

GEMEINSAM MEHR

REDUKTION DES INDIVIDUELLEN FLÄCHENBEDARFS IM GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAU

Von De Kegel Pascal

ABSTRACT

Die steigende Weltbevölkerung und zunehmende Urbanisierung erfordern innovative Lösungen im Wohnungsbau. Anhand ausgewählter Schweizer Beispiele in Basel und Zürich, wie das Zollhaus in Zürich und die Projekte LeNa und Stadterle in Basel, wird in dieser Arbeit untersucht, wie durch gemeinschaftliche Nutzungen und reduzierten individuellen Platzbedarf mehr lebenswerter Raum geschaffen werden kann. Die untersuchten Projekte zeigen, dass der individuelle Flächenverbrauch durch effiziente Grundrisse, eine festgelegte Mindestbelegung von Wohnungen sowie neue Wohnformen wie Cluster- und Hallenwohnungen deutlich reduziert werden kann. Gemeinsam genutzte Räume kompensieren den reduzierten privaten Raum und fördern das Prinzip "Jeder weniger, alle mehr". Die Bewohner:innen spielen dabei eine ebenso entscheidende Rolle, indem sie auf private Wohnfläche verzichten, bereit sind Nutzungen zu teilen und sich aktiv an der Gemeinschaft zu beteiligen. Obwohl solche Projekte nur einen geringen Anteil des Wohnungsbestands ausmachen, dienen sie als Leuchtturmprojekte für effiziente Raumnutzung, deren Ideen auch im kommerziellen Wohnungsbau Anwendung finden sollten.

Vertiefungsarbeit
In-depth Study

Gemeinsam Mehr
Reduktion des individuellen Flächenbedarfs im genossenschaftlichen Wohnungsbau
Pascal De Kegel

Alpenquai 44
6005 Luzern

Dozenten / Lecturers
Prof. Dr. Oliver Dufner
Dr. Marcel Bächtiger

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN
Technik & Architektur
Technikumstrasse 21
6048 Horw

Master in Architektur
Datum: 09.01.2024

INHALT

CONTENT

1	Einleitung	7
1.1	Thema und Fragestellung	8
1.2	Vorgehen und Methode	10
2	Analyse der Referenzobjekte	12
2.1	Stadterle Basel	12
2.1.1.	Allgemein	12
2.1.2	Quantitative Analyse	13
2.1.3	Qualitative Analyse	14
2.2	Zollhaus Zürich	18
2.2.1.	Allgemein	18
2.2.2	Quantitative Analyse	19
2.2.3	Qualitative Analyse	19
2.3	Haus LeNA Basel	22
2.3.1.	Allgemein	22
2.3.2	Quantitative Analyse	23
2.3.3	Qualitative Analyse	23
3	Erkenntnisse	26
4	Fazit	28
5	Quellenverzeichnis	30
6	Abbildungsverzeichnis	31
7	Redlichkeitserklärung	32

1 EINLEITUNG

Heutige Prognosen gehen davon aus, dass 2050 bis zu 10 Milliarden Menschen auf der Welt und 10 Millionen Menschen in der Schweiz leben werden. Bereits heute lebt weltweit über die Hälfte der Menschheit in Städten und dieser Anteil soll bis in 30 Jahren auf über zwei Drittel anwachsen. In der Schweiz sind bereits jetzt zwei Drittel in städtischen Gebieten wohnhaft und bis 2050 wird erwartet, dass es sogar drei Viertel sein werden. Angesichts dieser Zahlen und der absehbaren Entwicklung wird der Platz in Städten und insbesondere in Schweizer Städten immer knapper und es müssen neue Lösungen her, um mehr Wohnraum auf der gleiche Fläche zur Verfügung zu stellen. Dabei könnten gemeinsam genutzte Flächen vermehrt in den Vordergrund rücken.



Abb. 1. Projekt Zollhaus in Zürich der Genossenschaft Kalkbreite



Abb. 2. Projekt LeNa in Basel der Genossenschaft lebenswerte Nachbarschaft (LeNa)



Abb. 3. Projekt Stadterle in Basel der Genossenschaft Zimmerfrei



Abb. 4. Projekt Wohnen im Weinlager in Basel der Stiftung Habitat

Verschiedene zeitgenössische Wohnbauprojekte zeigen bereits heute Wege auf, wie wir diesen Herausforderungen begegnen können und wie sich dadurch unser Zusammenleben verändert. Bei diesen Projekten handelt es sich oftmals um genossenschaftliche Wohnbauten. Weniger für den Einzelnen und Mehr für Alle ist das Motto, um auf weniger Platz mehr Leben zu ermöglichen. In den letzten Jahren sind in der Schweiz und allen Voran in Basel und Zürich einige Genossenschaftsprojekte entstanden, welche landesweite Aufmerksamkeit erzielten. Darunter sind Projekte wie die Kalkbreite, das Zollhaus oder «Mehr als Wohnen» auf dem Hunziker Areal, die in der Stadt Zürich neue Wohnlösungen aufzeigen. In Basel sind es Projekte wie die Stadterle oder das Wohnhaus LeNa im Westfeld Quartier. Dabei setzten sie auf neue Wohnformen wie Clusterwohnungen, Grosswohngemeinschaften, Joker Zimmer oder auch Hallenwohnungen, wie es im Projekt Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite angeboten wird. Um solche Wohnformen testen zu können und Erfahrungen damit zu sammeln braucht es genau solche Pilotprojekte.

1.1 THEMA UND FRAGESTELLUNG

Wenn man nun ausgewählte Schweizer Beispiele aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau genauer anschaut, sieht man schnell, dass die Wohnungen oft unterdurchschnittlich klein sind. Auf den ersten Blick scheint klar zu sein, dass dadurch auch gesamthaft weniger Fläche verbraucht wird als bei herkömmlichen Wohnbauprojekten. Doch wie verhalten sich die grosszügigen gemeinschaftlichen Flächen solcher Projekte hinsichtlich des individuellen Flächenverbrauchs pro Person und welche qualitativen Vor- und Nachteile ergeben sich daraus?

Das Ziel dieser Arbeit ist es deshalb anhand verschiedenerer Schweizer Beispiele aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau herauszufinden, wie der individuelle Platzbedarf reduziert werden kann, welche Vor- und Nachteile dadurch entstehen und welche Rolle gemeinsam genutzte Räume dabei spielen können. Neben einer quantitativen Auswertung werden die Referenzprojekte auch qualitativ analysiert, um herauszufinden welche Auswirkung eine allfällige Flächenreduktion auf die Qualität der Wohnräume hat.

Abb.5. Beispiel eines genossenschaftlichen Gemeinschaftsraums in der Stadterle in Basel der Genossenschaft Zimmerfrei

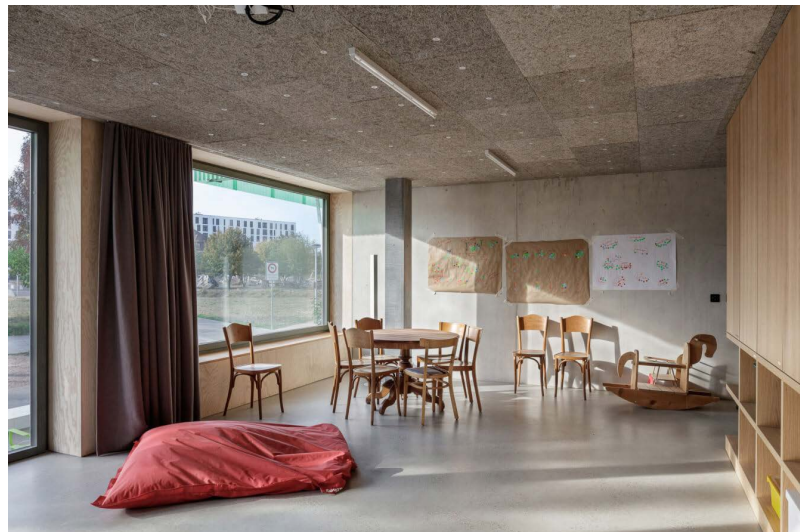


Abb.6. Gemeinschaftsraum in der Stadterle mit Bewohner:innen.



