

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

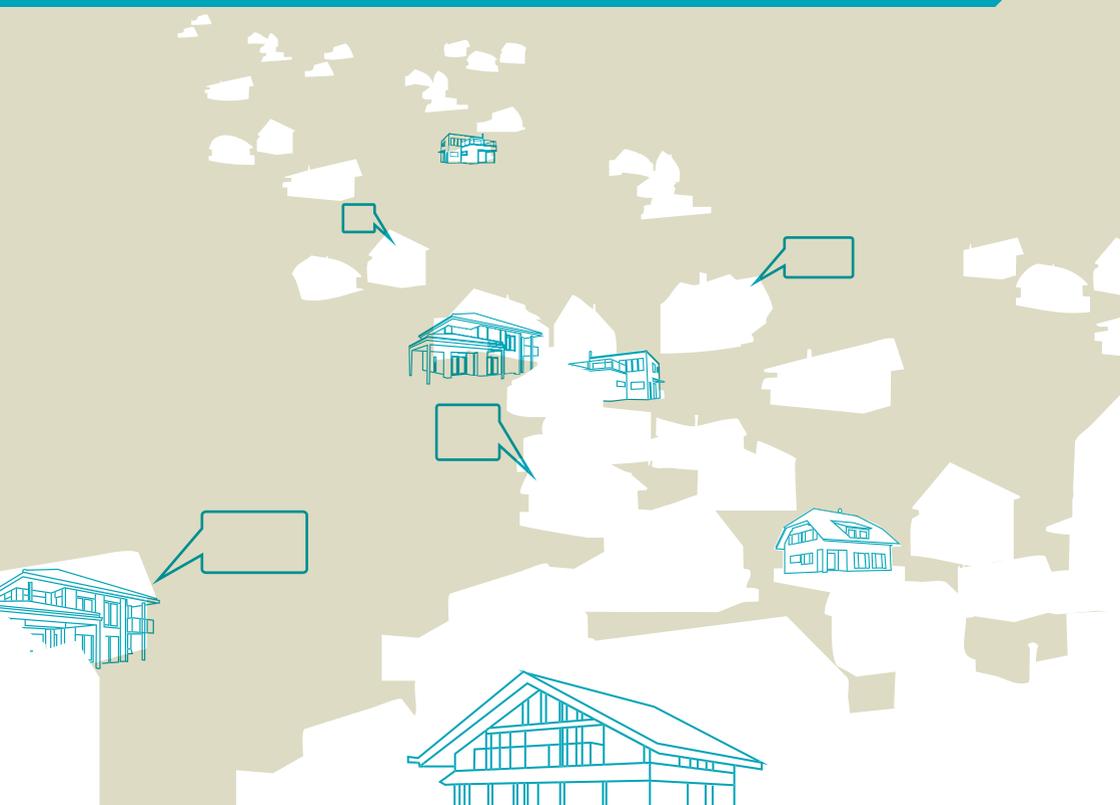
FH Zentralschweiz

# EFH → MFH ARGUMENTARIUM

zu den Vorteilen von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)



**EFH → MFH**

# ARGUMENTARIUM

zu den Vorteilen von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)  
Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)

Forschungsprojekt Transfer der Wohnqualitäten vom  
Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus (Projekt EFH/MFH)  
KTI-Nr. 10821.2

Gefördert durch Kommission für Technologie und Innovation KTI

#### **Herausgeber**

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

#### **Autoren**

Amelie-Theres Mayer (CCTP) – Projektleitung  
Ulrike Sturm (CCTP)  
Peter Schwehr (CCTP)

#### **Praxispartner**

allgemeine baugenossenschaft luzern  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Dienststelle für Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformation des Kantons Luzern  
geoInfomapping ag  
Gianmarco Helfenstein (Gemeinde Horw)  
GKS Architekten+Partner AG  
Losinger Marazzi AG

#### **Projektteam**

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Amelie-Theres Mayer – Projektleitung  
Prof. Dr. Peter Schwehr  
Dr. Ulrike Sturm  
Dorothe Gerber  
Stefan Haase  
Andrea Schemmel  
Jörg Schumacher  
Markus Tschannen

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)

Prof. Colette Peter  
Prof. Alex Willener  
Beatrice Durrer Eggerschwiler  
Reto Gassmann

#### **Gestaltung**

Fabienne Koller (CCTP)  
Elke Schultz (CCTP)

#### **Projektlaufzeit**

Februar 2010 – Mai 2012

#### **Kontakt**

Amelie-Theres Mayer (CCTP), cctp.technik-architektur@hslu.ch

Das Einfamilienhaus symbolisiert für viele Menschen hohe Wohnqualität: Im Jahr 2000 lag der Anteil von Einfamilienhäusern am Gebäudebestand der Schweiz bei 56 %, 2010 – trotz zeitweiliger Rückgänge im Bereich der neu erstellten Wohngebäude – sogar bei 58 %. Von den seit 2000 gebauten Wohngebäuden sind fast drei Viertel Einfamilienhäuser.<sup>1</sup> Diese Entwicklung trägt zusammen mit stetigem Bevölkerungswachstum und steigendem Wohnraumbedarf massgeblich zur fortschreitenden Zersiedlung bei. Aus diesem Grund haben das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) und das Kompetenzzentrum Regional- und Stadtentwicklung (CC StaR) zusammen mit sieben Praxispartnern das von der Schweizer Kommission für Technologie und Innovation KTI geförderte Projekt «Transfer von Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus» (EFH/MFH) durchgeführt. Ziel ist es, in Mehrfamilienhäusern ein Wohnraumangebot zu schaffen, das den Flächenkonsum und die Zersiedlung reduziert sowie den Nutzenden gleichzeitig Vorteile bietet, die denen des Einfamilienhauses ebenbürtig sind.

| 1 [BFS Hrsg., 2011]

Das «Argumentarium» richtet sich als eines der aus dem Forschungsprojekt resultierenden Produkte an Gemeinden und Interessenten aus der Baubranche, die durch Schaffung hoher Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern zur Zersiedlungsreduktion beitragen möchten. Es zeigt die Vorteile einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf, die in ihrer Wohnqualität mit dem Einfamilienhaus vergleichbar sind. Die Inhalte basieren auf den Ergebnissen des oben beschriebenen Forschungsprojekts.

In einem ersten Teil zeigt die Broschüre, warum Mehrfamilienhäuser Einfamilienhäusern vorzuziehen sind. Im zweiten Teil wird erörtert, was Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten auszeichnet. In einem dritten Teil werden Argumente zusammengestellt, die helfen Interessenten die Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten zu vermitteln. Zudem werden ausgewählte Mehrfamilienhausbeispiele vorgestellt.

Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur wünscht viel Freude beim Lesen.

**Amelie-Theres Mayer**

**Ulrike Sturm**

**Peter Schwehr**

## KONTEXT

DAS «ARGUMENTARIUM» WIRD ERGÄNZT DURCH DIE «PLANUNGSEMPFEHLUNGEN» UND DAS «INDIKATOREN-SYSTEM»:



**Argumentarium zu den Vorteilen von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten**

➔ **Grundlagen zur Kommunikation der Vorteile von MFHs mit EFH-Qualitäten**

Das «Argumentarium» hilft Anbietenden und der Öffentlichen Hand, den Bau und die Akzeptanz von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten zu fördern. Es enthält Hinweise zur Entscheidungsfindung und Wissensvermittlung.



**Planungsempfehlungen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten**

➔ **Leitfaden zur Planung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten**

Die «Planungsempfehlungen» beinhalten allgemeine Angaben zur Förderung und Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten. Sie helfen der Öffentlichen Hand abzuschätzen, was zur Unterstützung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten im Rahmen von Verdichtungsprojekten getan werden kann. Anbietende finden hier eine Anleitung zur Umsetzung einfamilienhausartiger Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern.



**Indikatoren-System zur Messung von Einfamilienhaus-Wohnqualitäten in Mehrfamilienhäusern**

➔ **Richtwerte zur Qualitätssicherung in Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten**

Das «Indikatoren-System» beinhaltet detaillierte Richtwerte zur Umsetzung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten. Es wurde basierend auf dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000<sup>1</sup> des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO entwickelt und dient – wie das Originalinstrument – dem Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnqualitäten. Das Indikatoren-System zieht für die Bemessung jedoch einen höheren Wohnstandard heran. Das Planen erfolgt, wie im WBS 2000, mit einer Checkliste, das Beurteilen von Qualitäten anhand eines ermittelten Gebrauchswertes.



1 **WARUM** SOLLEN  
MEHRFAMILIENHÄUSER  
EINFAMILIENHÄUSERN  
VORGEZOGEN WERDEN?

## Eine Überbauung mit Einfamilienhäusern verbraucht kostbare Bodenreserven.

Die Daten zur Arealstatistik der Schweiz<sup>1</sup> zeigen, dass sich das Siedlungswachstum in der Beobachtungsperiode von 1994 bis 2006 zwar etwas abgeschwächt hat gegenüber derjenigen von 1982 bis 1994, aber immer noch 9 Prozent beträgt. Besonders viel Fläche wurde und wird dabei auch heute für den Bau von Einfamilienhäusern benötigt. Ihr Anteil am gesamten Gebäudebestand stieg zwischen 1970 und 2010 von 40 auf 58 Prozent. Das heisst, inzwischen sind knapp drei Fünftel aller Gebäude mit Wohnnutzung Einfamilienhäuser.<sup>2</sup> Und der Wunsch nach dieser Wohnform ist ungebrochen, wie Umfragen zeigen.<sup>3</sup>

Für zukunftsorientiert denkende Akteure, sowohl Gemeinden als auch Anbietende aus der Bau und Immobilienbranche, gilt es folglich ein Wohnraumangebot zu schaffen, das die Zersiedlung reduziert und bezüglich der Wohnqualität so optimiert ist, dass es mit dem Einfamilienhaus vergleichbare Vorteile bietet. Dass sich in diesem Bereich durchaus Potenziale bieten, zeigt die im Rahmen des Forschungsprojekts durchgeführte Befragung potenzieller Einfamilienhausbewohnender.

1 [BFS Hrsg., 2010]

2 [BFS Hrsg., 2011]

3 [z.B. Schweizer Metall-Union, 22. Januar 2012]

Zur Zersiedlung trägt neben der rein zahlenmässigen Zunahme von Einfamilienhäusern die Tatsache bei, dass deren grösster Teil ausserhalb der Zentren gebaut wurde: Im Jahr 2000 waren dies 75,3 Prozent. 38,7 Prozent der hierunter gezählten Einfamilienhäuser befanden sich im Gürtelbereich von Agglomerationen, 36,6 Prozent in ländlichen Gemeinden.<sup>4</sup> Die neuesten Resultate der Arealstatistik Schweiz bestätigen die Tatsache, dass der Siedlungszuwachs vorwiegend auf Kosten von Landwirtschaftsflächen geht.

