

# Kleinwohnformen

## **Wohn- und Lebensraum mit Potenzial? Rechtlicher Rahmen und Prozess**

Selina Lutz, Leonie Frommenwiler,  
Dr. Kathrin Leitner, Dr. Stephanie Weiss



**Auftraggeber:in**

Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung  
ITC «Raum & Gesellschaft» (HSLU)

**Zitiervorschlag**

Lutz, S., Frommenwiler, L., Leitner, K., Weiss S. (2024).  
Kleinwohnformen: Wohn- und Lebensraum mit Potenzial?  
Rechtlicher Rahmen und Prozess. Hochschule Luzern.

**Projektteam**

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Selina Lutz, Julian Franke, Leonie Frommenwiler  
Felix Bucher, Fabienne Keller

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Dr. Stephanie Weiss, Dr. Kathrin Leitner

Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Ersilia Adele Perpignano

**Kontakt für Rückfragen**

**Hochschule Luzern**  
**Technik & Architektur**  
**Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur**

Selina Lutz  
Technikumstrasse 21  
6048 Horw

+41 41 349 37 72  
selina.lutz@hslu.ch  
hslu.ch/cctp

**Impressum**

**Abbildung Titelseite**  
GettyImages

**DOI**  
10.5281/zenodo.13734665

Dieses Werk ist lizenziert mit einer CC BY NC ND 4.0 Lizenz

**Weitere Informationen**

hslu.ch

© 09.2024, Hochschule Luzern

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Methodisches Vorgehen	2
2.1	Qualitative Inhaltsanalyse (Dokumentenanalyse)	2
2.2	Expert:inneninterviews	2
2.3	Kraftfeldanalyse (Wirkungsgefüge)	3
3	Baurechtliche Grundlagen	4
3.1	Das Baurecht für Kleinwohnformen	4
3.2	Bewilligungsverfahren	4
3.3	Besonderheiten der Gesetzgebung je architektonische Typologie	5
3.4	Besonderheiten der Gesetzgebung je (Bau-)Zone	6
3.5	Sonderbauvorschriften	7
3.6	Vorschriften Energie und Wärmedämmung	8
3.7	Zwischennutzen mit Kleinwohnformen	8
3.8	Verdichtung mit Kleinwohnformen	8
3.9	Nachverdichtung mit Kleinwohnformen	9
4	Planungs- und Bauprozess	10
4.1	Betrachtungsraster	10
4.2	Die vier Praxisbeispiele aus dem Kanton Zürich	13
4.3	Wirkungsgefüge	26
5	Schlussfolgerungen	28

Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Autor:innen

Danksagung

# Management Summary

Obgleich Kleinwohnformen im Hochbau zunehmend an Popularität gewinnen, stellen sie nach wie vor eine Randtypologie dar, sodass gegenwärtig keine eigenständige Gesetzgebung sowie angepasste Beurteilungsmodelle existieren. Die vorliegende Studie hat zum Ziel, die baurechtlichen und raumplanungsrelevanten Grundlagen für Kleinwohnformen zu erfassen, das Verdichtungspotenzial für unterschiedliche Anwendungsfälle aufzuzeigen sowie mit dem Wissen über Erfordernisse und Hindernisse die Risiken in der Planung und Umsetzung von Kleinwohnformen zu reduzieren.

## **Methodisches Vorgehen**

Im Rahmen einer qualitativen Inhaltsanalyse wurde der geltende rechtliche Rahmen für Kleinwohnformen in der Schweiz dargelegt. Es wurden Expert:inneninterviews mit Personen durchgeführt, die im Planungs- und Bauprozess verschiedener Praxisbeispiele beteiligt waren. Im Rahmen dieser Interviews wurden positive sowie negative Faktoren erfragt, zusammengetragen, evaluiert und in die Untersuchung miteinbezogen.

