

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

EFH → MFH

PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten

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



EFH → MFH

PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

zur Entwicklung 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

VORWORT

Das Einfamilienhaus¹ symbolisiert für viele Menschen hohe Wohnqualität: Im Jahr 2000 lag der Anteil von EFHs am Gebäudebestand der Schweiz bei 56 Prozent. 2010 – trotz zeitweiliger Rückgänge im Bereich der neu erstellten Wohngebäude – sogar bei 58 Prozent. Von den seit 2000 gebauten Wohngebäuden sind fast drei Viertel EFHs². 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 MFHs ein Wohnraumangebot zu schaffen, das den Flächenkonsum und die Zersiedlung reduziert sowie den Nutzenden gleichzeitig Vorteile bietet, die mit denen des EFHs vergleichbar sind.

Ein aus dem Forschungsprojekt resultierendes Produkt sind die «Planungsempfehlungen», ein Leitfaden zur Förderung und Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten. Sie richten sich einerseits an die Öffentliche Hand, das heisst an Behörden, die die Entstehung von Überbauungen über Vorgaben, Richtlinien oder Baugenehmigungen beeinflussen, andererseits aber auch direkt an Anbietende. Darunter verstehen wir Architekturbüros, General- und Totalunternehmungen, Bauträger und private und institutionelle Investierende, die im Bereich Wohnungsbau tätig sind.

Einleitend wird die Ausgangslage erläutert. Hier werden die Wohnpräferenzen von EFH-Bewohnenden und die Bedingungen für einen MFH-Bezug sowie die Herausforderungen aus Sicht der Anbietenden und der Öffentlichen Hand kurz zusammengefasst.

¹ Einfamilienhaus im Folgenden EFH,
Mehrfamilienhaus im Folgenden MFH
² [BFS Hrsg., 2011]

Darauf aufbauend, wird in vier Schritten ein Prozess zur Förderung und Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten beschrieben, wobei der Fokus auf Schritt drei, der Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten, liegt. Insgesamt wird der Prozessablauf für den Fall, dass die Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten in einen gemeindeübergreifenden Verdichtungsprozess eingebunden ist (Fall A), und für den Fall, dass die Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten direkt beauftragt wird (Fall B), dargelegt.

Anschliessend werden zu einzelnen Prozessschritten vertiefte Informationen vermittelt. Dabei werden drei Umsetzungsvarianten EFH-artiger Wohnqualität bei Neubau oder Sanierung von MFHs thematisiert:

Variante 1: Auswahl und Anpassung eines für den Standort geeigneten MFH-Typs (aus acht im Projekt EFH/MFH entwickelten MFH-Typen)

Variante 2: Entwicklung eines neuen Konzepts für ein MFH mit EFH-Qualitäten

Variante 3: Sanierung eines bestehenden MFHs

Variantenübergreifend werden abschliessend Entscheidungsoptionen im Entwurfsprozess von MFHs mit EFH-Qualitäten bzw. entsprechende Massnahmen vorgestellt.

Die Planungsempfehlungen sind insgesamt in einen an die Öffentliche Hand gerichteten Teil und einen an die Anbietenden gerichteten Teil gegliedert. Dies heisst jedoch nicht, dass die in den einzelnen Teilbereichen beschriebenen Inhalte nicht auch für die jeweils andere Partei interessant sind. Die Gliederung dient als Anhaltspunkt und soll das Lesen vereinfachen.

Amelie-Theres Mayer
Ulrike Sturm
Peter Schwehr

KONTEXT

Die «Planungsempfehlungen» werden ergänzt durch das «Argumentarium» 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 Verdichtungsvorhaben getan werden kann. Anbietende finden hierin 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 2000,¹ des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO entwickelt und dient – wie das Originalinstrument – dem Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnqualität. Das Indikatoren-System zieht für die Bemessung jedoch einen höheren Wohnstandard heran als das WBS 2000. | 1 [BWO Hrsg., 2000]

INHALT

1 Ausgangslage	8
2 Prozess zur Förderung und Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten	11
Schritt 1: Potenzialanalyse	14
Schritt 2: Konzeptentwicklung	15
Schritt 3: Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten	17
Schritt 4: Konsolidierung (optional)	19
3 Vertiefung einzelner Prozessschritte	20
Vertiefung zu 1.1: Standortanalyse	21
Standorte für MFHs mit EFH-Qualitäten	21
Raumplanerische Analyse von Standorten	22
Immobilien-ökonomische Analyse von Standorten	24
Vertiefung zu 2.3: Standortspezifische Konzeptentwicklung	26
Zu beachtende Aspekte bei der Konzeptentwicklung	26
Grundlagen zur Qualitätsförderung	27
Förderung dichter Bebauung	29
Vertiefung zu 3.2: Entwurf eines MFHs mit EFH-Qualitäten	30
MFH-Typen mit EFH-Qualitäten	30
Standorteignung der MFH-Typen	39
Merkmale von MFHs mit EFH Qualitäten	40
EFH-Qualitäten bei Sanierung von MFHs	42
Entscheidungsoptionen im Entwurfsprozess	44
4 Quellen	54



1 AUSGANGSLAGE

Wie Interviews mit EFH-Besitzenden zeigen, stehen bei der Entscheidungsfindung für ein EFH soziale, psychologische und räumliche Aspekte im Vordergrund.¹ Privatsphäre, Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit, Sicherheit und Spielmöglichkeiten für Kinder im Aussenraum sowie Nähe zu anderen Familien sind hier besonders wichtig. Zudem sollte das Verhältnis zur Nachbarschaft gut sein, bei gleichzeitiger Gewährleistung von Distanz, und das MFH sollte den gleichen Standard bieten wie das EFH. In der Regel werden Wohnungen mit einem Zimmer mehr als Bewohnende gewünscht. Viele der Befragten denken zudem, ein EFH schneide gegenüber einer Miet- oder Eigentumswohnung ökonomisch besser ab. Trotzdem zeichnet sich – auch, da der Zufall beim Entscheid für das EFH eine grosse Rolle spielt – eine Zielgruppe ab, für die das MFH eine Alternative zum EFH darstellt.

Im Detail spielen gemäss Interviewergebnissen für die Befragten bei der Entscheidungsfindung für das EFH folgende Kriterien eine wichtige Rolle:

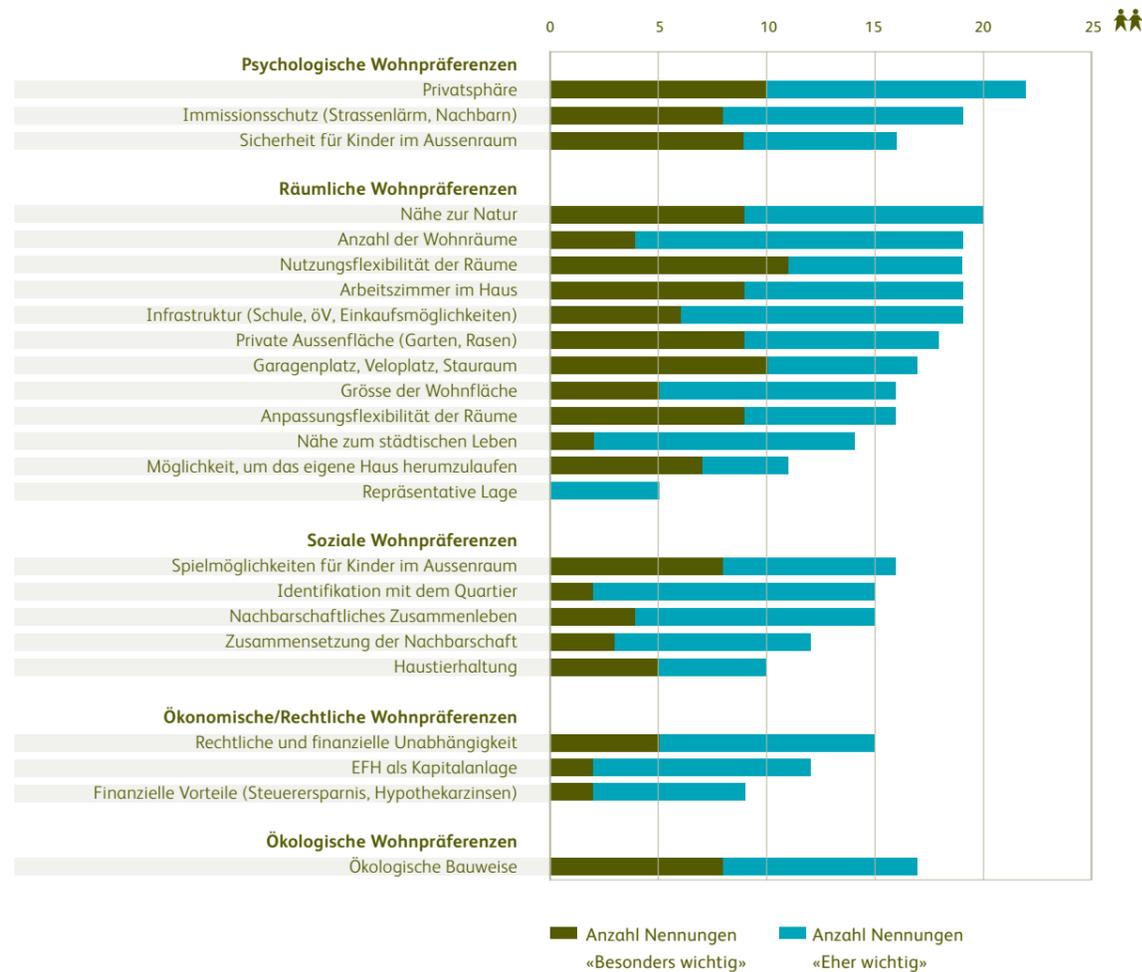


Tabelle 1: Präferenzen von Einfamilienhausbewohnenden Datenquelle: Befragung der Nutzenden, Datenstand Juli 2010

Folgende Tabelle zeigt im Detail, unter welchen Voraussetzungen die Befragten bereit wären in ein MFH zu ziehen:

Kategorie der Wohnpräferenz	Aspekte zur jeweiligen Präferenz
Soziale Wohnpräferenzen	<ul style="list-style-type: none"> – Privatsphäre: keine Einsehbarkeit – Schallisolation gegenüber Nachbarn – Sicherheit vor Strasse und vor Einbrechern – Gestaltungsspielräume
Psychologische Wohnpräferenzen	<ul style="list-style-type: none"> – Grosse Fläche zum Wohnen, grosszügige Bauweise, genügend Platz – Wohnung im Parterre oder oberste Wohnung (nicht in der Mitte) – Nutzungsneutralität der Räume – Terrasse, Balkon, grosser Umschwung – Zentrale, aber ruhige Lage
Räumliche Wohnpräferenzen	<ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Parteien im MFH < 5 – 6 Parteien – Kinderfreundlichkeit (Spielplatz) – Ausreichend räumliche Distanz zu den Nachbarn – Gutes Verhältnis zu Nachbarn – Adäquate Zusammensetzung der Nachbarschaft – Gemeinschaftsräume
Ökonomische Wohnpräferenzen	<ul style="list-style-type: none"> – MFH nur dann eine Option, wenn EFH zu teuer
Ökologische Wohnpräferenzen	<ul style="list-style-type: none"> – Minergie, Holzbau, gesunde Bauweise

Tabelle 2: Voraussetzungen für die Wohnform im MFH (offene Fragestellung) (Quelle: Befragung der Nutzenden, Datenstand Juli 2010)

Basierend auf diesen Ergebnissen können Anbietende und Vertreter der Öffentlichen Hand bei der Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten gleichermaßen aktiv werden: Während den einen die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten zukommt, obliegt den anderen die Förderung verdichteter Bebauung.

Was die Erstellung anbelangt, so ergaben die Interviews mit den Anbietenden², dass sich baulich und aus finanzieller Sicht eigentlich alle Ansprüche von EFH-Bewohnenden in MFHs realisieren lassen. Herausforderungen entstehen z.B. im Umgang mit privatem Aussenraum in städtischen Lagen, sowie im Zwiespalt zwischen Stauraummangel und Parkplatzüberschuss. Gestaltungsspielräume sind bei Mietwohnungen schwierig realisierbar. Dem gilt es zu begegnen.

¹ Es wurden mit 22 Personen (11 Männer, 11 Frauen, davon 17 Personen mit Kindern) Interviews geführt. Alle befragten Personen hatten sich zum Zeitpunkt der Befragung für den Bau eines EFHs entschieden (eingereichtes Baugesuch) oder lebten bereits seit kurzer Zeit im neuen EFH.

² Insgesamt wurden acht Experteninterviews mit Planenden, Bauträgern und privaten und institutionellen Investoren durchgeführt.

Die befragten Vertreter der Öffentlichen Hand³ erklären, dass Gemeinden bei der Förderung von MFHs eine Schlüsselrolle zukommt, da sie die Rahmenbedingungen festlegen (z.B. durch Bewilligung von MFH- statt von EFH-Zonen, Unterstützung der Grundstückbesitzer oder Förderung von Planungsprozessen). Raumplanerische Instrumente zur Förderung verdichteter Bebauung sind dabei vorhanden. Die Herausforderungen liegen einerseits in einer ganzheitlichen Planung. Statt individueller Einzelbaubetrachtung sollte mit städtebaulichen Konzepten die Frage beantwortet

³ Insgesamt wurden acht Experteninterviews mit Personen der Öffentlichen Hand durchgeführt. Es waren dabei einerseits Fachleute aus der Raumplanung vertreten, die die Öffentliche Hand bei raumplanerischen Aufgaben unterstützen. Andererseits waren auch Vertreter der drei Ebenen Bund, Kantone und Gemeinden sowie Exekutiv-Politiker/innen vertreten.

werden, wo welche Wohnformen geeignet sind. Andererseits müssten Lokalpolitiker und -politikerinnen für die Qualitäten von MFHs sensibilisiert werden.

2 PROZESS ZUR FÖRDERUNG UND ENTWICKLUNG VON MFHS MIT EFH-QUALITÄTEN

Der dargestellte Prozess gibt einen Überblick, wie bei der Entwicklung von zu verdichtenden Liegenschaften durch MFHs mit EFH-Qualitäten vorgegangen werden kann. Er gliedert sich in vier Schritte:

Schritt 1: Potenzialanalyse

Schritt 2: Konzeptentwicklung

Schritt 3: Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten

Schritt 4: Konsolidierung (optional)

In der Prozessdarstellung werden insgesamt zwei verschiedene Fälle beschrieben

Fall A Die Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten ist eingebunden in einen gemeindeübergreifenden Verdichtungsprozess. Es sind viele Akteure involviert.

Fall B Die Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten wird direkt beauftragt (von Grundstücksbesitzenden, Investierenden o.ä.). Es sind wenige Akteure involviert.

Je nach Ausgangssituation kann der Prozessablauf variieren, d.h. einzelne Schritte können ausführlicher oder weniger ausführlich umgesetzt werden oder entfallen. Deshalb werden in der Prozessdarstellung immer Fall A und Fall B geschildert. Darüber hinaus gibt es andere Fälle bzw. «Misch-Fälle» (z.B. ein Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde). Die beschriebenen Inhalte können hierfür frei adaptiert werden.

