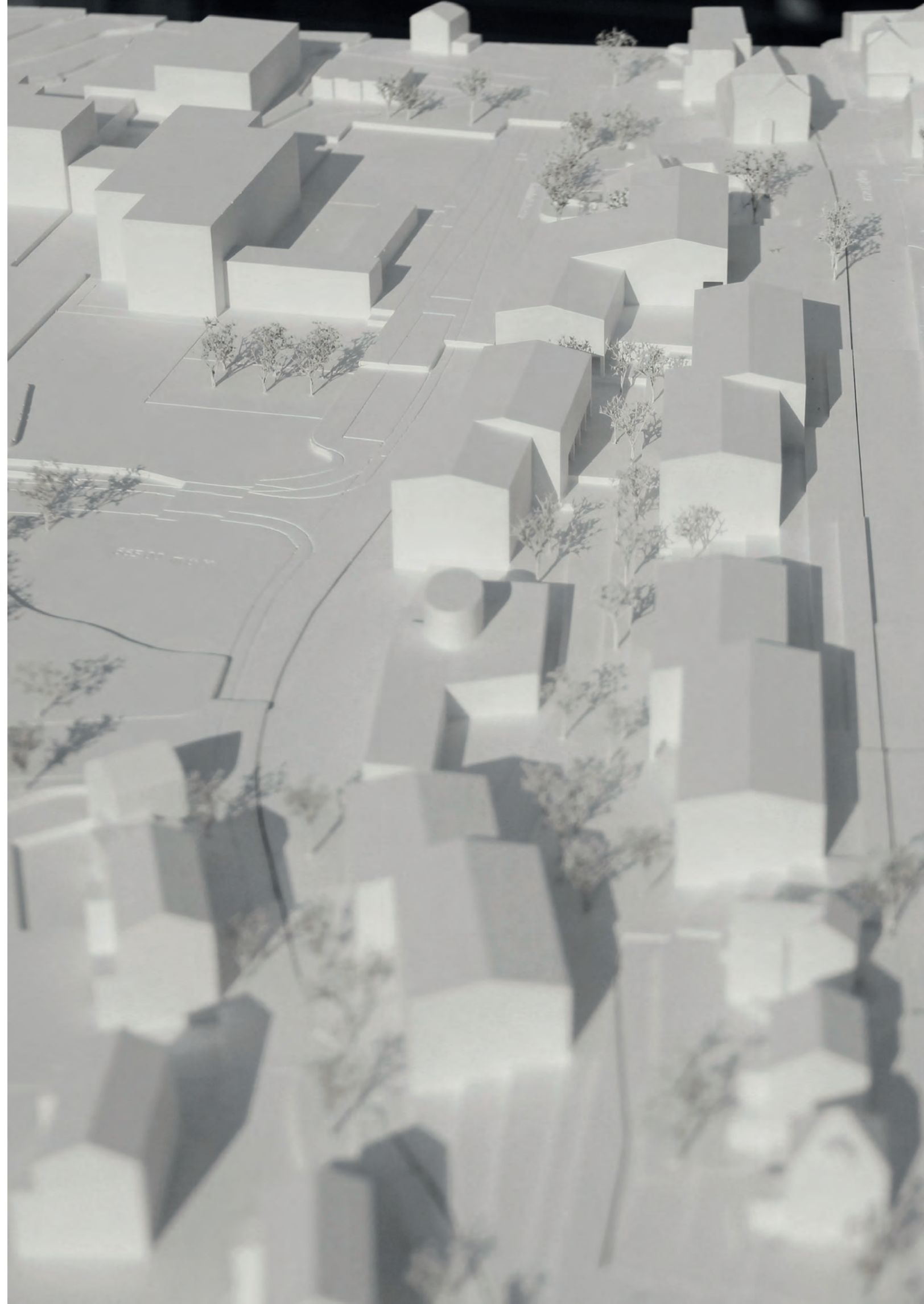
Planerische Hinweise zum revidierten Projektstand

Die Projektüberarbeitung hat sich phasengerecht auf die wesentlichen Grundkonzepte beschränkt und insbesondere die Vorgaben aus dem Jurybericht für die Weiterbearbeitung umgesetzt:

- Die Nutzungsverteilung ist neu gemäss Vorgabe der Bauherrschaft platziert.
- Sämtliche Wohnungen orientieren sich nach Westen.
- Eine attraktive Sonnenterrasse befindet sich auf dem Level der Hauptstrasse.
- Die Freiräume wurden entsprechend angepasst und verfeinert.
- Die Thurvita-Häuser B und C sind gedeckt verbunden.
- Die Tiefgarage wurde auf eine eingeschossige Lösung redimensioniert.
- Die Spitex- und Thurvita-Betriebe verfügen über eine eigene Anlieferung und eine interne Einstellhalle mit direktem Treppen Kern zu den Büros.

Weiteres Vorgehen

Das Richtprojekt wurde nach Überarbeitung des Studienauftrages im Februar und Juni 2017 dem Architekturkollegium präsentiert und als Beilage Richtprojekt zum Sondernutzungsplan im September 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Das nun vorliegende Richtprojekt vom 18.07.2018 wurde auf Grundlage der Vorprüfung revidiert. Nach definitiver Genehmigung des Sondernutzungsplans und Sicherstellung der baurechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt die weitere planerische Ausarbeitung (Vorprojekt).





Ortsbauliche Projektidee „Confratelli“

Der vorliegende Projektansatz verbindet den Dorfkern an der Hauptstrasse mit dem tiefer gelegenen Pfarreiheim und dem Bahnhof. Ausgangspunkt der neuen Siedlungstruktur ist das bestehende Pfarreiheim Franziskus und Klara. Die fünf projektierten Neubauten sind in der Ausgestaltung des Bauvolumens und der ortsbaulichen Setzung sinnesverwandt. Die „Confratelli“ – sinnbildlich als fünf „Mitbrüder“ des bestehenden Pfarreiheims – verbinden die Quartiere und lassen zugleich Sichtachsen und vielseitige, altersgerechte Wegbeziehungen zu. Der Projektvorschlag unterstützt die Gesamtvision der Thurvita: „Älter werden im Quartier“ und bietet in den Erdgeschossen die Nutzflächen kombiniert mit attraktiven, rollstuhlgängigen Freiräumen an. Der quartiersmittige Platzraum wird in der warmen Jahreszeit zur Drehscheibe als dörflicher Ort der Begegnung und des Verweilens. Der Dorfladen befindet sich gut sichtbar auf der Ebene der Hauptstrasse. In den Obergeschossen werden insgesamt 78 Wohnungen mit Loggien angeboten. Alle Wohneinheiten der Thurvita werden barrierefrei erschlossen und sind an das gemeinschaftliche Café angebunden. Die Alterswohnungen sind als Cluster gruppiert und mit den freien Wohnungen durchmischt situiert.



Confratelli

Quartierzentrum Bronschhofen, Projektdokumentation

19. Jahrhundert Haufendorf / Strassendorf

Das ehemalige Bauerndorf Bronschhofen befindet sich am Bergfuss und am Maugwiler Bach. Nachdem die Siedlung zeitweise der politischen Gemeinde Wil zugeteilt wurde, gilt sie ab 1804 wieder als eigenständige Gemeinde. Der ehemalige "Schneckenbund" mit Rosstrüti und Trungen erwacht somit wieder. Das Strassen- und Haufendorf ist durch die Gehöfte des Acker- und Weinbaus geprägt. Hauptachse im hierarchischen Erschliessungsnetz ist die bis heute bestehende Landstrasse von Wil ins Thurgauische.



1915 Eisenbahn

Bis zur Jahrhundertwende entwickelt sich die Gemeinde nur geringfügig weiter. Die Landwirtschaft erfährt einen Wandel vom Ackerbau zur Viehzucht und Milchwirtschaft. 1911 erhält Bronschhofen einen Anschluss an das Schienennetz Wil-Kreuzlingen, was nach dem zweiten Weltkrieg auch zu einem wirtschaftlichen Aufschwung beigetragen hat.



2000er-Jahre Wachstum

In den 1970er-Jahren vergrössert sich das Siedlungsgebiet von Bronschhofen rasant. Neue Wohnquartiere werden erstellt und der Siedlungsraum verbindet sich allmählich mit der nördlichen Grenze von Wil. In den frühen 2000er-Jahre werden zudem einige neue öffentliche Bauten erstellt: Die Erweiterung des Oberstufenschulhauses, die neue Gemeindeverwaltung und der Neubau des Kirchgemeindezentrums. Im Jahr 2013 wird Bronschhofen mit der Stadt Wil vereinigt.



2020 Vision

Mit dem neuen Quartier des Thurvita-Stützpunktes und den zugehörigen Wohnungen und Dienstleistungen soll das bestehende Dorfgelüge gestärkt werden. Die ergänzende Strassenflucht fügt das zweigeteilte Bauerndorf wiederum zusammen und versucht die Erhaltungsziele des ISOS zu berücksichtigen: Die Hauptstrasse wird redimensioniert und die ortstypischen Vorbereiche werden im Projekt übernommen. Parallel zur hochfrequentierten Hauptstrassen entstehen Weg- und Querverbindungen für den Langsamverkehr. Zudem wird die örtliche Bautradition bewahrt und die gegliederten Baukörper werden mehrheitlich mit Holz verkleidet.