## **Baurechtliche Grundlagen**

Auf Basis der öffentlichen politischen und gesetzlichen Grundlagen wurden die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen von Kleinwohnformen in der Schweiz abgebildet und darauf aufbauend Ideen möglicher Anpassungen der Gesetzgebung formuliert. Die durchgeführten Untersuchungen legen nahe, dass Kleinwohnformen im Wohnungsmarkt zurzeit eine Nischenposition einnehmen. Infolgedessen ist die gesetzliche Lage einzelner Typologien nicht klar geregelt und die Bewilligungsprozesse divergieren in Abhängigkeit der architektonischen Typologie. Die wesentliche Differenzierung bei der Bewilligung von Kleinwohnformen ist in der Verbindung zum Grundstück verortet. Immobile Wohnformen werden in der Regel wie im Hochbau üblich behandelt. Für mobile Kleinwohnformen sind zusätzlich zu den allgemeinen Gesetzgebungen spezifische Regelungen zu berücksichtigen, was die Bewilligungspraxis mit höherer Komplexität behaftet und für Interessent:innen in diesem Kontext oftmals eine wesentliche Hürde darstellt. Für die Bewilligung von mobilen Kleinwohnformen besteht in der Schweiz zurzeit kein einheitliches Vorgehen und Bauprojekte werden oftmals individuell beurteilt.

## **Planungs- und Bauprozess**

Die Analyse von vier Planungs- und Bauprozessen unterschiedlicher Kleinwohnformen-Typologien zeigt, dass die Erfordernisse und Hindernisse sowohl den Prozessablauf und die Vorgaben, das Verfahren und die Instrumente, die Planungsakteur:innen, die Kontrollorgane sowie den Standort betreffen. Als Erfordernisse für einen gelungenen Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen werden die Wichtigkeit der unterschiedlichen Planungsakteur:innen sowie deren Rolle genannt. Erfolgsfaktoren werden folglich mehrheitlich projektintern definiert. Im Gegensatz dazu wird bei den Hindernissen für einen gelungenen Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen öfters auf den Prozessablauf Bezug genommen und es wird auf Faktoren hingewiesen, die aus der Projektorganisation heraus schwierig zu beeinflussen sind und somit als projektextern gelten.

## **Schlussfolgerungen**

Die vorliegende Studie zeigt die baurechtliche Situation von Kleinwohnformen auf und ergänzt diese mit Ideen für mögliche Anpassungen in der Gesetzgebung, damit der Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen vereinfacht werden kann. Sie macht deutlich, was Erfordernisse und Hindernisse im Prozess sind und zeigt auf, wie mit diesen in der Praxis umgegangen wird.

# Management Summary (EN)

Although small-scale forms of housing are becoming increasingly popular in building construction, they still represent a marginal typology, meaning that there is currently no independent legislation or adapted assessment models. The aim of this study is to identify the basic principles of building law and spatial planning for small-scale housing, to show the potential for densification for different cases and to reduce the risks involved in the planning and implementation of small-scale housing by increasing knowledge of the requirements and obstacles.

## **Methodological approach**

The current legal framework for small-scale housing in Switzerland was outlined as part of a qualitative content analysis. Expert interviews were conducted with people who had been involved in the planning and construction process of various practical examples. During these interviews, positive and negative factors were identified, compiled, evaluated and incorporated into the study.

## **Building law principles**

Based on the public political and legal foundations, the current legal framework for small-scale housing in Switzerland was mapped and ideas for possible adjustments to the legislation were formulated on this basis. The research suggests that small-scale housing currently occupies a niche position in the housing market. As a result, the legal situation of individual typologies is not clearly regulated, and the authorization processes diverge depending on the architectural typology. The main differentiation in the authorization of small-scale housing is based on the connection to the property. Immobile forms of small-scale housing are generally treated in the same way as conventional building construction. In addition to the general legislation, specific regulations must be considered for small-scale housing forms, which makes the authorization process more uncertain and often represents a significant hurdle for interested parties in this context. There is currently no standardized procedure for the approval of small-scale housing forms in Switzerland and construction projects are often assessed individually.

## **Planning and construction process**

The analysis of the processes of planning and construction for four different types of small-scale housing projects shows, that the requirements and obstacles relate to the process flow and specifications, the procedure and instruments, the planning actors, the supervisory bodies and the location. The importance of the various planning actors and their roles are mentioned as requirements for a successful planning and construction process for small-scale housing. Consequently, success factors are mostly defined internally within the project. In contrast, the obstacles to a successful planning and construction process for small-scale housing are often related to the process flow, and factors are pointed out that are difficult to influence from within the project organisation and are therefore considered to be external to the project.