In der Darstellung der Schritte 1 und 2 werden Informationen vermittelt, wie bei einer Analyse der Standorte, die sich für MFHs mit EFH-Qualitäten eignen und bei einer Konzeptentwicklung vorgegangen werden kann.¹

Der Fokus der Prozessdarstellung liegt dann auf Schritt 3. Hier wird vertiefend auf drei Varianten zur Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten eingegangen. Prozessübergreifend werden hier auch Entscheidungsoptionen im Entwicklungsprozess thematisiert.

Variante 1: Auswahl und gegebenenfalls Anpassung eines für den Standort geeigneten MFH-Typs (aus acht im Projekt EFH/MFH entwickelten MFH-Typen)

Variante 2: Entwicklung eines neuen Konzepts für ein MFH mit EFH-Qualitäten

Variante 3: Sanierung eines bestehenden MFHs

Für Schritt 4 werden Ansätze der Konsolidierung beschrieben.

¹ Weitere Informationen zu den Schritten 1, 2 und 4 finden sich in den Projekten «Smart Density» [HSLU T&A; Sturm et al., 2011 – 2012; <http://bit.ly/MgUBii>], «Handlungsanleitung zur Innenentwicklung» [HSLU W; Barsuglia et al., 2011 – 2012; <http://bit.ly/Nypq16>] und «Kooperative Masterplanung zur Verdichtung und Erneuerung» [HSLU W; HSLU T&A; Barsuglia, Sturm, 2011 – 2012; <http://bit.ly/Nypq16>].

ÜBERSICHT PROZESSCHRITTE

Vertiefungen in Kapitel 3	Fall A Verdichtungsprozess	Fall B Direktauftrag
S. 21 ff	1 Potenzialanalyse Fall A 1.1 Standortanalyse 1.2 Erhebung des Verdichtungspotenzials 1.3 Bestimmung des weiteren Vorgehens	1 Potenzialanalyse Fall B 1.1 Standortanalyse – punktuell 1.2 Erhebung des Verdichtungspotenzials – punktuell 1.3 Bestimmung des weiteren Vorgehens – punktuell
S. 26 ff	2 Konzeptentwicklung Fall A 2.1 Städtebauliche Analyse 2.2 Partizipative Bestimmung der Verdichtungsziele 2.3 Standortspezifische Konzeptentwicklung 2.4 Vergabe eines Planungsauftrags (optional) 2.5 Umsetzung ins Planungsrecht (optional) 2.6 Kommunikation des standortspezifischen Entwicklungskonzepts	2 Konzeptentwicklung Fall B 2.1 Städtebauliche Analyse – punktuell 2.2 Partizipative Bestimmung der Verdichtungsziele – punktuell 2.3 Standortspezifische Konzeptentwicklung 2.4 Vergabe eines Planungsauftrags (optional) 2.5 Umsetzung ins Planungsrecht (optional)
S. 30 ff	3 Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten Fall A 3.1 Sensibilisierung 3.2 Entwurf eines MFHs mit EFH-Qualitäten Variante 1: Auswahl und gegebenenfalls Anpassung eines für den Standort passenden MFH-Typs (8 Bsp. aus Projekt EFH/MFH) Variante 2: Entwicklung eines neuen Konzepts für ein MFH mit EFH-Qualitäten Variante 3: Sanierung eines bestehenden MFHs 3.3 Kommunikation des standortspezifischen Entwicklungskonzepts	3 Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten Fall B 3.1 Sensibilisierung 3.2 Entwurf eines MFHs mit EFH-Qualitäten Variante 1: Auswahl und gegebenenfalls Anpassung eines für den Standort passenden MFH-Typs (8 Bsp. aus Projekt EFH/MFH) Variante 2: Entwicklung eines neuen Konzepts für ein MFH mit EFH-Qualitäten Variante 3: Sanierung eines bestehenden MFHs 3.3 Kommunikation des standortspezifischen Entwicklungskonzepts
	4 Konsolidierung (optional) Fall A 4.1 Errichtung einer Kontaktstelle für Verdichtung (optional) 4.2 Langfristige Förderung partizipativer Bauprojekte (optional)	4 Konsolidierung (optional) Fall B 4.3 Dokumentation (optional)

Tabelle 3: Prozess zur Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten und Verweis zu Kapiteln mit vertieften Informationen

SCHRITT 1: POTENZIALANALYSE

Fall A

1.1 Standortanalyse

Besteht in einer Gemeinde die Absicht durch MFHs mit EFH-Qualitäten zu verdichten, muss zuerst entschieden werden, ob sich die Gemeinde generell für Verdichtungsprojekte eignet (öV-Anbindung, angestrebte und prognostizierte Entwicklung etc.).

Ist dies der Fall, werden die potenziellen Verdichtungsgebiete bestimmt und es wird erhoben, ob sich eines oder mehrere der hierin enthaltenen Grundstücke auf Grund ihrer individuellen Standortmerkmale für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten eignet. Grundstücke, die sich entweder nicht für Verdichtungsprojekte oder nicht für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten eignen, scheiden aus.

→ Vertiefung zu 1.1 Standortanalyse s. S. 21 ff.

Vertieft dargestellte Inhalte

Kap. «Standorte für MFHs mit EFH-Qualitäten», S. 21

Kap. «Raumplanerische Analyse von Standorten», S. 22

Kap. «Immobilien-ökonomische Analyse von Standorten», S. 24

1.2 Erhebung des Verdichtungspotenzials

In den ausgewählten Gebieten wird das vorhandene Verdichtungspotenzial ermittelt.¹

1.3 Bestimmung des weiteren Vorgehens

Eignet sich ein Standort für Verdichtung und für eine Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten und sind Verdichtungspotenziale vorhanden, wird definiert, welche Schritte im Folgenden durchlaufen werden und in welcher Weise diese durchgeführt werden. Absicht und Vorgehen werden schriftlich festgehalten.

Fall B

Äussern ein oder mehrere Grundstücksbesitzende direkt das Interesse, MFHs mit EFH-Qualitäten zu erstellen, werden die einzelnen Teilschritte in verkürzter Form durchgeführt: Eine Standortanalyse bezüglich der Eignung des Grundstücks für eine verdichtete Überbauung bzw. für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten ist ebenfalls nötig. Darauf aufbauend erfolgen die Erhebung des Verdichtungspotenzials und die Bestimmung des weiteren Vorgehens.

¹ Sind die potenziellen Verdichtungsgebiete in der Gemeinde noch nicht bekannt, erfolgt zuerst die Erhebung des Verdichtungspotenzials für das Gemeindegebiet, danach die unter Vertiefung zu 1.1 beschriebene, allgemeine Standortanalyse.

SCHRITT 2: KONZEPTENTWICKLUNG

Fall A

2.1 Städtebauliche Analyse

In einem nächsten Schritt werden die Qualitäten und Schwächen des Verdichtungsgebietes in einer städtebaulichen Analyse ermittelt.

2.2 Partizipative Bestimmung der Verdichtungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse werden allgemeine Verdichtungsziele formuliert, die die Grundlage für die standortspezifische Konzeptentwicklung bilden. Hierbei werden, basierend auf einer Stakeholderanalyse, die entsprechenden Liegenschaftsbesitzenden und gegebenenfalls weitere Akteure einbezogen. Deren Interessen können in Workshops oder durch schriftliche oder mündliche Befragungen erhoben werden. Es geht darum die Entwicklungs- und Investitionsabsichten, die Wünsche, Befürchtungen und Erwartungen kennen zu lernen.¹

2.3 Standortspezifische Konzeptentwicklung

Ausgehend von den definierten Verdichtungszielen wird ein standortspezifisches Konzept für die ausgewählten Verdichtungsgebiete entwickelt. Dieses kann auf Beibehalt wesentlicher Gebietseigenschaften oder auf eine Neudefinition von Gebietsqualitäten abzielen. Die Ergebnisse können in einem städtebaulichen Leitbild, einem Masterplan, einem Gestaltungsplan o.ä. festgehalten werden.

→ Vertiefung zu 2.3 Standortspezifische Konzeptentwicklung s. S. 26 f.

Vertieft dargestellte Inhalte

Kap. «Zu beachtende Aspekte bei der Konzeptentwicklung», S. 26

Kap. «Grundlagen zur Qualitätsförderung», S. 27

Kap. «Förderung dichter Bebauung», S. 29

2.4 Vergabe eines Planungsauftrags (optional)

Um eine gewünschte Qualität zu fördern, kann auf Basis der allgemeinen Verdichtungsziele ein separater Planungsauftrag für das Verdichtungsgebiet vergeben werden (in Form eines Konkurrenzverfahrens oder eines Direktauftrags).

Im Fall eines grossen Perimeters definiert der Planungsauftrag die städtebaulichen Anforderungen, die als Rahmen für umzusetzende Bauprojekte dienen und z.B. in ein städtebauliches Leitbild, einen Masterplan, einen Gestaltungsplan o.ä. einfließen (s. Vertiefung zu 2.3).

¹ Es ist davon auszugehen, dass die Akteure Qualitäten des Gebiets benennen, sowohl hinsichtlich der Bautypologie als auch hinsichtlich des Aussenraums, die in der Konzeptphase mit berücksichtigt werden sollten.

Im Fall eines kleinen Perimeters bezieht sich der Planungsauftrag auf die Bebauung der zu verdichtenden Parzellen bzw. die Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten (s. Vertiefung zu 3.2).

2.5 Umsetzung in Planungsrecht (optional)

Sollte eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer o.ä. nötig sein, erfolgt dies auf Basis der Ergebnisse der standortbezogenen Konzeptentwicklung oder des Planungsauftrags. Hierbei kommen die ortsüblichen Revisionsverfahren zum Einsatz.

2.6 Kommunikation des standortspezifischen Entwicklungskonzepts

Um die Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen bei einer heterogenen Eigentümerschaft anzuregen, ist es notwendig, die Verdichtungsziele, das Konzept sowie die daraus resultierenden Möglichkeiten transparent zu kommunizieren. Dies kann mittels Kommunikationsgrundlagen erfolgen und sollte durch eine Informationsveranstaltung oder einen Workshop ergänzt werden.

Fall B

Äussern ein oder mehrere Grundstücksbesitzende direkt das Interesse, MFHs mit EFH-Qualitäten zu erstellen, fällt der oben erläuterte Prozessschritt in der Regel weniger komplex aus. Auf Basis einer städtebaulichen Analyse, der Bestimmung der Verdichtungsziele und der Entwicklung eines standortspezifischen Konzepts kann direkt mit Planungsschritt 3 gestartet werden. Der Teilschritt 2.4 Vergabe eines

Planungsauftrags entfällt. Der Teilschritt 2.5 Umsetzung ins Planungsrecht erfolgt, wenn nötig, später. Ebenso der Teilschritt 2.6 Kommunikation des standortspezifischen Entwicklungskonzepts.²

² Eine Ausnahme bildet die Bebauung eines sehr grossen Perimeters. Hier kann es sinnvoll sein, auf Basis der Ergebnisse der standortspezifischen Konzeptentwicklung Planungsaufträge für einzelne Parzellen zu vergeben. Hierbei können die unter Schritt 3 geschilderten Inhalte als Grundlage für die Zielvereinbarung dienen.

SCHRITT 3: ENTWICKLUNG VON MFHS MIT EFH-QUALITÄTEN

Fall A

Da Verdichtung meist mit einer Veränderung der bestehenden Gebäudetypologie einhergeht, kann es sinnvoll sein die standortspezifische Konzeptentwicklung auf Gebäudeebene fortzuführen und ein Beispiel für ein verdichtetes Gebäude auszuarbeiten. Ein MFH mit EFH-Qualitäten kann in diesem Sinne als Beispiel dienen. Die Umsetzung unterscheidet sich dabei nicht von einem Direktauftrag (Fall B).

Fall B

3.1 Sensibilisierung

Eine Sensibilisierung für die Qualitäten von verdichteter Bebauung im Allgemeinen und von MFHs mit EFH-Qualitäten im Speziellen, kann mittels des im Projekt EFH/MFH erarbeiteten Argumentariums erfolgen.¹

3.2 Entwurf eines MFHs mit EFH-Qualitäten

Bei der Entwicklung eines MFHs mit EFH-Qualitäten kann auf drei Arten vorgegangen werden.

Variante 1: Auswahl und gegebenenfalls Anpassung eines für den Standort passenden MFH-Typs (aus acht im Projekt EFH/MFH entwickelten MFH-Typen)

Ausgehend vom Standort und der Klientel, die angesprochen werden soll, kann aus den im Projekt EFH/MFH erarbeiteten acht MFH-Typen ein geeigneter ausgewählt werden. Dieser dient im Folgenden als Entwurfsgrundlage. Der ausgewählte MFH-Typ kann bezüglich Volumetrie, Geschossigkeit etc. angepasst werden. Basis für die Anpassung sind die in den Planungsempfehlungen beschriebenen Merkmale von MFHs mit EFH-Qualitäten. (s. Seite 40)

Variante 2: Entwicklung eines neuen Konzepts für ein MFH mit EFH-Qualitäten

Basierend auf den in den Planungsempfehlungen beschriebenen Merkmalen von MFHs mit EFH-Qualitäten (s. Seite 40) kann ein neues, auf den Standort angepasstes MFH mit EFH-Qualitäten erarbeitet werden.

¹ Die Broschüre legt die Vorteile einer verdichteten Bebauung mit MFHs mit EFH-Qualitäten dar. Sie richtet sich an Gemeinden und Interessenten aus der Baubranche, die durch Schaffung hoher Wohnqualität in MFHs zur Zersiedlungsreduktion beitragen möchten. Als PDF downloadbar unter <http://bit.ly/NrfAAN>

Variante 3: Sanierung eines bestehenden MFHs

Soll EFH-artige Wohnqualität in einem bestehenden MFH angeboten werden, gelten besondere Entwurfsansätze.

→ Vertiefung zu 3.2 Entwurf eines MFHs mit EFH-Qualitäten s. S.30 ff.

Vertieft dargestellte Inhalte

Kap. «MFH-Typen mit EFH-Qualitäten», S. 30

Kap. «Standorteignung der MFH-Typen», S. 39

Kap. «Merkmale von MFHs mit EFH Qualitäten», S. 40

Kap. «EFH-Qualitäten bei Sanierung von MFHs», S. 42

In allen drei oben beschriebenen Varianten kommen folgende Entscheidungsoptionen zum Tragen:

Entscheidungsoption 1: Schaffung von Gestaltungsspielräumen

Es wird entschieden, ob in dem MFH mit EFH-Qualitäten Gestaltungsspielräume angeboten werden sollen. Wenn ja, wird definiert, auf welche Bereiche (Innenraum, Aussenraum) sich diese beziehen und wie weitgehend eine Mitbestimmung der Nutzenden möglich sein soll.

Entscheidungsoption 2: Eigentum oder Miete

Es wird entschieden, ob EFH-artige Wohnqualität im Eigentums- oder im Mietverhältnis angeboten werden soll. Im Mietverhältnis gilt es spezifischen Herausforderungen zu begegnen.

Entscheidungsoption 3: Klientel

Je nach Klientel kann es nötig werden zu Gunsten einer Umsetzung EFH-artiger Wohnqualität in bestimmten, anderen Bereichen Kosteneinsparungen vorzunehmen.

Entscheidungsoption 4: Optimierung Betrieb

Um EFH-artige Wohnqualität während der Nutzungsphase zu fördern, kann es sinnvoll sein, spezifische Massnahmen im Bereich Unterhalt und Verwaltung zu etablieren.