Quelle: "Bronschhofen", BAK Bern, ISOS-Dokumentation, 2. Fassung, 06.2007

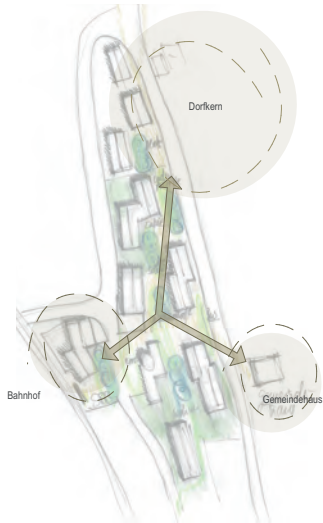
Historische Übersicht

M 1:10'000



Umgebungsgestaltung und Adressbildung

Die einzelnen Häuser des Quartierzentrums werden neben ihrem architektonischen Ausdruck auch durch den durchfließenden Aussenraum zu einer identitätsstiftenden Gesamtanlage verbunden. Die in den von der Hauptstrasse abfallenden Hang gestellten Baukörper verorten sich dank den westseitigen Gartengeschossen im gewachsenen Terrain. Eine attraktive Durchwegung macht das Areal in Längs- und Querrichtung zu einem vielseitig nutzbaren Verbindungsraum für Fussgänger (max. 6%) und Velofahrer (max. 12%). Die Wohnhäuser werden durch die geschickte Anordnung der Eingänge auf zwei Etagen jeweils ebenerdig erreicht. Die Sonnenterrasse mit Restaurant, Bezug zur Hauptstrasse und dem Dorfladen definieren den Siedlungsschwerpunkt.

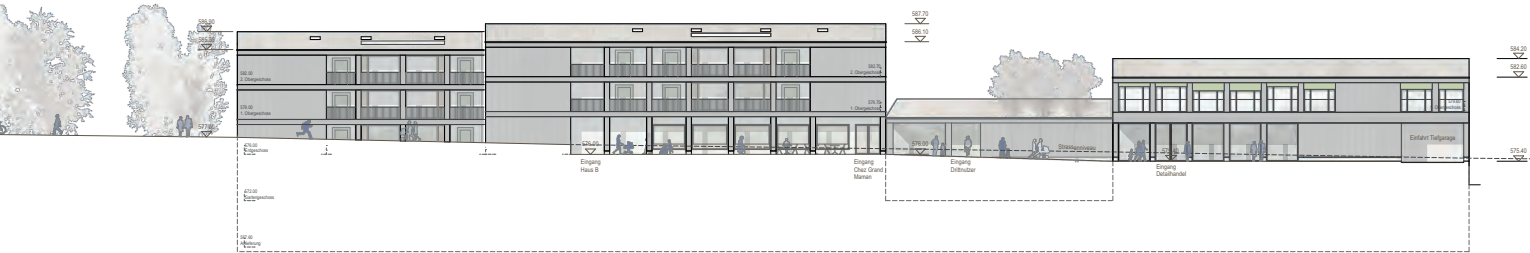




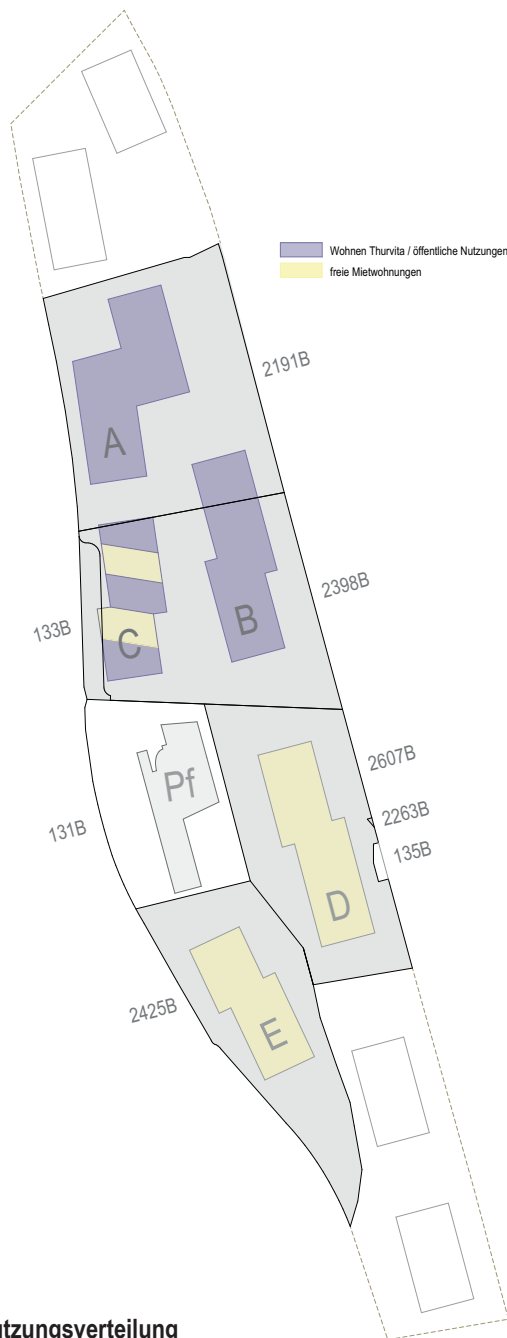
1. Obergeschoss



Ebene Hauptstrasse / Erdgeschoss



Betriebskonzept Thurvita und Quartierstützpunkt
Die öffentlichen Bereiche und Büros der Pflege und Hauswirtschaft befinden sich an gut auffindbarer Lage nahe dem Siedlungsschwerpunkt. Von der Sonnenterrasse auf Hauptstrassenniveau wird über eine Freitreppe oder Lift das untere Platzniveau zwischen den Gebäuden B und C erreicht. Die gemeinschaftlichen Räume für „das Leben im Alltag“ befinden sich unmittelbar an der öffentlichen Drehscheibe und sind witterungsgeschützt verbunden. Sämtliche Arbeits- und Aufenthaltsbereiche verbinden sich zu einer Begegnungslandschaft. An gut frequentierter Lage können bedarfsgerecht Drittnutzungen angeboten werden.



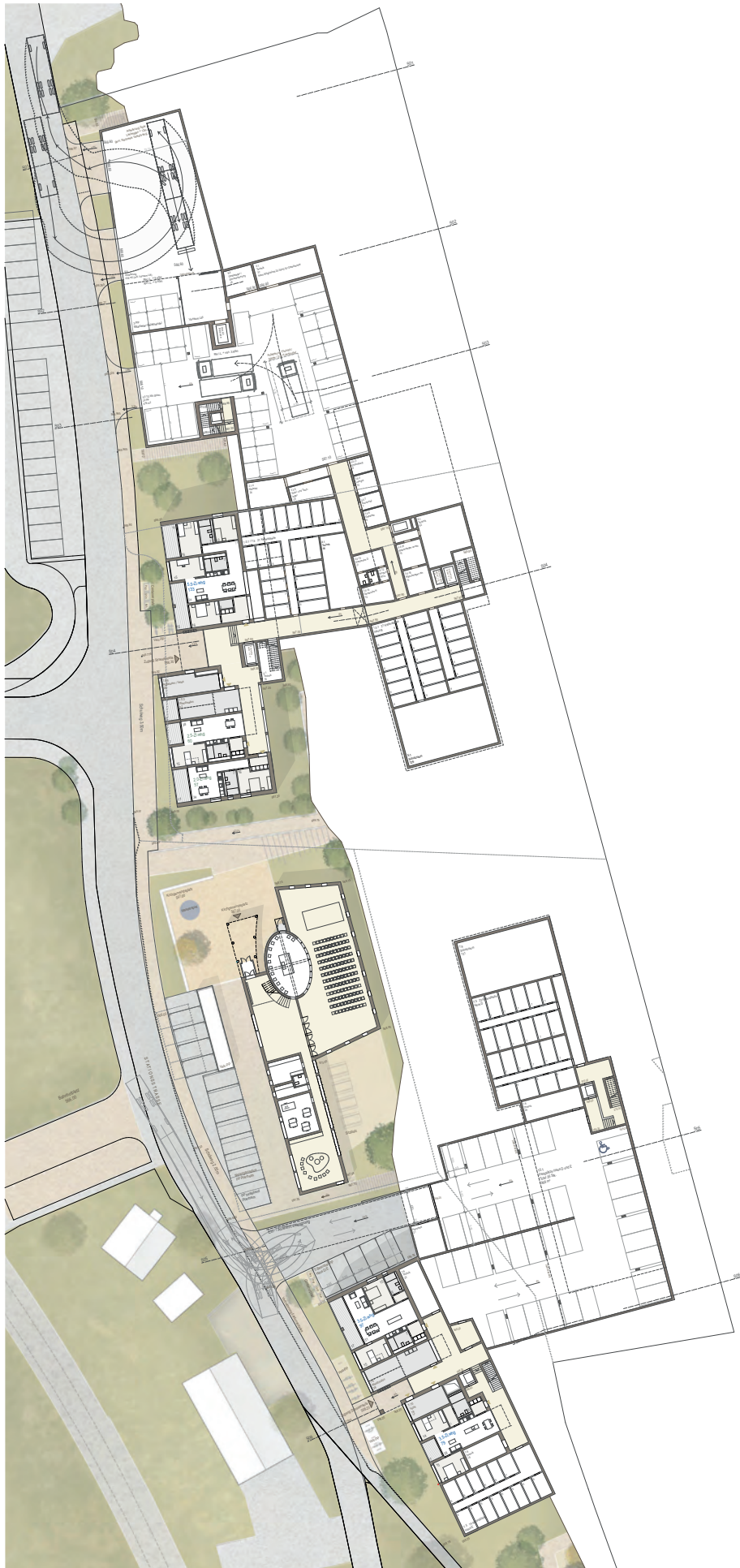
Nutzungsverteilung
mit eingezeichnetem Erweiterungspotential



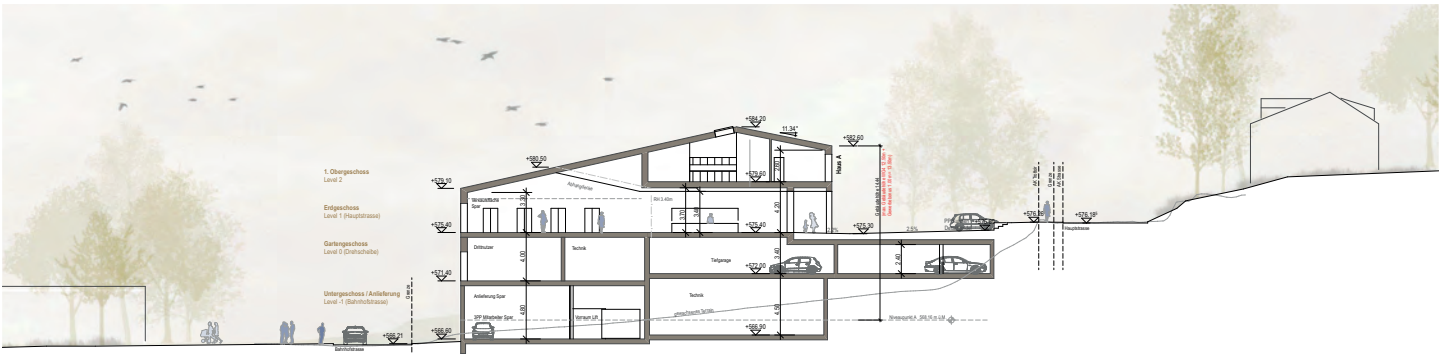
Schema Rollstuhlgängigkeit
Fusswege mit terrasiertem Aussenraum und max. 6% Gefälle