## **Conclusions**

The study shows the situation regarding building regulations for small-scale housing and supplements these with ideas for possible adjustments to legislation to simplify the planning and building process for small-scale housing. It highlights the requirements and obstacles in the process and shows how these are dealt with in practice.

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Interesse an Kleinwohnformen in der Bevölkerung ist mit rund 50% bedeutend für den Wohnungsmarkt (Zimmermann Seiler et al. 2023). Expert:innen und Interessierte haben bereits Erfahrungen mit dem Leben in Kleinwohnformen oder können sich vorstellen, in einer solchen zu leben. Im Prozess der Planung und Realisierung von Kleinwohnformen treten aber immer wieder Schwierigkeiten und Unsicherheiten auf.

Die rechtlichen Grundlagen sowie der Planungs- und Bauprozess sind aufgrund der Kompetenzverteilung im schweizerischen System landesweit nicht vereinheitlicht, sondern vom jeweiligen Ort des Baurechtverfahrens abhängig. Dies gilt auch für Kleinwohnformen. Grundsätzlich orientiert sich die Erstellung von Kleinwohnformen an den Gesetzen und Abläufen konventioneller Bebauungen und weisen keine speziellen, der Charakteristik entsprechenden Regelungen auf. Die Planung und der Bau von Kleinwohnformen erweist sich gerade für private Bauträgerschaften vielfach als schwierig, wenn diese selbst nicht über ausreichend Kompetenzen und die Orientierung im baurechtlichen System verfügen. Die Unsicherheit bezüglich des rechtlichen Rahmens sowie eines erfolgreichen Planungs- und Bauprozesses ist daher gerade für private Bauträgerschaften, im Gegensatz zu öffentlichen oder institutionellen Bauträgerschaften, grösser.

Die vorliegende Studie hat zum Ziel, die baurechtlichen und raumplanungsrelevanten Anforderungen an Kleinwohnformen in der Schweiz darzustellen und den Planungs- und Bauprozess als Wirkungsgefüge aufzuzeigen. Im Rahmen der Untersuchung ist von Interesse, welche Faktoren die Planung und den Bau von Kleinwohnformen beeinflussen. Dabei ist zwischen fördernden und hemmenden Kräften zu unterscheiden. Die Studie schafft die Grundlage dafür, dass Kleinwohnformen (prioritär in der Schweiz, ggf. im Raum Deutschland, Österreich, Schweiz) zielgerichtet geplant, entwickelt und baulich umgesetzt werden können.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Im ersten Teil erfolgt eine Darstellung der baurechtlichen Grundlage in der Schweiz, wobei ein Fokus auf den Kanton Zürich beispielhaft für die kantonalen Gegebenheiten gelegt wird. Zudem werden Ideen möglicher Anpassungen der Gesetzgebung ergänzt. Im zweiten Teil folgt eine Darstellung des Planungs- und Bauprozesses anhand von vier untersuchten Praxisbeispielen. Dabei handelt es sich um folgende Projekte:

- Kalkbreite auf dem Kalkbreiteareal in Zürich über der Tramhalle
- Tiny Homes in der Seegemeinde am Zollikerberg in Zürich
- FOGO-Areal am Vulkanplatz in Zürich Altstetten
- Tiny House Immergrün auf dem Areal der Zwischennutzung Basislager Zürich

Die Ergebnisse werden in strukturierter Auflistung präsentiert, die sich an den Phasen eines Planungs- und Bauprozesses orientiert. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der fördernden und hemmenden Kräfte im Planungs- und Bauprozess als Wirkungsgefüge.

## 2 Methodisches Vorgehen

Ausgehend für das im Folgenden beschriebene methodische Vorgehen ist die Teil-Forschungsfrage: *Innerhalb welches baugesetzlichen Rahmens werden Kleinwohnformen heute realisiert und was sind Erfordernisse oder Hindernisse im Planungs- und Bauprozess unterschiedlicher Kleinwohnformen-Typologien?*

Die qualitative Inhaltsanalyse (Dokumentenanalyse) liefert Antworten auf den ersten Teilaspekt des baugesetzlichen Rahmens von Kleinwohnformen. Die Kraftfeldanalyse (Wirkungsgefüge) eruiert die Erfordernisse und Hindernisse im Planungs- und Bauprozess mittels Expert:inneninterviews mit Bauträgerschaften und Planenden von vier Praxisbeispielen in Zürich und stellt diese als Wirkungsgefüge dar.