→ Zu Entscheidungsoptionen s. S. 44 ff.

Vertieft dargestellte Inhalte

Kap. «Schaffung von Gestaltungsspielräumen», S. 44

Kap. «Eigentum oder Miete», S. 48

Kap. «Klientel», S. 49

Kap. «Optimierung Betrieb», S. 50

3.3 Kommunikation des standortspezifischen Entwicklungskonzepts

Um die Umsetzung von MFHs mit EFH-Qualitäten anzuregen ist es notwendig, die vorhandenen Möglichkeiten für die Eigentümerschaft transparent zu kommunizieren.

SCHRITT 4: KONSOLIDIERUNG (OPTIONAL)

Fall A

4.1 Einrichtung einer Kontaktstelle für Verdichtung (optional)

Abhängig vom Standort, kann es sinnvoll sein für die Umsetzung der Verdichtungsziele der Gemeinde eine Person als dauerhafte, gut informierte Ansprechperson zu bestimmen.

4.2 Langfristige Förderung partizipativer Bauprojekte (optional)

Sollen partizipative Bauprojekte gefördert werden, können die Kontaktperson für Verdichtung oder eine andere Stelle entsprechende Beratungsleistungen zu Planung und Umsetzung anbieten.

Fall B

4.3 Dokumentation (optional)

Im Fall eines Direktauftrags beschränkt sich Schritt 4 auf eine Dokumentation des Vorgehens und der «Best Practice Beispiele».

3 VERTIEFUNG EINZELNER PROZESSCHRITTE

Der erste, an die **Öffentliche Hand** gerichtete Teil des Kapitels vertieft die **Schritte 1 und 2:**¹

→ Vertiefung zu 1.1 Standortanalyse

Es wird erörtert, welche Standorte sich generell für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten eignen und wie diese auf Basis einer raumplanerischen und immobilienökonomischen Analyse ermittelt werden können.

→ Vertiefung zu 2.3 Standortspezifische Konzeptentwicklung

Es wird gezeigt, worauf es bei Verdichtungsvorhaben zu achten gilt, welche planerischen Grundlagen sich zur Qualitätsförderung eignen und was Gemeinden selber zur Förderung einer dichten Bebauung beitragen können.

Der zweite, an **Anbietende** gerichtete Teil dieses Kapitels vertieft den **Prozessschritt 3:**

→ Vertiefung zu 3.2 Entwicklung von MFHs mit EFH-Qualitäten

Basierend auf der Vorstellung der acht im Projekt EFH/MFH erarbeiteten MFH-Typen mit Eignung für unterschiedliche Standorte, werden Merkmale von MFHs mit EFH-Qualitäten präsentiert. Diese zeigen, wie EFH-artige Wohnqualität im MFH umgesetzt werden kann, und dienen einer Anpassung der erarbeiteten MFH-Typen oder einer Neuentwicklung eines, einem konkreten Standort angepassten MFH-Typs.

Ergänzend werden Ansätze für eine Umsetzung EFH-artiger Wohnqualität in bestehenden MFHs präsentiert.

Abschliessend werden Entscheidungsoptionen im Entwurfsprozess thematisiert.

¹ Weitere Informationen zu den Schritten 1, 2 und 4 finden sich in den Projekten «Smart Density» [HSLU T&A; Sturm et al., 2011 – 2012; <http://bit.ly/MgUBii>], «Handlungsanleitung zur Innenentwicklung» [HSLU W; Barsuglia et al., 2011 – 2012; <http://bit.ly/Nypq16>] und «Kooperative Masterplanung zur Verdichtung und Erneuerung» [HSLU W; HSLU T&A; Barsuglia, Sturm, 2011 – 2012; <http://bit.ly/Nypq16>].

VERTIEFUNG ZU 1.1: STANDORTANALYSE

Standorte für MFHs mit EFH-Qualitäten

Für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten gilt die folgende Standorteingrenzung:

Agglomeration vor Kernstadt

Für eine Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten eignen sich in erster Linie Gebiete in Agglomerationsgemeinden oder an zentralen Lagen im periurbanen Raum, da sich hier traditionell eine EFH-affine Klientel niederlässt und die Grundstückspreise niedriger sind. Die Zunahme urbaner Lebensstile kann auch in Kernstadtgebieten die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten sinnvoll machen. Hier müssen jedoch im Bereich einzelner EFH-Qualitäten (z.B. Privatsphäre) gegebenenfalls Einschränkungen in Kauf genommen werden.

Siedlungserneuerung vor Neueinzonung

Für eine Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten eignen sich Grundstücke in überbauten Bauzonen, Baulücken und Grundstücke in bereits eingezonten, aber noch nicht überbauten Bauzonen. Im letzten Fall gilt – unter der Devise «Siedlungserneuerung vor Neueinzonung» – besondere Vorsicht (z.B. bzgl. der Vermeidung von zusätzlichem iV-Aufkommen). Im Detail eignen sich unternutzte gute Wohnlagen mit älterer Bausubstanz, in denen ein hoher Veränderungsdruck besteht.¹

Zentrumsnähe vor direkter Zentrumslage

Da im Zentrum häufig eine hohe Dichte oder/und eine gewerbliche EG-Nutzung standort-ökonomisch sinnvoll sind, sind Grundstücke, die nicht direkt im Zentrum liegen, vorzuziehen. Eine rückwärtige und ruhige Lage unmittelbar neben einer Zentrumslage ist ideal (ca. fünf Gehminuten von einer öV-Station).

Insgesamt, so zeigt sich, gibt es jedoch keine universellen Lösungen, wenn es um geeignete Standorte für MFHs mit EFH-Qualitäten geht. Stattdessen müssen standortabhängig Entscheidungen getroffen werden. Diese können sich, ausgehend von den oben erörterten Eingrenzungen, auf die strukturellen Merkmale der MFH-Typen beziehen (vgl. S. 30 und S. 40), müssen aber z.B. bezüglich ihrer Masstäblichkeit und Volumetrie in jedem Fall standortspezifisch angepasst werden.

¹ Mindestens zwei Kriterien sollten im Falle eines Verdichtungsvorhabens erfüllt sein.

Raumplanerische Analyse von Standorten

Eine Analyse, die zeigt, welche Gebiete einer Gemeinde sich aus raumplanerischer Sicht für Verdichtung eignen, gliedert sich in drei Phasen:¹

Phase 1: Erhebung des durchschnittlichen Ausbaugrades einzelner Quartiere im Gemeindegebiet²

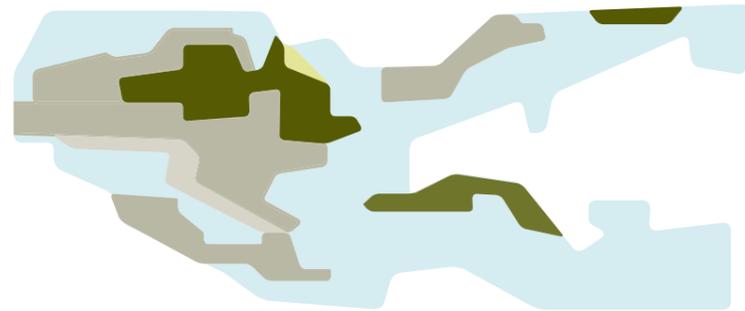


Abbildung 1: Analyse Ausbaugrad – exemplarisch

Phase 2: Erhebung des Gebäudealters einzelner Gebäude im Gemeindegebiet³

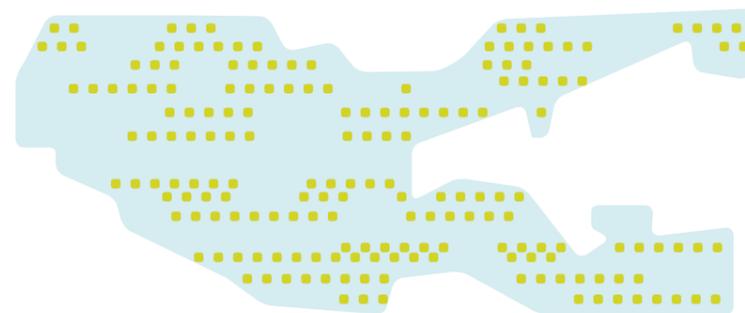


Abbildung 2: Analyse Baujahr – exemplarisch

Phase 3: Erhebung der Lageklasse der einzelnen Grundstücke im Gemeindegebiet⁴

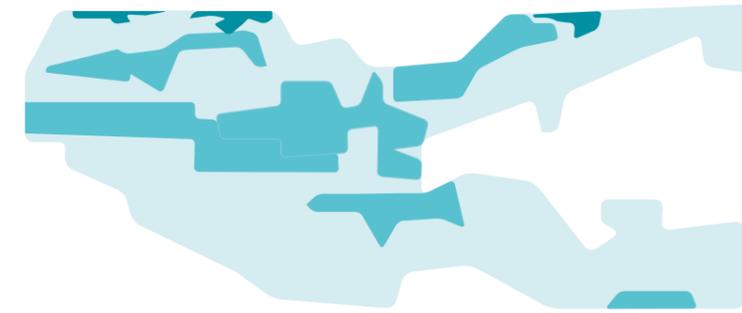


Abbildung 3: Analyse Lageklassen – exemplarisch

- 1 Analysemethode und grafische Darstellung in Anlehnung an [Suter.von Känel.Wild.AG, 2009]. Ergänzend könnten die Kriterien «Gebäudetyp», «Einwohner/ha», «Altersstruktur Bevölkerung», «Erschliessung» und «freie Reserven» zur Analyse herangezogen werden [Metron AG Hrsg., 2011].
- 2 Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen bestehender und zulässiger Ausnutzung. Die Erhebung wird GIS- oder GWR-basiert durchgeführt, wodurch sich Durchschnittswerte für Quartiere ergeben.
- 3 Bei Gebäuden, die vor 1970 erstellt wurden, steht häufig in absehbarer Zeit eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Die Erhebung des Gebäudealters kann zum momentanen Zeitpunkt z.B. über Daten der Gebäudeversicherung erfolgen.

Führt man die Analyseergebnisse zusammen, ergibt sich eine Übersicht über die unternutzten guten Wohnlagen mit älterer Bausubstanz, in denen ein hoher Veränderungsdruck besteht. Aus raumplanerischer Sicht eignen sich diese Gebiete für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten.⁵

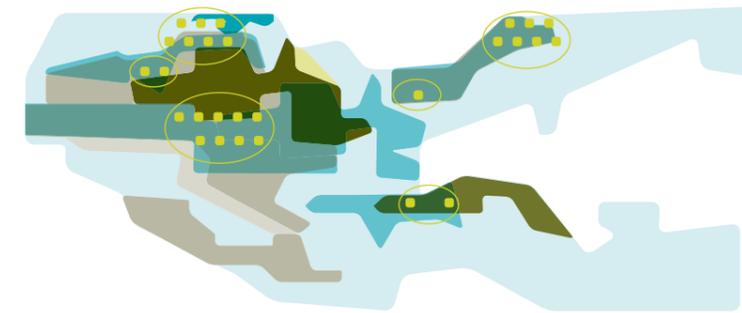


Abbildung 4: Gebiete mit hohem Entwicklungsdruck – exemplarisch

- 4 Die Lageklassen bilden die Qualität des Standorts einer Liegenschaft ab. Grundstücke mit Lageklasse 1 und 2 unterliegen meist einer stärkeren Dynamik als solche in tieferen Lageklassen.
- 5 Etwas geringer dürfte der Veränderungsdruck in den Gebieten sein, wo zwei Kriterien erfüllt sind.

Immobilien-ökonomische Analyse von Standorten

Eine Analyse, die zeigt, welche Gebiete einer Gemeinde sich aus immobilien-ökonomischer Sicht für Verdichtung eignen, gliedert sich in drei Phasen:¹

Phase 1: Definition der relevanten Local Areas

Als Grundlage für eine Analyse werden Standorte in Local Areas gegliedert, da Orte immer durch ihren Kontext² geprägt sind. Local Areas sind die grösst möglichen Gebietseinheiten, in denen Durchschnittswerte aussagekräftig sind. Sie grenzen sich durch spezifische, gemeinsame Alltagsfaktoren von der Nachbarschaft ab.³

Phase 2: Erhebung der Standortmerkmale

Standorte werden über die auf der folgenden Seite aufgezeigten Indikatoren dargestellt.

Phase 3: Interpretation

Die in Phase 2 erhaltenen Informationen werden in Form von geoInfomapping⁴ standortspezifisch aufbereitet und können dann entsprechend interpretiert werden. Dabei werden spezielle USPs (Unique Selling Points) herausgearbeitet. Darauf aufbauend wird bestimmt, für welche Nutzung sich der Standort eignet, bzw. ob er für Verdichtung geeignet ist und welche MFH-Typologie sich hier anbietet.⁵

Die Analyseergebnisse ergänzen die Ergebnisse der raumplanerischen Analyse von Standorten. Zusammengefasst erhält man eine Aussage, welche Standorte sich für die Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten eignen.

¹ Vorgehen und Messwerte entwickelt von der Firma geoInfomapping AG

² Lebenswelt, die im Alltag bestimmend ist

³ öV, ähnliche Atmosphäre etc.

⁴ geoInfomapping hat zum Ziel, basierend auf einer räumlichen Gliederung, im Geo-Informationssystem spezifische Daten über Nachbarschaften (Local Areas) mit Ortsbezug verfügbar zu machen [www.geoinfomapping.ch].

⁵ Zu Analysebeispielen vgl. EFH/MFH Zwischenbericht 3 vom 30. April 2012

1. Typologische Merkmale der Gemeinde	2. Typologische Merkmale der relevanten Local Areas	3. Typologische Merkmale des Projektperimeters
Situation/Geographie – Kanton – Lage – Höhe – Exposition – Topographie – Aussicht	Situation – Kurzbeschreibung der Situation	Situation – Lage innerhalb der Local Area – Hangneigung – Aussicht – Distanz zu Schule
Bebauungsstruktur – Struktur/Homogenität der Bebauung – Art der Bebauung	Bebauungsstruktur – Vorhandene bauliche Dichte – Massstäblichkeit – Begrünung – Durchlässigkeit LV – EG-Nutzung – OG-Nutzung	Bebauungsstruktur – Fläche des Projektperimeters – Anzahl Objekte – Gebäudegrundfläche – Gebäudehöhe – Überbauungsziffer – Altersstruktur der Objekte – Massstäblichkeit
Einwohner – Anzahl		Eigentümerstruktur
	Raumeigenschaften – Territorialität (öffentl./halböffentl./privat) – Anteil öffentlicher Räume – Anteil Räume mit Verweilcharakter u. Aufenthaltsqualität – Durchlässigkeit LV – Flows (Fussgänger, Touristen) – Atmosphäre	Raumeigenschaften – Territorialität (öffentl./halböffentl./privat) – Funktion des öffentlichen Raums – Durchlässigkeit LV – Flows (Fussgänger, Touristen) – Begrünung – Atmosphäre
Arbeiten – Beschäftigte/Vollzeitäquivalente – Verteilung/Schwerpunkt	Arbeiten – EG-Nutzung/OG-Nutzung	Arbeiten – EG-Nutzung/OG-Nutzung – Anzahl Arbeitsplätze
Verkehr/öV – öV-Anschluss/Takt/Auslastung – Fahrzeit zum nächsten Bahnhof – Fahrzeit zu regionalen Zentren	Verkehr/öV – Busanschluss/Takt/Auslastung	Verkehr/öV – Distanz zu öV
Verkehr/IV – Nächster Autobahnanschluss – Fahrzeit in die nächsten Zentren	Verkehr/IV – Durchlässigkeit MIV	Verkehr/IV – Durchlässigkeit MIV
	Typologie – Prägung – Hauptnutzungssegment	Typologie – Hauptnutzungssegment

Tabelle 4: Merkmale zur Beschreibung von Standorttypen

VERTIEFUNG ZU 2.3: STANDORTSPEZIFISCHE KONZEPTENTWICKLUNG

Zu beachtende Aspekte bei der Konzeptentwicklung

Wird, basierend auf den vorab bestimmten Verdichtungszielen, ein standortspezifisches Konzept für ein Verdichtungsgebiet erarbeitet, gilt es auf folgende Aspekte zu achten, die diskutiert und in den Ergebnissen als Qualitätsanforderungen festgehalten werden können:¹

Qualität statt Quantität

Verdichtung wird als harmonisch empfunden, wenn die Bautypologie des Umfelds übernommen wird. Qualitäten, die im Rahmen der Verdichtung erhalten oder verstärkt werden sollen, können dabei aus situationsspezifischen Zusammenhängen heraus ermittelt werden.