Ebene Drehscheibe / Gartengeschooss





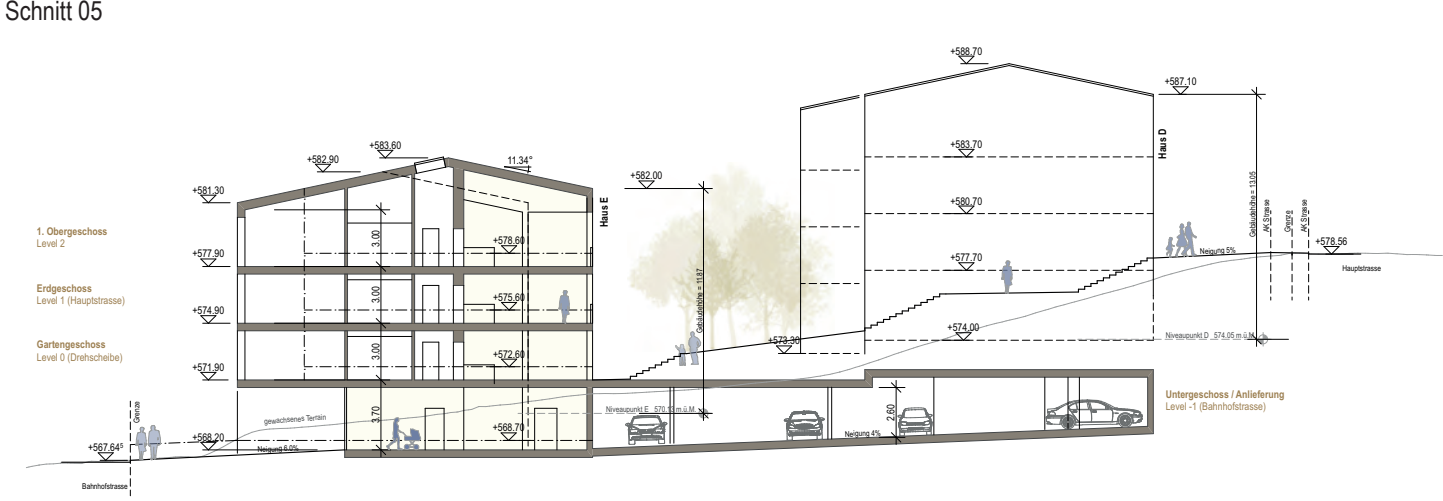
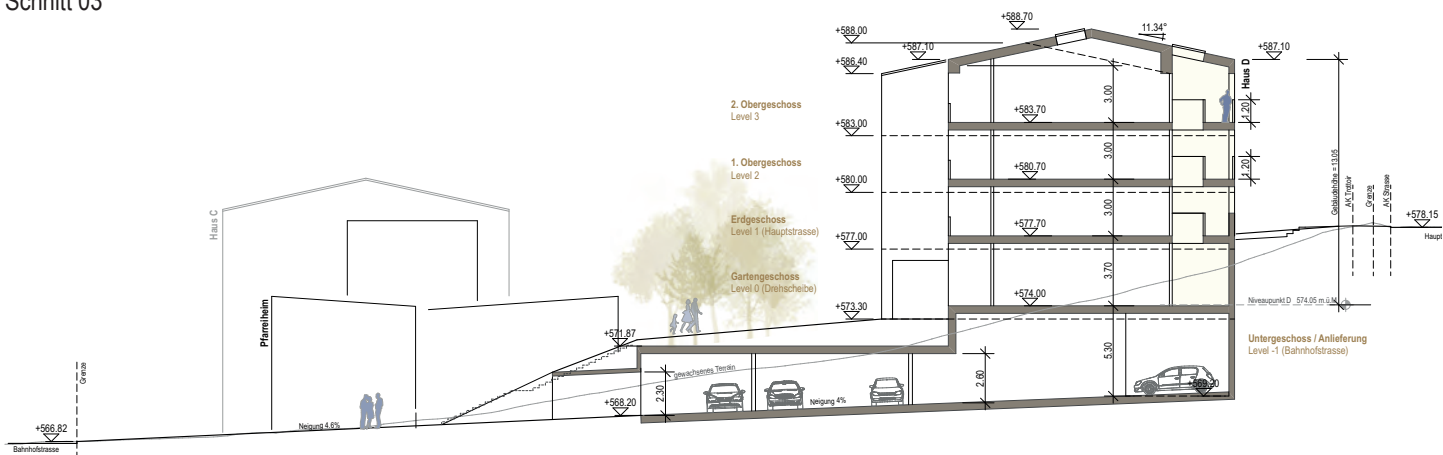
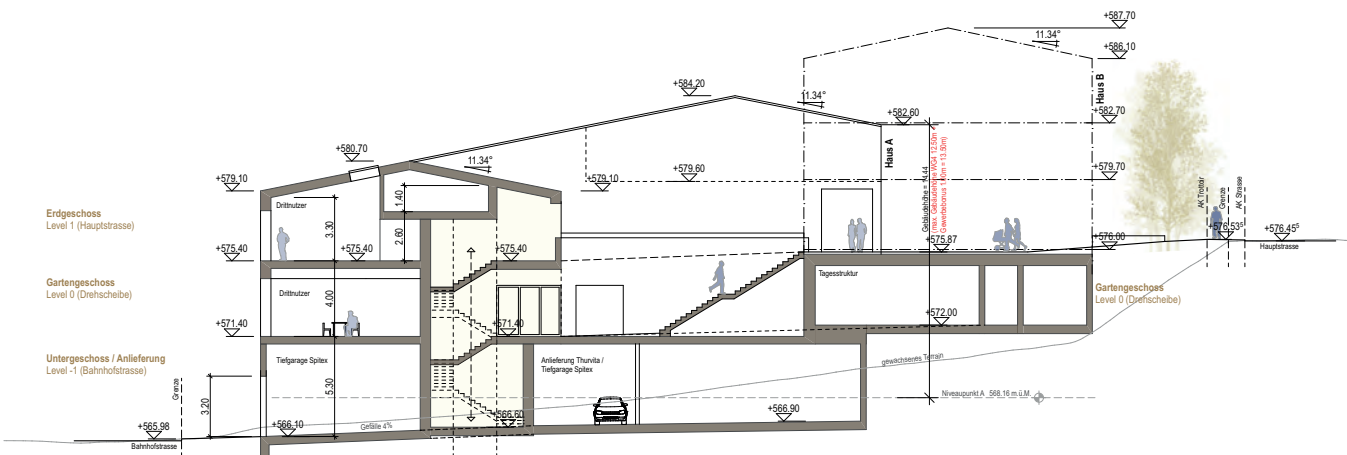
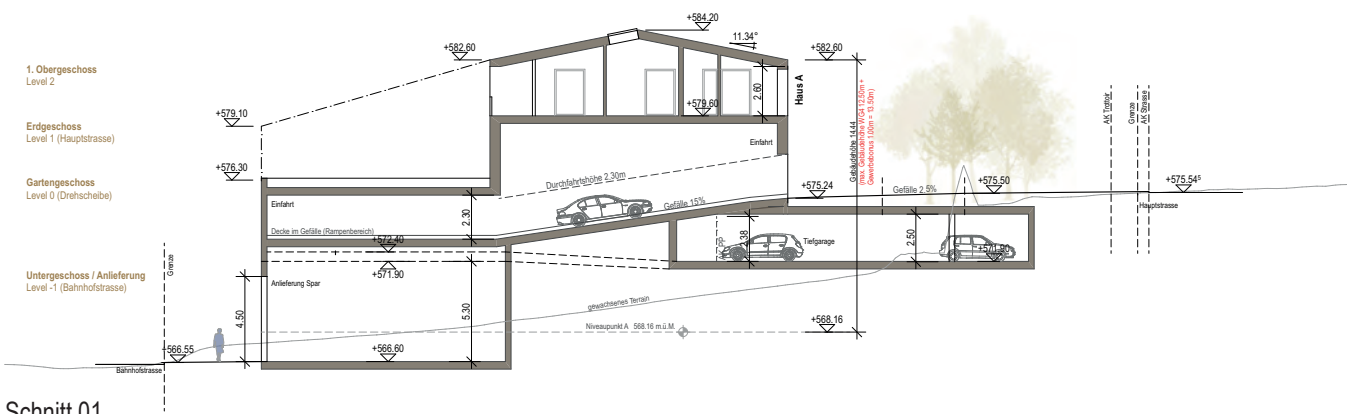
Ebene Bahnstrasse / Anlieferung



Dorfladen, „Chez Grand Maman“, Gewerbeflächen, Anlieferung, Tiefgarage
Der Dorfladen befindet sich im Norden des Perimeters im Gebäude A und ist von der Hauptstrasse her gut erkennbar. Mittels einer Dachkonstruktion aus Brettschichtträgern wird eine stützenfreie und nutzungsneutrale Fläche angeboten. Der vorgelagerte Freiraum bietet Platz für Kurzzeit-Kundenparkplätze und knüpft ideal an die öffentlichen Plätze des Quartiers an – so ist auch das öffentliche Restaurant sowohl vom Aussenraum wie auch vom gegenüberliegenden Detailhandel erreichbar. In direkter Anbindung befinden sich im Untergeschoss die Anlieferungen für den Dorfladen sowie den Thurvita-Stützpunkt. Im Obergeschoss des Hauses A können alternativ auch frei einteilbare Büroflächen z.B. für Praxen angeordnet werden, welche von der Frequenz des Detailhandels und guter Erreichbarkeit profitieren. Die Parkplätze für Kunden, Mitarbeiter, Besucher und Bewohner werden mehrheitlich in der Tiefgarage erstellt. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich am nördlichen Rand der Parzelle. Die Häuser D und E (frei verfügbare Mietwohnungen) verfügen zwecks direkter Erreichbarkeit über eine eigene Tiefgarage an der Stationsstrasse. Die Anlieferung über die Bahnhofstrasse ist kombiniert mit einer Einstellhalle für die Einsatzfahrzeuge der Thurvita-Spitex.