Im Folgenden werden die beiden Methoden und das Vorgehen dazu im Forschungsprojekt genauer beschrieben.

### 2.1 Qualitative Inhaltsanalyse (Dokumentenanalyse)

Die Dokumentenanalyse, auch als qualitative Inhaltsanalyse bezeichnet, stellt eine Methodik der empirischen Forschung dar. Sie zielt darauf ab, die Forschungsfrage durch das Sichten und Vergleichen bereits bestehenden Materials zu beantworten. Zudem dient sie der Orientierung in einem Themenfeld.

Gemäss Mayring (2002) kann die Dokumentenanalyse in fünf Schritten durchgeführt werden:

1. Material auswählen
2. Richtung der Analyse festlegen
3. Form der Inhaltsanalyse auswählen
4. Ergebnisse interpretieren
5. Gütekriterien sicherstellen

Um die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen von Kleinwohnformen in der Schweiz abzubilden und darauf aufbauend Ideen möglicher Anpassungen der Gesetzgebung zu formulieren, wurden öffentlich verfügbare politische und gesetzliche Grundlagen betrachtet. Auf nationaler Ebene konnten die Informationen in allgemeingültiger Form aufbereitet werden, während auf kantonaler Ebene beispielhaft die aktuelle Situation im Kanton Zürich dargestellt wird.

### 2.2 Expert:inneninterviews

Das Expert:inneninterview stellt eine strukturiertere Variante des Leitfadeninterviews dar und wird in der empirischen Sozialforschung häufig als qualitative Forschungsmethode eingesetzt. Ein Expert:inneninterview wird als solches bezeichnet, wenn die Zielgruppe Personen mit speziellem Fachwissen umfasst. Im Rahmen der Interviews stehen Perspektiven und Handlungsweisen der Expert:innen im Vordergrund, während die befragten Personen an sich lediglich eine untergeordnete Rolle spielen (Hochschule Luzern 2024).

Im Rahmen der Evaluierung der Erfordernisse (fördernde Kräfte) und Hindernisse (hemmende Kräfte) im Planungs- und Bauprozess wurden total fünf nichtstandardisierte Expert:inneninterviews mit offenen Fragestellungen mit Initiant:innen, Planer:innen und/oder Bewohner:innen der vier Praxisbeispiele in Zürich durchgeführt. Diese befragten Akteur:innen stehen Kleinwohnformen grundsätzlich offen und allenfalls weniger kritisch gegenüber, als dies andere Akteursgruppen wie beispielsweise Baubehörden, Raumplanungsspezialist:innen, (Bau-) Jurist:innen allenfalls tun würden. Daher und aufgrund der kleinen Anzahl an Interviews

sind die Aussagen im Absatz 4.2 und 4.3 nicht als repräsentativ für alle in die Planung involvierten Akteur:innengruppen zu verstehen und bilden lediglich den Erfahrungsstand der jeweiligen Personen ab. Nachfolgend eine Aufstellung der interviewten Personen.

Projektbeispiel	Organisation	Akteur:innengruppe
Kalkbreite	Genossenschaft Kalkbreite	Initiant:innen
Kalkbreite	Müller Sigrist Architekten	Planer:innen
Tiny Homes Zollikerberg	UTO Real Estate Management AG	Initiant:innen
FOGO Ost, Temporäre Wohnsiedlung Geerenweg AOZ	hoffmannfontana architekturen	Planer:innen
Immergrün	Kollektiv Winzig	Planer:innen und Bewohner:innen

**Tabelle 1:** Übersicht der Expert:inneninterviews

Der Interviewleitfaden war in folgende Themenkomplexe gegliedert:

- Einstieg: Eingangsfrage / Erzählstimulus
- Phase 0: immanente und exmanente Fragen
- Entwicklung und Prozess: immanente und exmanente Fragen
- Realisierung, Betrieb und Nachnutzung: immanente und exmanente Fragen
- Abschluss: Gespräch abrunden

Die Interviews wurden aufgezeichnet und mit Gesprächsprotokollen ergänzt. Im Anschluss wurde eine qualitative Inhaltsanalyse durchgeführt.