Identitätsmerkmale

Da Orte für Menschen Bedeutungsträger sind, sollten schrittweise Veränderungsprozesse bei Verdichtungsprojekten dazu genutzt werden, ortstypische Elemente zu erhalten. Alternativ können neue ortstypische Elemente geschaffen werden.

Qualität des Aussenraums

Bei Veränderungen im Aussenraum sollten die Nutzbarkeit des Raums, die Begrünung (Durchlässigkeit, Gestaltung etc.) sowie die Auswirkungen auf Stadtbild und Freiraumstruktur (Öffentlichkeitsgrad, Nutzungsart) bedacht werden.

Planungsperimeter Quartier

Verdichtung sollte immer gesamthaft und im Rahmen einer Quartierplanung betrachtet werden. Auf dieser Ebene können auch Zusammenschlüsse der Liegenschaftsbesitzenden bei Quartiererneuerung erfolgen, um Interessen zu formulieren.

Verdichtung mit unterschiedlicher Eingriffstiefe

Auch Projekte mit geringer Eingriffstiefe (Ergänzungsbauten oder Umbau) vermögen häufig die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner nach zeitgemässen Wohnformen zu befriedigen und können zum Anstieg der Bewohnerdichte beitragen. In der Fläche betrachtet, kann daraus die gleiche Wirkung resultieren wie bei Massnahmen mit grosser Eingriffstiefe (Abriss und Ersatzneubau).

Längerfristiger Zeithorizont

Erneuerung oder Verdichtung von Quartieren ist ein längerfristiger Prozess. Es gilt dabei einem Erneuerungszyklus von ca. 50 Jahren Rechnung zu tragen.

¹ Zu den ersten drei genannten Aspekten vgl. [Mil; Knab, 2008]

Grundlagen zur Qualitätsförderung

Um Qualität zu fördern, können kommunale Behörden Anforderungen in folgender Form festhalten:²

Städtebauliches Leitbild, Stadtentwicklungskonzept, Masterplan

Das städtebauliche Leitbild stellt den erwünschten künftigen Zustand eines Quartiers oder einer Gemeinde dar. Das Leitbild kann als Grundlage für weiterführende Planungen, für die Beurteilung von Bauvorhaben und als ergänzendes Instrument zur Bau- und Zonenordnung dienen. In einem Stadtentwicklungskonzept werden koordinierte räumliche Entwicklungsstrategien für das ganze Gemeindegebiet festgelegt.³ Der Masterplan beinhaltet darüber hinaus oft konkrete Handlungsanweisungen und ist mit Schemaplänen untermauert.

Vorschriften zur qualitätvollen Verdichtung in der Bauordnung

Ein Nachverdichtungsartikel kann die Bauherrschaft z.B. dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf Aspekte wie Ortsverträglichkeit oder Einbettung zu überprüfen. Ein Gestaltungsartikel kann vorschreiben, Bauten so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt.⁴ Ähnliche Vorgaben können durch Definition von Qualitätsmerkmalen oder über eine Quartierserhaltungszone gemacht werden.

² In Anlehnung an [Mil; Knab, 2008]

³ Nachverdichtungsgebiete können dabei ausgedehnt und über spezifische Qualitätsanforderungen definiert werden.

⁴ Kriterien hierfür können im städtebaulichen Leitbild, in einem Masterplan oder einem Stadtentwicklungskonzept definiert werden.

Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan können klare städtebauliche und freiräumliche Rahmenbedingungen definiert werden, die eine hohe Siedlungsqualität fördern. Die Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Gemeinde klare Vorstellungen von ihren Entwicklungsabsichten hat (festgehalten z.B. im städtebaulichen Leitbild, in Stadtentwicklungskonzepten oder im Masterplan).⁴

Konkurrenzverfahren: Wettbewerb, Testplanung, Studienauftrag, etc.

Ein Konkurrenzverfahren eignet sich dazu, ein breites Spektrum von Lösungen für eine Aufgabenstellung aufzuzeigen. Während ein Wettbewerb Ideen für eine Gebietsentwicklung aufzeigt (wenn die Nutzung z.B. noch nicht definiert ist) oder Lösungen für klar umschriebene Aufgaben aufzeigt, werden mit einer Testplanung Planungs- und Projektgrundlagen sowie Entwicklungs- und Arbeitshypothesen getestet. Bei einem Studienauftrag erarbeiten Teams – i.d.R. in engem Kontakt mit dem Auftraggeber – einen Lösungsvorschlag.⁵

Beratungen

Die Gemeindebehörde kann Grundbesitzende und Investierende im Dialog motivieren, beraten und unterstützen. Sowohl das (Bau-)Kollegium, als auch das Fachgutachten (erstellt von einer neutralen Planungsfirma) nehmen innerhalb der Gemeinde eine beratende Position bezüglich der Qualität von Planungs- und Bauvorhaben ein. Ein Merkblatt hingegen kann direkt an Grundbesitzende verteilt werden und z.B.

über vorgegebene Grundlagen wie städtebauliche Leitbilder etc. informieren oder Vorgehen in Checklistenform darlegen.

⁴ Im Gestaltungsplan kann auch eine Wettbewerbspflicht für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung vorgeschrieben werden.

⁵ Oft dienen die Ergebnisse eines Konkurrenzverfahrens als Basis für einen Gestaltungsplan oder für Sonderbauvorschriften.

Förderung dichter Bebauung

Gemeinden können durch Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen auch selbst zu einer qualitativ hochwertigen, verdichteten Bebauung beitragen:

Umfassender Kostenvergleich

Seitens der Gemeinden sind die Unterhalts-, Erneuerungs- und Ersatzaufwendungen der Erschliessungsanlagen umfassend und aktuell zu berechnen und soweit als möglich den Verursachern anzulasten. Vermeintliche Kostenvorteile von EFHs werden dadurch relativiert.

Finanzielle Förderung

Kostengünstiger verdichteter Wohnungsbau kann, wenn er an hochwertigen Lagen erfolgen soll, entsprechend gefördert werden (z.B. durch Mehrwertabschöpfung oder eine gezielte Vermittlung von Bauland, das vom Spekulationsdruck befreit ist).

Qualitative Vorgaben

Um die qualitativen Anforderungen festzuhalten, sollten bei der Erstellung von verdichteten Bauvorhaben Angaben zur quantitativen Ausnutzung von Grundstücken durch qualitative Vorgaben ergänzt werden (vgl. Kap. «Grundlagen zur Qualitätsförderung», S. 27).

Kompakte Erschliessungsinfrastruktur

Erschliessungsanlagen sind immer auf die zulässige bauliche Dichte auszurichten und entsprechend zu dimensionieren. Je kompakter die Siedlungsstruktur und je höher die Anschlussdichte, desto kostengünstiger wird die Erschliessung.

Auslastung bestehender Infrastruktur

Bessere Auslastung bestehender Erschliessungsanlagen ist kostengünstiger als Erweiterung. Dasselbe gilt für soziale Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen etc. Verdichtung sollte deshalb immer nach Mass und zeitlich gestaffelt vorgenommen werden, um «Sprungkosten» zu vermeiden. Im Idealfall werden zuerst Kapazitätsreserven in der bestehenden Infrastruktur genutzt.

VERTIEFUNG ZU 3.2: ENTWURF EINES MFH MIT EFH-QUALITÄTEN

MFH-Typen mit EFH-Qualitäten

Im Projekt EFH/MFH wurden exemplarisch acht MFH-Typen erarbeitet, die sich in ihrer Typologie unterscheiden (Punkthaus, Blockrand etc.). Sie werden im Folgenden vorgestellt und bilden verschiedene Vorschläge für eine «Entwurfsbasis», von der ausgehend Planende dem jeweiligen Standort und den vorgefundenen Gegebenheiten (Bauvorschriften, Zahlungsbereitschaft der Klientel etc.) angepasste Entwürfe für MFHs mit EFH-Qualitäten erstellen können.¹

Um sich optimal in den Kontext einzufügen, müssen die MFH-Typen, basierend auf den dargestellten Merkmalen EFH-artiger Wohnqualität (vgl. S. 40) u.a. in ihrer

Masstäblichkeit und Volumetrie angepasst werden.²

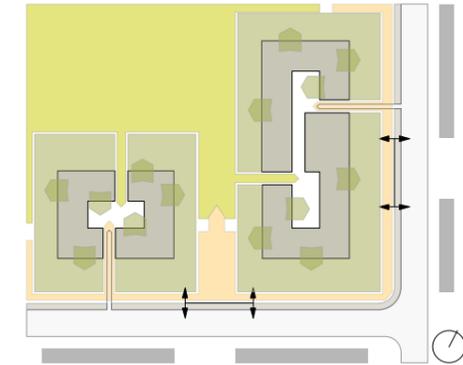
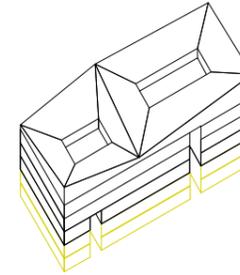
¹ Die Typen sind als eine Auswahl zu verstehen. Die Darstellung ist nicht abschliessend und schliesst nicht aus, dass die von EFH-Bewohnenden geforderten Präferenzen auch in anderer Form umgesetzt werden können.

² Alternativ können, basierend auf diesen Merkmalen, neue Typologien erarbeitet werden.

MFH-TYP «BLOCK»

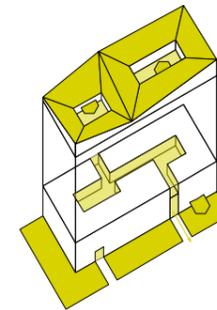
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Rovinj (HR) von Helena Paver Njiric

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 2 – 4



- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/Privat mit Bepflanzung/Abstellplätzen/Gartenschuppen etc.

Gestaltungsmerkmale

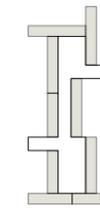


Dachform ermöglicht Anpassung an das bauliche Umfeld

Interner Erschliessungsbereich als grosszügiger Begegnungsraum mit Sichtbeziehungen gestaltbar

Grundrissgestaltung flexibel durch klar definierte «Versorgungszone»

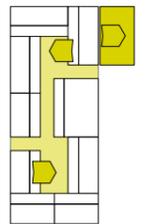
Priv. Aussenbereich je Wohnung in Form von Garten oder Dachgarten



Erschliessung und Versorgung (Küchen, Bäder etc.)



Wohnfläche flexibel einteilbar



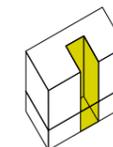
Dachgarten oder Garten

Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 4

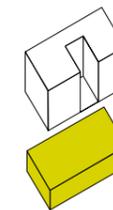


Abh. von Bedarf der Nutzenden und Geschoszahl Gebäude

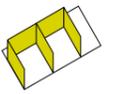
Gestaltungsspielräume



Entscheidung Zimmer od. Loggia

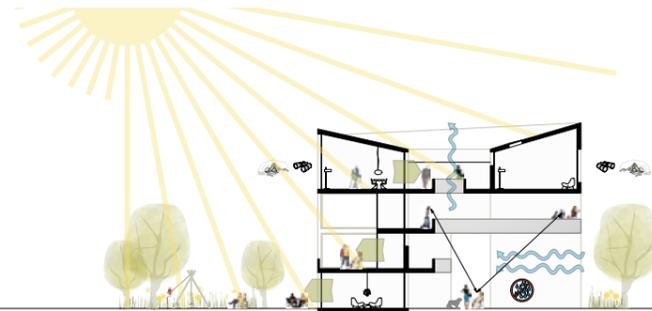


Anpassung des Wohnraumes entlang Lebensklus



Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten



Geschützter Aussenbereich für Kinder

Bezug zw. privaten und gemeinsamen Aussenbereichen

Grosszügiger privater Aussenbereich (Loggia u. Garten/ Dachgarten)

Reduzierte Einsehbarkeit im privaten Aussenbereich (Loggia)

Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünte Aussenraumgestaltung)

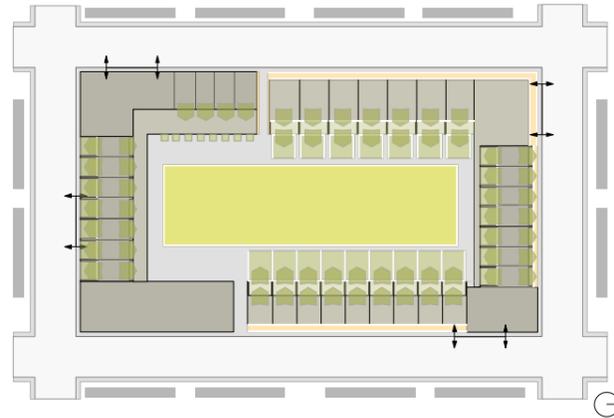
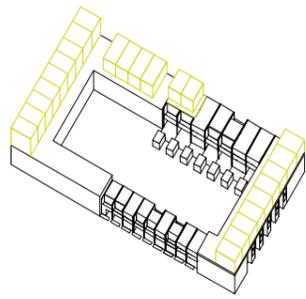
Regengeschützter Erschliessungsbereich mit Sichtbezug als Gemeinschaftsraum

Grosszügiger, mehrgeschossiger Wohnraum

MFH-TYP «BLOCKRAND»

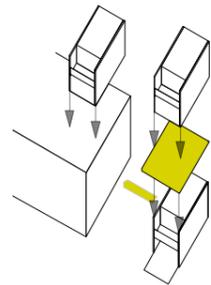
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Pannenhoeft (NL) von dat architecten

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 3 – 6



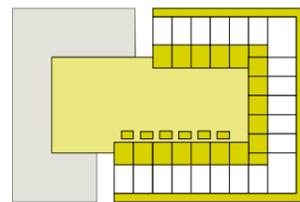
Gestaltungsmerkmale

- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/
Privat mit Bepflanzung/
Abstellplätzen/
Gartenschuppen etc.