Die Statistik zeigt jedoch auch Veränderungspotenzial auf: Seit 2004 ist im Einfamilienhausbereich eine Abnahme zu beobachten. Von den 2010 erstellten 14'736 neuen Gebäuden mit Wohnungen fallen noch 64 Prozent in die Kategorie der Einfamilienhäuser, tendenziell also über 10 Prozent weniger als noch 2004.<sup>5</sup> Gleichzeitig nahmen die Anzahl neu erstellter

4 [BFS Hrsg.; 2004-a]

5 Im Vergleich [BFS Hrsg., 2011] und [BFS Hrsg., 2004-b]

6 2010 stieg der Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu 2009 um 13,8 Prozent [BFS Hrsg., 2011]. Im Bereich Stockwerkeigentum gab es allein zwischen 1990 und 2000 eine Verdoppelung der Einheiten [BWO Hrsg., 2006].

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und der Anteil Stockwerkeigentum zu.<sup>6</sup>

Die Ergebnisse der qualitativen Interviews im Projekt EFH/MFH zeigen darüber hinaus, dass die Entscheidung in einem Einfamilienhaus zu wohnen nicht zwangsläufig zielorientiert verlaufen muss: Der Zufall, resp. die situative Gelegenheit, können den Entscheid ebenso stark beeinflussen wie das Abwägen der Vor- und Nachteile der verschiedenen Wohnformen.

In solchen Fällen könnten die Betroffenen mit überzeugenden Argumenten und einem attraktiven Angebot für die alternative Wohnform im Mehrfamilienhaus gewonnen werden. Dabei kommt der Kommunikation eine entscheidende Bedeutung zu.

Die Interviews zeigten weiter, dass sich, abgesehen von denjenigen, für die eine alternative Wohnform zum Einfamilienhaus überhaupt nicht in Frage kommt, eine Zielgruppe abzeichnet, die sich grundsätzlich für das Wohnen im Mehrfamilienhaus interessieren lässt. Um diese Klientel definitiv zu gewinnen, müssen die entsprechenden Wohnpräferenzen im Mehrfamilienhaus und in dessen Umfeld berücksichtigt werden und durch adäquate Kommunikation Vorurteile abgebaut werden.

Der Wunsch nach einfamilienhausartiger Wohnqualität und eine Begrenzung des Siedlungswachstums lassen sich miteinander verbinden und bringen Gemeinden verschiedene Vorteile.

Das Projekt EFH/MFH untersuchte, wie einerseits dem Wunsch nach einfamilienhausartiger Wohnqualität entsprochen werden kann, und, wie andererseits das Siedlungswachstum mit seinen negativen Folgen gebremst werden kann. Hierfür wurden die Qualitäten von Einfamilienhäusern auf die bauliche Struktur und das Wohnumfeld von Mehrfamilienhäusern übertragen. Mit dem Ziel Siedlungsgebiete durch Mehrfamilienhausbau zu verdichten und dabei die Präferenzen potenzieller Einfamilienhausbewohnender zu berücksichtigen, wurden im Rahmen des Projekts verschiedene Mehrfamilienhaustypen entwickelt. Diese verfügen über mit dem Einfamilienhaus assoziierte Qualitäten, ermöglichen aber, anders als Einfamilienhäuser, kompakte Siedlungsstrukturen und gewährleisten damit einen sparsamen Umgang mit Bodenressourcen.

Eine Förderung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten bringt den Gemeinden konkrete Vorteile:

### Bereich Ökonomie

Eine Analyse im Auftrag des Kantons Aargau<sup>1</sup> zeigt, dass die Steuererträge für Gemeinden pro Quadratmeter Siedlungsfläche bei Mehrfamilienhausbebauung potenziell höher sind als bei Einfamilienhausbebauung. In mittleren bis grossen Gemeinden sind sie pro Quadratmeter Parzellenfläche sogar ca. doppelt so hoch.<sup>2</sup> Dies, obwohl Einfamilienhausbewohnende in der Regel über höhere Einkommen verfügen als Mehrfamilienhausbewohnende. Zudem können Einfamilienhausbesitzer durch das Abzahlen des Eigentums häufig Erleichterungen geltend machen, die sich bei Gemeinden als Steuerausfälle niederschlagen. Einfamilienhausbau generiert also nicht generell höheres Steuersubstrat. Insbesondere wenn die verfügbare Fläche ein knapper Faktor ist, ist folglich eine massvoll verdichtete Bebauung vielerorts vorzuziehen.

Meistens generieren verdichtete Siedlungstypen zudem weniger stark verästelte und damit materialeffizientere Anschlusssysteme. So entstehen tiefere Infrastrukturkosten pro Kopf, wie eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung, des Staatssekretariates für Wirtschaft und des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern bestätigt.

1 [Schneider, Peyer; 2001]

2 verglichen wurden freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser > 12 Wohnungen

3 [Suter et. al., 2000]

Die möglichen Pro-Kopf-Einsparungen liegen demnach bei Mehrfamilienhausbau zwischen 700 und 900 Franken.<sup>3</sup>

Weiter kann durch Mehrfamilienhausbau bei vorausschauender Planung verhältnismässig schnell und bei entsprechendem Angebot auch gezielt ein Einwohnerzuwachs generiert werden. Die Bewohnenden können zu einer besseren Auslastung unternutzter Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) beitragen. Ein Blick in die Zukunft zeigt in Anbetracht des demographischen Wandels und neuer flexiblerer Lebensstile noch einen Vorteil verdichteter Bebauung: Vermehrt benötigte Dienstleistungen wie z.B. Spitex oder Kinderbetreuung können gebündelt angeboten und dadurch effizienter organisiert werden.

### Bereich Gesellschaft

Soziologen weisen bereits seit längerem darauf hin, dass die Zahl der Haushalte, auf die das «suburbane Lebensmodell» passt, weiter abnehmen wird.<sup>4</sup> Die sozio-ökonomischen Ursachen hierfür sind vielfältig:

Einerseits unterliegen die tradierte Familienzusammensetzung und die klassische Rollenverteilung zwischen Mann und Frau tiefgreifenden Veränderungen. Zum Beispiel wird die Berufstätigkeit beider Partner immer selbstverständlicher. Damit verbunden gewinnen Wohnlagen mit einer hohen Dichte an Dienstleistungseinrichtungen sowie Beschäftigungsangeboten bzw. deren schnelle Erreichbarkeit an Bedeutung. Wohnen in gut erschlossenen Lagen liegt demzufolge im Trend.

4 [Läpple, Häussermann; 2007]

Andererseits ziehen aber beispielsweise im Kanton Luzern immer noch weitaus mehr Menschen von der Kernstadt in eine Agglomerationsgemeinde (44 Prozent) oder in eine ländliche Gemeinde (17 Prozent) als Menschen in die Kernstadt ziehen (12 Prozent).<sup>5</sup> Der häufigste Umzugsgrund ist dabei eine Veränderung der Haushaltgrösse, gefolgt von einer Unzufriedenheit mit dem Wohnobjekt selbst.<sup>6</sup> Im Kanton Zürich zeigte sich, dass viele, die ein Einfamilienhaus suchen, es nur selten unter den Altbauten finden; und weil Neubauobjekte im Agglomerationskern selten sind, ist damit oft ein Umzug von der Stadt aufs Land verbunden.<sup>7</sup>

Wenn eine Gemeinde Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten an gut erschlossenen Lagen erstellt, kann sie beiden Tendenzen begegnen. Mehrfamilienhausbau hat dabei gegenüber Einfamilienhausbau den Vorteil, dass tendenziell eine höhere Bewohnerdichte entsteht. Dadurch werden die Versorgung mit Dienstleistungen und kulturellen Angeboten und eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln rentabler.

Ausserdem können Gemeinden, die familienfreundliche Wohnformen im Mehrfamilienhaus bereitstellen, mit einem stärkeren Einwohnerengagement rechnen, da sich Personen mit Familie tendenziell stärker am Gemeindeleben beteiligen als solche

5 [Delbiaggio, 2011]

6 ebenda

7 [Kommunikationsabteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich, 5. April 2011]

8 [Flade, 2008]

9 [Kommunikationsabteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich, 5. April 2011]

ohne Familien.<sup>8</sup> Wenn die Wohnung im Mehrfamilienhaus zudem noch Eigentum ist, bindet das die Besitzer stärker an den Wohnort.<sup>9</sup>

Menschen, die lange in einer Gemeinde wohnhaft bleiben möchten, kommt zudem entgegen, wenn die Mehrfamilienhäuser so konzipiert sind, dass sie sich den verschiedenen Lebensphasen der Nutzenden anpassen können (Wohnungen für Familien, aber auch für Alleinstehende).

### Bereich Ökologie

Setzen Gemeinden auf verdichtete Bauweise, können sie sich entwickeln ohne ihr Siedlungsgebiet weiter auszudehnen. Durch den lokalen Bevölkerungszuwachs wird gleichzeitig die nötige Nachfrage für einen effizienten öffentlichen Verkehr geschaffen.

Mit einer entsprechenden Kommunikation lässt sich dadurch langfristig auch ein Imagevorteil erzielen.

## Gemeinden kommt bei der Förderung von kompakten Siedlungsstrukturen eine Schlüsselposition zu.

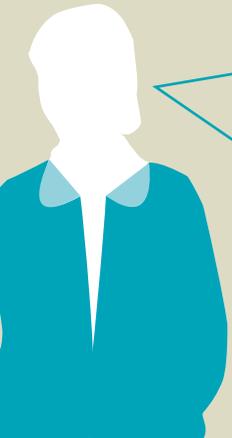
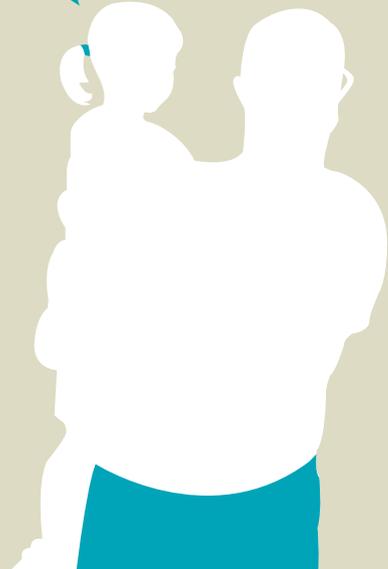
Aus raumplanerischer wie aus ökonomischer Sicht ist Siedlungserneuerung einer Neueinzonung vorzuziehen, da dies eine haushälterische Nutzung des Bodens im Sinne des Raumplanungsgesetzes gewährleistet. Qualitätvoll verdichtet werden sollen bestehende Gebiete, die unternutzt sind, in denen die Bausubstanz in absehbarer Zeit erneuert werden muss und die sich durch eine gute Lageklasse auszeichnen. Gute Voraussetzungen dafür finden sich, insbesondere in Kombination mit einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer, dort, wo eine hohe Marktnachfrage besteht.

In Gemeinden mit geringerer Nachfrage wird häufig Neueinzonung verdichtetem Bauen vorgezogen. So können geplante Bauvorhaben relativ einfach und schnell realisiert werden. Die Anzahl der Ansprechpartner ist minimal und der Verhandlungsaufwand, der bei Verdichtungsprojekten durch die Vielzahl von beteiligten Liegenschafteneigentümern häufig entsteht, entfällt. Die Gemeinden erhoffen sich dadurch mehr Einwohnende und ein entsprechend höheres Steuersubstrat. Oft vergessen sie dabei aber die damit verbundenen Mehrkosten (z.B. Infrastruktur, Bildung). Ausgeklammert wird häufig auch, dass eine Neueinzonung unnötig Landschaftsreserven verbraucht und Zentren ohne bauliche Erneuerungsmassnahmen an Attraktivität verlieren und somit geschwächt werden.