### **2.3 Kraftfeldanalyse (Wirkungsgefüge)**

Gemäss dem Sozialpsychologen Kurt Lewin (1943) bezeichnet der Begriff der Kraftfeldanalyse eine einfache Methode zur Analyse der treibenden und rückhaltenden Faktoren in einer bestimmten Situation. Die Kraftfeldanalyse zielt primär darauf ab, mehrere Personen mit einer Situation vertraut zu machen und auf Möglichkeiten zur Verstärkung oder Abschwächung der Kräfte aufmerksam zu machen, um so ein Gleichgewicht zu erzeugen.

Folgendes Vorgehen hat sich in der Praxis bewährt (Consulting LIFE 2024):

1. Sachverhalt definieren – Was wird betrachtet?
2. Fördernde Kräfte identifizieren – Was unterstützt die Sache?
3. Hemmende Kräfte identifizieren – Was bremst die Sache aus?
4. Darauf folgend können dann bei Bedarf die Kräfte bewertet und darauf basierend Massnahmen abgeleitet werden.

Im Rahmen der Kraftfeldanalyse und des Wirkungsgefüges wurden die Aussagen zu den fördernden Kräften und den hemmenden Kräften einer Auswertung unterzogen.

## 3 Baurechtliche Grundlagen

Im Folgenden wird die aktuelle baurechtliche Grundlage zu Kleinwohnformen in der Schweiz dargelegt, um deren Umsetzungspotenzial und Rahmenbedingungen in der Praxis aufzuzeigen. Zur Erläuterung der von uns in der Studie verwendeten Definition von Kleinwohnformen sowie der entsprechenden architektonischen Typologien wird im Folgenden eine kurze Darstellung vorgenommen. Im separaten Ergebnisdokument → «Praxisbeispiele und typologische Merkmale» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

Kleinwohnformen können als Einfamilienhaus oder als Mehrfamilienhaus genutzt werden. Je nachdem besteht das Gebäude aus einer Wohneinheit oder mehreren Wohneinheiten, die miteinander kombiniert werden. Abhängig unterschiedlicher baulich-räumlicher Aspekte werden sechs architektonische Typologien von Kleinwohnformen festgelegt. Die Typologie «Apartment» fasst mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude zusammen. Das «Feste Haus» sind einzelne Wohneinheiten, die fest mit dem Boden verbunden sind. Das «Vorgefertigte Modul» wird entweder als Ganzes oder in Teilen im Werk gefertigt und auf dem Bauplatz montiert. Das «Fahrzeug» verfügt über einen eigenen Antrieb, wogegen der «Anhängler» auf ein Zug-fahrzeug angewiesen ist. Wohneinheiten in «Leichtbau/Textil» können einfach demontiert und transportiert werden. (Lutz, Selina, Franke, Julian 2024)

### 3.1 Das Baurecht für Kleinwohnformen

Kleinwohnformen, die als permanenter Wohnsitz genutzt werden, sind in der Schweiz ordentlich zu bewilligen. Es gilt die gesamtschweizerische Vorschrift zum Bewilligungsverfahren, die jeder Kanton oder die Gemeinde für sich eigens ausdefiniert. In der Schweiz ist derzeit keine spezifische Bewilligungspraxis für Kleinwohnformen etabliert. Grössere und immobile Typologien wie das «Apartment», das «feste Haus» oder auch das «vorgefertigte Modul» unterscheiden sich, auch als Kleinwohnform, meist nicht von dem Baubewilligungsverfahren anderer Hochbauten. Aber auch für kleinere und mobile Typologien wie das «Fahrzeug», der «Anhängler» und Bauten in «Leichtbau/Textil» existiert keine Sonderregelung und sie werden rechtlich analog beurteilt. Da kleine und mobile Kleinwohnformen aber einige Besonderheiten aufweisen (siehe Abschnitt 3.3), welche sich von üblichen Bauten unterscheiden, macht dies ein Bewilligungsverfahren für diese Typologien im Verhältnis zur Grösse der Wohneinheit komplexer und aufwändiger. Wird die Kleinwohnform zudem durch einen Antrieb fahrbar gemacht und ist damit auf der Strasse oder auf dem Wasser unterwegs, sind bezüglich der Masse oder des Gewichts zusätzliche Anforderungen der Strassenverkehrsordnung oder der Binnenschiffahrtsverordnung zu berücksichtigen.