Kombination von kleinschaligen Reihenhäusern mit grossmassstäblicher Bebauung (z.B. Schule)

Kleinschaligkeit der Reihenhäuser fördert einfamilienhausartige Erscheinung trotz Verdichtung



Organisation der Bebauung um gemeinsamen Hofraum

Privater Aussenraum in Form von Gärten zum gemeinsamen Hofbereich

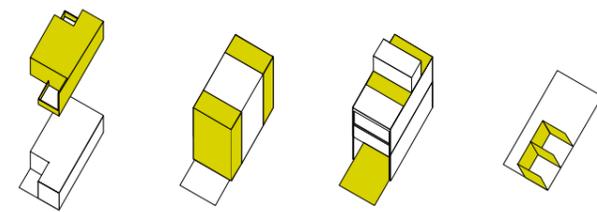
Vorgartenzone generiert Abstand zur Strasse und sichert reduzierte Einsehbarkeit/Privatheit

Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 3



Abh. von Pos. der Wohnung im Gebäude, Bedarf der Nutzenden und zulässiger Ausnutzungsziffer

Gestaltungsspielräume



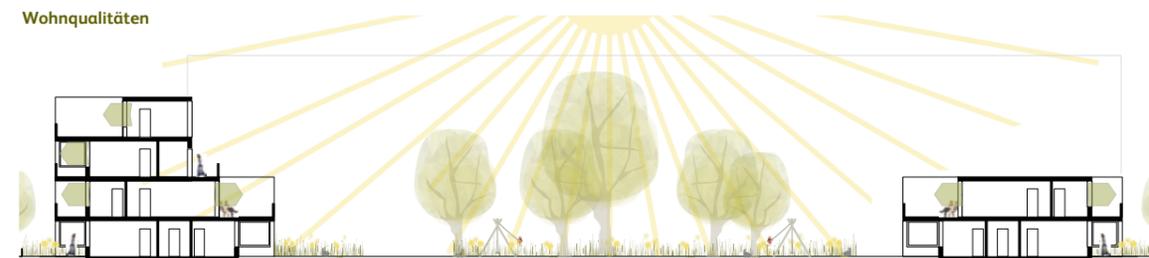
Anpassung des Wohnraumes entlang Lebenszyklus

Entscheidung Zimmer oder Terrasse

Gartenabschnitt und/oder Dachterrasse

Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten

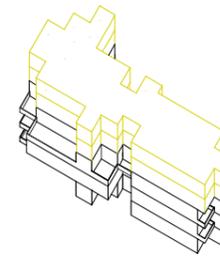


- Hof schafft geschützten Aussenbereich für Kinder
- Bezug zw. privaten und gemeinsamen Aussenbereich (mit Gartenabschnitten)
- Grosszügiger privater Aussenbereich (Garten u./o. Terrasse u./o. Dachgarten)
- Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünte Aussenraumgestaltung)
- Grosszügiger, mehrgeschossiger Wohnraum
- Gemeinschaftsbereich/ zumietbare Zimmer
- Privatheit: eine Partei pro Haus

MFH-TYP «CLUSTER»

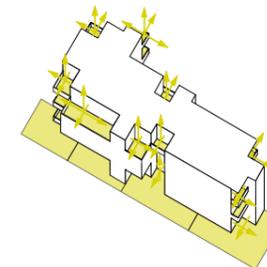
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Furttal (CH) von Claude Schelling

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 4 – 6



Gestaltungsmerkmale

- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/
Privat mit Bepflanzung/
Abstellplätzen/
Gartenschuppen etc.

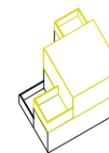


Gestaffelte Fassadenstruktur erlaubt vielseitigen Aussenraumbezug in den Wohnungen (Sichtbezug und Aussenraumzutritt)



Raster definiert Gebäudevolumen und private Aussenräume und ermöglicht freie Grundrissgestaltung

Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 2



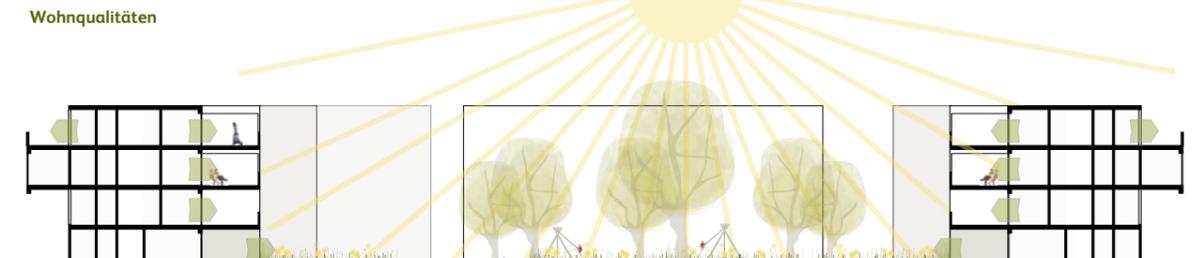
Gestaltungsspielräume



Entscheidung Zimmer oder Terrasse

Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten

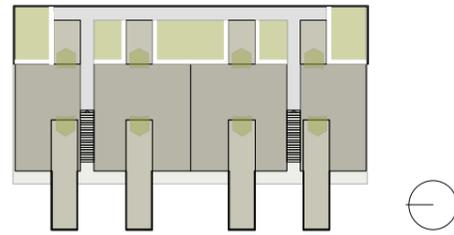
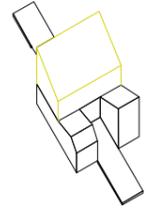


- Geschützter Aussenbereich für Kinder
- Direkter Bezug zw. privatem und gemeinsamem Aussenbereich (mit Gartenabschnitten)
- Grosszügiger privater Aussenbereich (Loggia u./o. Terrasse u./o. Dach-/Garten)
- Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünte Aussenraumgestaltung)
- Grosszügiger, gut belichteter Wohnraum
- 2 - 3 seitige Wohnungsausrichtung

MFH-TYP «DACHAUFBAU»

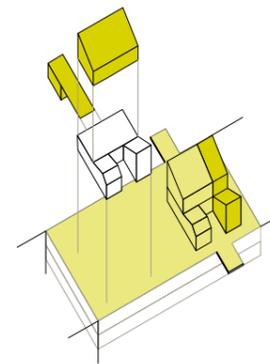
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Atika von ACXT architects

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 1 – 2



- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/Privat mit Bepflanzung/ Abstellplätzen/ Gartenschuppen etc.

Gestaltungsmerkmale

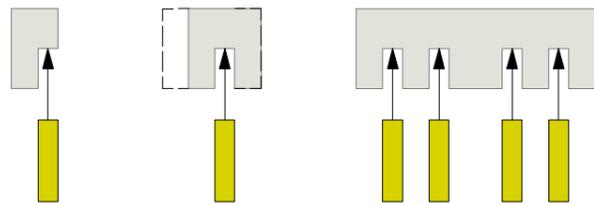


Position auf Dach eines Trägerbaus verhindert zusätzlichen Bodenverbrauch

Kleinmassstäblichkeit fördert einfamilienhausartige Erscheinung

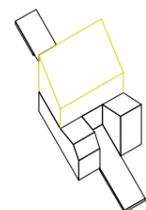
Dachform ermöglicht Anpassung an das bauliche Umfeld

Priv. Aussenraum in Form von Terrassen (können über Trägerbau hinausragen)



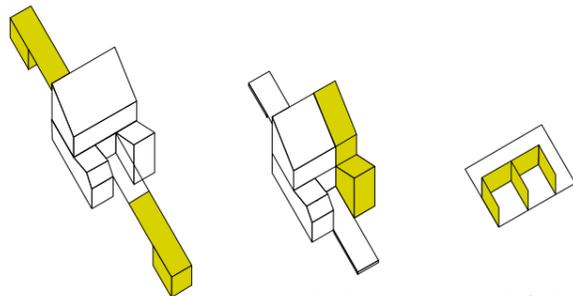
- Wohnraum minimiert für zwei Personen
- Wohnraum um Terrasse flexibel vergrösserbar für 4 - 6 Personen
- Einzelbauten variabel addierbar
- Grundrissgestaltung flexibel durch modularen Aufbau

Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 2



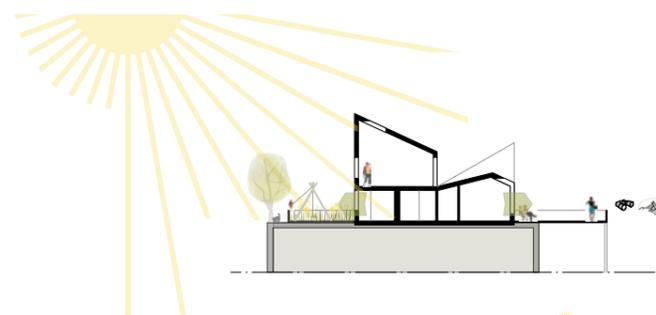
Abh. von Bedarf der Nutzenden, Massstäblichkeit der Bebauung im Umfeld und zulässiger Ausnutzungsziffer

Gestaltungsspielräume



- Terrasse im EG oder im 1. OG
- Entscheidung Grösse Wohnraum
- Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten



- Reduzierte Einsehbarkeit im privaten Aussenbereich (Patio)
- Grosszügiger privater Aussenbereich (Patio u. Terrasse)
- Guter Ausblick
- Grosszügiger, mehrgeschossiger, Wohnraum
- Privatheit: Eine Partei pro Haus

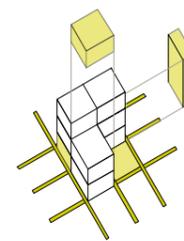
MFH-TYP «HOFHAUS»

Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Kvistgard (DK) von Tegnestuen Vandkunsten

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 2 – 4



Gestaltungsmerkmale



Modularer Aufbau auf Raster ermöglicht Anpassung des Gebäudes an das bauliche Umfeld und an persönliche Platzbedürfnisse

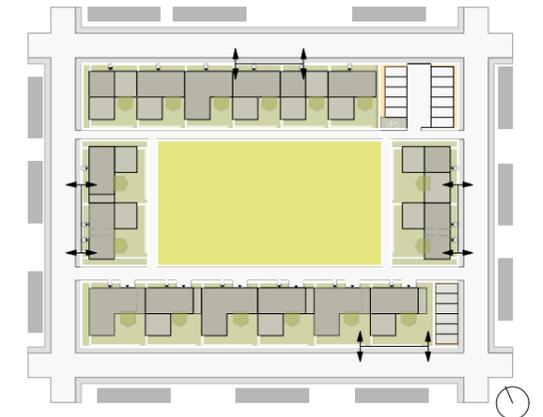
«Pufferzone» für Stauraum oder Durchgang zum Garten

Winkelform fördert reduzierte Einsehbarkeit/Privatheit im Aussenbereich

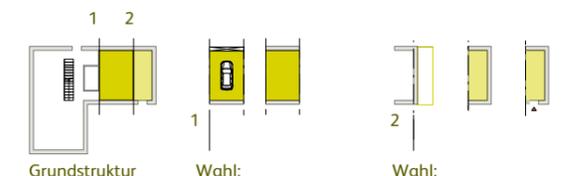
Kleinmassstäblichkeit fördert einfamilienhausartige Erscheinung bei gleichzeitig reduziertem Bodenverbrauch

Grundrissgestaltung flexibel durch modularen Aufbau

Vorgartenzone sichert reduzierte Einsehbarkeit/Privatheit zur Wohnstrasse hin



- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/Privat mit Bepflanzung/ Abstellplätzen/ Gartenschuppen etc.



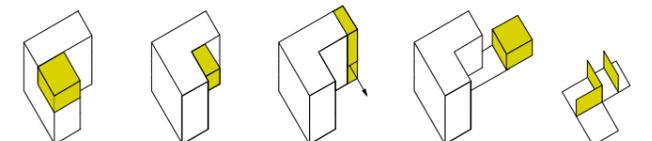
- Grundstruktur
- Wahl: Garage/Wohnraum
- Wahl: Durchgang zu Garten/ Ankleide/Stauraum Gartengeräte

Anzahl Geschosse Wohnung: 2 – 4



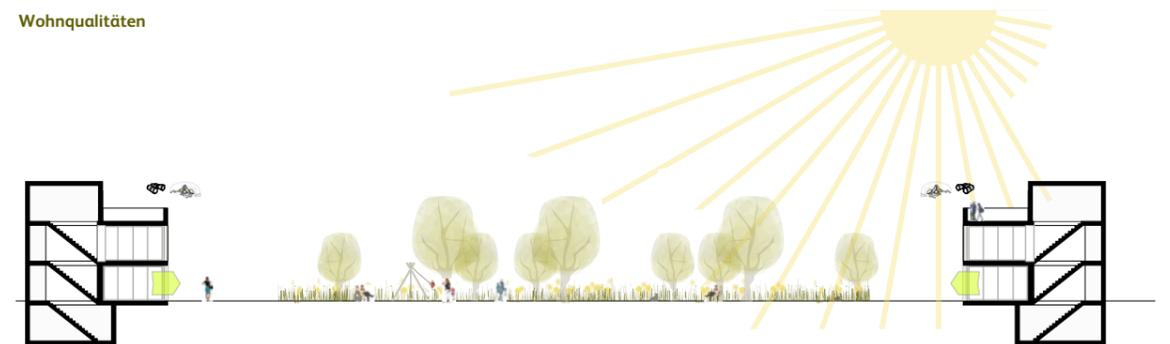
Abh. von Bedarf der Nutzenden, Massstäblichkeit der Bebauung im Umfeld und zulässiger Ausnutzungsziffer

Gestaltungsspielräume



- Entscheidung Zimmer oder Loggia
- Entscheidung Zimmer od. Garage
- Entscheidung Durchgang od. Abstellraum
- Anpassung des Wohnraumes entlang Lebenszyklus
- Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten

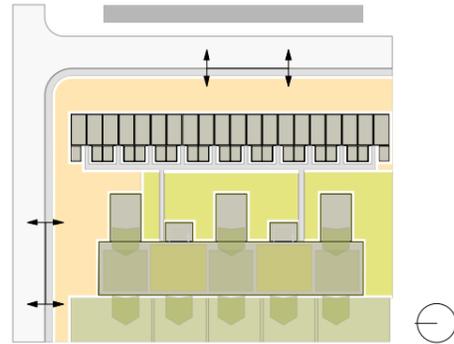
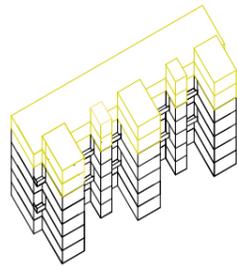


- Hof schafft geschützten Aussenbereich für Kinder
- Privatheit: Eine Partei pro Haus
- Direkter Bezug zw. privaten und gemeinsamen Aussenbereichen
- Grosszügiger privater Aussenbereich (Terrasse u. Garten)
- Reduzierte Einsehbarkeit im privaten Aussenbereich (Winkelform)
- Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünte Aussenraumgestaltung)
- Grosszügiger, mehrgeschossiger Wohnraum

MFH-TYP «KAMMSTRUKTUR»

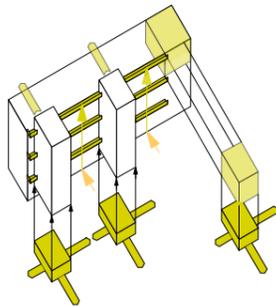
Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Dückegasse (AT) von Schwalm-Theiss & Bresich

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 5 – 7



- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/Privat mit Bepflanzung/ Abstellplätzen/ Gartenschuppen etc.