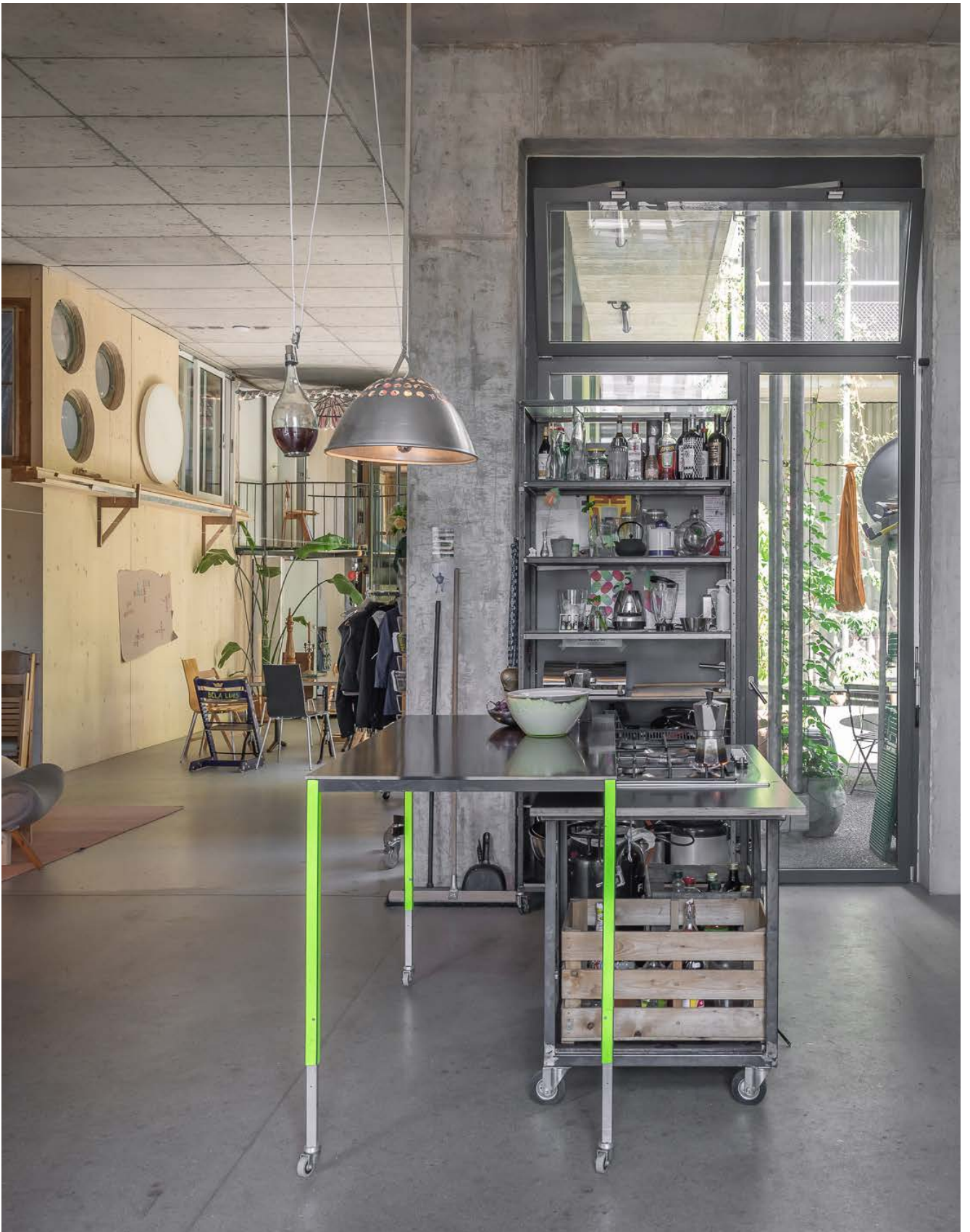


Abb. 7. Hallenwohnen im Wohnbau-
projekt Zollhaus der Genossenschaft
Kalkbreite in Zürich.

1.2 VORGEHEN UND METHODE

Methodisch wird die Arbeit in mehrere Schritte aufgeteilt: Nach der Auswahl der Referenzobjekte aus dem zeitgenössischen, schweizerischen Genossenschaftswohnungsbau erfolgt zunächst eine detaillierte Analyse der gewählten Projekte. Diese werden nun in Bezug auf Wohnungsgrößen, Wohnformen und Gemeinschaftsräume sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht untersucht und mit den Daten des Bundesamts für Statistik zur «Durchschnittlichen Wohnfläche pro Bewohner» verglichen. In einem zweiten Schritt werden die Ergebnisse ausgewertet und die wichtigsten Erkenntnisse gegliedert herausgearbeitet. In einem dritten und letzten Schritt wird eine Einordnung der Erkenntnisse vorgenommen, die aufzeigen soll mit welchen Mitteln der individuelle Wohnflächenbedarf verringert werden kann und welche Auswirkungen dies auf die Wohnqualität hat. Diese Empfehlungen sollen als Hilfestellung für zukünftige Entwurfsprojekte dienen, um dem Problem des begrenzten Raumes und der wachsenden Bevölkerung in den Städten zu begegnen.

Die Ausgangslage der quantitativen Auswertung der Referenzobjekte bilden die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 2022. Diese Statistik zeigt in verschiedenen Bereich auf, wie Schweizer:innen wohnen und wie sich dies kantonal unterscheidet. Für die vorliegende Arbeit stehen vor allem die Daten zum individuellen Flächenverbrauch im Vordergrund. Diesen gibt die Statistik im schweizerischen als auch im kantonalen Durchschnitt an. So benötigt ein durchschnittlicher Schweizer oder eine durchschnittliche Schweizerin gemäss dieser Statistik des BFS, 46.5 m² privaten Wohnraum und wenn er oder sie beispielsweise in Luzern lebt sogar 47.2 m². Generell lässt sich aus dieser Statistik erkennen, dass städtische Kantone, allen Voran der Kanton Genf (37.5 m²) einen erheblich tieferen Flächenverbrauch pro Einwohner aufweisen als ländliche Kantone wie beispielsweise der Kanton Thurgau (52 m²). Ebenfalls angegeben wird die Wohnfläche pro Bewohner nach Anzahl Zimmern über die eine Wohnung verfügt. Das bedeutet, dass durchschnittlich eine Person in einer 2-Zimmer Wohnung auf 43.1 m² und in einer 5-Zimmer Wohnung auf ganzen 50.6 m² wohnt. Je mehr Zimmer eine Wohnung hat, desto grösser wird der Flächenverbrauch pro Bewohner, da in grossen Wohnungen die Zahl der Schlafzimmer jene der wohnhaften Personen oftmals übersteigt.

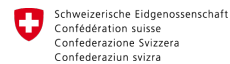
Um vergleichbare Daten zu den ausgewählten Referenzprojekten sammeln zu können ist es zwingend nötig zu verstehen wie jene des Bundesamts für Statistik erhoben wurden und welche Flächen dabei berücksichtigt wurden und welche nicht. Das BFS berücksichtigt in ihren Berechnungen der Statistik des Flächenverbrauchs pro Bewohner alle in der Schweiz wohnhaften Personen in Privathaushalten ungeachtet des Meldestatus (Haupt- oder Nebenwohnsitz). Für die Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Bewohner wurde die Gesamtfläche der bewohnten Wohnungen durch die Anzahl Bewohner dividiert. Als Wohnfläche wird dabei die Summe aller Nutzflächen genommen. Keller und andere nicht bewohnbare Flächen, sowie Aussenräume werden in der Statistik nicht berücksichtigt. Um die Werte der Referenzprojekte mit jenen des BFS vergleichen zu können, werden in den folgenden quantitativen Auswertungen der Referenzprojekte die Wohnflächen anhand der gleichen Kriterien berechnet.¹

¹ Bundesamt für Statistik, 2022

Ein Begriff, der in dieser Arbeit wiederholt auftaucht, ist jener der Mindestbelegung. Die Genossenschaften haben oft in ihren Statuten eine minimale Bewohnerzahl in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse respektive Zimmeranzahl festgelegt. Diese hilft ganz entscheidend mit den individuellen Flächenverbrauch tief zu halten. Diese Mindestbelegung lässt sich berechnen in dem man die Zimmeranzahl einer Wohnung um Eins subtrahiert und abrundet. Das heisst, dass beispielsweise eine 3.5-Zimmer Wohnung eine Mindestbelegung von zwei Bewohnern aufweist. Die Ausnahme bildet die 1.5-Zimmer Wohnung, bei der die Mindestbelegung, wie bei einer 2.5-Zimmer Wohnung, bei Eins liegt.

Da es sich bei diesen Werten um die Minimale Auslastung der Wohnung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die effektive Bewohnerzahl leicht höher liegt. In der vorliegenden Arbeit werden deshalb die Werte der Mindestbelegung und jene der Durchschnittsbelegung verwendet. Letztere erhöht die Mindestbelegung pro Wohnung um 0.25 Bewohner, was bedeutet, dass in jeder vierten Wohnung ein Bewohner mehr lebt als es die Statuten minimal vorschreiben. Das könnte beispielsweise bedeuten, dass in einer 2.5-Zimmerwohnung zwei Personen und in 3.5-Zimmer Wohnungen ein Paar mit einem Kind, also drei Personen leben.

Flächenverbrauch



Bundesamt für Statistik

Die durchschnittliche Wohnfläche pro BewohnerIn wird berechnet, indem die Summe der Wohnungsflächen durch die Gesamtzahl ihrer BewohnerInnen geteilt wird. Dieser Indikator wird zusammen mit anderen Merkmalen des Haushalts sowie der Gebäude und der Wohnungen analysiert.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in den Kantonen, 2022

	m ² pro Bewohner
Schweiz	46,5
Zürich	44,9
Bern	46,7
Luzern	47,2
Uri	47,6
Schwyz	50,3
Obwalden	49,5
Nidwalden	50,6
Glarus	50,4
Zug	47,5
Freiburg	46,1
Solothurn	50,3
Basel-Stadt	41,2
Basel-Landschaft	48,5

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in den Kantonen, 2022

	m ² pro Bewohner
Schweiz	46,5
Schaffhausen	51,3
Appenzell-Auserrhoden	51,7
Appenzell-Innerrhoden	51,9
St. Gallen	48,3
Graubünden	47,9
Aargau	50,1
Thurgau	52,0
Tessin	49,3
Waadt	43,3
Wallis	47,1
Neuenburg	45,9
Genf	37,5
Jura	48,9

Abb. 8. Übersicht des Bundesamts für Statistik zum Wohnflächenverbrauch in der Schweiz

2 ANALYSE DER REFERENZPROJEKTE

2.1 STADTERLE BASEL - BUCHNER BRÜNDLER ARCHITEKTEN

2.1.1. Allgemein

Teile eines ehemaligen Güterbahnhofs in Basel wurden durch die Stiftung Habitat zu einem Wohngebiet, Erlenmatt Ost, mit angrenzendem Park umfunktioniert. Von der Stiftung kam auch das entsprechende bauliche Regelwerk dazu. Ein Stück dieses neuen Wohngebietes ging im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Zimmerfrei.

Ihr Ziel war es, bezahlbaren, nachhaltigen und gemeinschaftlichen Wohnraum zu schaffen. Um von Beginn an den Bedürfnissen der späteren Nutzer gerecht zu werden, wurde die Planungsphase partizipativ von den Genossenschaf tern begleitet. Damit das Ziel von zahlbaren Mieten erreicht werden konnte, wurde der individuelle Platzbedarf minimiert und mit gemeinschaftlichen Räumen ergänzt. Zudem wählte das Planerteam von Buchner Bründler Architekten, die den Architekturwettbewerb gewonnen hatten für den Bau günstige Materialien, die zugleich den industriellen Charakter des Ortes wiederaufnehmen sollen. Charakteristisch für das Gebäude sind die grünen transparenten Wellplatten, die das Haus in horizontale Bänder einteilen, sowie die hofseitige Laubengangerschliessung, die direkt in die Wohnküchen der Wohnungen führt. ²

Abb.9. Fassade, Stadterle Basel.