Erdgeschoss mit Detailhandel





Ansichten Haus B
(richtungsweisend für die Häuser C, D und E)



Ansichten Haus A
Baukörper mit Gewerbeflächen



Wohnqualität

In den Wohngeschossen werden jeweils drei bis acht Wohnungen über einen Laubengang mit Treppen Kern und Lift erschlossen. Innerhalb einer Wohnung bilden der Ess- und Wohnbereich mit der Loggia eine fließende Raumfigur. Zudem können die Wohnbereiche meist um jeweils ein Zimmer beispielsweise als Bibliothek mit grosszügiger Schiebetüre erweitert werden. Die Wohnungen verfügen beim Wohnungseingang über eine Garderobe und die Nasszellen sind gemäss den Vorgaben für altersgerechtes Wohnen entwickelt.

Alterswohnungen Thurvita

Wohngeschoss Haus B

Mehrheitlich Kleinwohnungen für ein bis zwei Personen

Freie Mietwohnungen

Wohngeschoss Haus E

Mehrheitlich Familienwohnungen



Alterswohnung Thurvita
Regelwohnung Häuser B und C, Modellbild vom Dachgeschoss
M 1:100



Familienwohnung
Regelwohnung Häuser D und E, Modellbild vom Dachgeschoss
M 1:100



Materialisierung und Fassadengestaltung

Sockel
Sichtbeton Typ 4, mit gebrochenem Kies (Jurakalkstein)
0-22 mm und Weisszement,
Oberflächenbearbeitung: z.B. gespitzt

Wände / Decken Laubengang
Sichtbeton Typ 4, mit gebrochenem Kies (Jurakalkstein)
0-22 mm und Weisszement,
schalungsglatt

Holzteile Fassade
Weisstanne (Starkholz), sägeroh, rift/halbrift
Horizontalschalung mit Fugen 8mm
Vertikalschalung mit Fugen 2mm
Oberflächenbehandlung: vorpatiniert / vorvergraut

Fenster
Holz-Metallfenster, Permalux P2

Sonnenschutz
Vertikalmarkisen mit Stoff, farbig

Horizontale Fassadenbänder
Geländer
Permalux P2

Dachflächen
Eindeckung Kupferblech mit Stehfalz /
Photovoltaik-Paneele, vollintegriert

Boden Laubengang
Bluterrazzo, helle Farbe

Fenster Laubengang
Holzfenster, Lärche geölt

Wohnungstüren Laubengang
Holztüren, farbig gestrichen

Holzteile Fassade
Weisstanne (Starkholz), sägeroh, rift/halbrift
Horizontalschalung mit Fugen 8mm
Vertikalschalung mit Fugen 2mm
Oberflächenbehandlung: z.B. Vorvergrauung blood® (Schilliger Holzbau)

Sockel
Sichtbeton Typ 4, mit gebrochenem Kies
0-22 mm und Weisszement,
Oberflächenbearbeitung: z.B. gespitzt

Wände / Decken Laubengang
Sichtbeton Typ 4, mit gebrochenem Kies
0-22 mm und Weisszement,
schalungsglatt



Pfarreiheim Franziskus und Klara



Referenz Materialisierung Sockel / Markstein



Regelschnitt

Dachaufbau:
- Blecheindeckung Kupfer mit Stehfalz
resp. PV-Elemente vollintegrierbar
- Trägerplatte DWD 20mm
- Lattung in Neigerichtung / Hinterlüftung 85mm
- Unterdachfolie
- Dreischichtplatte 20mm
- Balkenlage 80/240mm
Wärmedämmung Mineralwolle
- Dreischichtplatte 20mm
- Gipskartonplatten abgehängt, Weissputz

Aufbau Aussenwand:
- Schalung Weisstanne, vertikal 20/80mm,
Fugen 2mm (vertikal), Fugen 8mm (horizontal),
Stösse verdeckt
- Lattung horizontal 30/60mm
- Lattung vertikal 30/60mm
- Fassadenbahn z.B. Tyvek oder ähnlich
- DWD Platte N+K 20mm
- Holzständer 60/240mm
Wärmedämmung Mineralwolle
- MF-Dämmung 30mm zur Toleranzaufnahme
- Backstein 150mm
- Grundputz, Weissputz

Aufbau Geschossdecken:
- Bodenbelag 10mm
- Unterlagboden mit Bodenheizung 80mm
- Trennlage
- Trittschalldämmung 20mm
- Wärmedämmung 20mm
- Betondecke 280mm
- Weissputz resp. Abhangendecke

Aufbau Aussenwand Sockelbereich:
- Sichtbeton Typ 4, mit gebrochenem Kies
0-22mm, mit Weisszement
- Wärmedämmung XPS 140mm
- Backstein 150mm
- Grundputz, Weissputz

Bodenaufbau Sockelgeschoss:
- Bodenbelag 10mm
- Unterlagboden mit Bodenheizung 80mm
- Trittschalldämmung 20mm
- Wärmedämmung 20mm
- Wärmedämmung druckfest 120mm
- Aluminiumverstärkte Blumenbahn (tw.)
- Betondecke 280mm



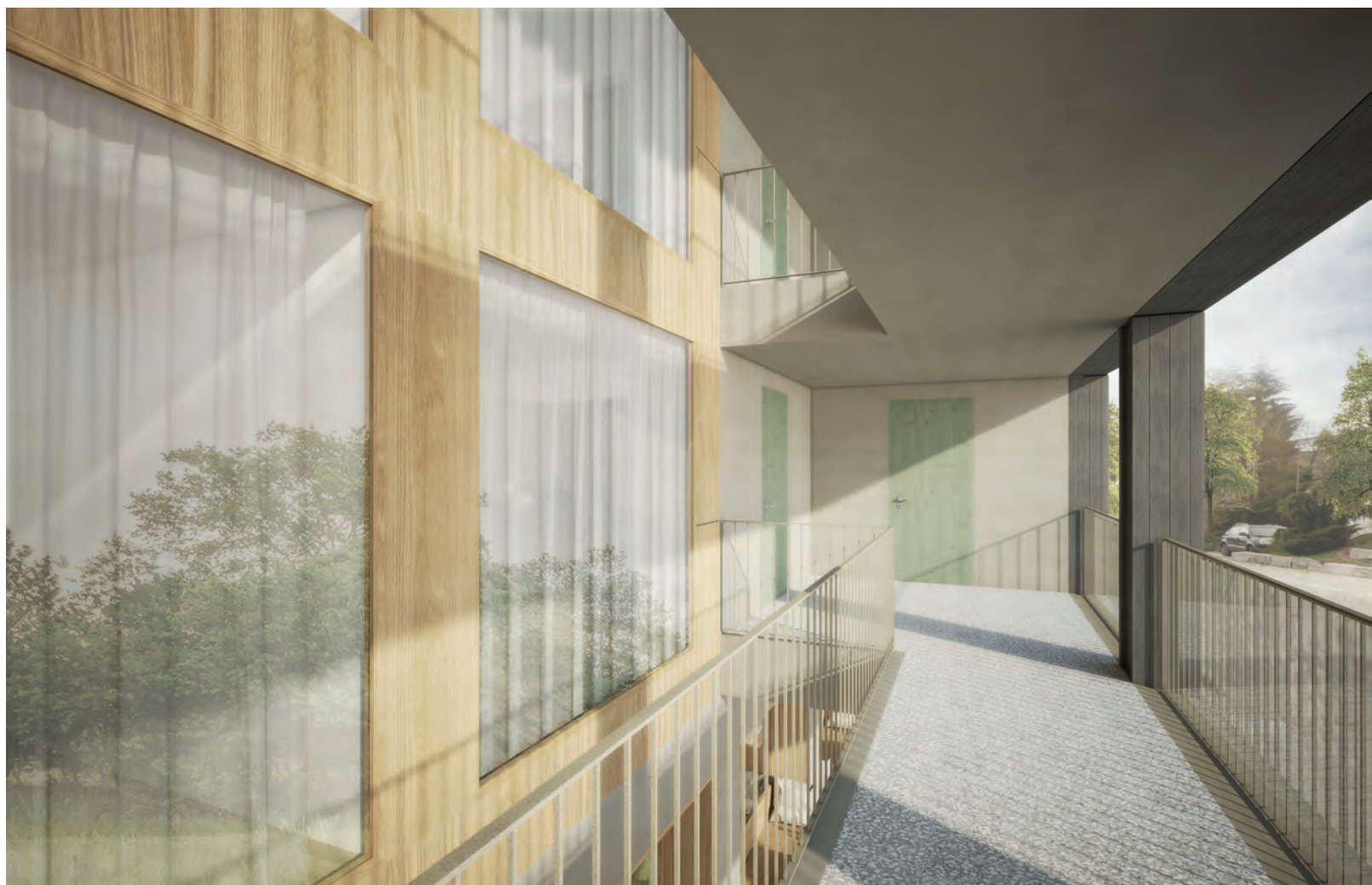
Querschnitt durch Loggiaschicht und Laubengang

Baukörper, Schallschutz und Erschliessungskonzept

Die fünf Gebäude A bis E verlaufen parallel zur Strassenrichtung und die gegliederten Bauvolumen passen sich in das topografische Gefälle ein. Jedes Haus verfügt über einen hang- und einen talseitigen gedeckten Hauszugang. Die beiden Gebäudeteile sind jeweils im Splitlevel entwickelt. Die Erschliessungswege über aussenliegende Laubengänge werden über attraktive Lufträume belichtet. Diese Lufträume schaffen Privatsphäre vor den Wohnungen und ermöglichen zusätzlichen Tageslichteinfall. Die Grundrisstypologie ist massgeblich durch die Lärmsituation an der Hauptstrasse beeinflusst (15m Achsenabstand von lärmempfindlichen Wohnräumen). Sämtliche Wohnungen sind nach Südwesten bis Westen orientiert.