Für alle Typologien gilt:

- Die Kleinwohnform muss mit einer ordentlichen Baubewilligung bewilligt werden.
- Grenzabstände müssen eingehalten werden.
- Für einen permanenten Wohnsitz müssen alle hygienischen Bedingungen erfüllt werden.
- Ein Anschluss an die Kanalisation ist bei einer ständig bewohnten Wohnform Pflicht.
- Die Energieverordnung und Wärmedämmvorschriften müssen eingehalten werden.

### 3.2 Bewilligungsverfahren

Je nach architektonischer Typologie unterscheiden sich die Bewilligungsprozesse. Dabei spielt vor allem die Unterscheidung zwischen mobil und immobil eine wichtige Rolle. Für das Bewilligungsverfahren gelten auf Bundesebene, Kantonsebene sowie auf Gemeindeebene dieselben baurechtlichen Vorschriften wie im Hochbau. Im Folgenden werden die relevanten Gesetze und Inventare am Beispiel des Kantons Zürich aufgeführt.

	Gesetze	Inventare
Bund	RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung NHG: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz EnG: Energiegesetz EnV: Energieverordnung	ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler IVS – Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
Kanton	PBG: Planungs- und Baugesetz BVV: Bauverfahrensordnung BZO: Bau- und Zonenordnung BBV I: Besondere Bauverordnung I BBV II: Besondere Bauverordnung II EnerG: Energiegesetz WDV: Wärmedämmvorschriften	Kantonales Naturschutzinventar Kantonales Denkmalschutzinventar
Gemeinde	BZO: Bau- und Zonenordnung Gemeinde	Ortsbildschutz

**Tabelle 2:** Übersicht der geltenden Vorschriften am Beispiel des Kantons Zürich

### 3.3 Besonderheiten der Gesetzgebung je architektonische Typologie

Die unterschiedlichen architektonischen Typologien von Kleinwohnformen weisen eine Vielzahl an Unterschieden auf, die sich auf die Verankerung am Grund, die Möglichkeiten der mobilen Platzierung, das Gebäudevolumen usw. beziehen. Dies hat zur Konsequenz, dass im rechtlichen Verfahren auch unterschiedliche gesetzliche Grundlagen herangezogen werden. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die relevanten Reglemente, die je nach architektonischer Typologie Anwendung finden.

Typologie	Zusätzlich relevante Gesetzgebung
Apartment	-
Festes Haus	-
Vorgefertigtes Modul	-
Fahrzeug Anhänger	<p>Auf der Strasse:            SVG: Strassenverkehrsgesetz            Gewicht für den Transport weniger als 3,5 Tonnen, Grösse für Transport auf LKW beachten (Breite max. 2,55 m/Höhe max. 4,00 m).</p> <p>Auf dem Wasser:            BSV: Binnenschiffverkehrsverordnung            In der Schweiz nicht als permanenter Wohnsitz zugelassen.</p>
Leichtbau/Textil	-

**Tabelle 3:** Weiterführende Reglemente je Typologie

### 3.4 Besonderheiten der Gesetzgebung je (Bau-)Zone

Je nach Grundstück und entsprechend definierter Bauzone können die Bedingungen für eine erfolgreiche Bewilligung variieren. Es existieren bestimmte Grundstücke, die sich aufgrund der geltenden rechtlichen Grundlagen für das permanente Wohnen in einer Kleinwohnform besonders, bedingt oder in Ausnahmefällen eignen. Dazu zählen:

- Wohnzone
- Brachfläche
- Mischzone
- Landwirtschaftszone
- Zone für öffentliche Bauten
- Kommunale Freihaltezone

Im Folgenden werden die für die entsprechenden Zonen relevanten Faktoren in tabellarischer Form dargestellt.