Langfristig ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Druck, bestehende Siedlungsgebiete zu verdichten, erhöht. Dem leisten beispielsweise die Landschaftsschutzinitiative oder die Diskussion um die Fruchtfolgeflächen Vorschub. Bei der Entwicklung hin zu einer verdichteten Bauweise nehmen Gemeinden somit eine Schlüsselposition ein.

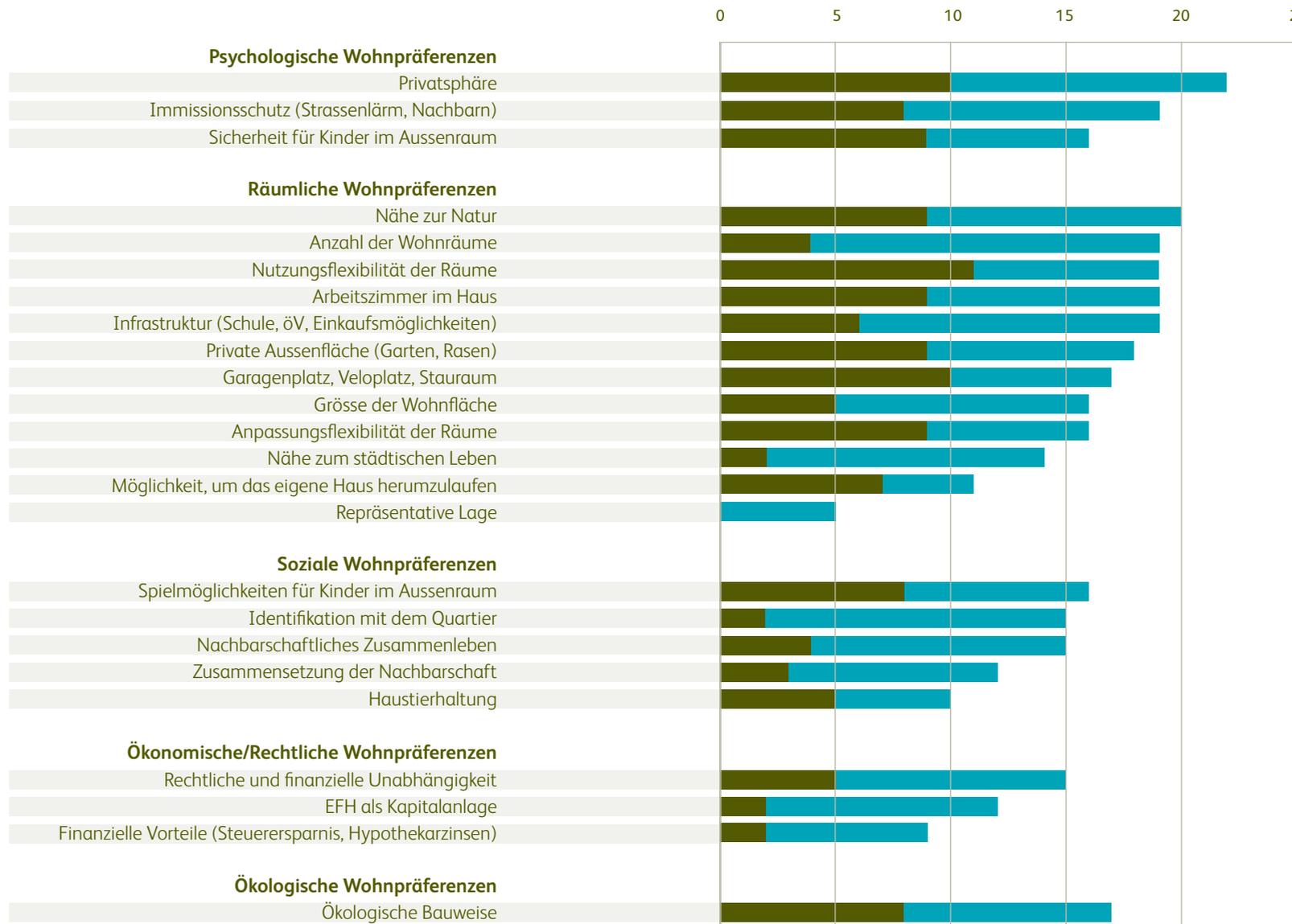


**2 WAS ZEICHNET MEHRFAMILIENHÄUSER MIT EINFAMILIENHAUSQUALITÄTEN AUS?**



Wer sich für ein Mehrfamilienhaus entscheidet, muss nicht notwendigerweise auf Qualitäten verzichten, die das Einfamilienhaus bietet.

Die Annahme, ein Mehrfamilienhaus könne die mit dem Einfamilienhaus assoziierten positiven Eigenschaften nicht bieten, kann potenzielle Bewohnende von der Entscheidung für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus abhalten. Die Qualitäten, die ein Einfamilienhaus aus Sicht der Bewohnenden auszeichnen, sind aber durchaus auch im Mehrfamilienhaus realisierbar. Dies in räumlicher, psychologischer und sozialer Hinsicht.



■ Anzahl Nennungen «Besonders wichtig»    ■ Anzahl Nennungen «Eher wichtig»

Tabelle 1: Präferenzen von Einfamilienhausbewohnenden  
 Datenquelle: Befragung der Nutzenden, Datenstand Juli 2010

Auf den Punkt gebracht, zeigen die Interviewergebnisse des Projekts EFH/MFH, dass bei der Entscheidung für ein Einfamilienhaus soziale und psychologische (z.B. Privatheit, Sicherheit, Gestaltungsfreiheit) sowie räumliche Aspekte (z.B. Wohnfläche, Aussenraum, Nutzungsvielfalt) im Vordergrund stehen. Aus ökonomischer Sicht spielt die Möglichkeit zur Kapitalanlage eine wichtige Rolle. Ökologische und rechtliche Aspekte sind zwar auch nicht unbedeutend, stehen bei den Überlegungen aber hinten an.<sup>1</sup> Damit das Mehrfamilienhaus bei den befragten Personen eine Chance hat, muss es solche **Kriterien** ebenfalls erfüllen.<sup>2</sup>

Die Tabelle 1 auf Seite 22/23 gibt einen Überblick über Kriterien, die für die Befragten bei der Entscheidung für das Einfamilienhaus eine Rolle gespielt haben.

<sup>1</sup> Die Frage, ob ein Einfamilienhaus statusrelevant ist, wurde in den Interviews ebenfalls gestellt. Die Antworten fielen eher negativ aus. Wie diese Antwort zu interpretieren ist, ist allerdings nicht sicher (evtl. spielt dabei eine Rolle, dass über Statussymbole in der Schweiz weniger gesprochen wird). Angelsächsische Studien belegen seit längerem den Statuswert des Eigenheims. Auf Grund dieser Unklarheit, wurde der Aspekt im weiteren Verlauf des Forschungsprojekts nicht vertieft.

<sup>2</sup> Um die Präferenzen, die mit einem Einfamilienhaus verbunden sind, zu erheben, wurden zu Beginn des Projekts in einer explorativen Studie 22 Personen befragt. Diese hatten den Entscheid für die Wohnform Einfamilienhaus bereits vollzogen, er lag zeitlich jedoch noch nicht lange zurück. Eine explorative Studie ist geeignet, wenn noch verhältnismässig wenige Erkenntnisse zum untersuchenden Thema vorliegen. Daher ist die Auswahl der Befragten entscheidend, nicht aber die Masse. Im Projekt EFH/MFH wurden bei der Auswahl die Merkmale Geschlecht, Familienstand und Alter berücksichtigt. Ein weiteres Kriterium war die räumliche Lage des Einfamilienhauses, so dass vorwiegend periurbane Gebiete und Agglomerationen verteilt auf drei Regionen (Zürich, Luzern und Basel) vertreten waren.

## Übertragbarkeit räumlicher Aspekte auf das Mehrfamilienhaus

### ➔ Wohnungsgrösse und Grosszügigkeit

*Die Anzahl der Wohnräume, ihre Grösse, Höhe, Anordnung und Belichtung vermitteln einen Eindruck von der Grosszügigkeit einer Wohnung.*

In Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten sind Wohnfläche und Anzahl Wohnräume pro Wohneinheit variabel. Die grosszügige Wirkung der Räume wird durch eine entsprechend offene Grundrissgestaltung gefördert. Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus unterscheiden sich in dieser Hinsicht nicht.

Hinzu kommt, dass im grösseren Massstab Anpassungen an sich verändernde Bedürfnisse eines Haushalts möglich werden; Wohneinheiten können getrennt oder zusammengelegt, Räume können kurzfristig hinzugemietet werden. Kosten entstehen in letzterem Fall nur situativ, was verglichen mit einem zusätzlichen Zimmer im Einfamilienhaus ein entscheidender Vorteil ist.

### ➔ Nutzungsflexibilität

*Nutzungsflexibilität bezieht sich auf die Nutzbarkeit des Wohnraums für verschiedene Tätigkeiten. Aber auch die Nutzbarkeit während verschiedener Lebensphasen spielt eine grosse Rolle.<sup>3</sup>*

Nutzungsflexibilität wird durch nutzungsneutrale Gestaltung der Zimmer gefördert. Dies lässt sich im Mehrfamilienhaus problemlos umsetzen. Eine Wohnung in einem

<sup>3</sup> vgl. [Plagaro Cowee, Schwehr; 2008]

Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhausqualitäten lässt sich zudem sogar besser in verschiedenen Lebensphasen nutzen, da Ebenerdigkeit und Schwellenfreiheit Rechnung getragen wird. Anders als im traditionellen Einfamilienhaus können mehrgeschossige Wohneinheiten bei geeigneter Erschliessung relativ einfach auf eingeschossige Nutzung mit separatem Zugang umgestellt werden.

#### ➔ Privater Aussenraum

*Häufig wird der Einfamilienhausentscheid vom Wunsch nach einem eigenen Garten beeinflusst.*

Diesen Wunsch kann das Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhausqualitäten auch erfüllen. Im Idealfall verfügt es für jede Wohneinheit über zwei Aussenräume: Einerseits eine Loggia, eine Terrasse oder einen Balkon. Hier ist Rückzug möglich. Sichtschutz ist gewährleistet. Und andererseits einen Garten. Dieser kann im Mehrfamilienhaus nicht nur im Erdgeschoss, sondern – gerade im urbanen Umfeld – auch auf dem Dach oder auf einem an den Wohnraum angebundenen, zum Gebäude gehörigen Nachbarbau liegen. Alternativ findet der Garten in einem Abschnitt des gemeinsamen Aussenraums Platz.

In jedem Fall kann der private Aussenbereich von der Wohnung aus direkt zugänglich sein. Individualisierte Wohnzuschnitte ermöglichen zudem einen Zugang zum Aussenraum von mehreren Seiten.

#### ➔ Stauraum und Garagenplatz

*Standardmässig zeichnet Einfamilienhäuser viel Stauraum und ein Garagenplatz aus.*

Aufgrund des grösseren Dienstleistungsangebots in unmittelbarer Nähe und der besseren Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Motorisierungsbedarf im Umfeld von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten idealerweise geringer als in weniger dicht besiedelten Gebieten. Für Autobesitzer ist eine gewisse Anzahl an Parkplätzen vorgesehen.