Architektonischer Ausdruck

Die fünf Baukörper treten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zurückhaltend in Erscheinung. Die Loggien sind talseitig situiert und die Fassaden werden in Holz materialisiert. Durch die Grundformen und die zusammenhängenden Schrägdachflächen passen sich die Gebäude in der Proportion und dem Massstab in das umliegende Quartier und die gewachsene Topografie ein. Das Giebeldach und die Materialisierung vermitteln zwischen den bestehenden Nachbarshäusern und den zeitgemäss gestalteten Neubauten. Das Sockelgeschoss und die Terrainmauern werden beständig aus mechanisch bearbeitetem Sichtbeton realisiert. Die Aussenräume der Wohnungen werden als Loggien mit hohem Nutzerkomfort und Weitblick angeboten. Die Zimmerfenster treten als grosszügige Fenster ohne Brüstung in Erscheinung.





Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

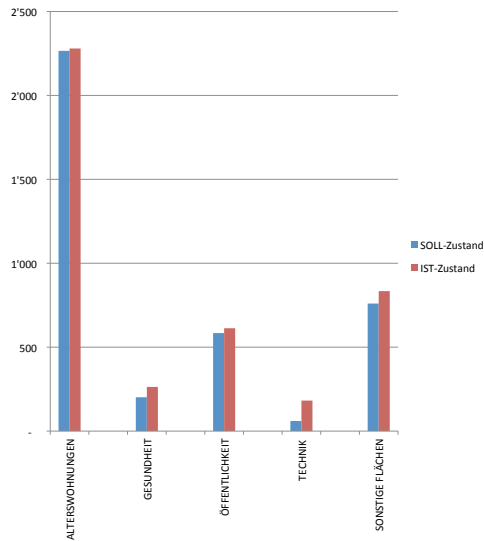
Die Gebäudestruktur basiert auf einer Mischkonstruktion aus Betondecken, Mauerscheiben und Stahlstützen. Die horizontale Aussteifung (Erdbeben) wird über die Wohnungstrennwände und Liftkerne gewährleistet. Der Aussenwandaufbau wird in Massivbauweise erstellt und mit einer hinterlüfteten Holzfassade versehen. Ein aussenliegender Sonnenschutz schützt vor der sommerlichen Überhitzung. Sämtliche Fenster zu Wohnräumen sind mit 15m oder mehr Abstand zur Strassenmitte der Hauptstrasse angeordnet. Die Büro- und Ladenräumlichkeiten im Erdgeschoss des Hauses B sind trotz Nähe zur Strasse bewilligungsfähig.

Anlehnung an MINERGIE®-Standard und robuste Gebäudetechnik

Die Baustuktur, die ökologischen Baumaterialien und die gute Tageslichtnutzung in den Wohnungen garantieren die hohe Behaglichkeit in den Räumen. Bei der Gebäudetechnik werden bewährte Systeme wie Niedertemperaturbodenheizung, Erdsonden-Wärmepumpe und kontrollierte Wohnungslüftungen vorgeschlagen. Die Wärmeabgabe an die Räume erfolgt mit einer Fussbodenheizung. Alle Räume werden mit einer minimalen Aussenluft rate (Hygienelüftung) be- und entlüftet. Die Wärmeerzeugung wird nach derzeitigem Projektierungsstand aus Sonnenenergie von der Photovoltaikanlage auf dem Schrägdach gespiesen. In den Technikräumen im Untergeschoss ist die Erdsonden-Wärmepumpe, die Warmwasserspeicher sowie Sanitär- und Elektroverteiler untergebracht. Das Projekt wird in Anlehnung an die Vorgaben von MINERGIE® konstruiert, jedoch nicht zertifiziert.

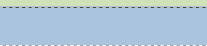


	SOLL-Zustand m²	IST-Zustand m²
TOTAL Nutzfläche Thurvita (NF)	3'093	4'172
1 ALTERSWOHNUNGEN	2'266	2'280
2 GESUNDHEIT	202	263
3 ÖFFENTLICHKEIT	584	613
4 TECHNIK	60	182
5 SONSTIGE FLÄCHEN	760	834