Dokumentation
STADTERLE BASEL



Abb. 10. Ausschnitt Dokumentation Stadterle Basel. Grundlage für die quantitative Auswertung.

2.1.2. Quantitative Analyse

Die Analyse der bewohnbaren Nutzflächen des Projekts Stadterle Basel zeigt einen deutlich geringeren Flächenbedarf im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt. Bei einer Minimalbelegung jeder Wohnung benötigt jeder Bewohner lediglich 33.9 m². Dazu kommen 2.2 m² gemeinschaftlich genutzte Fläche pro Person, wodurch der Gesamtverbrauch bei 36.1 m² liegt. Verglichen mit dem schweizerischen Durchschnitt ergibt sich dadurch eine Reduktion von 10.4 m² und im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt 7.3 m² pro Person. Der kantonale Durchschnitt des Kantons Basel-Stadt liegt wegen des hohen urbanen Anteils deutlich unter dem schweizerischen. Geht man von der Durchschnittsbelegung aus, zeigt sich eine noch deutlichere Reduktion. So fällt der individuelle Flächenverbrauch sogar um 13.5 m² im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt und um 8.2 m² zu demjenigen des Kantons Basel-Stadt.

Es zeigt sich zudem, dass vor allem Wohnungen mit drei und mehr Zimmern den Flächenbedarf deutlich senken. Hierbei spielt die Mindestbelegung des Genossenschaftsregelwerks wohl eine entscheidende Rolle. Während im Allgemeinen grössere Wohnungen oftmals nur von wenigen Personen bewohnt werden, was teilweise durch Veränderungen der familiären Wohnsituation (Auszug von erwachsenen Kindern) begründet ist, wird dies in der Stadterle reglementarisch verunmöglicht. Das Beispiel einer 5-Zimmer Wohnung zeigt dies deutlich auf. Während der durchschnittliche Bewohner einer solchen Wohnung in der Schweiz auf 50.6 m² wohnt, benötigt sein Pendant in der Genossenschaftswohnung bei Mindestbelegung satte 20.6 m² weniger.

Abb. 11. Quantitative Übersicht der Wohnflächen der Stadterle Basel

Stadterle Basel Buchner Bründler Architekten
Genossenschaft Zimmerfrei

Anzahl Bewohner Mindestbelegung	Anzahl Bewohner Durchschnittsbelegung	Gesamtnutzfläche aller Wohnungen	Gesamtnutzfläche gemeinsame Nutzungen	Gemeinsame Nutzflächen pro Person bei Mindestbelegung
90 Personen	98 Personen	3048.5 m²	197 m²	2.2 m²

Mindestbelegung = Anzahl Zimmer abzüglich Eins (Ausnahme Studio)
Durchschnittsbelegung = Mindestbelegung x 1.25

Individueller Flächenverbrauch	Mindestbelegung	Mindestbelegung + gem. Flächen:	Durchschnittsbelegung	Durchschnittsbelegung + gem. Flächen
Stadterle	33.9 m²	36.1 m²	31.0 m²	31.0 m²
Durchschnitt Schweiz*	46.5 m²	46.5 m²	46.5 m²	46.5 m²
Differenz	-12.6 m ²	-10.4 m ²	-15.5 m ²	-15.5 m ²
Durchschnitt BS*	41.2 m²	41.2 m²	41.2 m²	41.2 m²
Differenz	-7.3 m ²	-5.1 m ²	-10.2 m ²	-10.2 m ²

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Anzahl Zimmer, die eine Wohnung hat.

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6+ Zimmer
Stadterle						
Mindestbelegung	41.5 m²	59.7 m²	36.3 m²	29.1 m²	30.0 m²	31.2 m²
Durchschnittsbelegung	33.2 m²	47.8 m²	32.2 m²	26.9 m²	28.2 m²	30.1 m²
Durchschnitt Schweiz*	30.0 m²	43.1 m²	43.1 m²	42.9 m²	50.6 m²	60.7 m²
Diff. Mindestbeleg.	11.5 m ²	16.6 m ²	-6.9 m ²	-13.8 m ²	-20.6 m ²	-29.5 m ²
Diff. Durchschnittsbeleg.	3.2 m ²	4.7 m ²	-10.9 m ²	-16.0 m ²	-22.4 m ²	-30.6 m ²

* <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>

2.1.3. Qualitative Analyse

Die quantitative Analyse zeigt, dass es die Genossenschaft Zimmerfrei mit dem Projekt Stadterle geschafft hat den individuellen Flächenbedarf deutlich zu reduzieren. Doch wie wurde das erreicht und welche Folgen hat dies für die Bewohner:innen?

Das wichtigste Element, um den individuellen Flächenverbrauch zu senken, sind die Wohnungstypen. Neben den klassischen Wohnungsgrößen von 1.5- bis 6.5-Zimmer Wohnungen haben die Architekten zwei Clusterwohnungen geplant. Die Kleinere bietet 12.5 und die grössere sogar 16.5 Zimmer. Diese neue Wohnform ermöglicht es, noch mehr Flächen zu teilen und so Platz zu sparen und die Gemeinschaft zu stärken. In den Clusterwohnungen werden die Wohnbereiche und Küchen gemeinsam von allen Bewohnern der Wohnung genutzt, während die Zimmer und die Bäder jeweils nur einer Partei zugeteilt sind. So können die Flächen des Wohnzimmers und des Kochbereichs auf viel mehr Bewohner:innen verteilt werden. Diese Wohnungstypologie bietet Personen, die sonst allein in Kleinwohnungen wohnen müssten, günstigeren Wohnraum und mehr Gemeinschaft. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich diese Wohnform an Menschen richtet, die bewusst viel Gemeinschaft suchen, gerne Dinge teilen und auf einen Teil ihrer Privatsphäre dafür verzichten.

Abb. 12. Grundriss Stadterle Basel:
Dachgeschoss mit Cluster- und
Studiowohnung.

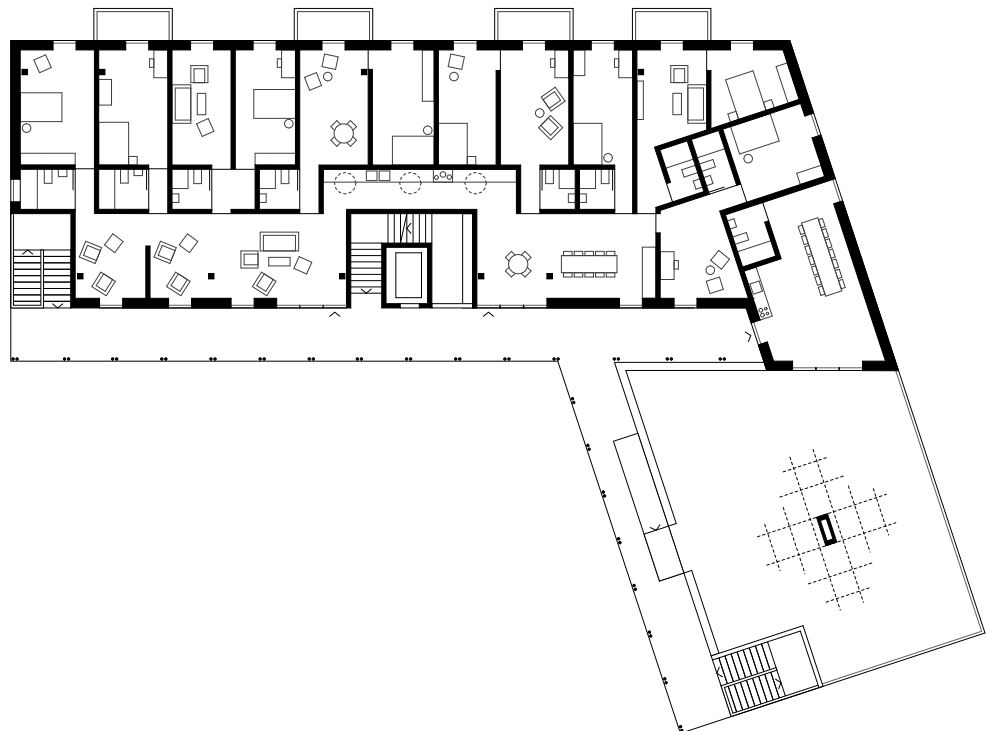
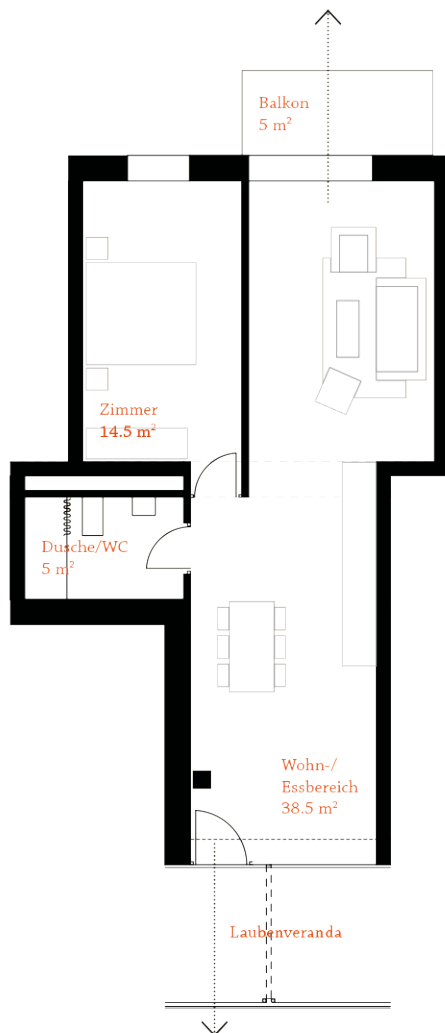




Abb. 13. Charakteristische und identitätstiftende Fassade der Stadterle Basel.