Grosszügigen Stauraum bieten in den Wohneinheiten Einbauschränke und/oder Abstellräume. Auch «Luxusräume» wie Ankleidebereiche finden Platz. Externe Abstellmöglichkeiten können im gemeinschaftlich genutzten Aussenbereich, im Untergeschoss oder direkt bei den Autoabstellplätzen realisiert werden.

#### Übertragbarkeit psychologischer Aspekte auf das Mehrfamilienhaus

##### ➔ Privatsphäre

*Einfamilienhäuser erfüllen die Forderung nach Privatsphäre dadurch, dass sie einen separaten Eingang, räumlichen Abstand und Sichtschutz zum Nachbarn sowie einen klar definierten, privaten Aussenbereich haben. Es entsteht das Gefühl, ohne Rücksicht auf die Nachbarn tun und lassen zu können, was man möchte.*

Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten schaffen durch unterschiedliche Massnahmen ebenfalls ein hohes Mass an Privatsphäre: Die Zahl der Wohneinheiten, die über einen gemeinsamen Hauseingang zugänglich sind, ist auf maximal zwölf reduziert. So ist eine ökonomische Erschliessung möglich. Die Zahl der pro Etage erschlossenen Wohneinheiten sollte ebenfalls reduziert sein. Die Wohnungseingänge selbst sind versetzt anzuordnen. Vorgärten oder eine leichte Erhöhung im Erdgeschoss (Hochparterre) verhindern die Einsehbarkeit der Wohnungen von aussen. Vertikal und horizontal versetzte, private Aussenräume schützen diese auch vor Blicken der Nachbarn. Zudem entsteht eine räumliche Distanz.

Ein wirksamer Schallschutz verhindert im Inneren des Gebäudes, dass störender Lärm aus den umliegenden Wohnungen übertragen wird.

Waschgelegenheiten und genug Abstellraum in der Wohnung erhöhen die Unabhängigkeit der einzelnen Parteien und die Bewohnenden müssen weniger aufeinander Rücksicht nehmen.

#### → Gestaltungsspielräume

*Das Einfamilienhaus ist typischerweise ein Ort, an dem sich die Bewohnenden selbst verwirklichen können: Sie haben volles Mitspracherecht im Planungsprozess, eignen sich die Räume an und entscheiden über spätere bauliche Anpassungen.*

Wenn Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten Gestaltungsspielräume anbieten, unterscheiden sie sich dadurch von konventionellen Mehrfamilienhäusern. Während bei

Wohneigentum eine nahezu uneingeschränkte Mitbestimmung möglich ist, kann im Fall eines Mietverhältnisses durch Varianten im Grundriss und im Ausbau auf unterschiedliche Bedürfnisse reagiert werden. Auch die Gestaltung des gemeinsamen Aussenraums hat bezüglich möglicher Gestaltungsspielräume viel Potenzial.

#### → Nähe zur Natur

*Die von Einfamilienhausbewohnenden gesuchte Nähe zur Natur wird in erster Linie vom Standort und der Gestaltung der Naherholungsräume in der näheren Umgebung beeinflusst.*

Durch naturnahe Gestaltung des gemeinsamen Aussenraums bei Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten, durch Hofräume und Orientierung der Wohnungen zum gemeinsamen Aussenraum wird Bewohnenden ein «Blick ins Grüne» ermöglicht. So kann dieser Forderung auch im unmittelbaren Wohnumfeld begegnet werden.

Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten stehen zudem typischerweise nicht direkt im Zentrum von Gemeinden, sondern in fünf bis zehn Minuten Gehdistanz davon entfernt. Hier findet sich häufig eine ruhigere Wohnumgebung.

### ➔ Schutz vor Lärm aus Nachbarschaft und Strassenverkehrslärm

*Das frei stehende Einfamilienhaus gilt vielen wegen seiner Distanz zu Nachbarbebauungen als alternativlose Rückzugsmöglichkeit und Ruheoase.*

In der Tat ist die Gefahr von Lärmimmissionen in einem Mehrfamilienhaus durch die unmittelbare Nähe zum Nachbarn grösser als in einem frei stehenden Einfamilienhaus. Eine geeignete schalldämmende Konstruktion und versetzte, private Aussenräume gewähren jedoch wirksamen Schutz.

In sich geschlossene Hofräume beim Mehrfamilienhaus können darüber hinaus auch vor Strassenlärm schützen.

### ➔ Sicherheit für Kinder

*Lange Zeit erschien das suburbane Eigenheim mit umgebendem Garten als ideales, kindgerechtes Wohnumfeld.*

Zwar können Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten häufig nicht mit einem die ganze Wohnung umgebenden, exklusiv nutzbaren Garten aufwarten, dafür bieten sie aber grössere, gemeinschaftlich nutzbare Spielflächen für Kinder. Diese können, schon allein auf Grund ihrer Fläche, vielfältiger und für Kinder ansprechender gestaltet werden als ein individueller Garten.

Im Fall einer Blockrandbebauung können die Kinder durch einen baulichen Abschluss zur Strasse hin zudem optimal vor dem Verkehr geschützt werden. Ausserdem ist eine gute Einsehbarkeit des gemeinschaftlich genutzten Freiraums von den umliegenden Wohnungen aus gewährleistet.

## Übertragbarkeit sozialer Aspekte auf das Mehrfamilienhaus

### ➔ Gutes nachbarschaftliches Verhältnis und Rückzugsmöglichkeiten

*Ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn, bei gleichzeitiger Gewährleistung von Distanz, empfinden potenzielle Einfamilienhausbewohnende als Qualität. Bereits während der Planung eines Mehrfamilienhauses sollten deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.*

Gründen Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten auf einem Planungsprozess, bei dem sich die Nachbarn zu einem frühen Zeitpunkt kennenlernen und die Entscheidung für eine Nachbarschaft bewusst treffen können, kommt dies dem Zusammenleben zu Gute (Bsp. Baugruppen).<sup>4</sup> Auch die Möglichkeit zur Mitsprache fördert das nachbarschaftliche Verhältnis (Bsp. Genossenschaften).

| 4 [Schings, 2011]

Eine ausgeglichene Relation von gemeinschaftlich genutzten und privaten Bereichen ermöglicht zudem Raum für Begegnungen und Rückzug gleichermaßen.

## Ökonomische Vorteile

Wie das Projekt EFH/MFH zeigt, ist die Annahme potenzieller Einfamilienhausbewohnender, Einfamilienhäuser seien aus ökonomischer Sicht einer Wohnung vorzuziehen, ein Vorurteil. Ein ganzheitlicher Vergleich ergibt, dass auch hier ein rationaler Entscheid gegen das Einfamilienhaus ausfallen müsste.

Einerseits fallen die direkt zu Buche schlagenden Anlage- und Betriebskosten beim Mehrfamilienhaus geringer aus als beim Einfamilienhaus. Kosten für Gebäudetechnik werden beim Mehrfamilienhaus auf mehrere Wohneinheiten verteilt. Die geringere Gebäudehüllfläche im Verhältnis zur Energiebezugsfläche trägt dort auch zur Reduktion des Heizenergiebedarfs bei. Im Fall von Eigentum werden zudem die Grundstückskosten aufgeteilt.

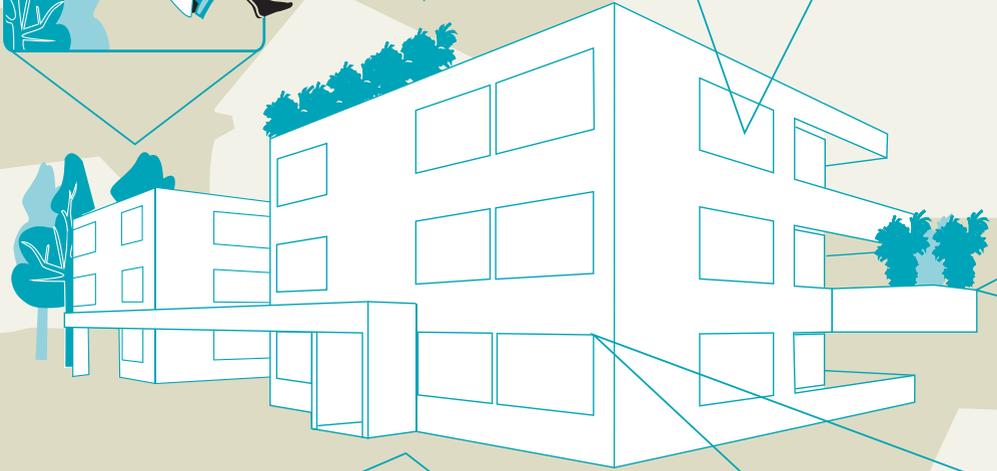
Andererseits sind indirekte Kosten wie Infrastruktur-, Unterhalts- und Opportunitätskosten (das sind reduzierte finanzielle Ressourcen für andere Tätigkeiten wie z.B. Urlaubsreisen) zu berücksichtigen. Diese verstärken die Bilanz zu Gunsten des Mehrfamilienhauses ebenfalls.

Die Frage nach einer Möglichkeit zur Kapitalanlage ist im Fall von Stockwerkeigentum gelöst. Doch nicht jeder möchte und kann Eigentümer sein. Das Mietobjekt kommt jenen entgegen, die sich finanziell – und auch örtlich – nicht so stark binden möchten.

Ein Eigentümer eines Stockwerks oder einer Wohnung im MFH hat es bei einem Wiederverkauf einfacher als der Eigentümer eines EFH. Wie unter anderem Untersuchungen des Bundesamtes für Statistik für den Kanton Zürich zeigen,<sup>3</sup> ist die Erstellung eines Einfamilienhauses aus finanziellen Gründen immer häufiger auf ländliche Regionen beschränkt. Aber, dies belegen wiederum Zahlen der Credit Suisse, der Wiederverkaufswert von älteren Einfamilienhäusern ist in peripheren Lagen, wo der Entwicklungsdruck nicht so gross ist, nicht immer gegeben. So hat sich der Anteil leer stehender Einfamilienhäuser, vor allem in Randlagen, seit dem Jahr 2000 verdoppelt.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> [Kommunikationsabteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich, 5. April 2011]  
<sup>4</sup> [Neff Hrsg. 2010]

**3 WIE KÖNNEN**  
INTERESSENTEN FÜR  
MEHRFAMILIENHÄUSER  
MIT EINFAMILIENHAUS-  
QUALITÄTEN  
GEWONNEN WERDEN?



## Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten sind ein attraktives Produkt.

Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten sind aus verschiedenen Gründen attraktiv. Neben Vorteilen für Gemeinden bieten sie Eigentümern und Mietern eine Alternative zum Einfamilienhaus und in verschiedener Hinsicht sogar einen Mehrwert. Davon können auch Anbietende und Investoren profitieren, indem sie ein entsprechendes Angebot schaffen und dieses durch adäquate Kommunikation gezielt vermarkten.