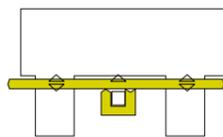
Gestaltungsmerkmale



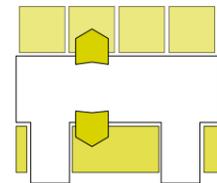
Gemeinschaftsräume im EG «Schieben» Wohnungen nach oben und fördern Privatheit auf Erschliessungsseite

Kammstruktur ermöglicht langfristig teilbare, mehrgeschossige Grundrisse

Priv. Aussenbereich in Form von Garten oder Dachgarten

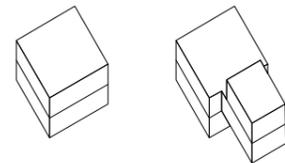


Wohnungen alle zwei Geschosse über Laubengang erschlossen

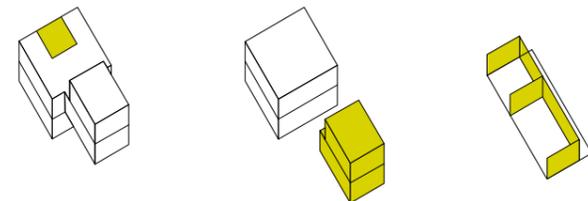


Kombination private und gemeinschaftliche Freibereiche

Anzahl Geschosse Wohnung: 2 oder 3



Gestaltungsspielräume

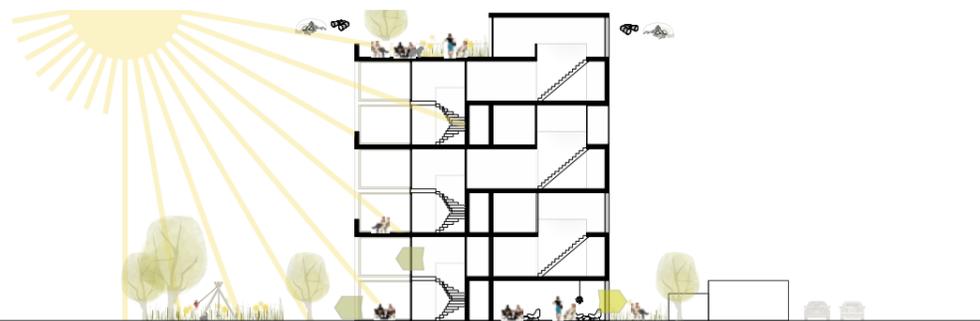


Entscheidung Zimmer oder Loggia

Anpassung des Wohnraumes entlang Lebenszyklus

Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten

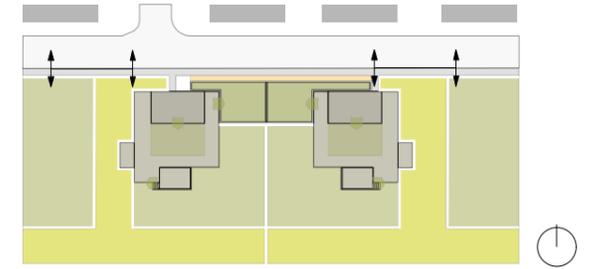
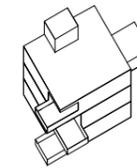


- Geschützter Aussenbereich für Kinder
- Direkter Bezug zw. privaten und gemeinsamen Aussenbereich (mit Gartenanschnitten)
- Grosszügiger privater Aussenbereich (Loggia u./o. Garten/Dachgarten)
- Reduzierte Einsehbarkeit im privaten Aussenbereich (Loggia)
- Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünte Aussenraumgestaltung)
- Grosszügiger, mehrgeschossiger Wohnraum
- 2 - 4 seitige Wohnungsausrichtung
- Gemeinschaftsbereich/ zumietbare Zimmer

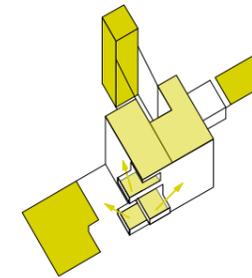
MFH-TYP «PUNKTHAUS» mit Geschosswohnungen

Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Entlebuch (CH) von GKS Architekten

Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 4



Gestaltungsmerkmale

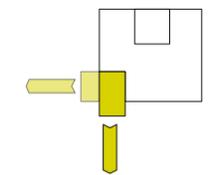


Zentraler Erschliessungskern ermöglicht Anpassung des Wohnraumes über den Lebenszyklus

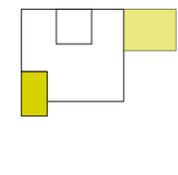
Versatz der Balkone ermöglicht geschossweise überdachten und nach oben offenen Freibereich

Priv. Aussenraum in Form von Garten im EG, auf Garage oder auf Dach

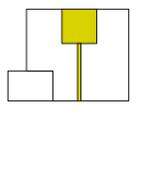
- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
 - Privater Aussenbereich/ Garten
 - Halböffentlicher Bereich
- «Schwelle» Öffentlich/Privat mit Bepflanzung/ Abstellplätzen/ Gartenschuppen etc.



Versatz der Balkone

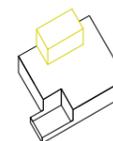


Terrasse + «Garten»

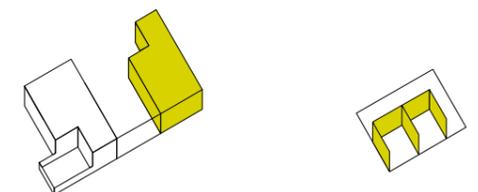


Zentraler Treppen Kern

Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 2



Gestaltungsspielräume



Abh. von Pos. der Wohnung im Gebäude, Bedarf der Nutzenden, zulässiger Ausnutzungsziffer

Anpassung des Wohnraumes entlang Lebenszyklus

Wohnfläche flexibel einteilbar

Wohnqualitäten

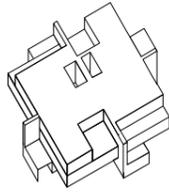


- chützter Aussenbereich für Kinder
- Grosszügiger privater Aussenbereich (Loggia plus Garten im EG, auf Garage oder auf Dach)
- Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünte Aussenraumgestaltung)
- Grosszügiger, gut belichteter Wohnraum
- Privatheit: Drei Parteien pro Haus
- 4 seitige Wohnungsausrichtung

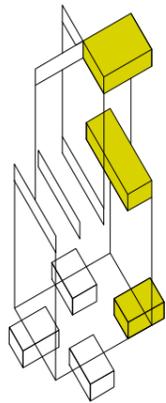
MFH-TYP «PUNKTHAUS» mit versetzten Wohnungen

Entwurf basierend auf Mehrfamilienhausbeispiel Villa Overgooi (NL) von Next Architects

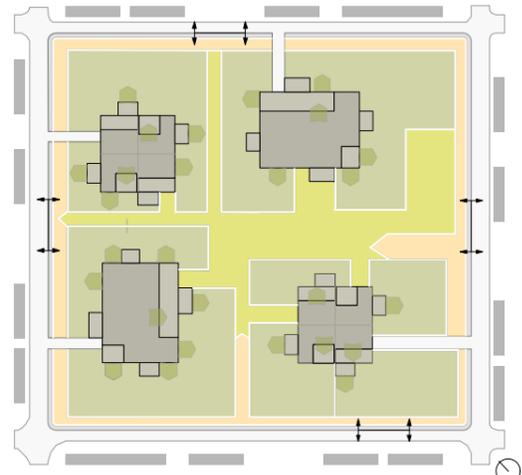
Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 3



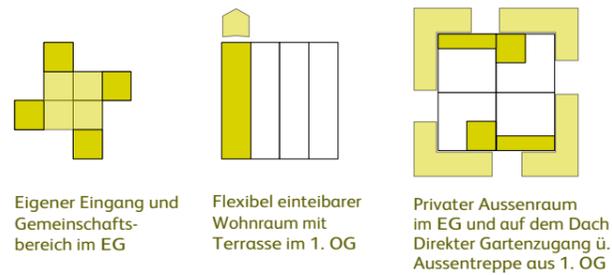
Gestaltungsmerkmale



Eigener Eingang für jede Wohnung im EG
 Geschossweise Grundrissdrehung ermöglicht vielseitige Wohnungs- ausrichtung und fördert reduzierte Einsehbarkeit/Privatheit im Innen- und im privaten Aussenraum

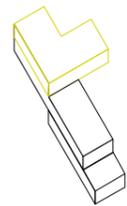


■ Gemeinschaftlicher Aussenbereich
■ Privater Aussenbereich/ Garten
■ Halböffentlicher Bereich
 «Schwelle» Öffentlich/Privat mit Bepflanzung/ Abstellplätzen/ Gartenschuppen etc.

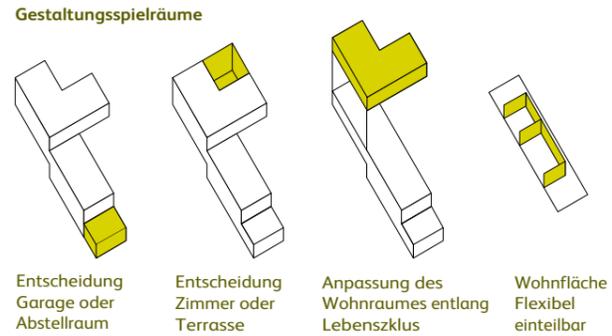


Eigener Eingang und Gemeinschaftsbereich im EG
 Flexibel einteilbarer Wohnraum mit Terrasse im 1. OG
 Privater Aussenraum im EG und auf dem Dach Direkter Gartenzugang ü. Aussentreppe aus 1. OG

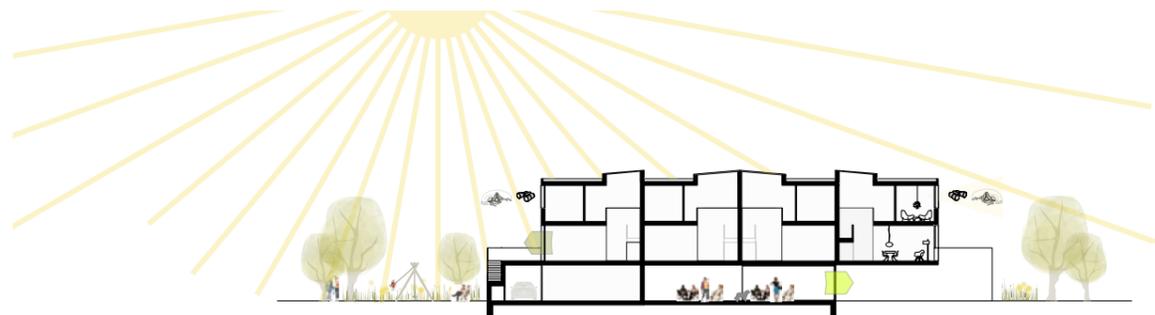
Anzahl Geschosse Wohnung: 3



Wohnqualitäten



Entscheidung Garage oder Abstellraum
 Entscheidung Zimmer oder Terrasse
 Anpassung des Wohnraumes entlang Lebenszyklus
 Wohnfläche Flexibel einteilbar



Geschützter Aussenbereich für Kinder
 Privatheit: Vier Parteien pro Haus
 Direkter Bezug zw. privaten und gemeinsamen Aussenbereichen
 Grosszügiger privater Aussenbereich (Garten und Dachgarten)
 Reduzierte Einsehbarkeit im privaten Aussenbereich (Loggia)
 Guter Ausblick, Nähe zur Natur (begrünter Aussenraumgestaltung)
 Grosszügiger, mehrgeschossiger Wohnraum
 Gemeinschaftsbereich/zumietbare Zimmer
 3-seitige Wohnungs- ausrichtung

Standorteignung der MFH-Typen

Eine Beurteilung der erarbeiteten MFH-Typen bezüglich ihrer Eignung für Standorte ist grob über ihre Masstäblichkeit möglich.

Hofhaus

Auf Grund seiner Kleinmasstäblichkeit eignet sich der Bautyp in erster Linie für den periurbanen Raum oder für Agglomerationsränder. Verdichtung wird hier im Vergleich zum Standard-EFH-Bau in erster Linie über reduzierten Infrastrukturfächenaufwand und reduzierte Grundstücksfläche erreicht.

Cluster und Kammstruktur

Mit vier bis sechs Geschossen eignen sich die Bautypen Cluster und Kammstruktur auch für dichtere, urbane Gebiete wie die Zentren von periurbanen oder Agglomerationsgemeinden oder besondere Lagen in Kernstädten.

Punkthaus

Der Bautyp eignet sich mit drei bis vier Geschossen und der Freistellung des Baukörpers eher für nicht zentrale Lagen von periurbanen oder Agglomerationsgemeinden.

Blockrand

Der Bautyp eignet sich, da er auch in seiner Masstäblichkeit modular gestaltbar ist, sowohl für Agglomerationsränder als auch für bestimmte Lagen in Kernzonen oder Kernstädten. Je nach Umsetzung variiert die Höhe zwischen zwei und fünf Geschossen.

Dachaufbau

Prinzipiell eignet sich der Bautyp für Verdichtung an ganz unterschiedlichen Orten. Ob jeweils nur Einzeldachaufbauten umgesetzt werden, oder mehrere, muss individuell geprüft werden.

Merkmale von MFHs mit EFH Qualitäten

Die folgende Tabelle zeigt, welche baulichen Merkmale die Erfüllung der Präferenzen von EFH-Bewohnenden im MFH fördern. Die Merkmale dienen als Grundlagen für eine mögliche Anpassung der acht im Projekt entworfenen MFH-Typen (Variante 1, Kap. «MFH-Typen mit EFH-Qualitäten», S. 30) oder für einen unabhängigen, neuen

Entwurf eines MFHs mit EFH-Qualitäten.

Die Merkmale ergänzen die im «Indikatoren-System zur Messung von EFH-Wohnqualitäten in MFHs»¹ etablierten Angaben.² Sie könnten auch in einem Architekturwettbewerb als Vorgaben verwendet werden, um die Schaffung EFH-artiger Wohnqualität im Wohnumfeld zu beschreiben.³

- ¹ Das Indikatoren-System wurde basierend auf dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000 [BWO Hrsg., 2000], des BWO erarbeitet.
- ² Merkmale im Bereich der Gestaltung des gemeinsamen Aussenraums in Anlehnung an [Institut für Raumentwicklung Hrsg., 2009].
- ³ Ergänzend zu den dargelegten Merkmalen können bei der Vergabe eines Planungsauftrags allgemeinere Vorgaben einfließen. So sollten MFHs mit EFH-Qualitäten einerseits auf möglichst geringen Primärenergieverbrauch ausgelegt sein. Andererseits sollten sie gleichzeitig optimale Wohnqualität bieten und in ihrer Grundrissgestaltung so optimiert sein, dass sie möglichst flächeneffizient sind, das heisst, möglichst vielen Bewohnenden Platz bieten.