Ein zentrales Anliegen der Wohnbaugenossenschaft Zimmerfrei war es, bezahlbaren, gemeinschaftlichen Wohnraum zu schaffen. Dadurch entstanden flächenmässig eher kleine Wohnungen. Nutzungen, die nicht jeder einzeln benötigt, werden in Form von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zur Verfügung gestellt. So erstreckt sich eine durchschnittliche 4.5-Zimmer Wohnung auf lediglich 85 m² und eine ein 3.5-Zimmer Wohnung findet sogar auf bloss 65 m² Platz. Um solch kleine Wohnungen anbieten zu können, ohne winzige, schwer nutzbare Zimmer zu bauen, entwarfen die Architekten Grundrisse ohne reine Erschliessungsflächen, wie Gänge, Foyers oder Treppen. Das bedeutet, dass die Schlafzimmer in den kleineren Wohnungen über das Wohnzimmer und in den grösseren Wohnungen zusätzlich noch über die Küche erschlossen werden. Auch der Eingangsbereich ist der Flächenoptimierung zum Opfer gefallen, denn anders als bei den meisten herkömmlichen Wohnungen steht man beim Betreten der Wohnungen direkt in der Küche und nicht etwa in einem separaten Eingangsbereich.

2.5 Zimmer Wohnung



4.5 Zimmer Wohnung

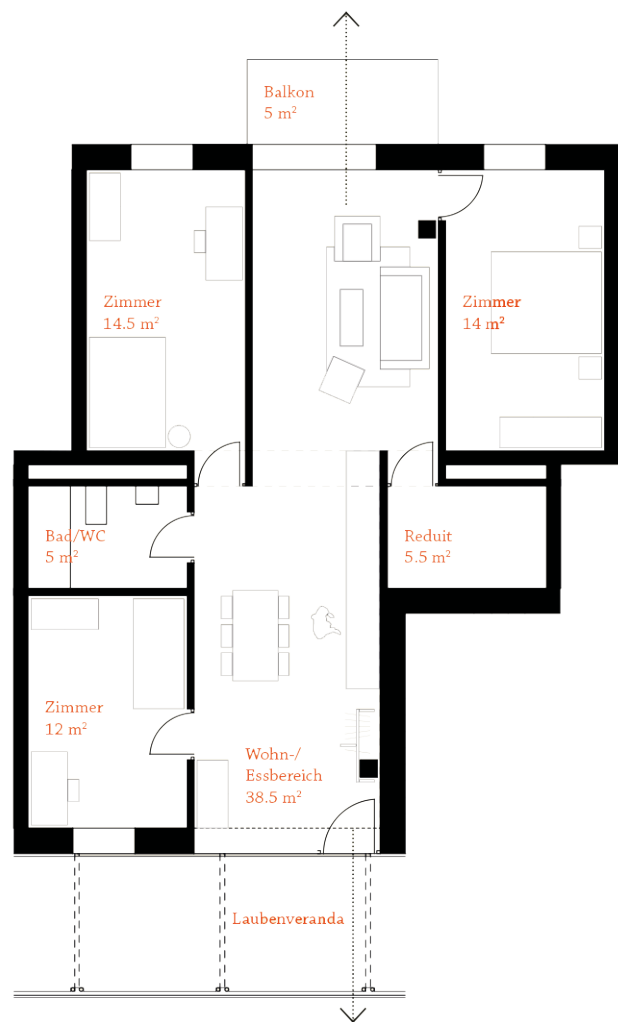
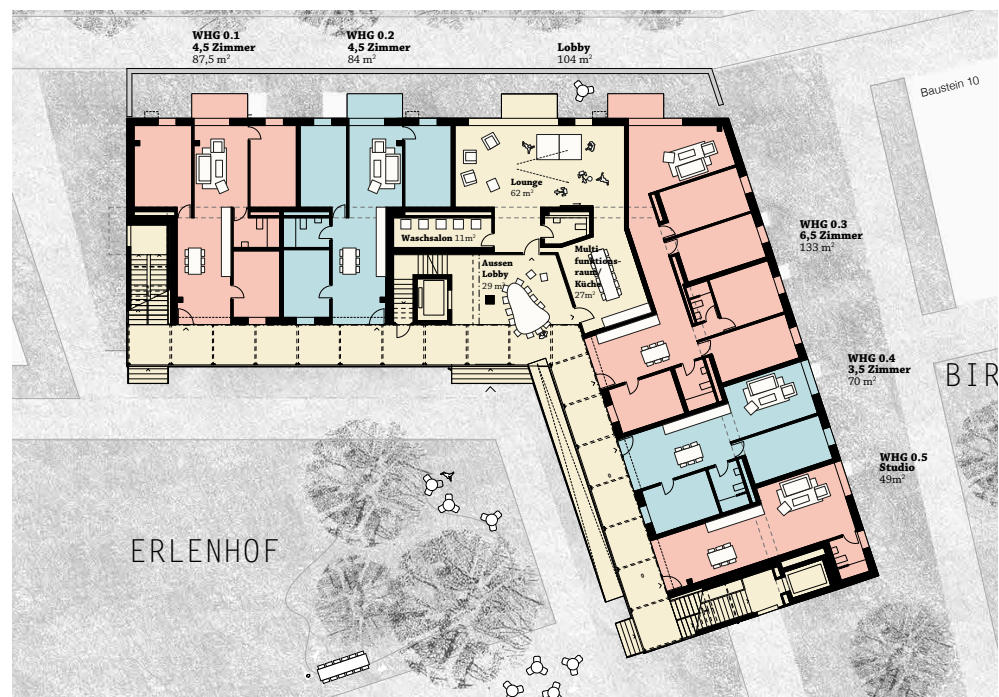


Abb. 14. Beispielwohnungen in der Stadterle mit 2.5 & 4.5 Zimmer.

Durch das grosse Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen steht den Bewohner:innen mehr zur Verfügung als bei herkömmlichen Wohnbauprojekten. In der Stadterle haben alle Zugang zu einem gut ausgestatteten Werkraum im Untergeschoss, einer Lounge im Eingangsbereich, die als Veranstaltungsraum genutzt werden kann, einer grossen Dachterrasse, sowie drei Joker Zimmern, die bei Bedarf zusätzlich gemietet werden können. Ebenso gibt es die Möglichkeit ein Gästezimmer zu mieten, wenn man Besuch hat über Nacht. Gerade bei Räumen, welche eher selten genutzt werden, macht eine geteilte Nutzung absolut Sinn. Ein Werkraum kann mit weniger Kosten für den Einzelnen mit besserer Ausrüstung ausgestattet werden, wenn sich die ganze Wohngemeinschaft daran beteiligt. Ein Gästezimmer für das ganze Haus erzielt eine viel höhere Auslastung als private Gästezimmer in Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum erlaubt es der Wohngemeinschaft zusammen Feste zu organisieren genauso wie es den einzelnen Haushalten ermöglicht, ihre private Veranstaltung im Haus zu niedrigen Kosten durchführen zu können.

Solch eine genossenschaftliche Wohnform ist selbstredend nicht für jeden. Viele von uns wünschen sich ein höheres Mass an Privatsphäre und Unabhängigkeit als es Genossenschaften vorleben. Trotzdem finden diese Wohnformen besonders in Städten grossen Anklang, was wiederum verschiedene Gründe hat. Einerseits sind es sicherlich überzeugte "Selbstreduzierer" und "Gemeinschaftsliebende" und andererseits sind es Menschen, die durch die günstigen Mieten angezogen werden. Um die Vorzüge in einem Wohnhaus wie der Stadterle richtig auskosten zu können ist es jedoch unverzichtbar ideologisch überzeugte Bewohner:innen zu haben, welche die Angebote der gemeinschaftlichen Flächen nutzen, pflegen und unterhalten.

Abb. 15. Erdgeschossgrundriss mit verschiedenen gemeinschaftlich genutzten Räumen.



2.2 ZOLLHAUS ZÜRICH - ENZMANN FISCHER ARCHITEKTEN

2.2.1. Allgemein

Das Wohn- und Geschäftshaus Zollhaus ist das zweite Projekt der Genossenschaft Kalkbreite, die nach ihrem ersten erfolgreichen Bau benannt ist. Bereits während der Bauphase der Wohnsiedlung Kalkbreite, bewarb sich die Genossenschaft für ein weiteres Grundstück in der Stadt. Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Zürich hatte die zentral, an den Bahngleisen gelegenen 5000 m² im Auftrag der Grundeigentümerinnen SBB und Stadt Zürich ausgeschrieben. Unter anderem aufgrund der "Erfahrungen bei der Entwicklung von gewerbe- und publikumsorientierten Flächen" erhielt die Genossenschaft Kalkbreite am Ende den Zuschlag der Jury.