Das Einfamilienhaus ist auch deshalb ein «Auslaufmodell», weil ein immer kleinerer Teil der Bevölkerung von einer langfristigen Bindung an einen Arbeitsort, unbefristeten Anstellungsverhältnissen und somit von einem konstanten Einkommen ausgehen kann.<sup>1</sup> Die Folge ist, dass die Grundlage für eine Einfamilienhausfinanzierung immer weniger gegeben ist und das Ideal einer langjährigen Sesshaftigkeit relativiert wird. Das Mehrfamilienhaus, das die Option bietet, darin eine Wohnung mit hohem Standard zu mieten oder zu kaufen, gewinnt also zunehmend an Wichtigkeit. Wechsel auf Grund veränderter Lebenslagen sind hier relativ einfach möglich. Dass eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist, belegt die Zunahme von Stockwerkeigentum. Geht man noch einen Schritt weiter und bietet Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Massstabs an verschiedenen Standorten, in Agglomerationen, aber auch an geeigneten Lagen in Kernstädten an, wird die empfängliche Klientel noch grösser. Dies liegt darin begründet, dass die Entscheidung für verdichtetes Wohnen hier nicht zwangsläufig zwischen den zwei Polen «traditionelles Einfamilienhaus» und «Wohnung in der Stadt» gefällt werden muss. Einzelne Mehrfamilienhaustypen sind dem traditionellen Einfamilienhaus auch relativ ähnlich. Sie tragen aber durch weniger Erschliessung und weniger versiegelte Bodenfläche dennoch zur Zersiedlungsreduktion bei. Wie eine Untersuchung des Bundesamtes für Statistik zeigt, liegt allein in der Reduktion des Umschwungs grosses Potenzial: Während das Verhältnis von Umschwung zu Gebäude bei

1 [Läpple, Häussermann; 2007] Einfamilienhäusern bei 4,3 liegt, ist es bei  
 2 [BFS Hrsg., 2005] Mehrfamilienhäusern 2,6.<sup>2</sup>

Darüber hinaus erweisen sich Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten als zukunftsorientiertes Produkt im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeit. Ein Vergleich ökologischer, ökonomischer und sozialer Anforderungen zeigt: Mehrfamilienhäuser schneiden besser ab.

In den bisherigen Kapiteln wurde dargelegt, dass bei einer Berücksichtigung der Lebenszykluskosten sowohl aus Gemeindefach als auch aus Einzelpersonensicht vieles für das Mehrfamilienhaus spricht. Relevant sind dabei reduzierte Infrastruktur-, Anlage-, Betriebs-, Unterhalts- und Opportunitätskosten, ein höherer Steuerertrag pro Quadratmeter Siedlungsfläche sowie ein verbesserter Wiederverkaufswert bzw. finanzielle Ungebundenheit.

In sozialer Hinsicht zeichnen sich Mehrfamilienhäuser durch ihre Lage aus. Das Angebot an Versorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen ist hier meist vielfältiger. Ausserdem ermöglicht ein differenziertes Wohnungsangebot Umzüge innerhalb des Quartiers. Zumietbare Wohn- und Arbeitsbereiche begünstigen eine langfristige Anpassung des Wohnraums an sich wandelnde Lebensphasen. Die Kosten für zusätzlichen Raumbedarf fallen dabei nur situativ an. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche fördern zufällige Begegnungen innerhalb der Nachbarschaft. Abschliessend spart die höhere Ausnutzung von Grundstücken auch Boden, wobei der effiziente Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche an die Zahl der Personen im Gebäude gebunden ist. Das Mehrfamilienhaus ist hier mit seinem im Durchschnitt kleineren Pro-Kopf-Bodenverbrauch überlegen. Nicht zuletzt fördert die höhere Bewohnerdichte alternative Verkehrskonzepte und gute öV-Anbindungen.

## Es gibt verschiedene Mehrfamilienhausformen mit Einfamilienhausqualitäten.

Im Forschungsprojekt EFH/MFH wurden beispielhaft acht Mehrfamilienhaustypen entwickelt, die über einfamilienhausartige Qualitäten verfügen. Diese stellen typologische «Entwurfsgrundlagen» dar. Darauf aufbauend können Planende Entwürfe für Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten erstellen und sie dem jeweiligen Standort und den vorgefundenen Gegebenheiten (Bauvorschriften, Zahlungsbereitschaft der Klientel, Interessenslage «urban» oder «ländlich-traditionell» etc.) anpassen. Die Mehrfamilienhaustypen bieten jedoch nur eine Auswahl. Ihre Darstellung soll nicht ausschliessen, dass die Vorzüge von Einfamilienhäusern auch in anderer Form in Mehrfamilienhäusern umsetzbar sind. Anschliessend an die Vorstellung der Mehrfamilienhaustypen werden bereits gebaute oder gerade im Bau befindliche Mehrfamilienhausbeispiele präsentiert, die im Rahmen der durchgeführten Fallbeispielanalysen auf ihre einfamilienhausartige Wohnqualität untersucht wurden.

## Punkthaus mit Geschosswohnungen



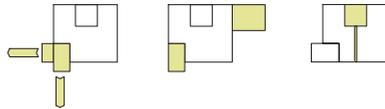
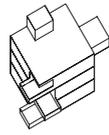
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel von GKS Architekten

Das Beispiel enthält drei Geschosswohnungen. Der Wohnraum jeder Wohnung orientiert sich zu einem grosszügigen, halb überdachten Balkon. Zudem verfügt jede Wohnung über einen Garten. Im Erdgeschoss schliesst dieser ebenerdig an die Wohnung an, im ersten Obergeschoss liegt er auf den Abstellplätzen neben dem Haus. Das zweite Obergeschoss verfügt über einen Dachgarten. Die Wohnfläche ist mit fünf Zimmern und Wohnküche pro Geschoss auf Einfamilienhausstandard ausgerichtet, wobei jeweils eine Zwei-Zimmer-Wohnung abgetrennt werden kann. Der Wohnraum kann sich so den Lebensphasen seiner Nutzenden anpassen. Neben dem Haus ist Platz für Garagen oder Stauraum.

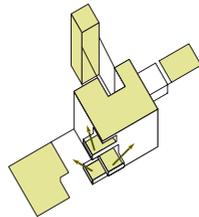
### Vorteile auf einen Blick

- Privatsphäre (nur drei Parteien im Haus)
- Grosszügiger Wohnraum (fünf Zimmer plus Wohnküche)
- Terrasse und eigener Garten pro Wohnung
- Grosszügiger Stauraum im Innen- und Aussenraum
- Anpassbarkeit der Wohnung über einen längeren Zeitraum

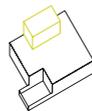
Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 4



Gestaltungsmerkmale:



Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 2\*



\* Abh. von Position der Wohnung im Gebäude, Bedarf der Nutzenden, zulässiger Ausnutzungsziffer

## Punkthaus mit versetzten Wohnungen



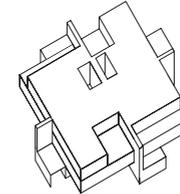
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel von Next Architects

Durch die geschossweise gedrehte Grundrissorganisation entstehen sehr private Innen- und Aussenräume. Zudem wird aus jeder der dreigeschossigen Wohnungen der Ausblick in drei Himmelsrichtungen ermöglicht. Im Erdgeschoss wird jede Wohnung, die über fünf oder sechs Zimmer verfügt, über einen separaten Eingangsbereich erschlossen, vor dem ein privater Gartenanteil liegt. In den oberen Geschossen gibt es einen Balkon mit direktem Gartenzugang und eine Dachterrasse. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zumietbare Räume, die bei Bedarf auch extern vermietet werden können.

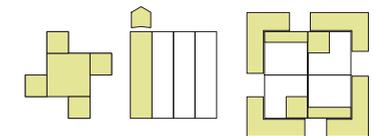
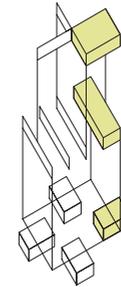
### Vorteile auf einen Blick

- Privatsphäre (nur vier Parteien im Haus, eigener Eingang, reduzierte Eisehbarkeit)
- Balkon, Dachterrasse und Garten pro Wohnung
- Grosszügiger Wohnraum (fünf oder sechs Zimmer plus Wohnküche, dreigeschossig)
- dreiseitiger Ausblick aus Wohnungen
- Grosszügiger Stauraum im Innen- und Aussenraum
- Flexibilität durch zumietbare Zimmer

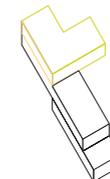
Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 3



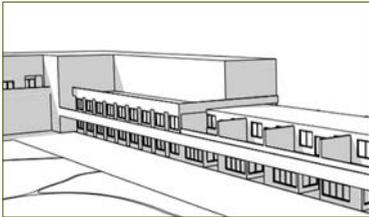
Gestaltungsmerkmale:



Anzahl Geschosse Wohnung: 3



## Blockrand



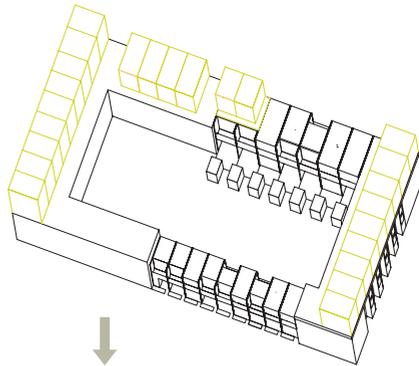
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel von dat architecten

Das Beispiel kombiniert verschiedene Verdichtungsgrade: Zweigeschossige Reihenhäuser, eingeschossige Wohnungen, zumietbare Zimmer und ein mehrgeschossiger Hochbau mit Büros o.ä. sind als Einheit um einen Innenhof gruppiert. Die von der Strasse aus erschlossenen Reihenhäuser haben vier bis fünf Zimmer, eine Wohnküche und eine Terrasse im Obergeschoss. Vor den Häusern liegen hofseitig Gärten (mit Abstellräumen für Velos o.ä.). Zur Strasse hin sind den Reihenhäusern Vorgärten vorgelagert. In dichten Gebieten können die Reihenhäuser «gestapelt» werden.

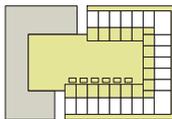
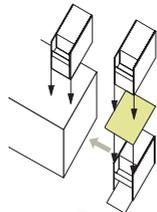
### Vorteile auf einen Blick

- Privatsphäre (nur eine Partei pro Haus, eigener Eingang)
- Grosszügiger Wohnraum (fünf Zimmer plus Wohnküche, zweigeschossig)
- Flexibilität durch zumietbare Zimmer
- Terrasse und Gartenanteil pro Wohnung
- Immissionsschutz im Hof
- Grosszügiger Stauraum im Innen- und Aussenraum

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 3 – 5



Gestaltungsmerkmale:



Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 3\*



\* Abh. von Position der Wohnung im Gebäude, Bedarf der Nutzenden, zulässiger Ausnutzungsziffer

## Kammstruktur



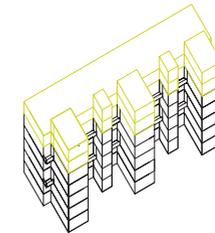
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel von Schwalb-Theiss & Bresich

Das Beispiel verfügt über dreigeschossige Grosswohnungen mit sechs Zimmern. Im ersten Obergeschoss können diese jeweils auf einfache Art in zwei Wohnbereiche geteilt werden. Der Laubengang dient dann der Erschliessung beider Wohnbereiche. Zwischen den Grosswohnungen liegen zweigeschossige kleinere Wohnungen. In den unteren Geschossen haben die Wohnungen im Westen private Gärten. Im Osten befinden sich, auf der Erschliessungsseite des Gebäudes, Gemeinschaftsgärten und halböffentliche Bereiche (Gemeinschaftsräume o.ä.). Alle Wohnungen haben Loggien. Die oberen Wohnungen haben Dachgärten.