1. Privatsphäre

- Reduzierte Anzahl Parteien im Gebäude (max. 12)
- Separater Eingang für jede Wohneinheit
- Reduzierte Anzahl pro Eingang erschlossene Wohneinheiten (ideal max. 6)
- Reduzierte Anzahl geschossweise erschlossene Wohnungen (max. 2)
- Horizontaler/vertikaler Versatz der privaten Aussenräume
- Ausbildung von «Schwellenbereichen» zwischen Wohnraum und halböffentlichen Bereichen (durch Gärten, Vorgärten, Höhenversatz etc.).
- Gezielte Wohnungszonierung (Reduktion der Einsehbarkeit der priv. Bereiche)
- Funktionsräume in der Wohnung (Waschbereiche, Abstellraum)
- Überdurchschnittlicher Schallschutz im Innen- und Aussenraum (s. Punkt 6)

2. Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheiten

- Mitbestimmungsmöglichkeiten im Planungsprozess
- Angebot von Varianten (z.B. bzgl. Wohnungsgrösse und Grundrissgestaltung)
- Möglichkeit zur Wohnungs- und Aussenraumanpassung gemäss Lebensphasen

3. Nähe zur Natur

- Wahl eines geeigneten Standorts in der Nähe von Naherholungsgebieten
- Naturnahe Gestaltung des gemeinsamen Aussenraums
- «Blick ins Grüne» durch Wohnungsorientierung zu naturnahem Aussenraum
- Vielseitiger Aussenraumbezug der Wohnungen (Blickbeziehungen und Zutritt)
- Orientierung der Wohnungen zu Aussenbereich im EG oder zu Dachgarten

4. Anzahl der Wohnräume/Arbeitszimmer im Haus

- Anzahl der Wohnräume ist je nach Umsetzung MFH-Typologie variabel
- Im Idealfall 1 Zimmer mehr als Personen

5. Nutzungsflexibilität

- Nutzungsneutrale Gestaltung der Zimmer (min. 3 m Breite)
- Barrierefreiheit
- Eingeschossige Wohnraumorganisation
- Eingeschossige Nutzbarkeit mehrgeschossiger Wohnungen
- Erschliessungsbereich, der separaten Zugang von Wohnungsteilen ermöglicht
- Erschliessung der Wohnung (der einzelnen Wohnungsteile) mit Lift
- Angebot verschiedener Wohnungstypen

6. Immissionsschutz (Strassenlärm, Nachbarn)

- Wahl eines geeigneten, lärmberuhigten Standorts
- Schaffung in sich geschlossener bzw. mehrseitig umschlossener Hofräume
- Orientierung der Wohnräume zum Hof
- Ergänzung von Schallschutzelementen im Ensemble
- Horizontaler/vertikaler Versatz der privaten Aussenräume (Distanz zu Nachbarn)
- Förderung der Schallabsorption durch Bepflanzung im Aussenraum
- Überdurchschnittlicher Schallschutz im Innenraum
- Reglement

7. Private Aussenfläche

- Verschiedene Aussenbereiche pro Wohnung (privater Bereich und Garten)
- Geringe Einsehbarkeit der privaten Aussenbereiche (Sichtschutz)
- Platzierung von Gartenbereichen im Erdgeschoss, auf Dach oder auf nebenan liegender Garage
- Anordnung der Aussenbereiche über Eck oder auf verschiedenen Wohnungsseiten
- Direkter, mehrseitiger Ausgang von Wohnung in den Garten
- Angebot von Mietergärten in Abschnitt des gemeinsamen Aussenraums

8. Gemeinsamer Aussenraum

- Funktionsräumliche Zuordnung einzelner Nutzungsbereiche
- Räumliche Verbindungen zwischen korrelierenden Nutzungen
- Abgrenzungen zwischen sich beeinträchtigenden Nutzungen
- Grosses Spektrum unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten
- Angemessene Grösse der Flächen und/oder Objekte
- Ablesbarkeit der Nutzungen
- Veränderbarkeit der Nutzungsangebote (teilweise Nutzungsoffenheit)
- Abwechslungsreiche Raumabfolge und gestalterische Lösung von Schwellen
- Vorhandensein von Merk- und Identifikationspunkten
- Verwendung hochwertiger, robuster und alterungsfähiger Materialien
- Stimmige Anbindung des Wohnumfeldes an öffentliche Bereiche
- Schaffung eines stimmigen Gesamtbilds mit eigenem Charakter

9. Spielflächen/Sicherheit für Kinder im gemeinsamen Aussenraum

- Schaffung in sich geschlossener bzw. mehrseitig umschlossener Hofräume
- Kinderfreundliche Gestaltung der Aussenräume (unterschiedliche Altersgruppen)
- Einsehbarkeit der Spielflächen aus den Wohnungen
- Förderung von subjektivem Sicherheitsempfinden
- Kombination der Sicherheitsanforderungen mit Schallschutzförderung

10. Garagenplatz/Stauraum

- Stauraum in Wohnung (Einbauschränke oder separater Abstellraum)
- Abstellräume im Aussenraum zur Unterbringung von Spielzeug o.ä.
- Platzierung von Abstellräumen neben Eingangsbereich
- Wahlmöglichkeit «Zimmer oder Garage» im EG
- Kombination von Garagenplätzen mit Abstellbereichen
- Car-Sharing-Angebot zur Reduktion Parkplatzzahl

11. Grösse der Wohnfläche

- Grösse der Wohnfläche ist je nach Umsetzung MFH-Typologie variabel

12. Anpassungsfähigkeit der Räume

- Flexible Einteilbarkeit der Wohnfläche während Planungs- und/oder Nutzungsphase
- Variabilität der Wohnungsgrösse (modularer Grundrissaufbau)
- Ausbauvarianten (z.B. Zimmer oder Loggia, Garage oder Zimmer)
- Möglichkeit zur Abspaltung einer Einliegerwohnung
- Möglichkeit Räume dazu zu mieten (Arbeitszimmer, Gemeinschaftsräume)

13. Nachbarschaftliches Zusammenleben

- Begegnungsorte im Aussenraum und/oder Gemeinschaftsräume
- Planungsprozesse, in denen sich die Bewohnenden früh kennenlernen

Tabelle 5: Merkmale zur Umsetzung der Nutzerpräferenzen in MFHs

EFH-Qualitäten bei Sanierung von MFHs

Die folgende Übersicht zeigt, wie in einem bestehenden MFH bzw. in dessen Wohnumfeld EFH-artige Wohnqualität geschaffen werden kann und auf welche Präferenzen sich die Eingriffe auswirken.¹

Partielle Durchbrüche

- ↑ Vielfältige Nutzbarkeit
 - ↑ Grosszügiger Raumeindruck
 - ↑ Veränderbare Raumbeziehungen
 - ↑ Wählbare Wege
 - ↑ Veränderbare Wohnungsgrössen
- Durchbrüche zwischen zwei Zimmern vergrössern den Nutzwert zu kleiner Zimmer und tragen zu einem grosszügigeren Raumeindruck bei. Fensterlose Koch- und Sanitärbereiche profitieren z.B. durch Einfügen von Fenstern mit opakem Glas. Werden partielle Durchbrüche mit dem Einbau beweglicher Raumteiler verbunden, begünstigen sie die Flexibilität. Eine Durchreiche von Küche zu Esszimmer wirkt sich auf die internen Raumbeziehungen positiv aus. Wenn Ein- oder Zweizimmerwohnungen an grössere Wohnungen grenzen, kann mit Durchbrüchen auch Veränderungen der Haushaltgrössen Rechnung getragen werden.

Integration zumietbarer Zimmer

- ↑ Anzahl Zimmer
 - ↑ Flexibilität durch zumietbare Zimmer
 - ↑ Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume
 - ↑ Begegnungsorte
 - ↑ Privatheit
- Frei werdende Bereiche im Gebäude können z.B. als Arbeits- oder Gästezimmer der verbleibenden Bewohnerschaft angeboten werden. Sie können entweder fest zu bestimmten Wohnungen gehören oder bei Bedarf mitgenutzt werden. Alternativ können dort z.B. Gemeinschaftsräume untergebracht werden. Eine derartige Umwandlung der Zimmer wirkt sich nicht nur auf die Flexibilität, sondern auch auf die geforderte Privatheit einer potenziellen EFH-Klientel positiv aus, wenn so insgesamt weniger dicht gewohnt wird.

Umnutzung von Teilbereichen zu Stauraum

- ↑ Wasch- und Trocknungsräume
 - ↑ Private und gemeinsame Abstellräume
- Frei werdende Bereiche in der Anlage können, wenn sie für andere Nutzungen nicht attraktiv sind, als private oder gemeinsame Stauräume gebraucht werden (z.B. in unternutzten Einstellhallen). Zudem können Einbauschränke in der Wohnung zum Ausgleich schlecht möblierbarer Ecken genutzt werden. Der zusätzliche Stauraum in der Wohnung ermöglicht ggf. auch Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung zu integrieren.

¹ Im Folgenden werden zuerst unaufwändige Eingriffe vorgestellt, die gleichzeitig eine Verbesserung in mehreren Präferenzbereichen ermöglichen (Präferenzbereiche gem. «Indikatoren-System zur Messung von EFH-Wohnqualitäten in MFHs» bzw. gem. Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000 [BWO Hrsg., 2000], das als Vorlage für das «Indikatoren-System» diente). Drauf aufbauend werden spezifische, aufwändigere Eingriffe präsentiert. Die konkrete Bewertung, wie einfach die Massnahme umzusetzen ist, muss jedoch das Objekt, an dem sie durchgeführt wird, miteinbeziehen.

Organisatorische Anpassungen

Die Erlaubnis, in der Wohnung Waschmaschine und Tumbler anzuschliessen, erhöht den EFH-artigen Komfort. Ebenso die Gestattung von nutzerseitiger Gestaltung der Wohnungsvorbereiche. Das Angebot eines vergünstigten öV-Abonnements kann in gut erschlossenen Lagen die Parkplatzzahl minieren, so dass unter Umständen Flächen frei werden für andere Nutzungen.

- ↑ Wasch- und Trocknungsräume
- ↑ Gestaltungsspielräume
- ↑ Private und gemeinsame Abstellräume

Zonierungen im Aussenbereich

Gestalterische und funktionale Zonierungen machen Raumbezüge oder -grenzen sichtbar und erhöhen damit den Nutzwert von Aussenräumen. Die Hauseingangszone wird durch einladende Gestaltung mit Sitzgelegenheiten und Mitteilungsboard zur Kontaktzone und zum verbindenden Bereich. Überdachung und angemessene Bodenbeläge machen sie als Spielzone nutzbar. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts können zu kleine Hauseingangszonen auch vergrössert werden. Spielzonen, die von den angrenzenden Wohnungen einsehbar sind, und deren attraktive Abgrenzung von störenden Nutzungen (z.B. durch Pflanzen, Sitzgelegenheiten und genügend grosse Abstandsflächen) erhöhen den Nutzwert und verringern Gefahren. Durch Zonierungen im Aussenbereich werden verschiedene Öffentlichkeitsgrade und die damit verbundenen Nutzungen gestalterisch übersetzt. Private Aussenflächen wie Terrassen werden z.B. durch raumbildende Bepflanzung, Niveau- und Belagsunterschiede, Zwischenschaltung von Schwellenbereichen, genügend grosse Abstände, attraktive Aussenraummöblierung etc. von halböffentlichen oder öffentlichen Bereichen abgetrennt. Gleichzeitig kann durch Zonierung auch auf externe Lärmquellen reagiert werden, indem diese z.B. durch Bepflanzung unsichtbar gemacht werden² oder lärmunempfindliche Bereiche in der Nähe der Lärmquellen angeordnet werden.

- ↑ Begegnungsorte
- ↑ Hauseingangszone
- ↑ gemeinsamer Aussenbereich
- ↑ Lärmbelastung und Schallschutz
- ↑ Privatheit

Ergänzung grosszügiger Balkone

Eine starke Verbesserung hinsichtlich der EFH-Qualitäten erfolgt durch den Anbau von grosszügigen Balkonen. Vorteilhaft ist auch hier, wenn die privaten Aussenbereiche durch gestalterisch ausformulierte Grenzen wie Pflanzkästen o.ä. vor Einblicken geschützt werden.

- ↑ Privater Aussenraum

Angebot von Dachterrassen und Gärten

Da die nachgefragten privaten Aussenbereiche über den Balkon hinausgehen und oft auch den Wunsch nach einer Terrasse und Garten beinhalten, sollten die Umnutzung von Flachdächern zu Freiräumen und ein Angebot von Gärten im gemeinsam genutzten Aussenraum erwogen werden.

- ↑ Privater Aussenraum

² Durch die Nichtsichtbarkeit der Lärmquelle verringert sich die subjektiv empfundene Lärmintensität.

↑ Privatheit

Gestalterische Individualisierung von Gebäuden mit mehr als 12 Parteien

Eine gestalterische Unterteilung von Gebäuden mit mehr als 12 Wohneinheiten (z.B. durch Farbigkeit, Zäsur in der Kubatur, andere Fassadengliederung oder Aufwertung der Eingangsbereiche) wirkt sich auf die subjektive Förderung der Privatheit aus.

Partielle Neuorganisation

Zu kleine Zimmer oder Wohnungen mit sehr kleinen Zimmern können über eine partielle Neuorganisation des Grundrisses und partielle Zusammenlegungen vergrößert werden. Dadurch erhöht sich gegebenenfalls auch die flexible Nutzbarkeit.

Gestaltungsspielräume

Im Bestand können Gestaltungsspielräume z.B. in Form einer Mitbestimmung bei der Aussenraumgestaltung angeboten werden. Es könnten z.B. turnusmässige Überprüfungen der Aussenraumqualitäten stattfinden, bei denen die Bewohnerschaft mitentscheiden darf. Bei Sanierungen könnten die zukünftigen Nutzenden einbezogen werden, indem sie zwischen Varianten wählen oder sogar an Projektentwicklung und Planung mitwirken können.

↑ Vielfältige Nutzbarkeit

↑ Anzahl Wohnräume

↑ Gestaltungsspielräume

**Entscheidungsoptionen im Entwurfsprozess
Schaffung von Gestaltungsspielräumen**

Die gezielte Darstellung von Gestaltungsspielräumen im Entstehungsprozess bzw. beim Bewohnen von MFHs mit EFH-Qualitäten kann ein Aspekt sein, wodurch sich diese vom Standard-MFH-Angebot abheben.