Im darauffolgenden Wettbewerb im Jahr 2014 setzten sich Enzmann Fischer Architekten mit ihrem Projekt namens ESPERANTO gegen 100 andere Projekte durch. Bis 2021 wurde das Siegerprojekt dann auch realisiert. Charakteristisch für das Projekt sind neben der besonderen Lage entlang der Gleise das grosse Angebot an verschiedenen Nutzungen. Im öffentlichen Sockel finden sich unterschiedliche Gewerbe, wie Restaurants, Bars und kleine Boutiquen. Darüber befinden sich verschiedene Wohnnutzungen. Die Vielfalt der Wohnformen war ein zentraler Wunsch der Genossenschaft, wobei insbesondere die Typologie des Hallenwohnens das Projekt einzigartig macht. Aber auch Alterswohngemeinschaften, die im partizipativen Verfahren geplant und umgesetzt wurden, sowie subventionierte Wohnungen für einkommensschwache Menschen sind Teil des Projekts.¹

Abb. 16. Zollhaus Zürich



¹ Genossenschaft Kalkbreite, 2017

2.2.2. Quantitative Analyse

Die Genossenschaft Kalkbreite strebt einen tiefen individuellen Flächenverbrauch im Zollhaus an. Die entsprechenden Zahlen dazu, veröffentlichen sie selbst auf ihrer Internetseite. Im Durchschnitt lebt jemand im Zollhaus bei Mindestbelegung der Wohnungen nur gerade 27.8 m² privaten Wohnraum und 2.3 m² gemeinschaftlich genutzte Fläche, was in einem totalen Bedarf von 30.1 m² pro Bewohner:in resultiert. Verglichen mit dem schweizerischen und auch dem kantonalen Durchschnitt zeigt sich schnell die massive Reduktion, die das Projekt Zollhaus erreicht hat. Geht man nun von der durchschnittlichen Belegung der Wohnungen aus, sinkt der Flächenverbrauch noch einmal. Die Einsparungen belaufen sich auf knapp 20 m² pro Bewohner:in, was 42% entspricht, verglichen mit dem Schweizer Durchschnitt. Insgesamt verbrauchen die 175 Bewohner:innen bei Mindestbelegung der Wohnungen knapp 3275 m² weniger als ein durchschnittliches Wohnhaus mit der selben Anzahl Bewohner:innen. Dies bedeutet, dass im Zollhaus 109 Personen mehr leben können als auf der gleichen Fläche, auf der durchschnittlich 175 Personen in der Schweiz leben.

Abb. 17. Quantitative Auswertung der Wohnflächen des Projekts Zollhaus Zürich.

Zollhaus		Enzmann Fischer Architekten Genossenschaft Kalkbreite		
Zürich				
Anzahl Bewohner Mindestbelegung	Anzahl Bewohner Durchschnittsbelegung	Gesamtnutzfläche aller Wohnungen	Gesamtnutzfläche gemeinsame Nutzungen	Gemeinsame Nutzflächen pro Person bei Mindestbelegung
175 Personen	187 Personen	4864.0 m²	400 m²	2.3 m²
<i>Mindestbelegung = Anzahl Zimmer abzüglich Eins (Ausnahme Studio)</i>				
<i>Durchschnittsbelegung = Mindestbelegung x 1.25</i>				
Individueller Flächenverbrauch	Mindestbelegung	Mindestbelegung + gem. Flächen:	Durchschnittsbelegung	Durchschnittsbelegung + gem. Flächen
Zollhaus	27.8 m²	30.1 m²	26.1 m²	28.2 m²
Durchschnitt Schweiz*	46.5 m²	46.5 m²	46.5 m²	46.5 m²
Differenz	-18.7 m ²	-16.4 m ²	-20.4 m ²	-18.3 m ²
Durchschnitt ZH*	44.9 m²	44.9 m²	0.0 m²	44.9 m²
Differenz	-17.1 m ²	-14.8 m ²	-18.8 m ²	-16.7 m ²

* <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>

2.2.3. Quantitative Analyse

Was auffällt, wenn man sich die Pläne der Zollstrasse ansieht, ist der Verzicht auf private Aussenräume in Form von Balkonen oder Loggien. Die Bewohner sind angehalten ihr Bedürfnis nach Aussenraum auf den grosszügigen gemeinschaftlichen Dachterrassen zu stillen. Der bewusste Verzicht und der Fokus auf gemeinsame Nutzungen widerspiegelt die Ideen der Genossenschaft Kalkbreite. Was nicht jeder für sich allein braucht, kann geteilt werden und ist dadurch meist grösser und besser ausgestattet, wie zum Beispiel die grosse Dachterrasse, wo die Bewohner:innen Gemüse anpflanzen und im Sommer die Sonne geniessen können. Insgesamt stehen 968 m² Dachterrasse zur Verfügung. Das entspricht rund 5.5 m² pro Person.

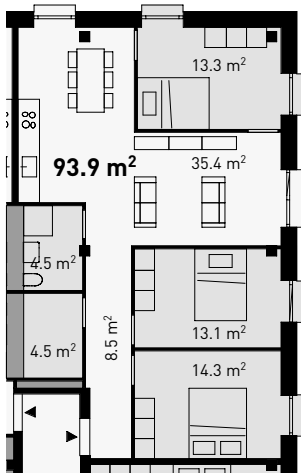


Abb. 18. Beispiel einer 4.5-Zimmer Wohnung (1.OG) im Zollhaus Zürich.

Eine 4.5-Zimmer Wohnung im Zollhaus ist zwischen 90 m² und 108 m² gross, was im Durchschnitt hundert Quadratmetern entspricht, die angenommen werden können für eine Wohnung mit dieser Zimmeranzahl. Eine Analyse des Planmaterials zeigt, dass die Grundrisse eher konventionell sind und nicht primär versucht wird den Flächenverbrauch durch die Wohnungsgrundrisse zu minimieren. Knappe 10 m² der Wohnungsfläche werden dann auch als Verkehrsfläche und Entrée genutzt. Die Zimmer variieren in ihrer Grösse und sind über alle Wohnungen gesehen etwa zwischen 11 und 19 m² gross.

Es zeigt sich, dass der tiefe Flächenverbrauch von unter 30 m² Person zu einem grossen Teil durch die verschiedenen Wohnformen erreicht wird. Als eines der ersten Schweizer Wohnbauprojekte setzte die Genossenschaft im Zollhaus auf die Typologie des Hallenwohnens. Hierbei wird den Bewohner:innwn eine, wie der Name schon sagt, grosse Halle zur Verfügung gestellt, die bis auf Nasszellen, Küche und Haustechnikinstallationen leer ist. Die Ein- und Aufteilung des Raums obliegt danach den Mietenden, die mittels Leichtbauwänden oder Wohnboxen ihren Wohnraum gestalten können. Die Bewerbung und Ausarbeitung der Bewohnergruppen gestalteten sich für die Genossenschaft jedoch schwieriger als gedacht. Die Bewerbenden mussten in verschiedensten Bereichen vorlegen, wie sie die Hallen zukünftig bewohnen wollen. Dabei ging es um finanzielle Rege-

Abb. 19. Grundriss der Hallenwohnungen (1.OG) im Zollhaus Zürich.



lungen, Grundsätze des Zusammenwohnens, künftige Bewohnerwechsel und vieles mehr. Es wird sehr interessant zu beobachten sein wie sich das Zollhaus, seine Bewohner und die Typologie des Hallenwohnens entwickeln werden in den nächsten Jahren. Hinsichtlich des Flächenverbrauch zeigt sich die Effizienz dieser Typologie. In der grössten Hallenwohnung an der Zollstrasse leben beispielsweise 19 Personen auf lediglich 208 m², was einem durchschnittlichen Verbrauch von nur gerade 11 m² pro Hallenbewohner:in entspricht. Diese enorme Dichte der Hallenwohnungstypologie kompensiert die eher konventionellen, grosszügigen Standard-Wohnungen. Eine Begründung für den unterschiedlichen Flächenkonsum der verschiedenen Wohnformen könnte die angestrebte Durchmischung liefern. Wie in der Abbildung 20 zu sehen ist, hat die Genossenschaft eine genaue Vorstellung wie sich die Bewohnerschaft der Zollstrasse zusammensetzen soll. In verschiedenen Bereichen, darunter das Alter, Geschlecht oder die soziale Herkunft wird eine hohe Durchmischung angestrebt. Damit dieses Ziel erreicht werden kann gehen flächenmässig grosszügige Wohnungen, neue platzsparende Wohnformen und kleine effiziente Wohnungen im Projekt Zollhaus Hand in Hand. So soll Wohnraum entstehen, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner:innen entspricht.

Was bei der Berechnung des Flächenverbrauchs in den Hallenwohnungen nicht vergessen werden darf, ist die Überhöhe der Halle. Sie ist rund 1.5 mal höher als die anderen Wohnungen. So müsste dann auch die Fläche mit diesem Faktor multipliziert werden. Dadurch würde der Verbrauch auf 16 m² pro Person ansteigen. Trotzdem bleibt die Typologie ein extrem effiziente und dichte Wohnform im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt.

Abb. 20. Angestrebte Durchmischung bei der Erstvermietung im Zollhaus Zürich.

Durchmischungskriterien zur Erstvermietung der Wohnungen im Zollhaus¹⁹

GEBIET	KRITERIEN	ANGESTREBTE VERTRETUNG	ERFOLG
Gender	nonbinäre Geschlechtsidentität	1 %	■ deutlich übertroffen
	über 65 Jahre	15 %	■ deutlich verfehlt
Alter	50–65 Jahre	15 %	■ erreicht
	unter 16 Jahre	13 %	■ deutlich übertroffen
	Kinder in Einelternhaushalten	5 %	■ deutlich verfehlt
Spezielle Bedürfnisse/ Diversität	Menschen mit Behinderung	5 %	■ fast erreicht
	LGBTQI-Paare	5 %	■ erreicht
	tiefer sozialer Status	30 %	■ erreicht
Sozialer Status und Herkunft	arbeitslos/Sozialhilfebezug	5 %	■ deutlich übertroffen
	ohne Schweizer Pass	33 %	■ fast erreicht
	Schul- oder Arbeitsort wird mehrheitlich ohne ÖV erreicht	20 %	keine Angaben
Weiche Kriterien	Arbeitsort im Zollhaus	berücksichtigt	keine Angaben
	Kompakte Belegung	25 %	keine Angaben
	innovative Wohnform	berücksichtigt	keine Angaben
	hohes Partizipationsinteresse	33 %	keine Angaben
	«Vertreibung» aus Kreis 5 und angrenzenden Quartieren	berücksichtigt	keine Angaben

2.3 "HAUS LENA" BASEL - ARGE SCHEIBLER VILLARD UND LUKAS BAUMANN ARCHITEKTEN

2.3.1. Allgemein

In Basel, zwischen dem Kannenfeldpark und der französischen Grenze entstand in den letzten Jahren ein neues Quartier: Das Westfeld Basel. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr ist die Entwicklerin des Areals und hat zum Ziel "qualitativ hochstehenden, durchmischten und bezahlbaren Wohnraum für verschieden Bevölkerungs- und Altersgruppen" zu schaffen. Neben einem, zu Wohnungen umgebauten Spital und anderen Neubauten ist auch das Wohnhaus LeNa ein Teil dieses neuen Areals. Die Wohnbaugenossenschaft "Lebenswerte Nachbarschaft" baute es in Kooperation mit der Muttergenossenschaft "wohnen & mehr". Das Projekt orientiert sich am Konzept der vernetzten Nachbarschaften von "Neustart Schweiz". Diese setzt sich für Nachbarschaften ein, die durch Teilen, kurze Wege und nachhaltiges Denken Mehrwerte für alle schaffen.