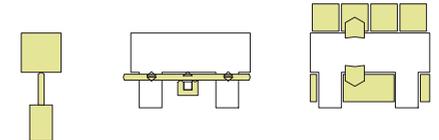
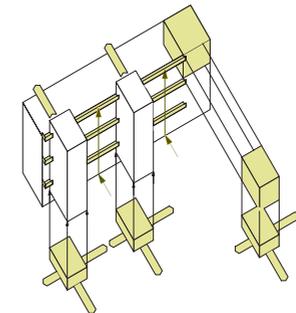
### Vorteile auf einen Blick

- Grosszügiger Wohnraum (fünf Zimmer plus Wohnküche, zwei- oder dreigeschossig)
- Loggia und (Dach-) Garten
- Anpassbarkeit der Wohnung über einen längeren Zeitraum
- Flexibilität durch zumietbare Zimmer
- Grosszügiger Stauraum im Innen- und Aussenraum

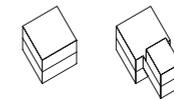
Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 5 – 7



Gestaltungsmerkmale:



Anzahl Geschosse Wohnung: 2 oder 3



## Stöckacker Süd

### Vielfältiges Wohnungsangebot



Innenhof der Wohnanlage

<b>Bauherrschaft</b>	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik p.A. Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern
<b>Planung</b>	Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich
<b>Realisierung</b>	2010 – 2015
<b>Standort</b>	Bümpliz, Bethlehemstrasse, Bern

### Lage und Kontext

Die Siedlung Stöckacker Süd ersetzt bestehende Wohnüberbauungen im Berner Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen. Die Anlage ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen; in der Nähe befinden sich Schulen, Sport- und Freizeitanlagen. Das Naherholungsgebiet des Könizbergwaldes ist ebenfalls in einigen Gehminuten erreichbar.

Die Wohnanlage befindet sich in baulich sehr heterogener Umgebung zwischen Einfamilienhäusern und Hochhäusern aus den siebziger Jahren.

### Wohnanlage

Die drei bis viergeschossigen Gebäude reagieren in ihrer Volumenausprägung unmittelbar auf die Nachbarschaft und stärken deren Qualitäten. Die gewinkelten Baukörper folgen der Grundstücksgrenze und fassen einen innenhofartigen Freiraum ein, der durch Aufweitungen an den Rändern an die Umgebung anknüpft. Hier stehen den Bewohnenden differenziert gestaltete Flächen mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden zur Verfügung. Fusswege verbinden die verschiedenen Siedlungsteile miteinander. Unmittelbar den Erdgeschosswohneinheiten vorgelagerte Bereiche im Aussenraum sind privat besetzt. Diese partielle Privatisierung des Aussenraums fördert auch eine Aneignung der Umgebung.

### Wohnungsangebot

Durch ihre unterschiedlichen Tiefen schaffen die drei Gebäude ein typologisch ähnliches, aber vielfältiges Wohnungsangebot. 60 Prozent der 142 Wohnungen haben drei bis fünf Zimmer, 20 Prozent sind für «komplementäre Wohnformen» wie Wohngemeinschaften reserviert und 20 Prozent sind seniorengerechte Wohnungen.

Die Nord-Süd oder Ost-West orientierten Wohnungen sind zur Strasse oder zum Binnenraum ausgerichtet. Alle Wohnungen verfügen über ein dem Wohn- und Essbereich zugeordnetes und mittels Schiebeelement abtrennbares Schaltzimmer. Dadurch wird den Bewohnenden unmittelbare Flexibilität bei der Wohnungsgestaltung ermöglicht.

Der Wohnungsmix zielt auf Durchmischung ab, wobei die seniorengerechten Wohnungen – unter Berücksichtigung des eingeschränkten Aktivitätsradius älterer Menschen – stets einen Bezug zu öffentlicheren Bereichen innerhalb der Siedlung haben. Die vorhandenen zweigeschossigen Maisonettewohnungen können je nach Marktentwicklung als Eigentum- oder Mieteinheiten vergeben werden. Die über zwei gestapelte Maisonetten entwickelte Typologie ermöglicht hier jeder Einheit einen privaten Zugang und den Besitz eines eigenen Gartens auf dem Dach oder direkt im Erdgeschoss.

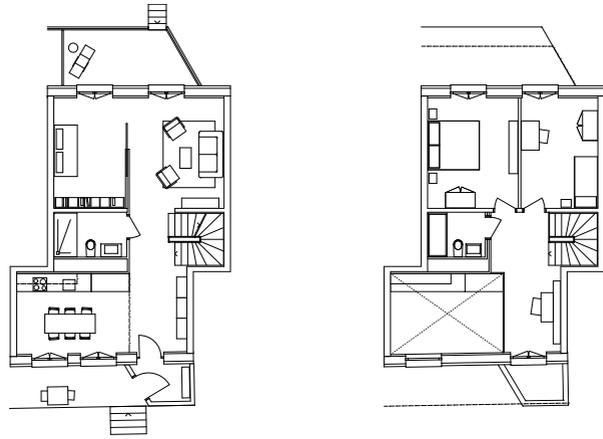
### Gemeinschaftsbereich

Als gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten stehen den Bewohnenden eine Kinderkrippe und ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Für Drittnutzungen wie Gewerbe sind Flächen im Erdgeschoss eines Hauses vorgesehen.

### Erfüllung der Präferenzen von potenziellen Einfamilienhausbewohnenden

Als zusammenhängende Figur sind die Häuser der Siedlung Stöckacker eigenständig und erzeugen in der heterogenen Umgebung ein Identität stiftendes Ensemble, das in private und öffentliche Bereiche gegliedert ist.

Mit dem vielfältigen Angebot an Wohnungen, Besitzformen und differenzierten Möglichkeiten zur Aneignung und Gestaltung des Aussenraums sind die Grundlagen gelegt, um eine sozial und altersbezogen breit gefächerte Zielgruppe anzusprechen. Insbesondere die zweigeschossigen Maisonetten können hierbei den Wunsch nach einfamilienhausartiger Wohnqualität in mehrfacher Hinsicht erfüllen. Die Mehrgeschossigkeit, die durch einen offenen Galeriebereich erzeugte räumliche Grosszügigkeit, aber auch der vorgelagerte private Garten sind mit dem Einfamilienhaus assoziierte Elemente.



1



2



3

- 1 Grundriss 4½ Zimmer-Maisonette, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- 2 Grundriss Erdgeschoss mit Aussenraumgestaltung
- 3 Doppelgeschossige Galerie im Wohnbereich

## Oberhusrain Wohnüberbauung am Sonnenberg



Ansicht Gemeinschaftshaus

<b>Bauherrschaft</b>	Einfache Gesellschaft Oberhusrain
<b>Planung</b>	Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern
<b>Realisierung</b>	2001 – 2002
<b>Standort</b>	Oberhusrain 42 – 48, Kriens

### Lage und Kontext

Die aus vier Gebäuden bestehende Wohnanlage befindet sich nördlich von Kriens an einem Hang. Sie grenzt an ein Quartier bestehend aus Einfamilienhäusern und Villen. Oberhalb der Überbauung beginnt der Sonnenberg, das Naherholungsgebiet von Luzern.

Das Ortszentrum von Kriens ist nur einige hundert Meter entfernt. Der Luzerner Bahnhof ist mit dem öffentlichen Verkehr in ca. einer halben Stunde erreichbar.

### Wohnanlage

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt drei Fünffamilienhäusern und einem etwas höher gelegenen Dreifamilienhaus. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich, aufgrund der Hanglage um ein Geschoss abgesenkt, ein Gemeinschaftshaus. Auf dessen Dach ist die obere Verteilerebene untergebracht, von der aus sämtliche Gebäude erreichbar sind. Diese kann für Transporte über eine Rampe direkt von der Strasse erreicht werden.

Die insgesamt 18 Wohnungen in den vier dreieinhalbgeschossigen Gebäuden profitieren aufgrund ihrer Ausrichtung nach Süden von einer optimalen Besonnung und einer guten Sicht auf die Berge und den Vierwaldstättersee. Jede der Wohnparteien hat Zugang zum Gemeinschaftshaus mit dem Vorplatz und nutzt die Tiefgarage.

## Wohnungsangebot

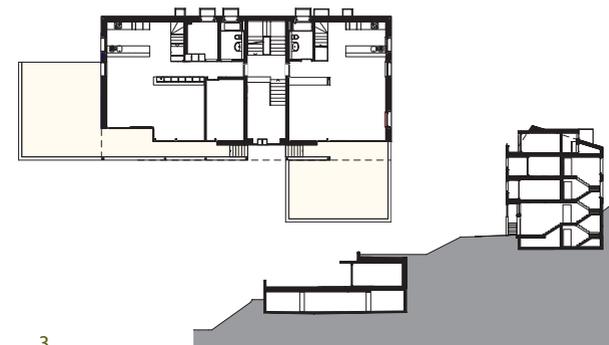
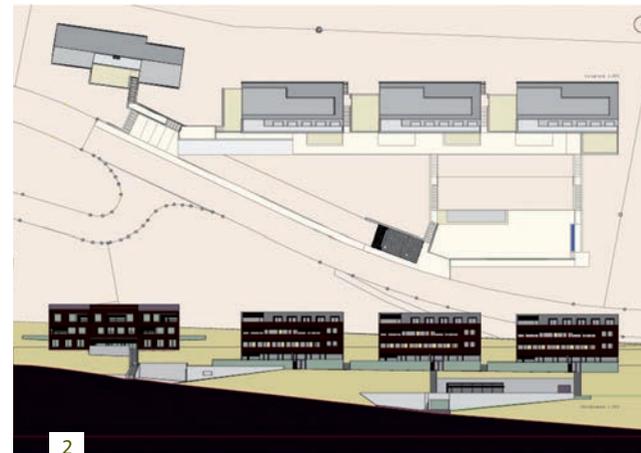
Die 18 Eigentumswohnungen bieten nach Einstufung des vorliegenden Forschungsprojekts Wohnraum für etwa 100 Bewohnende. Die Wohneinheiten variieren dabei stark in Grundriss und Grösse. Die meisten Wohnungen sind mehrgeschossig. Das Wohnungsangebot umfasst, von der eingeschossigen Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung über eine Viereinhalb-Zimmer-Attikawohnung bis zur dreigeschossigen Neun-Zimmer-Maisonettewohnung, ein breit gefächertes Spektrum für verschiedenste Bedürfnisse.

## Gemeinschaftsbereich

Den Bewohnenden steht ein Gemeinschaftshaus zur Verfügung. Der gemeinschaftliche Aussenbereich ist grosszügig dimensioniert und, etwa durch Anlage eines kleinen Platzes auf dem Gemeinschaftshaus, differenziert gestaltet.