SOLL-RAUMPROGRAMM Thurvita AG (Kapitel 5.7.1)						STUDIENAUFTRAG 22. April 2016		RICHTPROJEKT 18. Juli 2018		BEMERKUNGEN		
		NF		Total NF				NF		Total NF		
NR.	Raumtyp / Funktion / Nutzung	Anzahl	m²	m²	Bemerkungen	Anzahl	m²	m²	Anzahl	m²	m²	Bemerkungen
3.3	Cafeteria			186	Raum 3.3.1 / ZONE, Eingang in unmittelbarer Nähe zu Detailhandel			228.0			228.0	
3.3.1	Windfang				Fläche p.m., projektabhängig				1	13.0		
3.3.2	Foyer	1	18	18	Fläche p.m., projektabhängig, Eingangs- und Empfangsbereich, sowie Thekenausgabe, direkt an 3.3.2 angrenzender Verbund, dieser Raum hat einen erhöhten People-Flow aufgrund der Take-Away, jedoch sollen die Gäste und der Betrieb in der Cafeteria/Restaurant nicht eingeschränkt werden	1	18.0	18.0	1	0.0	0.0	in Gastraum integriert
3.3.3	Theke / Ausschank / Take Away	1	18	18	Barbereich für 10 Personen, Vitrine für Znüni, Salate, etc. direkt an Küche angeschlossen, evtl. Take-Away Regale	1	18.0	18.0	1	15.0	15.0	
3.3.4	Cafeteria / Restaurant	1	120	120	80 Sitzplätze, 2 Raumzonen als Cafe 1 (2/3 Sitzplätze) und Cafe 2 (1/3 Sitzplätze; für Vorträge/Stunden zu beschulen - mit Beamer) als getrennte Zonen auszuweisen, (im Alltag getrennt, aber gut zusammenlegbar für grössere Veranstaltungen) / Garderoben und Abstellfläche für Rollatoren sind auszuweisen	1	120.0	120.0	1	121.0	121.0	Aufgeteilt in internen und externen Gastraum
3.3.5	Tisch und Stuhllager	1	8	8	mind. direkter Anschluss an Restaurant	1	8.0	8.0	1	19.0	19.0	
3.3.6	WC-D	1	8	8	2 WC; Lavabo	1	8.0	8.0	1	3.0	3.0	
3.3.7	WC-H	1	10	10	2 WC, 2 Piesoir, Lavabo	1	12.0	12.0	1	8.0	8.0	
3.3.8	IV WC	1	4	4		1	4.0	4.0	1	0.0	0.0	gemeinsam mit 3.3.6
3.3.9	Terrasse	1	40	40	ca. 20 Personen, Terrasse mit direktem Anschluss an Cafeteria; Grösse Betreiber- und Grundstückabhängig, in Sicht- und Gehverbindung zum Eingang Detailhändler	1	40.0	40.0	1	62.0	62.0	Sonnenterrasse / Arkade Bau B
3.4	Küche für Cafeteria			125				148.0			169.0	
3.4.1	Anlieferung Küche / Warenkontrolle	1	4	4		1	4.0	4.0	1	5.0	5.0	
3.4.2	Büro Küchenchef	1	3	3	Nische mit 1 AP	1	4.0	4.0	1	10.0	10.0	
3.4.3	Abstellplatz für Leergüter	1	10	10		1	10.0	10.0	1	10.0	10.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.4	Rösten, warme und kalte Küche	1	18	18		1	18.0	18.0	1	16.0	16.0	
3.4.5	Ausschank	1	10	10		1	10.0	10.0	1	10.0	10.0	
3.4.6	Kühlzelle und Tiefkühlzelle	1	18	18		1	18.0	18.0	1	17.0	17.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.7	Economat	1	6	6		1	6.0	6.0	1	6.0	6.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.8	Getränkelager	1	8	8		1	8.0	8.0	1	8.0	8.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.9	Wagenpark	1	6	6	allfällige Versorgung Alterswohnungen, mit Lagerschrank Textilien und Lavabo	1	6.0	6.0	1	5.0	5.0	
3.4.10	Putzraum Küche	1	4	4		1	4.0	4.0	1	3.0	3.0	
3.4.11	Entsorgung	1	8	8	Lage in UG möglich	1	8.0	8.0	1	8.0	8.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.12	Vorraum Umkleide	1	10	10	Lage in UG möglich; mit 1WC-D, 1WC-H, Lavabo und Regale für rein/unreine Wäsche	1	20.0	20.0	1	8.0	8.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.13	Umkleide Küche D	1	10	10	Lage in UG möglich; mit DU/Lavabo, Annahme 5 Spönte	1	16.0	16.0	1	11.0	11.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.14	Umkleide Küche H	1	10	10	Lage in UG möglich; mit DU/Lavabo, Annahme 5 Spönte	1	16.0	16.0	1	12.0	12.0	im UG (Nähe Anlieferung)
3.4.15	Außenhalt	1	0	0	gemeinsam mit Außenhalt GS	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	kombiniert mit Spöte/Thurvita
3.4.16	Wäscheleger rein / unrein	0	0	0		0	0.0	0.0	2	15.0	30.0	in Überarbeitung hinzugefügt
4	TECHNIK			60				60.0			182.0	
4.1	HLKS	1	60	60	Lage evtl. UG (für Flächen Cafeteria, Quartierstützpunkt, Detailhandel, Bau B)	1	60.0	60.0	4		182.0	Diverse Räume (20 bis 30m2 für Detailhandel)
5	SONSTIGE FLÄCHEN			130				760.0			834.0	
5.1	Schutzraum	1	130	130		1	130.0	130.0	1	126.0	126.0	
	Stellplätze Gesamt											
5.2	Aus- und Einstieg	2	PP	30	Im Haupteingangsbereich (Nähe Eingang Infopoint/Tagestruktur) ist eine Fläche von mind. 2 Parkplätzen zum Ein- und Aussteigen der Bewohnenden bei Transportdiensten oder Besuchenden einzuplanen, wenn möglich überdacht aber nicht als Parkplatz gestaltet	2	PP	30.0	2	PP	30.0	in Nähe Sonnenterrasse
5.3	PKW Stellplätze unterirdisch Alterswohnungen und Pflege	25	PP	600	Parkgarage (von öffentlicher Parkgarage abgetrennt), davon mind. 6 Parkplätze Behindertengerecht, für Bewohnende, Mitarbeitende und Dienstautos; Parkplätze gemäss VSS-Norm 640 291a, Komfortstufe B; Fläche inkl. halbe Fahrgasse neben Parkfeld	25	PP	600.0	-	PP	-	(1)
5.4	Abstellfläche Velos und Motos QZ	20	St.		Fläche für mind. 15 Velos und 5 Motos auszuweisen, mit Stromanschlüssen, ausreichende Grösse	23	PP	-	PP	-	-	Aussen / Verzicht PP AEH Spötex
5.5	Tiefgarage Mitarbeiter Spötex / Tagesstruktur	-	PP			0	PP	-	PP	-	678.0	(1)
6	Filiale Detailhandel			820				919			627	
6.1	Verkaufsfläche	1	500	500		1	550.0	550.0	1	445.0	445.0	
6.2	Weitere Ladenfläche	1	200	200		1	200.0	200.0	1	46.0	46.0	Außenhalt MA und Büro Filialeiter
6.3	Lager	1	100	100	kann auf einem anderen Geschoss angeboten werden	1	145.0	145.0	1	110.0	110.0	im Erdgeschoss
6.4	Personalgardeobe	2	10	20	kann im Untergeschoss angeboten werden	2	12.0	24.0	2	13.0	26.0	inkl. WC D und H
6.5	Anlieferung	1			Kombiniert mit Anlieferung Thurvita, Zufahrt ab Industriestrasse, in ein Gebäude zu integrieren (Lärmschutz), dimensioniert auf LKW-Typ B mit Anhänger und Sattelschlepper	1			1	446.0	446.0	Zur Vergleichbarkeit in Richtprojekt nicht eingerechnet
7	Freie Mietwohnungen											
	TOTAL Wohnungen	35-45				44		4048.4	44		4066.0	
7.1	2.5 Zimmer	20%	60-75		m² NF je Wohnung (normaler Ausbaustandard)	10	63.9	639.0	11	59.7	657.0	
7.2	3.5 Zimmer	40%	85-90		m² NF je Wohnung (normaler Ausbaustandard)	18	88.4	1591.2	15	80.3	1205.0	
7.3	4 Zimmer	10%	100-105		m² NF je Wohnung (höherer Ausbaustandard)	7	101.9	713.0	11	119.4	1313.0	
7.4	5.5 Zimmer	30%	120-125		m² NF je Wohnung (höherer Ausbaustandard)	9	122.8	1105.2	7	127.3	891.0	
7.5	Pro Wohnung 1 Kellerabteil		6-5		m² je Wohnung	35	9.6	431.0	44	7.0	308.0	Bau A kombiniert auf Wohngeschoss Häuser D und E / Haus C geteilt mit Waschlösung Thurvita
7.6	Waschküche	min. 1			pro Wohnhaus	4	11.0	44.0	2	30.0	60.0	in 7.6 integriert
7.7	Trockenraum	min. 1			pro Wohnhaus	4	11.0	44.0	0	0.0	0.0	
7.8	Technikraum	min. 1			pro Wohnhaus	4	28.0	112.0	3			
7.9	Schutzräume				2 Schutzplätze pro 3 Zimmer	4	86.0	264.0	1	121.0	121.0	
7.10	Velosabstellplätze / -räume	min. 1			pro Wohnhaus attraktive Velosabstellplätze im Eingangsbereich	6	15.3	92.0	3	18.7	56.0	Haus D 2x / Haus E 1x
8	Ladenflächen / Dienstleistungsflächen (Büro)			300.0				560.0			285.0	
8.1	Verkaufsfläche / Gewerbe	1	150	150		3	50.0	150.0	1	95.0	95.0	Im Erdgeschoss, inkl. Lager im Obergeschoss a 25m2 / verkleinert zugunsten von Detailhandel
8.2	Dienstleistungsflächen	1	150-200	150-200	In Obergeschossen, unterteilt in Einheiten a 50 m2	1	410.0	410.0	0	0.0	0.0	Statt dessen 2 freie Wohnungen
8.3	Drittutzer	0	0	0					1	190.0	190.0	In Überarbeitung hinzugefügt (Im Studienauftrag unter freie Wohnungen erfasst)
9	Hauswart / Technischer Dienst			60				68.0			69.0	
9.1	Büro	1	8	8	1 Arbeitsplatz	1	12.0	12.0	1	15.0	15.0	
9.2	Werkstatt	1	12	12		1	12.0	12.0	0	12.0	12.0	9.2 + 9.3 zusammengefasst
9.3	Reinigung und Lager	1	20	20	Reinigungsgeräte aller öffentlichen Bereiche	1	21.0	21.0	0	22.0	22.0	9.2 + 9.3 zusammengefasst
9.4	Geräteleger (Unterhalt Umgebung, Schneeräumung)	1	20	20	Kann in Tiefgarage angeordnet sein	1	23.0	23.0	1	20.0	20.0	bei TG Spötex integriert
10	Parking (Reduktion aufgrund der Nutzungen (Alterswohnungen) an dieser gut mit dem Öff. Verkehr erschlossenen Lage ist anzustreben)											
10.1	PP Mietwohnungen			1 pro WHG	In Tiefgarage			43.0				(1)
10.2	PP Dienstleistung/Büro	10			In Tiefgarage			21.0				(1) Kombiniert mit 5.3
10.3	PP Besucher Detailhandel				In Tiefgarage, Berechnung gemäss Art. 53, Baureglement Stadt Wil			18.0				(1) Kombiniert mit 5.3
10.4	Beschäftigte Detailhandel				davon 10-15 PP im Freien, nähe Zugang							
10.5	Velo PP Besucher Detailhandel	15-20			In Tiefgarage, Berechnung gemäss Art. 53, Baureglement Stadt Wil			9.0				(1) Kombiniert mit 6.5
					im Freien, nähe Zugang, gedeckt							(1)

37

 = Wohnungen Thurvita
 = Freie Wohnungen

Haus A		
5.5-Zi-Whg	2	
Total	2	2

Haus B		
1.5-Zi-Alterswhg	0	
2.0-Zi-Alterswhg	7	
2.5-Zi-Alterswhg	10	
3.5-Zi-Alterswhg	3	
Total	20	20

Haus C		
1.5-Zi-Alterswhg	1	
2.0-Zi-Alterswhg	4	
2.5-Zi-Alterswhg	7	
3.5-Zi-Alterswhg	2	
2.5-Zi-Whg	3	
3.5-Zi-Whg	1	
4.5-Zi-Whg	0	
5.5-Zi-Whg	2	
Total	14	6
		20

Haus D		
2.5-Zi-Whg	8	
3.5-Zi-Whg	6	
4.5-Zi-Whg	8	
5.5-Zi-Whg	0	
Total	22	22

Haus E		
2.5-Zi-Whg	0	
3.5-Zi-Whg	8	
4.5-Zi-Whg	3	
5.5-Zi-Whg	3	
Total	14	14

Gesamt	34	44
		78

Gesamtübersicht / Vergleich

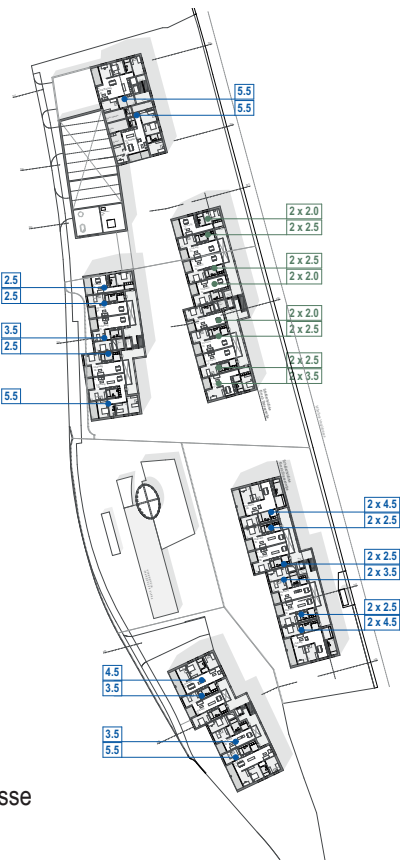
	Richtprojekt	Vorgabe	Stand Wettbew.
1.5-Zi-Alterswhg	1	5	6
2.0-Zi-Alterswhg	11	14	14
2.5-Zi-Alterswhg	17	11	11
3.5-Zi-Alterswhg	5	5	5
Total	34	35	36

2.5-Zi-Whg	11	9	10
3.5-Zi-Whg	15	18	18
4.5-Zi-Whg	11	4	7
5.5-Zi-Whg	7	13	9
Total	44	35-45	44

Tiefgarage			
PP TG Nord	43	gem. RP	
PP Spitex	23		
PP TG Süd	36		
Kurzzeit Thurvita	2		
Aussen PP Detailh.	5		
Mitarbeiter Detailh.	4		
Aussen PP Bes.	5		
Total	118	var.	118

Büro	0 (1)	150 - 200	410
Detailhandel	627 (2)	820	919
Gewerbe/Dritttn.	285	300	560
Spitex	238	193	202
Cafeteria/Küche	387	311	376
Tagesstr./QS+QV	226	202	208
Hauswart	69	60	68