Das Projekt der Architektengemeinschaft Scheibler Villard Architekten und Lukas Baumann Architekten wurde zwischen 2017 und 2022 erstellt und seit Mai 2023 wohnen die ersten Menschen im Neubau der Genossenschaft LeNa. Die Genossenschaft selbst nennt Punkte wie Nachbarschaft, Begegnungen, Ernährung, Selbstverwaltung, Nahversorgung, Diversität, Reduktion des Flächenverbrauchs und einige weitere als ihre zentralen Werte. Ihr Ziel ist es einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von 32 m² pro Bewohner zu erreichen. Dafür werden kleine Wohnungen durch grosszügige, gemeinsam genutzte Räume, die von den Bewohnern gestaltet und betrieben werden, ergänzt. Die Raumanordnung ist dann auch so gewählt, dass man von öffentlichen Räumen über die genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Räume schliesslich in die privaten Räume gelangt. Ganz im Sinne ihres Mottos: «Allein sein dürfen, aber nicht müssen». ¹

Abb.21. Haus LeNa im neuen Quartier Westfeld Basel.



¹ Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft, 2022

2.3.2. Quantitative Analyse

Die Analyse der Wohnflächen im Wohnhaus LeNa zeigt, dass das selbstgesteckte Ziel der Genossenschaft, den individuellen Flächenverbrauch unter 32 m² pro Bewohner:in zu senken, erreicht wird. Durchschnittlich lebt eine Person nämlich auf knapp 28 m² privater Fläche und verbraucht anteilmässig zusätzliche 3.5 m² gemeinsame Fläche. Das resultiert in einem Verbrauch von 31.4 m² pro Person. Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen reduziert sich die individuelle Fläche sogar auf 28 m². Verglichen mit dem schweizerischen Durchschnitt schafft es das Projekt eine Einsparung von 33 % bei einer Mindestbelegung und 40% bei durchschnittlicher Belegung der Wohnungen.

Interessant ist auch die Betrachtung des Wohnflächenverbrauchs nach Anzahl Zimmer. Im Haus LeNa unterscheidet sich der Verbrauch nämlich kaum zwischen den verschiedenen Wohnungen. Sowohl in einer 3-Zimmer Wohnung als auch in einer mit 6 oder mehr Zimmern verbraucht eine Person ungefähr gleich viel. Lediglich in der 2-Zimmer Wohnung ist der Verbrauch etwas höher, da hier die Mindestbelegung bei nur einer Person liegt.

Abb.22.Quantitative Auswertung der Wohnflächen des Haus LeNa in Basel.

Haus LeNa ARGE Scheibler Villard/Lukas Baumann
Basel Genossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft mit wohnen&mehr

Anzahl Bewohner Mindestbelegung	Anzahl Bewohner Durchschnittsbelegung	Gesamtnutzfläche aller Wohnungen	Gesamtnutzfläche gemeinsame Nutzungen	Gemeinsame Nutzflächen pro Person bei Mindestbelegung
173 Personen	194 Personen	4827.1 m²	598 m²	3.5 m²

*Mindestbelegung = Anzahl Zimmer abzüglich Eins (Ausnahme Studio)
 Durchschnittsbelegung = Mindestbelegung x 1.25*

Individueller Flächenverbrauch	Mindestbelegung	Mindestbelegung + gem. Flächen:	Durchschnittsbelegung	Durchschnittsbelegung + gem. Flächen
Haus LeNa	27.9 m²	31.4 m²	24.9 m²	28.0 m²
Durchschnitt Schweiz*	46.5 m²	46.5 m²	46.5 m²	46.5 m²
Differenz	-18.6 m ²	-15.1 m ²	-21.6 m ²	-18.5 m ²
Durchschnitt BS*	41.2 m²	41.2 m²	41.2 m²	41.2 m²
Differenz	-13.3 m ²	-9.8 m ²	-16.3 m ²	-13.2 m ²

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Anzahl Zimmer, die eine Wohnung hat.

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6+ Zimmer
Haus LeNa						
Mindestbelegung		34.0 m²	28.0 m²	28.3 m²	25.0 m²	28.1 m²
Durchschnittsbelegung		27.2 m²	24.9 m²	26.2 m²	23.5 m²	27.0 m²
Durchschnitt Schweiz*		30.0 m²	43.1 m²	43.1 m²	50.6 m²	60.7 m²
Diff. Mindestbeleg.		-15.1 m ²	-14.8 m ²	-17.9 m ²	-25.6 m ²	-32.6 m ²
Diff. Durchschnittsbeleg.		-18.2 m ²	-16.9 m ²	-19.4 m ²	-27.1 m ²	-33.7 m ²

* <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>

2.3.3. Qualitative Analyse

Die reinen Zahlen zeigen jedoch noch nicht wie diese massiven Einsparungen des Flächenverbrauchs zustande kommen. Dafür muss man sich die Pläne genauer anschauen. Dabei erkennt man schnell, dass die Wohnungen klein gehalten sind und die Bewohner bewusst auf privaten Raum verzichten. Bereits bevor man eine Wohnung betritt, fällt ein erster Schritt zur Reduktion der privaten Fläche auf. Drei bis vier Wohnungen werden jeweils über ein gemeinsames Entrée, das räumlich leicht vom Treppenhaus abgetrennt ist, erschlossen. In diesem finden die Bewohner dann Platz für Dinge wie Schuhe, Jacken Kinderwagen oder was sonst noch vor der Wohnung deponiert werden soll. Das 20 m² grosse Entrée bedient Wohnungen mit ungefähr sieben Bewohner:innen, was einem Anteil von nicht einmal 3 m² pro Person entspricht. Dadurch kann auf den privaten Eingangsbereich in den Wohnungen verzichtet werden. Lediglich bei den grössten Wohnungen mit fünf oder sechs Zimmern sowie bei den Clusterwohnungen wird das Entrée ausschliesslich von einer Wohnung genutzt und ist somit quasi privat.



Abb.23. Gemeinschaftsentrée mit eingefärbter 3-Zimmer Wohnung in einem Regelgeschosses im Haus LeNa in Basel.



Abb.24. Gemeinschaftsentrée mit eingefärbter 4-Zimmer Wohnung in einem Regelgeschosses im Haus LeNa in Basel.

Betritt man nun eine Wohnung über dieses meistens geteilte Foyer, steht man bei den 2- und 3-Zimmer Wohnungen direkt in der offenen Küche, die gleichzeitig Wohn- und Esszimmer sein kann. Bei den 4- bis 7-Zimmer Wohnungen gelangt man beim Betreten zuerst in einen Verteilraum, über den die weiteren Räume erschlossen werden. Die Zimmer sind mit 11 m² bis 17 m² durchschnittlich gross. Eher klein ist dafür der Koch-, Ess- und Wohnraum und dadurch auch die Küche selbst. In den Kleinwohnungen bis zu drei Zimmern ist dieser lediglich zwischen 19 m² und 24 m² gross. Auch in den grösseren Wohnungen bietet er nicht viel mehr Platz. Dafür kann er in denn offenen, angrenzenden Verteilraum erweitert werden. Aber natürlich gilt auch hier, wer mehr braucht findet einen geteilten Raum zum Kochen im Haus. Zusätzlich steht dann auch noch die Cantilena, eine Art hausinterne Mensa, den Bewohner:innen zur Verfügung.

Der Fokus der Flächenreduktion liegt beim Wohnhaus LeNa eindeutig auf den effizienten Grundrissen der privaten Wohnungen. Ergänzt werden diese durch die sparsame Wohntypologie des Clusterwohnens sowie durch Wohnateliers im Erdgeschoss. Alles, worauf die Bewohner:innen verzichten wird in Form von gemeinsam genutzten Flächen allen zur Verfügung gestellt. Die Wohnbaugenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaften versucht mit Ihrem Projekt auf dem Westfeld in Basel einen ganzheitlichen Ansatz einer nachhaltigen und inklusiven Wohngemeinschaft zu schaffen, die weit über die Architektur hinaus geht. Es soll eine Gemeinschaft entstehen, die am Leben im Haus teilnimmt, es mitgestaltet und formt.