Dabei bietet sich folgende Angebotsabstufung an:

Hohe Partizipation	Mittlere Partizipation	Geringe Partizipation
– Mitwirkung der Nutzenden bei der MFH-Entwicklung und an Grundsatzbestimmungen	– Angebot eines in Teilen entwickelten MFHs durch Planende/Projektsteuernde	– Angebot eines fast komplett entwickelten MFHs durch Planende/Projektsteuernde
– Entscheidungsfindung durch planerische Mitarbeit, Bildung von Arbeitsgruppen	– Entscheidungsfindung über ausgearbeitete Varianten (z.B. bzgl. Grundrissstruktur)	– Keine Mitwirkung der Nutzenden an Grundsatzentscheidungen
– Hohe Eigenleistung (möglich)	– Geringe Eigenleistung (möglich)	– Keine Eigenleistung (möglich)

Tabelle 6: Grade der Mitbestimmung

Ausgehend von dieser Angebotsabstufung, können Nutzende gezielt in den Entstehungsprozess eingebunden werden. Um den zeitlichen Aufwand gering zu halten empfiehlt es sich dabei, dass Planende in einem ersten Schritt einen Entwurf für ein Grundstück erarbeiten. Der Dialog mit den Nutzenden wird auf Basis des bestehenden Entwurfs geführt.¹ Dieser enthält Varianten für Gestaltungsspielräume (z.B. Grundrissvarianten und Ausstattungsstandards zur Auswahl). Über eine moderierende Person können die Planenden in einem Ideengenerierungs- bzw. in einem Konsensprozess, der sich auf die Anpassungsmöglichkeiten im Gebäude und im Aussenraum bezieht, mit den Nutzenden kommunizieren. So kommen die Anforderungen seitens der Nutzenden «gebündelt» an die Planenden.²

Partizipationsprozess mit mittlerem Partizipationsgrad

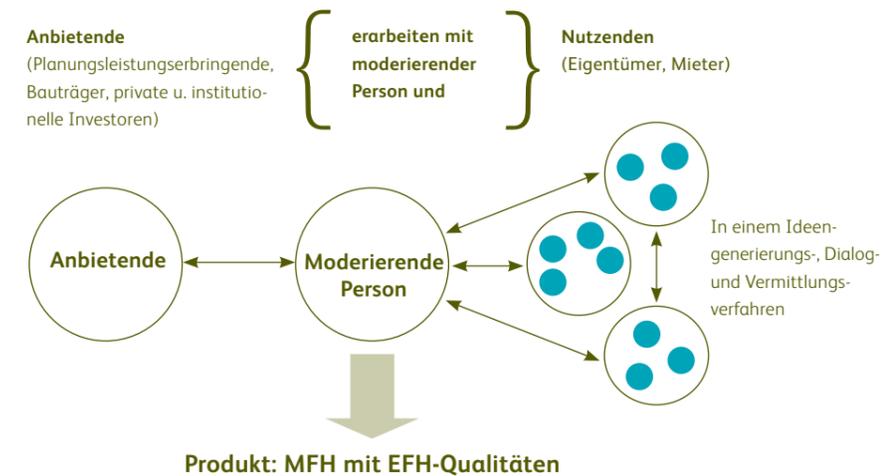


Abbildung 5: Prozess zum Einbezug der Nutzenden bei der Erstellung von MFHs mit EFH-Qualitäten

¹ Dadurch ist die Umsetzung der Interessen der Nutzenden zwar eher auf «Anpassungen» beschränkt. Studien zeigen jedoch, dass häufig keine komplette Selbstbestimmung (hohe Partizipation) gefordert wird. Vielmehr geht es um die Möglichkeiten der Mitbestimmung. Vgl. [Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie Hrsg., 2002]
² Der dargestellte Partizipationsprozess kann auf einem voran gehenden partizipativen Konzeptentwicklungsprozess aufbauen (s. Schritt 2 Standort-spezifische Konzeptentwicklung). In der dargestellten Form ist der Prozess auf mittlere Partizipation ausgelegt. Dieser «Partizipationsgrad» ist zu Gunsten des reduzierten Aufwands anzuraten. Alternativ ist eine Umsetzung mit hohem oder geringem «Partizipationsgrad» möglich.

Eine Schaffung von Gestaltungsspielräumen ist alternativ in folgender Form möglich:

Hoher Partizipationsgrad

In diesem Fall schliessen sich Nutzende, die gemeinsam ein Bauprojekt verwirklichen wollen, selbstständig zusammen. Sie wenden sich mit ihren Anforderungen an einen Anbietenden, der das Bauprojekt in ihrem Sinne auf einem gemeinsam erworbenen Grundstück umsetzt. Auch hier empfiehlt es sich jedoch, zumindest bei einer höheren Personenzahl, eine moderierende Person beizuziehen (s. Bsp. der Baugruppen in Deutschland und Österreich).

Geringer Partizipationsgrad

In diesem Fall sollte es möglich sein, die eigenen Mitwirkungsmöglichkeiten abzugeben. Die Mitwirkung kann hier auch auf Anpassungsmöglichkeiten nach Fertigstellung des Gebäudes beschränkt werden.³

Da nicht alle Menschen gleichermaßen an Gestaltungsspielräumen interessiert sind, könnte eine Lösung zur Bereitstellung EFH-artiger Wohnqualität im MFH in einer Kombination verschiedener Angebote bestehen: Standardisierten, qualitativ hochwertigen Wohnungsbauten stehen dann extravagantere Lösungen gegenüber, die mehr Freiheiten und Gestaltungsspielräume ermöglichen.

³ Wird ein geringer Partizipationsgrad angeboten, reduziert dies den Planungsaufwand. Schnelle Entscheidungsfindung ist möglich.

Vorteile und Herausforderungen partizipativer Bauprojekte

Für die Nutzenden	Für Wohnbau- und Raumentwicklungspolitik	Für die Anbietenden
Vorteile		
<ul style="list-style-type: none"> – Mitbestimmung bei Gestaltung möglich – In der Gruppe entsteht ein Pool an Informationen und Ideen für Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> – Vielfalt kommt gestalterisch zum Ausdruck (Projekte wirken «bewohnt») – Soziale Nachbarschafts-Netzwerke entstehen – Häufig entstehen in planerischer, ökologischer und sozialer Hinsicht beispielhafte Bauprojekte – Bindung an Wohnung und Wohnumfeld steigt tendenziell 	
Herausforderungen		
<ul style="list-style-type: none"> – Baugruppenprojekte sind zeitintensiv – Teilweise lange Wartezeiten (Grundstückssuche, Aushandlungsprozesse etc.) – Schwierigere Einschätzung der aufzuwendenden finanziellen Mittel 	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung von partizipativen Bauprojekten bringt Kosten mit sich – Betreuungs- und Beratungsstellen nötig, um Vernetzung der Akteurinnen zu fördern – Öffentlichkeits- und Medienarbeit nötig, um den Bekanntheitsgrad zu fördern 	<ul style="list-style-type: none"> – Individuell gestalteter Wohnraum nach Mieterwechsel evtl. schwierig zu vermieten – Erhöhter Zeit- und Organisationsaufwand

Eigentum oder Miete

Soll EFH-artige Wohnqualität im Mietverhältnis angeboten werden, gilt es spezifischen Herausforderungen zu begegnen, die im Folgenden zusammen mit Lösungsansätzen erläutert werden:

Mietpreis

Vergrößerung der Wohnfläche, Erhöhung des Ausstattungsstandards und Wahl eines zentralen Standorts gehen mit erhöhten Kosten einher. Auch die Erstellung von Gemeinschaftsräumen, von grosszügigen Abstellräumen oder von grosszügigen Erschliessungssystemen bedingt eine Erhöhung der Baukosten. Dies steht im Widerspruch zu moderaten Mietpreisen.

Lösungsansätze: Einerseits ist die Standortwahl im Hinblick auf den preislichen Aspekt beeinflussbar. Andererseits können die entstehenden Kosten an anderen Orten eingespart werden (s. Kap. «Klientel», S. 49). Im Bereich der Gemeinschaftsräume, der Abstellräume und der Erschliessungsbereiche muss die Umsetzung im Mietwohnungsbau gegebenenfalls zweckmässiger erfolgen, wobei auf multiple Nutzbarkeit zu achten ist.

Gestaltungsspielräume

Die Grundrissgestaltung kann, wenn der Aufwand gering gehalten werden soll, nur in erster Linie vom Erstmietenden bestimmt werden.

Lösungsansätze: Gestaltungsspielräume können grundsätzlich auch im Mietverhältnis angeboten werden. Im gewählten Rahmen können Mietende ihren Wunschausbau z.B. im Fall der «Rohbaumiete» selbst und auf eigene Kosten realisieren oder durch den Vermietenden realisieren lassen (Miete auf Mass). Wie sich zeigt, nutzen Mietende jedoch vor allem das Angebot der «Miete nach Mass». ¹ Ein Reglement kann spätere Anpassungen erleichtern. ²

Fluktuation

Hohe Fluktuation und ein gutes Verhältnis zur Nachbarschaft bzw. eine adäquate Zusammensetzung der Nachbarschaft stehen häufig in Kontrast zueinander.

Lösungsansätze: Wird im Mietwohnungsbau eigentumsartiges Wohnen ermöglicht, ist anzunehmen, dass die Nutzenden länger an einem Standort bleiben.

¹ Erfahrung im Projekt «Volo» in Bern [www.volo1.ch]

² Die Vorgaben im Mietvertrag der Stiftung Wohnqualität können als Vorlagen dienen, wenn Rohbaumiete oder «Miete nach Mass» umgesetzt werden soll [www.wohnqualität.ch].

Klientel

Wohnungen mit EFH-artiger Wohnqualität können teurer sein als Standardwohnungen. Um damit umzugehen, existieren – je nach Klientel, die angesprochen werden soll – vielfältige bauliche und organisatorische Massnahmen zur Kostenreduktion bzw. zur Kompensation von Mehrkosten. ¹

Bauliche Massnahmen

- Einsatz standardisierter Bauteile
- Vorfabrikation
- Reduzierter Ausbaustandard
- Reduzierte Sanitärinfrastruktur
- Selbstausbau
- Parkplatzreduktion
- Verzicht auf eine Tiefgarage (evtl. in Kombination mit Car-Sharing)
- Reduktion der Wohnfläche (evtl. in Kombination mit separat zumietbaren Räumen)
- Reduktion der Erschliessungsflächen
- Mehrfachnutzung von Erschliessungsbereichen
- Gut zugängliche und kompakte Infrastruktur
- Architektonische Integration solarer Strategien
- Nutzung passivsolarer Optimierungspotenziale
- Flächenmässige Reduktion der beheizten Bereiche
- Reduktion der gebäudetechnischen Ausstattung
- Verwendung unterhaltsarmer technischer Systeme und Materialien
- Entwicklung robuster, architektonischer Konzepte
- Umsetzung grösserer Bauvolumen, die durch entsprechende Parzellierung und heterogene Bebauung kleinmasstäblicher wirken

Organisatorische Massnahmen

- Zusammenschluss mehrerer Parteien z.B. in Form von Baugruppen

Politische Massnahmen können darüber hinaus zu einem veränderten Kostenbewusstsein beitragen.

¹ Darüber hinaus bestehen viele weitere Ansätze zur Kostenreduktion bzw. -kompensation; Vgl. z.B. [Drexel, 2010]

Optimierung Betrieb

Ist der Unterhalt gemeinsam genutzter Bereiche in MFHs mit EFH-Qualitäten nicht geregelt und entstehen z.B. bezüglich Sanierungsmassnahmen Konflikte, wird das Eigentum im MFH schnell zur «Horrorvorstellung». Ein adäquates Unterhalts- und Verwaltungskonzept kann also wesentlich zur Förderung EFH-artiger Wohnqualität in MFHs beitragen:¹

«Gebäude- und Siedlungsmanagement»

Eine mit dem Gebäude- und Siedlungsmanagement beauftragte Institution übernimmt die Instandhaltung gemeinsam genutzter Bereiche (Primärstruktur, Erschliessungsbereich, Aussenbereich). Sie bietet verschiedene Services an und/oder synchronisiert Angebote der Bewohnenden untereinander. In grösseren Überbauungen könnte zudem vor Ort oder in webbasierter Form ein «Black Board» angeboten werden. Werden «Gestaltungsspielräume» angeboten, kann die Institution Anregungen aufnehmen (z.B. bzgl. Aussenraumgestaltung und Wohnungsausstattung) oder Renovierungen und Umbauten begleiten (bei Bedarf können auch neue Appartements vermittelt oder Umzugsunterstützung angeboten werden). Wichtig ist, dass das Gebäude- und Siedlungsmanagement einfach erreichbar ist und dass die Services schnell und zuverlässig erledigt werden.

Freiwilliges Engagement und/oder Organisation im Verein

Würde eine freiwillige Ansprechperson Neuzuziehende über geltende Vereinbarungen in der Überbauung informieren, könnte darauf aufbauend der Unterhalt gemeinsam genutzter Bereiche in Selbstverwaltung erfolgen. Die Ansprechperson ist nur noch im Konfliktfall zuständig. Das Engagement kann z.B. innerhalb eines Vereins geregelt werden, dem jede Partei bei Bezug einer Wohnung beitrifft. Prinzipiell ist hierbei jedoch die Unterschiedlichkeit der Klientel zu beachten und die Frage

der Entlohnung. Ausserdem ist der interne Organisationsaufwand relativ gross.

¹ Welches Konzept sich für eine Überbauung eignet, muss situationsspezifisch entschieden werden. Allgemein steigt jedoch die Rentabilität der Angebote, wenn sie über die einzelne Überbauung hinaus angeboten werden (z.B. auf Quartiersebene).

Organisation über Quartierverein

Hierbei werden Angebot und Unterhalt gemeinsam genutzter Bereiche (z.B. Gemeinschaftsräume, Arbeits- und Gästezimmer) zentral im Quartier organisiert. Das Angebot kann dabei an den Quartierverein gekoppelt werden. Dieser könnte zentral auf Gästezimmer oder Gartenbereiche innerhalb einer Überbauung zugreifen und an Interessenten vermieten. Dadurch wird die Frequenz der Nutzung erhöht.

Reglement

Explizite Vereinbarungen zwischen den Bewohnerparteien bezüglich der gemeinsam genutzten Bereiche können Konflikte reduzieren. In Schweden wird dem möglichen Konflikt im Fall von Stockwerkeigentum begegnet, indem gemeinschaftlich genutzte Teile wie das Treppenhaus, Parkplätze, Aussenraum, Fassade, Haustechnik oder auch Tragstruktur des Gebäudes nicht zwangsläufig im Miteigentum der Hausbesitzenden liegen, sondern auch anderen Parteien (z.B. Investoren) gehören. Der Unterhalt wird hier zentral geregelt.



4 QUELLEN

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.

Drexel, Thomas (2010): Neue Low Budget Häuser – München: Deutsche Verlags Anstalt.

Metron AG (Hrsg.) (2011). Bauer, Cornelia; Wolf, Peter: Metron Themenheft 27. 7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox – Brugg: Metron AG.

Institut für Raumentwicklung (Hrsg.) (2009). Schöffel, Joachim et al.: Wohnumfeldqualität und –planung. Arbeitsgrundlagen für Wohnumfeldverbesserung – Rapperswil: Hochschule für Technik Rapperswil.

Mil, Nathalie; Knab, Linda (2008): Qualitätsvolle Innere Verdichtung. Anregungen für die Praxis – Zürich: RZU Regionalplanung Zürich und Umgebung.

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrsg.) (2002). Moser, W.; Reicher, D.: Was ist so schön am Eigenheim. Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 17/2002 – Graz: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.

Temel, Robert; Lorbek, Maja et al. (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1. Potentialabschätzung und Rahmenbedingungen. – Wien.

Suter.von Känel.Wild.AG (2009): Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2009/2010. Erläuternder Bericht gemäss Artikel 47 RPV. Fassung für die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG – Zürich: Suter.von Känel.Wild.AG.

Internetquellen

<http://www.geoinfomapping.ch> [Zugriff am 20. Februar 2011]

<http://www.markimo.ch> [Zugriff am 20. Februar 2011]

<http://www.volo1.ch> [Zugriff: 13. März 2011]

<http://www.wohnqualitaet.ch> [Zugriff: 13. März 2011]

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.

Die «Planungsempfehlungen» sind der zweite 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

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

www.hslu.ch/cctp