(1) Fläche in Überarbeitung zu zwei 5.5-Zi-Wohnungen umgewandelt
(2) Zusätzliche Fläche Laden unter Gewerbe / Drittnutzer erfasst



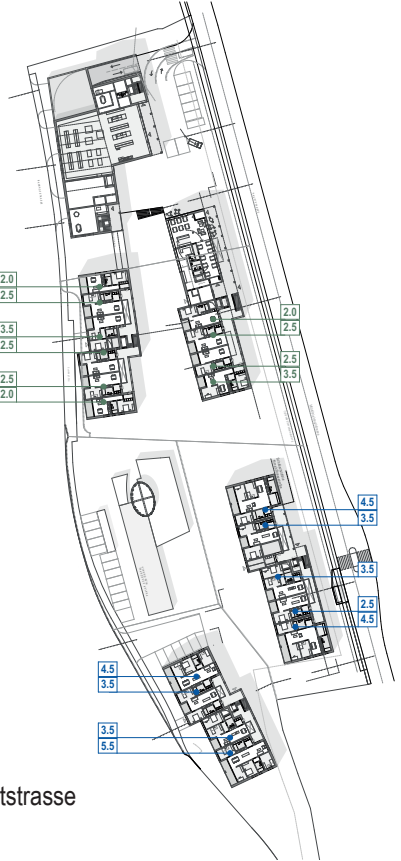
Obergeschosse

 = Wohnungen Thurvita
 = freie Mietwohnungen



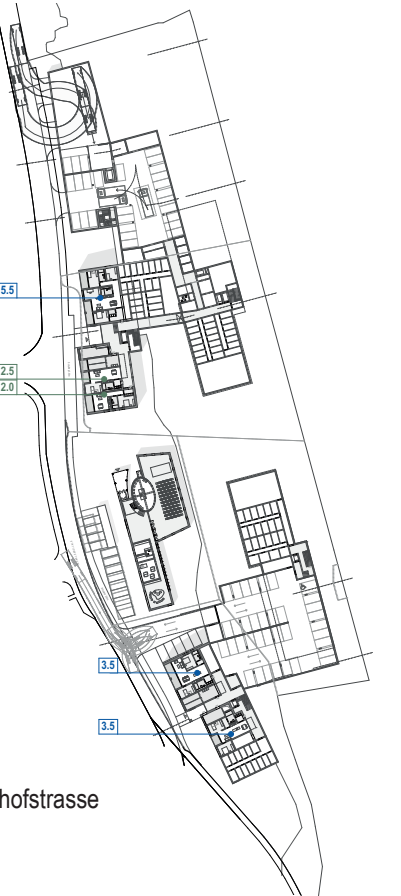
Ebene Drehscheibe

 = Wohnungen Thurvita
 = freie Mietwohnungen



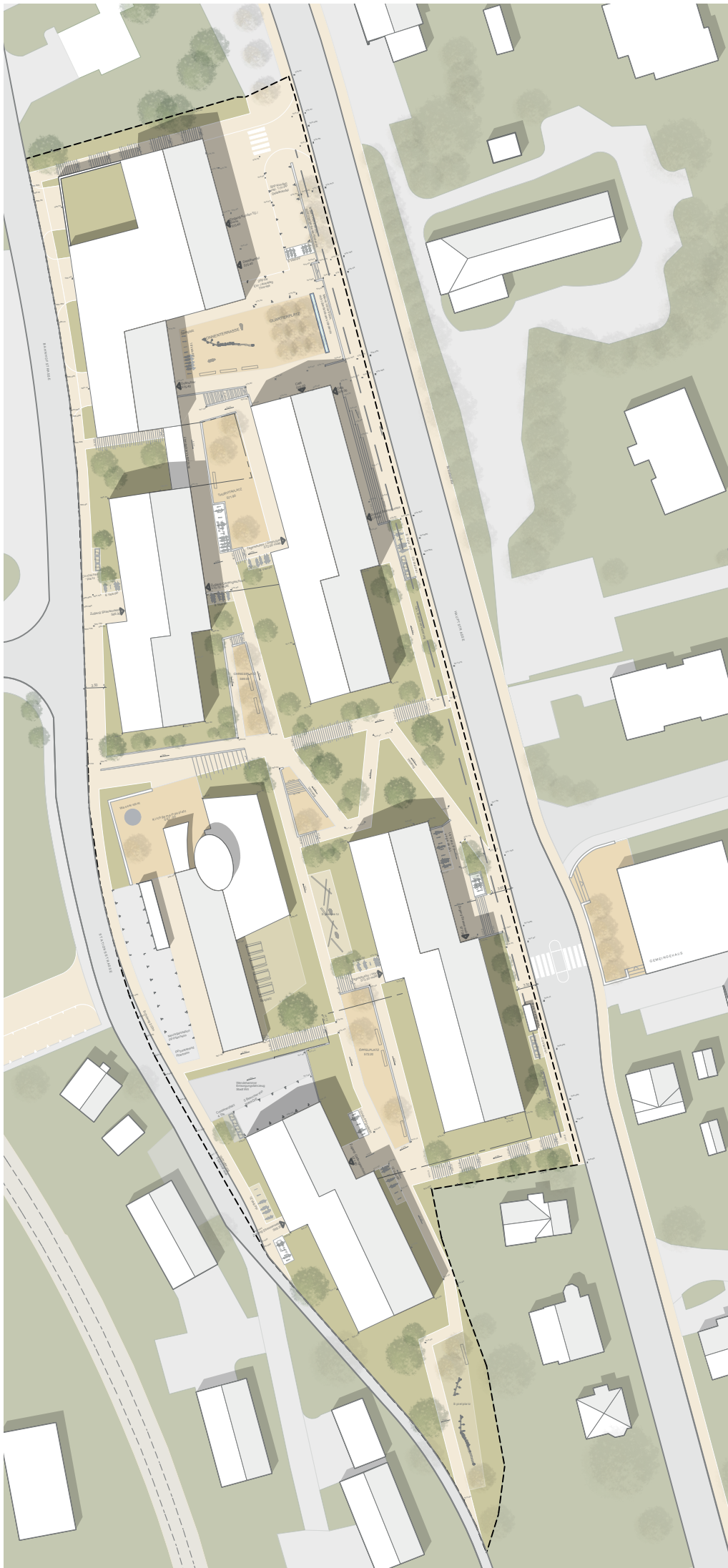
Ebene Hauptstrasse

 = Wohnungen Thurvita
 = freie Mietwohnungen



Ebene Bahnhofstrasse

 = Wohnungen Thurvita
 = freie Mietwohnungen



Situationsplan
1:1000



Schemaplan Spiel- und Begegnungsflächen
1:1000

Berechnung Spiel- und Begegnungsflächen		
	Spiel- und Begegnungsflächen	1497m ²
	Spiel- und Begegnungsflächen (1356m ² *0.5) (Fläche zu 50% gerechnet)	678m ²
Total anrechenbare Geschossfläche (aGF):		10'437m ²
Anteil Kinderspielflächen (gem. Art.43 BauR BH):		20%
Bedarf (Soll):		2'087m ²
Projekt (Ist):		2'175m ²

Berechnungsgrundlagen
BauR Bronschhofen Art.43
Dr Anteil von Spielplätzen entspricht 20% der anrechenbaren
Wohngeschossfläche.

"Confratelli" Quartierzentrum Bronschhofen, Broschüre
Raumfindung Architekten, Richtprojekt Sondernutzungsplan
(Stand 18.07.18)

Quartierzentrum Bronschhofen
9552 Bronschhofen

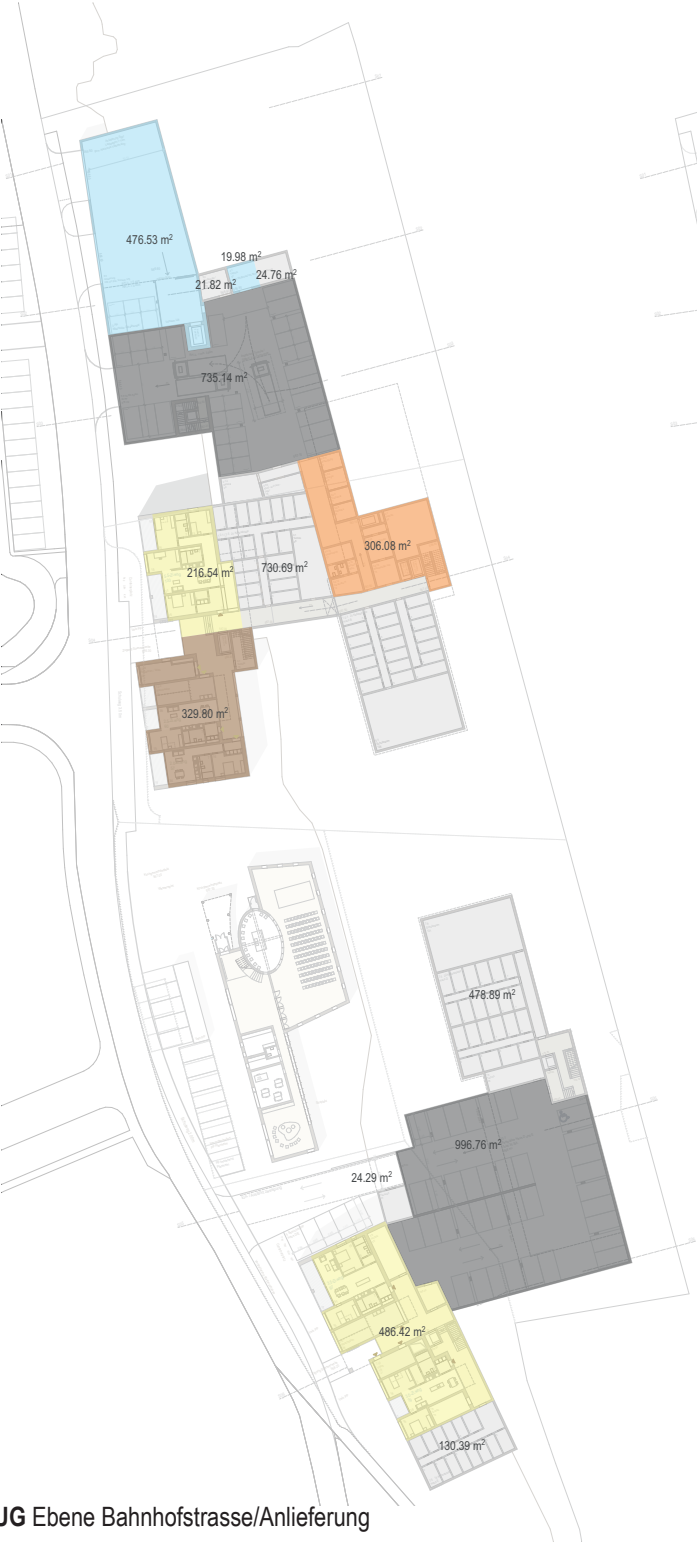
Vorprojekt
Nachweis Spiel- und Begegnungsflächen 1:1000