## Erfüllung der Präferenzen von potenziellen Einfamilienhausbewohnenden

Die Wohnanlage Oberhus Sonnenberg bietet viele Angebote, die eine potenzielle Einfamilienhausklientel sucht. Die meist mehrgeschossigen Wohnungen weisen, in Verbindung mit den grosszügigen Grundrissen, den über mehrere Geschosse verteilten privaten Aussenräumen und der in der Regel dreiseitigen Wohnungsausrichtung, Einfamilienhauscharakter auf. Darüber hinaus hat die Wohnanlage, beispielsweise durch das Angebot des Gemeinschaftshauses und die attraktiven gemeinsamen Aussenräume, Qualitäten, die das Zusammenleben der Nachbarschaft fördern.



- 1 Rückansicht
- 2 Lage der Wohnanlage
- 3 Fünffamilienhaus,  
Grundriss 1. Obergeschoss  
und Querschnitt

## Giesserei

### Das Mehrgenerationenhaus



Innenhof der Wohnanlage

<b>Bauherrschaft</b>	GESEWO (Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen)
<b>Planung</b>	Galli Rudolf Architekten, Zürich
<b>Realisierung</b>	2009 – 2013
<b>Standort</b>	Ida-Sträuli-Strasse, Winterthur

### Lage und Kontext

Das Mehrgenerationenhaus Giesserei befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Grossgiesserei der Firma Sulzer in Oberwinterthur im neu entstehenden Stadtteil Neuhegi. Zukünftig soll hier ein neues urbanes Zentrum entstehen. Entsprechend zielen auch die Planungen für das unmittelbare Umfeld auf vielfältig nutzbare, hochwertige öffentliche Räume, hohe bauliche Dichte und Nutzungsmischung ab. In wenigen Gehminuten sind die Bahnhöfe von Hegi, Oberwinterthur und Grüze erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Altstadt ist mit dem Velo in 10 Minuten erreichbar. Die Siedlung wird selbstverwaltet sein. Die angestrebte Durchmischung der Generationen wird durch eine Bau- und Vermietungskommission bewusst gestaltet.

### Wohnanlage

Zwei sechsgeschossige Längsbauten umfassen zusammen mit zwei zweigeschossigen Verbindungsbauten einen grossen Hof, der zum Identifikationsraum wird und in drei unterschiedliche Teile gegliedert ist. Es gibt einen Ort für Begegnungen und Feste im Bereich der im Erdgeschoss befindlichen Wohnateliers, des Restaurants und des Gemeinschaftsraums. Weiterhin steht den Bewohnern als Begegnungsort im mittleren Teil des Innenhofes ein ruhiger und schattiger Grünraum mit Bäumen

zur Verfügung. Den dritten Begegnungsort im gemeinsamen Aussenbereich bildet ein Spielplatz, der vor der geplanten Kindertagesstätte erstellt wird. Durchgänge in den begrenzenden Baukörpern schaffen vielfältige Sicht- und Wegebeziehungen zur Umgebung.

### **Wohnungsangebot**

Das aus 163 verschieden zugeschnittenen Einheiten bestehende Wohnungsangebot entspricht der angestrebten Durchmischung. In den Wohnungen sind die einzelnen Räume attraktiv und nutzungsneutral gestaltet. Flexibilität ist durch eine speziell entwickelte Grundstruktur gegeben, die während des Planungsprozesses Änderungen der Wohnungsgrössen und der Anzahl Wohnungen pro Geschoss zulässt. Ein modularer Aufbau erlaubt es, dass über ein Treppenhaus entweder drei, vier oder fünf Wohnungen oder eine Grosswohnung mit dreizehn Zimmern erschlossen werden können. Die Küchen sind mehrheitlich in die Wohnräume integriert, welche die Mittelpunkte der Wohnungen bilden. Grosse, 2,60 m tiefe Balkone im Osten und Westen ermöglichen allen Bewohnenden die Nutzung eines an den Wohnbereich angegliederten privaten Aussenraums. Zuzumietbare Kleinstwohnungen ohne eigene Küche, sogenannte Jokerzimmer, ergänzen das Wohnungsangebot.

### **Gemeinschaftsbereich**

Als Gemeinschaftsräume stehen den Bewohnenden zwei multifunktionale Gemeinschaftsräume, eine «Pantoffelbar», eine Küche, Gästezimmer, zwei Waschalons, Musikräume und zwei Werkstätten zur Verfügung. Für weitere Angebote wie eine Kindertagesstätte, einen Veloladen, eine Praxis, eine Quartierbibliothek und ein Restaurant sind Flächen im Erdgeschoss vorgesehen.

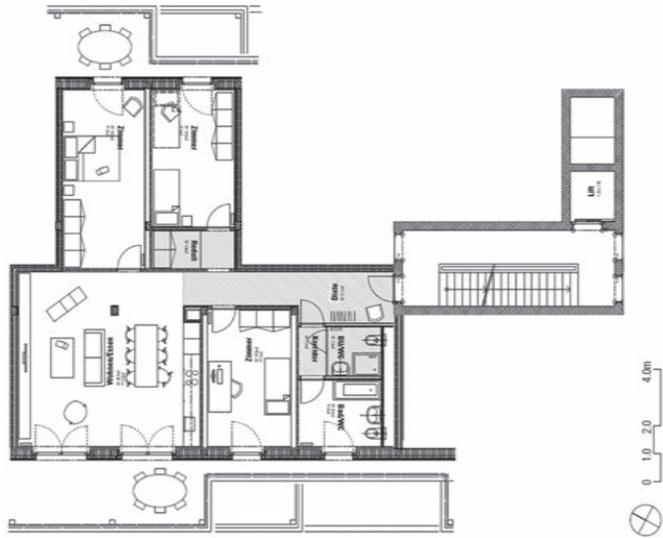
### **Erfüllung der Präferenzen von potenziellen Einfamilienhausbewohnenden**

Die Wohnanlage ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass das Angebot an qualitativ hochwertigen privaten wie gemeinschaftlich genutzten Aussenbereichen nicht in Widerspruch zu einer hohen baulichen Dichte stehen muss. Eine netzartige Durchwegung der Wohnanlage schafft eine differenzierte Zonierung der Aussenräume und gewährleistet die Anbindung der Wohnanlage an die Nachbarschaft.

Die Wohnanlage birgt eine Vielfalt an Nutzungen und Wohnungszuschnitten und damit ein Angebot für die verschiedensten Personengruppen. Die Anpassung des Wohnraums an unterschiedliche Lebensphasen ist möglich. Gestaltungsspielräume während der Planungsphase sind gegeben. Das Angebot richtet sich jedoch eindeutig an eine urbane Klientel.



1



2



3

- 1 Grundriss Erdgeschoss mit Aussenraumgestaltung
- 2 Grundriss 4 1/2 Zimmer-Etagenwohnung, 1. Obergeschoss
- 3 Innenraumansicht

## Wettsteinpark Wohnensemble im Park



Wohnensemble im Park

<b>Bauherrschaft</b>	Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG
<b>Planung</b>	Masswerk Architekten, Kriens
<b>Ausführung:</b>	Anliker Generalunternehmung AG
<b>Realisierung</b>	2012 – 2013
<b>Standort</b>	Brambergstrasse 7 + 7a, Luzern

### Lage und Kontext

Die Wohnüberbauung Wettsteinpark liegt im Brambergquartier oberhalb der Altstadt Luzerns. Zu Fuss sind es fünf Minuten ins Zentrum. Im Viertelstundentakt hält der Bus an der nahe gelegenen Haltestelle.

Die Gebäude sind eingebettet in einen öffentlichen Landschaftspark. Bäume definieren hier den Perimeter und fassen in der Mitte eine grössere Lichtung ein. Das Ensemble befindet sich in einer locker bebauten und stark durchgrünten Umgebung.

### Wohnanlage

Die beiden fünfgeschossigen Wohnbauten befinden sich am nördlichen Rand des Areal, um die Parklandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dort bilden sie zusammen mit der historischen Villa Friedheim ein Ensemble. Beide Neubauten sind kompakte, turmartige Baukörper mit geringer Landbeanspruchung.

Der die Bauten umgebende Aussenbereich ist als Teil der gesamten Parkfläche öffentlich zugänglich. Ein bereits zuvor auf dem Gelände befindlicher Spielplatz wird erneuert und steht sowohl Bewohnenden als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

### Wohnungsangebot

Die insgesamt 13 Eigentumswohnungen umfassen das Spektrum vom Atelier bis hin zur Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnung. Die relativ geringe Grundfläche und die turmartige Erscheinung der Gebäude resultiert aus der Anordnung von nur einer Wohnung pro Geschoss in einem Haus und zwei Wohnungen pro Geschoss im anderen Haus. Dies ermöglicht den Wohneinheiten eine Ausrichtung nach drei, beziehungsweise vier Seiten und erlaubt somit optimale natürliche Belichtung und Sicht. Die privaten Aussenräume der Wohneinheiten sind sparsam bemessen, dafür steht im umliegenden Park sehr viel Aussenraum zur Verfügung.

### Gemeinschaftsbereich

Die Wohnanlage umfasst ausschliesslich private Wohn- und Wirtschaftsräume, profitiert jedoch von den kommerziellen und kulturellen Angeboten der fussläufig gelegenen Innenstadt. Der die Gebäude umgebende Aussenbereich wird als gemeinschaftlich verstanden.

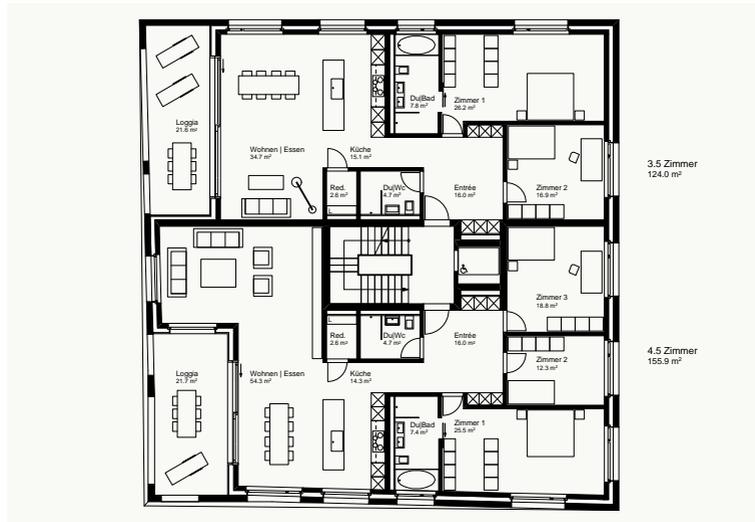
### Erfüllung der Präferenzen von potenziellen Einfamilienhausbewohnenden

Als Ensemble im Park ist die Wohnüberbauung Wettsteinpark ein gelungenes Beispiel für eine bodensparende und dichte Gebäudetypologie in einem stark durchgrüntem Umfeld. Die punktuelle Dichte der Bebauung gewährleistet hier die Schonung der umgebenden Landschaft und erlaubt ein Wohnen im Grünen.

Die Bauten bestechen aussen wie innen durch architektonisch hochwertige Gestaltung. Die einzelnen Wohneinheiten profitieren durch die turmartige Kubatur der Gebäude von maximaler Belichtung und Sichtbezug zur umgebenden Parklandschaft. Wenn auch die privaten Aussenbereiche der Wohnungen kaum über das bei Mehrfamilienhäusern herrschende Normalmass hinausgehen, so wird der Bedarf nach Aussenraumbezug durch die Lage im Park mehr als kompensiert.