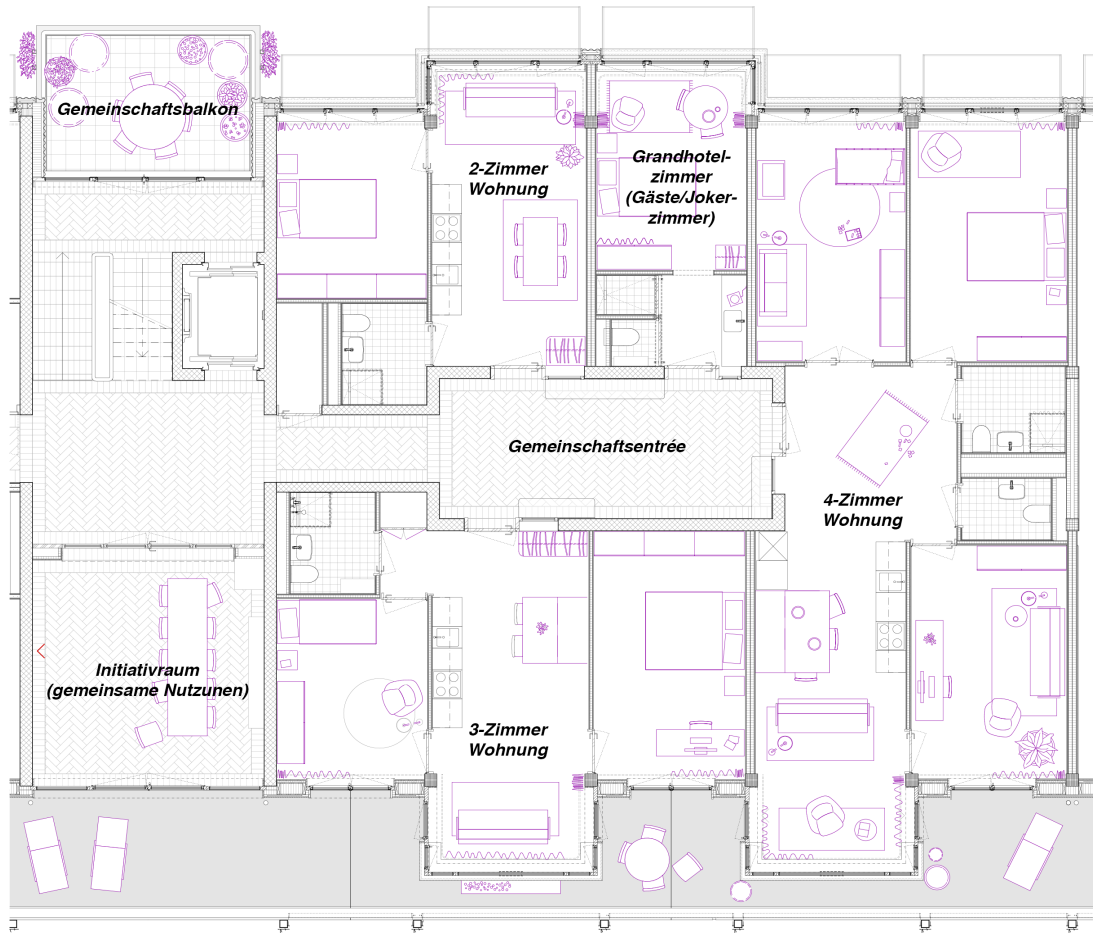


Abb. 25. Regelgrundriss im Haus
LeNa in Basel.

3 ERKENNTNISSE

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle untersuchten Referenzprojekte den individuellen Flächenverbrauch im Vergleich zu den schweizerischen Durchschnittswerten deutlich reduzieren und dies um bis zu 40%. Dabei fallen verschiedene Bereiche auf in denen Flächen sinnvoll gespart werden können. Einerseits durch die Grundrissorganisation der Wohnungen, die geschickt klein gehalten werden, ohne dabei die Nutzbarkeit einzuschränken. Andererseits über neue Wohnformen wie Cluster- oder Hallenwohnungen. Gleichzeitig werden diese mit gemeinsam genutzten Flächen ergänzt. Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die Reglemente der GEnossenschaften, die eine Mindestbelegung der Wohnungen vorschreiben und so verhindern, dass wenige Personen auf viel Fläche wohnen.

3.1 GRUNDRISSE



Abb.26. Effiziente Grundrisse in der Stadterle Basel, die ohne reine Erschliessungsflächen in den Wohnungen auskommen.

Die Struktur und Raumgrößen von Wohnungen können einen entscheidenden Beitrag leisten im Kampf gegen den hohen Flächenverbrauch. Dabei fällt auf, dass es einige Bereiche in Grundrissen gibt, die ohne grössere Qualitätseinbussen reduziert werden können während andere mehr darunter leiden. Die Grösse der Schlafzimmer ist beispielsweise bei allen untersuchten Projekten durchschnittlich bis überdurchschnittlich gross, da sehr kleine Zimmer die Bewohner in deren Nutzung stark einschränken würden. Hingegen bieten Küchen und Essräume ein gewisses Sparpotential ohne einen grossen Qualitätsverlust in Kauf nehmen zu müssen. Am deutlichsten zeigt sich das Sparpotential im Eingangsbereich von Wohnungen. Herkömmliche Entrées sind weder im Haus LeNa noch in der Stadterle in Basel zu finden. Lediglich das Projekt Zollhaus in Zürich verzichtet nicht ganz auf private Entrées wobei sich auch gezeigt hat, dass dieses Projekt am wenigsten weit geht bei der Wohnungsinternen Flächenreduktion.

Ein anderer Punkt, welcher einen grossen Einfluss auf den Flächenverbrauch hat, sind die Erschliessungsflächen in den Wohnungen. Hierbei gilt es die Grundrisse der Stadterle in Basel als Exemplarisch hervorzuheben. In diesem Projekt gibt es keine reinen Erschliessungsflächen in den Wohnungen. Alle Räume werden durch geschickt gegeneinander versetzte Wände über den Wohn- und Essbereich erschlossen. Auch das Projekt LeNa in Basel schafft es zumindest in den kleineren Wohnungen auf wohnungsinterne Verkehrsflächen zu verzichten. Bei den grösseren Wohnungen übernimmt ein Verteilraum, der auch als eine Art Entrée funktionieren kann die Aufgabe der Erschliessung der Zimmer und erfüllt diese relativ effizient.

3.2 WOHNFORMEN



Abb. 27. Wohntypologie Hallen-
wohnen im Zollhaus Zürich.

Grundsätzlich gilt, je mehr belegte Zimmer eine Wohnung hat, desto kleiner wird der Individuelle Flächenverbrauch, da die Flächen von Räumen wie Badezimmer, Küchen und Wohnzimmer auf mehr Bewohner verteilt werden können. Neue Wohnformen wie Gross-Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen oder Hallenwohnungen machen sich genau diese Tatsache zu nutzen und bieten in den untersuchten Referenzprojekten bis zu 19 Personen in einer «Wohnung» Platz. Je mehr dabei geteilt werden kann und je weniger der einzelne Bewohner privat für sich nutzt, desto kleiner wird der Flächenverbrauch pro Person. Dabei ist das Hallenwohnen der Spitzenreiter, weil dabei auch auf höhere Räume gesetzt wird und sich diese zusätzlichen Kubikmeter nicht im gemessenen Flächenverbrauch in Quadratmetern niederschlagen. Trotzdem muss man sich bewusst sein, dass solche Wohnformen die Ausnahme sind und wohl auch bleiben werden, da sie sich fundamental von herkömmlichen Wohnungen unterscheiden und man bereit sein muss auf einen grossen Teil seiner Unabhängigkeit und Privatsphäre zugunsten der Gemeinschaft zu verzichten.

3.3 GEMEINSCHAFTSRÄUME



Abb. 28. Foodsharing-Raum für die
Bewohner:innen des Haus LeNa.

Um zu kompensieren, worauf die einzelnen Bewohner in ihren privaten Wohnungen verzichten, bieten die Genossenschaften verschiedene Gemeinschaftsräume an. Dabei bieten diese geteilten Räume ein Nutzungsangebot, welches eine private Wohnung niemals bieten könnte, bei gleichzeitiger massiver Flächeneinsparung. Im Wohnhaus LeNa hat jeder Bewohner durch das grosse Angebot an gemeinsamen Flächen, Zugang zu einer Werkstatt, Gästezimmern, einem Yogaraum, einem Co-Working-Space und vielem mehr, was kein durchschnittlicher Schweizer mit einem deutlich höheren individuellen Flächenverbrauch zur freien Verfügung hat. Hier beginnt das Prinzip «Jeder weniger, alle mehr» zu greifen. Gleichzeitig sind die Räume im Haus LeNa so gestaltet, dass verschiedene Nutzungen darin stattfinden können und die Bewohner:innen können selbst bestimmen wie diese Räume genutzt werden sollen.

3.4 BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER



Abb. 29. Die "Cantilena", eine
gemeinsame Kantine von und für die
Bewohner:innen des Haus LeNa.

Einen entscheidenden Teil bei der Reduktion des individuellen Flächenbedarfs leisten die Bewohner und Bewohnerinnen dieser genossenschaftlichen Wohnungen. Nur wenn sich genügend Menschen bereiterklären, auf privaten Wohnraum zugunsten vieler anderer zu verzichten, funktionieren solche Projekte auch. Darüber hinaus müssen sie bereit sein Flächen zu teilen und aufeinander Rücksicht zu nehmen. Solch eine genossenschaftliche Wohnform ist selbstredend nichts für jeden. Viele von uns wünschen sich ein höheres Mass an Privatsphäre und Unabhängigkeit, als es die Genossenschaften vorleben. Wohl auch weil wir dies so gewohnt sind. Trotzdem finden solche Wohnformen besonders in Städten grossen Anklang, was wiederum verschiedene Gründe hat. Einerseits sind es überzeugte "Selbstreduzierer" und "Gemeinschaftsliebende" und andererseits sind es Menschen, die durch die relativ günstigen Mieten angezogen werden. Um die Vorzüge in einem Wohnhaus wie der Stadterle, des Zollhauses oder des Haus LeNas richtig auskosten zu können ist es jedoch unverzichtbar ideologisch überzeugte Bewohner zu haben, welche die Angebote der gemeinschaftlichen Flächen nutzen, pflegen und nötigenfalls neuen Bedürfnissen anpassen. Nur wenn Verantwortlichkeiten klar geregelt sind und ein aktiver Diskurs stattfindet, kann auf Dauer ein gewinnbringendes Zusammenleben funktionieren.