Plan Nr. 5063-315	Format A3	Gez. dn	Datum 18.07.18	Rev.
-------------------	-----------	---------	----------------	------

GF

Geschossflächen nach SIA 416 1:1'200

	UG	GG	EG	1. OG	2. OG	Total
Keller Nebenräume / Technik	1'411 m ²	55 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1'466 m ²
Tiefgarage	1'732 m ²	1'512 m ²	93 m ²	0 m ²	0 m ²	3'352 m ²
Detailhandel / Gewerbe	497 m ²	229 m ²	863 m ²	65 m ²	0 m ²	1'654 m ²
Freie Wohnungen	703 m ²	1'301 m ²	1'165 m ²	2'117 m ²	662 m ²	5'948 m ²
Wohnungen Thurvita	330 m ²	499 m ²	847 m ²	658 m ²	658 m ²	2'992 m ²
Sonderflächen Thurvita	306 m ²	978 m ²	304 m ²	0 m ²	0 m ²	1'588 m ²
GF Total	4'979 m ²	4'574 m ²	3'272 m ²	2'840 m ²	1'320 m ²	17'000 m ²
						Stand Studienauftrag 17'786 m ²



UG Ebene Bahnhofstrasse/Anlieferung

GG Gartengeschoß

EG Erdgeschoss

1. OG 1. Obergeschoss

2. OG 2. Obergeschoss

aGF
anrechenbare Geschossfläche 1:1'200

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D	Haus E	Total
UG	44 m²	298 m²	453 m²	0 m²	294 m²	1'089 m²
GG	297 m²	702 m²	441 m²	677 m²	486 m²	2'603 m²
EG	757 m²	558 m²	481 m²	574 m²	466 m²	2'836 m²
1. OG	359 m²	647 m²	473 m²	658 m²	481 m²	2'618 m²
2. OG	0 m²	639 m²	0 m²	652 m²	0 m²	1'291 m²
aGF Total	1'457 m²	2'844 m²	1'848 m²	2'561 m²	1'727 m²	10'437 m²

Ausnützungsziffer
 $\frac{10'437 \text{ m}^2}{12'210 \text{ m}^2} = 0.85$

Confratelli
Quartierzentrum Bronschhofen, Projektdokumentation

Parzellen	Teilflächen von Parzellen		
2191B	3'643 m²	133B	244 m²
2398B	3'231 m²	2263B	2 m²
2425B	2'357 m²	Total	246 m²
2607B	2'733 m²		
Total	11'964 m²		



UG Ebene Bahnhofstrasse/Anlieferung



GG Gartengeschoss



EG Erdgeschoss



1. OG 1. Obergeschoss



2. OG 2. Obergeschoss

Berechnung und Nachweis Verortung Parkplätze PW und Motorräder
Basis Richtprojekt 18.07.18 / Reduktionsfaktor 0.5

Parkplatzberechnung gemäss SN 640 281

Standort	qm / Anzahl	Nutzung	Spez. PP Angebot	Standorttyp C erforderlich
Haus A	445	Detailhandel Kunden	35.6	18
	445	Detailhandel MA	8.9	4
	131	Detailhandel Lager MA	0.1	0
	131	Detailhandel Lager Kunden	0.0	0
	260	Drittnutzer / Gewerbe MA	2.6	1
	260	Drittnutzer / Gewerbe Kunden	0.5	0
	2	Freie Wohnungen	2.0	2
	2	Freie Wohnungen Besucher	0.2	0
Total Haus A				25
Haus B	32	Cafeteria Kunden extern und MA	6.4	3
	430	Tagesstruktur Kunden	4.3	2
	430	Tagesstruktur MA	8.6	4
	238	Quartierstützpunkt Spitex MA (1)	2.4	1
	238	Quartierstützpunkt Spitex Kunden	0.5	0
	20	Alterswohnungen	20.0	10
	20	Alterswohnungen Besucher	2.0	1
Total Haus B				21
Haus C	6	Freie Wohnungen	6.0	6
	6	Freie Wohnungen Besucher	0.6	1
	14	Alterswohnungen	14.0	7
	14	Alterswohnungen Besucher	1.4	1
Total Haus C				15
Haus D	22	Freie Wohnungen	22.0	22
	22	Freie Wohnungen Besucher	2.2	2
Total Haus D				24
Haus E	14	Freie Wohnungen	14.0	14
	14	Freie Wohnungen Besucher	1.4	1
Total Haus E				15
Total Bedarf PP gemäss Verkehrsgutachten vom 18.07.18				100
Total Bedarf PP (2)				116
Total PP gemäss Richtprojekt 18.07.18 (haben)				118
Differenz PP				2

Nachweis Verortung Parkplätze

EG A aussen	GG A AEH	UG A AEH Spitex	UG A AEH Detailh.	UG E aussen	GG D/E AEH
5	13	1	3		
		1			
	2				
25					
1	2				
1	1	4			
		17			
	9	1			
	1				
37					
	6				
	1				
	7				
	1				
15					
					22
				2	
24					
					14
				1	
15					
7	43	24	3	3	36
7	43	24	3	3	36
7	43	24	3	5	36
0	0	0	0	2	0

PP Motorräder

GG A / GG D/E AEH
0
1
1
2
2
1
1
6
6
9
3

Bemessung:

Verkauf	je 100qm VF = 8 PP Kunden	Tagesstruktur (Therapie)	je 100 qm BGF = 1 PP Kunden
	je 100qm VF = 2 PP Mitarbeiter		je 100 qm BGF = 2 PP Mitarbeiter
Gewerbe	je 100qm BGF = 0.2 PP Kunden	Cafeteria (extern)	Pro Sitzplatz 0.2 PP für MA und Kunden / 32 Sitzplätze (8x4)
	je 100qm BGF = 1 PP Mitarbeiter	Cafeteria (intern)	keine separaten Kunden und MA
Lager	je 100qm BGF = 0.1 PP Kunden (sind im Verkauf enthalten)	Wohnungen	je Wohnung 1 PP
	je 100qm BGF = 0.01 PP Mitarbeiter (sind im Verkauf enthalten)	Alterswohnungen	je Wohnung 0.5 PP
PP Motorräder	10% von Anzahl PP PW für Bewohnende		
Anteil Langsamverk. 25-50%			
ÖV Anteil	1-4 / Stunde		
Standorttyp	C	50%-80%	

Hinweise:

- (1) Erhöhter Bedarf Spitex für Mitarbeiter 1PP + 16PP zusätzlich
(2) Gemäss Verkehrsgutachten Pflichtbedarf 100 PP zuzüglich erhöhter Bedarf für Spitex Mitarbeiter 16 Parkplätze

Berechnung und Nachweis Verortung Veloabstellplätze
Basis Richtprojekt 18.07.18

Geschossweiser Auszug aller Gebäude (Haben gemäss Richtprojekt 18.07.18)

Geschoss	Gebäude	Gedeckt innen	Unged. aussen	Gedeckt aussen	Bemerkung
Untergeschoss / Ebene Stationsstrasse	Gebäude A	0	0	0	Innen für Rollatoren
	Gebäude B	0	0	0	
	Gebäude C	0	6	0	
	Gebäude D	0	0	0	
	Gebäude E	14	10	10	
Gartengeschoss / Ebene Drehscheibe	Gebäude A	0	0	0	
	Gebäude B	14	6	0	
	Gebäude C	0	6	18	
	Gebäude D	20	8	0	
	Gebäude E	0	10	10	
Erdgeschoss / Ebene Hauptstrasse	Gebäude A	0	18	8	
	Gebäude B	0	6	0	
	Gebäude C	0	0	0	
	Gebäude D	19	14	6	
	Gebäude E	0	0	0	
Total Abstellplätze		67	84	52	203

Auszug pro Gebäude (Haben gemäss Richtprojekt 18.07.18)

Gebäude	Gedeckt innen	Unged. aussen	Gedeckt aussen	Zusammenzug
Gebäude A	0	18	8	26
Gebäude B	14	12	0	26
Gebäude C	0	12	18	30
Gebäude D	39	22	6	67
Gebäude E	14	20	20	54

Vergleich mit Vorgaben rev. Verkehrskonzept vom 18.07.2018

Vorgabe	Gebäude	Gedeckt	Ungedeckt	Total
1/3 offen / 2/3 gedeckt	Gebäude A Soll	14.0	7.0	21
	Gebäude A Haben	8	18	26
	Gebäude A Abweichung	-6.0	11.0	5
	Gebäude B Soll	12.0	6.0	18
	Gebäude B Haben	14.0	12.0	26
	Gebäude B Abweichung	2.0	6.0	8
	Gebäude C Soll	15.3	7.7	23
	Gebäude C Haben	18.0	12.0	30
	Gebäude C Abweichung	2.7	4.3	7
	Gebäude D Soll	44.0	22.0	66
	Gebäude D Haben	45.0	22.0	67
	Gebäude D Abweichung	1.0	0.0	1
	Gebäude E Soll	34.0	17.0	51
	Gebäude E Haben	34.0	20.0	54
	Gebäude E Abweichung	0.0	3.0	3