1



2



3

- 1 Lage der Wohnanlage
- 2 Grundriss 4½ Zimmer-Etagenwohnung, 2. Obergeschoss, Haus 7
- 3 Innenansicht

## PROJEKTBETEILIGTE

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)

Kommission für Technologie und Innovation KTI

allgemeine baugenossenschaft luzern

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Dienststelle für Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformation des Kantons Luzern

geoInfomapping ag

Gianmarco Helfenstein (Gemeinde Horw)

GKS Architekten+Partner AG

Losinger Marazzi AG

## Literatur

BFS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2004-a). Da Cunha, Antonio; Both, Jean-François: Eidgenössische Volkszählung 2000. Metropolisierung, Städte und Agglomerationen: Soziodemografische Struktur und Dynamik von urbanen Räumen – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. <http://bit.ly/K3YIvN> [Zugriff: 22. Oktober 2010]

BFS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2004-b). Zimmermann, Marc; Henggi, Marlies: Bau- und Wohnbaustatistik der Schweiz. Bauinvestitionen, Bauausgaben und -vorhaben 2004 – 2005. Wohnbautätigkeit 2004 – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. <http://bit.ly/Q1ZnTa> [Zugriff: 15. September 2010]

BFS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2005). Hotz, Marie-Christine; Weibel, Felix et. al.: Arealstatistik Schweiz. Zahlen – Fakten – Analysen – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. <http://bit.ly/IVMyUH> [Zugriff: 22. Februar 2012]

BFS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2010). Humberl, Rainer et. al.: Arealstatistik nach Nomenklatur 2004 - Standard.GEO-STAT-Datenbeschreibung. Stand 31. August 2010 – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. <http://bit.ly/IvCge9> [Zugriff: 22. Oktober 2010]

BFS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011): Bau- und Wohnungswesen 2010 – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik. <http://bit.ly/yZ92XW> [Zugriff: 22. Februar 2012]

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2000). Bürgi, Hanspeter; Raaflaub, Peter: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System. Ausgabe 2000. Schriftenreihe Wohnungswesen; Band 69 – Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2006). Hauri, Ernst; Steiner, Verena; Vinzens, Martin: Siedlungswesen Schweiz – Raumentwicklung und Wohnungswesen. Schriftenreihe Wohnungswesen; Band 78 – Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen. <http://bit.ly/NtymWQ> [Zugriff: 13. Juli 2012]

Delbiaggio, Katia (2011): IFZ-Seminar «Wohnungsmarkt Schweiz – Facts & Trends». Vortrag Wohnpräferenzen: Eine empirische Analyse für den Kanton Luzern. Handout – Zug. 09. November 2011

Flade, Antje (2008): Architektur psychologisch betrachtet – Bern. Hans Huber Verlag.

Kommunikationsabteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich (5. April 2011): Zuwanderung und Wohnungsmarkt. <http://bit.ly/K1GqeE> [Zugriff: 6. April 2012]

Neff, Martin (Hrsg.) (2010). Hasenmaile, Fredy; Kaufmann, Philippe et. al.: Economic Research. Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2010. Fakten und Trends – Zürich: Credit Suisse. <http://bit.ly/JezPLS> [Zugriff: 14. Oktober 2010]

Plagaro Cowee, Natalie; Schwehr, Peter (2008): Die Typologie der Flexibilität im Hochbau – Hochschule Luzern: Interact Verlag.

Scheider, Alex; Peyer, Marco (2011): Kommunale Raumplanung zwischen Aufwand und Ertrag. Finanzielle Konsequenzen siedlungsplanerischer Massnahmen – Baudepartement des Kantons Aargau, Abt. Raumplanung.

Schings, Christine (2011): Sozialraum-analyse Freiburg Rieselfeld. Befragung zur Zufriedenheit der Bewohner/Innen – Institut für angewandte Sozialwissenschaft e.V.; Freiburg im Breisgau.

Suter, Stefan et al. (2000): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Schlussbericht – Bern: Bundesamt für Raumentwicklung, Staatssekretariat für Wirtschaft, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

Läpple, Dieter; Häussermann, Hartmut (2007): Renaissance der Städte? Magazin Berliner Republik. Onlineausgabe. <http://bit.ly/K9gxN5> [Zugriff 6. Januar 2012]

Schweizer Metall-Union (Hrsg.) 22. Januar 2012. Aktuelle Medieninformation. Swissbau 2012. facebook.com/ jungebauen. Umfrage: «Junge bauen die Schweiz». – Schweizer Metall-Union. 22. Januar 2012

## Bildquellen

Bild- und Planmaterial zu MFH-Beispiel «Giesserei – Das Mehrgenerationenhaus»: Galli Rudolf Architekten, Zürich.

Bild- und Planmaterial zu MFH-Beispiel «Stöckacker Süd – Vielfältiges Wohnungsangebot»: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich.

Bild- und Planmaterial zu MFH-Beispiel «Wettsteinpark – Wohnensemble im Park»: Masswerk Architekten, Kriens.

Bild- und Planmaterial zu MFH-Beispiel «Oberhusrain – Wohnüberbauung am Sonnenberg»: Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern.

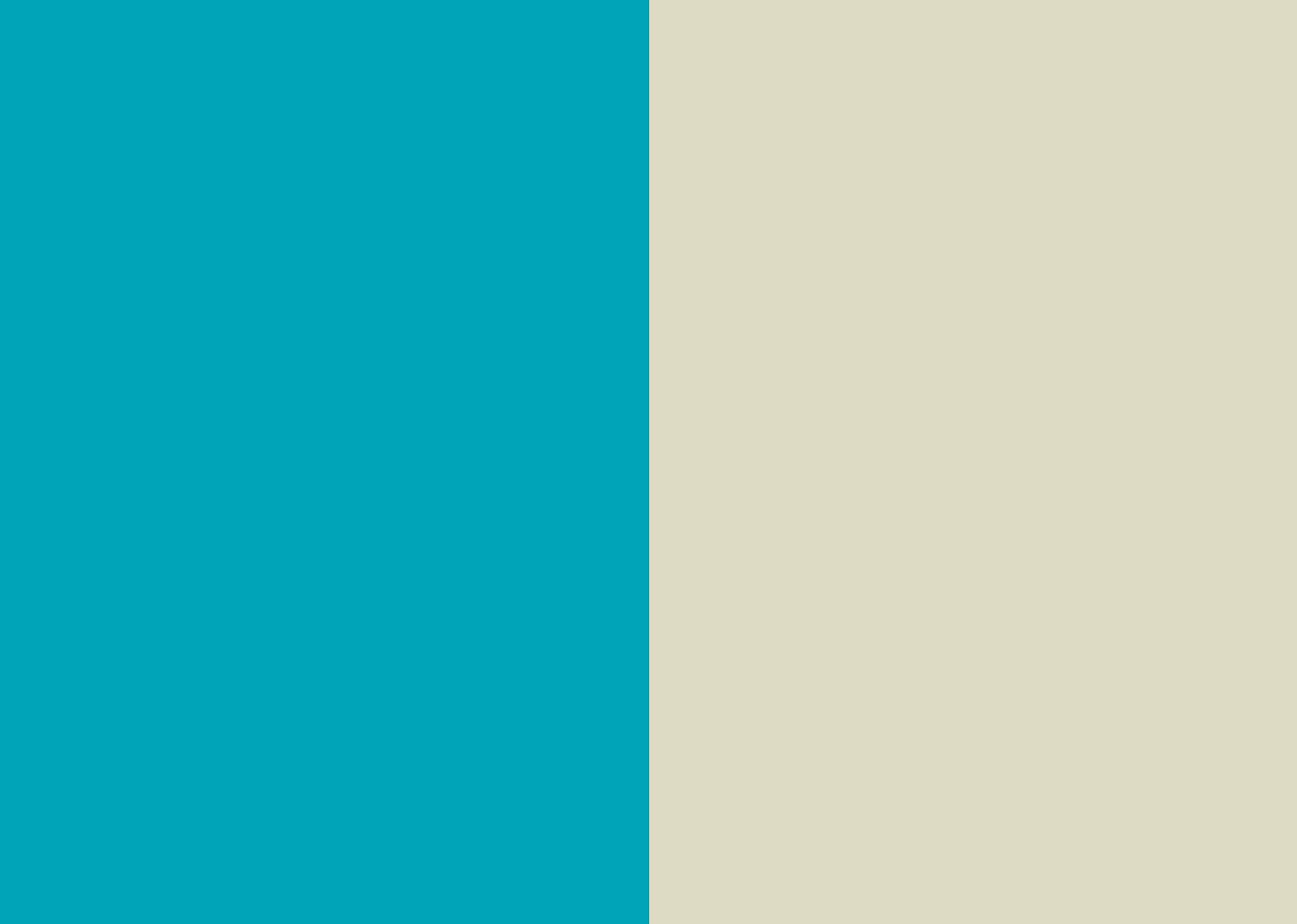
**Die in der Broschüre dargestellten MFH-Typen wurden ausgehend von folgenden Beispielprojekten entwickelt:**

**Kammstruktur:** Mehrfamilienhaus Dückegasse, Österreich, Schwalm-Theiss & Bresich.

**Punkthaus mit versetzten Wohnungen:** Mehrfamilienhaus Villa Overgooi, Niederlande, Next Architects.

**Blockrand:** Mehrfamilienhaus Pannenhoeft, Niederlande, dat architecten.

**Punkthaus mit Geschosswohnungen:** Mehrfamilienhaus im Entlebuch, Schweiz, GKS Architekten.



## KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Unsere Gebäude und Städte sind einem permanenten Anpassungsdruck ausgesetzt. Auf diese Ausgangslage angemessen zu reagieren ist eine verantwortungsvolle Aufgabe von hoher gesellschaftlicher Relevanz. Ist-Zustände analysieren, Konzepte entwickeln, in partnerschaftlichen Kooperationen Lösungen erarbeiten und in der Praxis implementieren – und damit Mehrwert für Mensch und Umwelt generieren: Darum geht es bei dieser Aufgabenstellung.

Diese Herausforderung hat das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) zu seiner Mission gemacht. Dabei steht die Transformation von Gebäuden und Quartieren im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit. Das CCTP untersucht das Systemverhalten, die Leistungsfähigkeit und das Potenzial unterschiedlicher Gebäude- und Quartierstypen. Und es erforscht mit interdisziplinärer Methodik und aus systemischer Perspektive die gebaute Umwelt im Kontext sich verändernder Anforderungen.

Diesen umfassenden Aufgabenkomplex geht das CCTP in drei interagierenden Fokusbereichen zusammen mit der Grundlagenforschung an.

Das «Argumentarium» ist der erste Teil von drei im Forschungsprojekt EFH/MFH erarbeiteten Dokumenten:

- 1 Argumentarium zu Vorteilen von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten
- 2 Planungsempfehlungen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten
- 3 Indikatoren-System zur Messung von Einfamilienhaus-Wohnqualitäten in Mehrfamilienhäusern

Download unter: [www.hslu.ch/t-fat\\_publicationen](http://www.hslu.ch/t-fat_publicationen)

### Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw

T +41 41 349 39 79, [cctp.technik-architektur@hslu.ch](mailto:cctp.technik-architektur@hslu.ch)

[www.hslu.ch/cctp](http://www.hslu.ch/cctp)