4 FAZIT

Gemäss einer Statistik der Wohnbaugenossenschaften Schweiz gehören lediglich 2.6 % der bewohnten Wohnungen in der Schweiz Genossenschaften.¹ Von diesen sind dann wiederum nur ein kleiner Prozentsatz vergleichbar mit den untersuchten Referenzobjekte, die ausdrücklich auf viel Gemeinschaft und wenig privaten Raum setzen. Somit sind und bleiben solche Bauten Leuchtturmprojekte, die aufzeigen mit welchen Mitteln urbaner Raum effizient genutzt werden kann und gleichzeitig Mehrwerte für die Bewohnenden geschaffen werden können. Dass diese Leuchtturmprojekte Mittelfristig nicht zum Standard werden können, ist ebenso klar wie die Tatsache, dass herkömmliche Wohnbauprojekte den akuten Wohnungs- und Platzmangel in Schweizer Städten in Verbindung mit der herrschenden Klimakrise nicht lösen werden. Deshalb gilt es von solchen Projekten zu lernen und Elemente daraus in den kommerziellen Wohnungsbau zu übernehmen. Seien es effiziente Grundrisstypologien, die beispielsweise ohne viel Verkehrsflächen auskommen oder das Angebot an Gemeinschaftsräumen, wie Gästezimmer oder zumietbare Veranstaltungs- und Jokerräume. Auch neue Wohntypologien wie Cluster- oder Hallenwohnungen können ihren Teil beitragen. All dies hilft den individuellen Platzbedarf zu senken und den Schweizer Städten wieder Luft zum Atmen zu geben. Dabei ist jeder einzelne gefragt sich vermehrt auf solche Ideen einzulassen und seinen eigenen Flächenkonsum kritisch zu hinterfragen.

¹ Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2023

5 QUELLENANGABEN SOURCES

Literatur / Literature:

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel aus:
<https://www.zimmerfreibasel.ch> (22.12.2023)

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel, Stadterle
Basel - Projektdokumentation Dezember 2015,
aus: [https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/
uploads/2017/09/ZF_ProjektDoku-Juli16.pdf](https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/ZF_ProjektDoku-Juli16.pdf)
(22.12.2023)

Bau- und Wohngenossenschaft LeNa, Basel aus:
<https://www.lena.coop> (22.12.2023)

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich aus: [https://
www.kalkbreite.net/zollhaus/](https://www.kalkbreite.net/zollhaus/) (22.12.2023)

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich, Das Zollhaus
- Projektdokumentation 2017, aus: [https://www.
age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/
Projekte/2018/040/20180513_Zollhaus_Projektdo-
kumentationAug2017.pdf](https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2018/040/20180513_Zollhaus_ProjektdokumentationAug2017.pdf) (22.12.2023)

Enzmann Fischer Partner AG, Architekten BSA
SIA ETH aus: [https://www.enzmannfischer.
ch/?project_id=101](https://www.enzmannfischer.ch/?project_id=101) (22.12.2023)

Buchner Bründler Architekten AG, aus: [https://
bbarc.ch/genossenschaftshaus-stadterle?cat=Bau](https://bbarc.ch/genossenschaftshaus-stadterle?cat=Bau)
(22.12.2023)

Bundesamt für Statistik (BFS) aus: [https://www.
bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-woh-
nungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/
flaechenverbrauch.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html) (22.12.2023)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG),
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger aus
<https://www.wbg-schweiz.ch> (22.12.2023)

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS LIST OF FIGURES

Abb.1: Projekt Zollhaus in Zürich der Genossenschaft Kalkbreite aus: https://www.dbz.de/artikel/dbz_wohn-_und_gewerbeueberbauung_zollhaus_zuerich_ch-3761270.html (22.12.2023), Foto von Annett Landsmann.

Abb.2: Projekt LeNa in Basel der Genossenschaft LeNa, Foto vom Verfasser (2023).

Abb.3: Projekt Stadterle in Basel der Genossenschaft Zimmerfrei, aus <https://www.buildingsocialecology.org/projects/stadterle-basel/> (22.12.2023), Foto von Daisuke Hirabayashi.

Abb.4: Projekt Wohnen im Weinlager in Basel der Stiftung Habitat, Foto vom Verfasser (2023)

Abb.5: Beispiel eines genossenschaftlichen Gemeinschaftsraums in der Stadterle in Basel, aus <https://www.buildingsocialecology.org/projects/stadterle-basel/> (22.12.23), Foto von Daisuke Hirabayashi.

Abb.6: Gemeinschaftsraum in der Stadterle mit Bewohner:innen, aus <https://www.buildingsocialecology.org/projects/stadterle-basel/> (22.12.23), Foto von Daisuke Hirabayashi.

Abb.7: Hallenwohnen im Wohnbauprojekt Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich, aus <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/wohnen-zollhaus/> (22.12.23).

Abb.8: Übersicht des Bundesamts für Statistik zum Wohnflächenverbrauch in der Schweiz, aus <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html> (22.12.23).

Abb.9: Fassade der Stadterle Basel, aus <https://bbarc.ch/genossenschaftshaus-stadterle?cat=Bau> (22.12.23).

Abb.10: Ausschnitt aus der Projektdokumentation (Dezember, 2015) Stadterle Basel, als Grundlage für die quantitative Auswertung, aus https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/ZF_ProjektDoku-Juli16.pdf (22.12.23).

Abb.11: Quantitative Übersicht der Wohnflächen der Stadterle, Abbildung stammt vom Verfasser erstellt mit Daten aus der Projektdokumentation (Dezember, 2015) Stadterle Basel, aus https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/ZF_ProjektDoku-Juli16.pdf (22.12.23).

Abb.12: Grundriss Stadterle Basel Dachgeschoss mit Cluster- und Studiowohnung, aus <https://www.baudokumentation.ch/projekt/genossenschaftshaus-stadterle/660060> (22.12.23).

Abb.13: Charakteristische Fassade der Stadterle Basel, aus <https://bbarc.ch/genossenschaftshaus-stadterle?cat=Bau> (22.12.23).

Abb.14: Beispielwohnungen mit 2.5 & 4.5 Zimmer, Ausschnitt aus der Projektdokumentation (Dezember, 2015) Stadterle Basel, aus https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/ZF_ProjektDoku-Juli16.pdf (22.12.23).

Abb.15: Erdgeschossgrundriss mit verschiedenen gemeinschaftlich genutzten Räumen, Ausschnitt aus der Projektdokumentation (Dezember, 2015) Stadterle Basel, aus https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/ZF_ProjektDoku-Juli16.pdf (22.12.23).

Abb.16: Zollhaus Zürich, aus <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/> (22.12.23).

Abb.17: Quantitative Übersicht der Wohnflächen des Zollhaus Zürich, Abbildung stammt vom Verfasser erstellt mit Daten aus der Projektdokumentation (2017) Zollhaus Zürich, aus https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2018/040/20180513_Zollhaus_ProjektDokumentationAug2017.pdf (22.12.23).

Abb.18: Beispielhafte 4.5-Zimmer Wohnung (1.OG) im Zollhaus Zürich, Grafik bearbeitet vom Verfasser mit der Grundlage aus https://www.enzmannfischer.ch/?project_id=101 (22.12.23).

Abb.19: Grundriss Hallenwohnungen (1.OG) im Zollhaus Zürich, aus https://www.enzmannfischer.ch/?project_id=101 (22.12.23).

Abb.20: Angestrebte Durchmischung bei der Erstvermietung im Zollhaus Zürich aus der Begleitdokumentation (2020-2022), aus https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2018/040/20180513_Zollhaus_ProjektDokumentationAug2017.pdf (22.12.23).

Abb.21: Haus LeNa im neuen Quartier Westfeld Basel, Foto vom Verfasser (2023).

Abb.22: Quantitative Übersicht der Wohnflächen des Haus LeNa, Abbildung stammt vom Verfasser erstellt mit Daten der Bau- & Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft in Basel, aus <https://www.lena.coop/vermietung> (22.12.23).

Abb.23: Gemeinschaftsentree mit eingefärbter 3-Zimmer Wohnung im Regelgeschoss im Haus Lena in Basel, aus https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2021/006/Infobroschuere_Bau_und_Wohngenossenschaft_LeNa.pdf (22.12.23).

Abb.24: Gemeinschaftsentree mit eingefärbter 4-Zimmer Wohnung im Regelgeschoss im Haus Lena in Basel, aus https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2021/006/Infobroschuere_Bau_und_Wohngenossenschaft_LeNa.pdf (22.12.23).

Abb.25: Regelgrundriss im Haus Lena in Basel, aus <https://prixsia.ch/project/1568/LeNa-Haus-auf-dem-Westfeld-Areal> (22.12.23).

Abb.26: Effiziente Grundrisse in der Stadterle Basel, die ohne reine Erschliessungsflächen in den Wohnungen auskommen, aus <https://ait-xia-dialog.de/ait-dialog-blog/stadterle-buchnerbruendler-finalist-ait-award-2020/> (22.12.23), Foto von Daisuke Hirabayashi.

Abb.27: Wohntypologie Hallenwohnen im Zollhaus Zürich, aus <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/wohnen-zollhaus/> (22.12.23).

Abb.28: Foodsharing-Raum im Haus LeNa, aus <https://prixsia.ch/project/1568/LeNa-Haus-auf-dem-Westfeld-Areal> (22.12.23).

Abb.29: Die "Cantilena", eine gemeinsame Kantine von und für die Bewohner:innen des Haus LeNa, aus <https://prixsia.ch/project/1568/LeNa-Haus-auf-dem-Westfeld-Areal> (22.12.23).

7 REDLICHKEITS- ERKLÄRUNG DECLARATION OF ORIGINALITY

Hiermit versichere ich, dass die vorliegende Arbeit mit dem Titel:

Gemeinsam Mehr - Reduktion des individuellen Flächenbedarfs im genossenschaftlichen Wohnungsbau

selbstständig durch mich verfasst worden ist, dass keine anderen Quellen und Hilfsmittel als die angegebenen benutzt worden sind und dass die Stellen der Arbeit, die anderen Werken - auch elektronischen Medien - dem Wortlaut oder Sinn nach entnommen wurden, unter Angabe der Quelle als Entlehnung kenntlich gemacht worden sind.

De Kegel Pascal

Luzern, 09.01.2024