Zone	Relevante Faktoren	Eignung
Wohnzone	<p>Grundstück mit bestehender Wohnnutzung.</p> <p>Platzverhältnisse im Garten müssen eine Flächenreserve aufweisen.</p> <p>Es gilt das kommunale Baugesetz.</p>	Besonders
Brachfläche	<p>Meist für mehr als eine Kleinwohnform geeignet, Kosten für Erschliessung und Planung können geteilt werden.</p> <p>Zwischennutzungen von drei bis fünf Jahren, erlaubt mehr Spielraum als ordentliche Bewilligung.</p>	Besonders
Mischzone	<p>Wohn- und Gewerbenutzung</p> <p>Falls Wohnnutzung noch nicht ausgeschöpft ist.</p>	Besonders
Landwirtschaftszone	<p>Können grundsätzlich nicht für private Wohnnutzung umgenutzt werden.</p> <p>Ausnahmebewilligungen für Bauten in der Landwirtschaftszone werden nur erteilt, wenn solche für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind.</p> <p>Baugesuch nur dann möglich, wenn Landwirt:innen dies als Nebenerwerb nutzen oder wenn Angestellte darin wohnen.</p>	Bedingt
Zone für öffentliche Bauten	<p>Selten möglich, Nutzung muss öffentlichen Charakter aufweisen.</p>	In Ausnahmefällen
Kommunale Freihaltezone	<p>Allmend, Spielwiesen, Fluss- und Seebäder, Campingplatz, Friedhöfe, Parkanlagen und Plätze.</p> <p>Ausschliesslich auf Ganzjahres-Campingplätzen möglich, in Absprache mit den Campingplatzbesitzenden (ohne Baubewilligung möglich).</p>	In Ausnahmefällen

**Tabelle 4:** Relevante Faktoren je (Bau-)Zone

### 3.5 Sonderbauvorschriften

In der Schweiz können unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen von der Baubewilligungspflicht für kleinere und temporäre Bauten ausgesprochen werden. Üblicherweise betrifft dies Kleinbauten mit einem Volumen von 5 bis 10m<sup>3</sup>, je nach Kanton. Temporäre Bauten, darunter auch mobile Typologien, sind oft für Zeiträume von 30 bis 90 Tagen bewilligungsfrei, sofern sie keine wesentlichen Veränderungen der Umgebung verursachen. Auch geringfügige

## Baurechtliche Grundlagen

bauliche Massnahmen innerhalb bestehender Gebäude, die keine wesentlichen Änderungen in der Nutzung oder Konstruktion bewirken, sind häufig von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Da die genauen Bestimmungen zwischen den Kantonen variieren, empfiehlt der Verein Kleinwohnformen, die spezifischen kantonalen Baugesetze und Verordnungen zu konsultieren (siehe Abschnitt 3.2). (Verein Kleinwohnformen Schweiz 2024)

Die Analysen von vier Praxisbeispielen aus unterschiedlichen architektonischen Typologien zu den baurechtlichen Grundlagen zeigen, dass die Vorschriften, die bis dato für den konventionellen Wohnungsbau gelten, in Abhängigkeit der architektonischen Typologie, oftmals schwierig einzuhalten sind. Diesbezüglich sind insbesondere Mindesttreppenbreiten, Raumhöhen, die Materialisierung von Bauteilen, technische Anschlüsse, energetische Werte usw. zu nennen. Daher erfolgt die Bewilligung von Kleinwohnformen in der Praxis häufig im Rahmen eines Sonderbewilligungsverfahrens.

### 3.6 Vorschriften Energie und Wärmedämmung

Für alle Typologien von Kleinwohnformen, die als Erstwohnsitz genutzt werden, ist eine Baueingabe zu erstellen und es gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie für konventionelle Wohngebäude. Dies gilt auch für die Vorgaben zu Energie und Wärmedämmung. So sind zum Beispiel Grenzwerte für flächenbezogene Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einzelner Bauteile sowie für den Heizwärmebedarf einzuhalten. Des Weiteren ist die Wärmeerzeugung mit fossilen Brennstoffen und elektrischen Widerstandsheizungen zu vermeiden und daher nur stark eingeschränkt zugelassen.

Für einige Typologien, wie das «Apartment» und das «Feste Haus», sind dies in der Regel keine besonderen Herausforderungen. Bei (teil)mobilen Typologien der Kategorie «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug» oder «Anhänger» können sich jedoch Zielkonflikte ergeben, insbesondere mit den Anforderungen an Gesamtgewicht und Mobilität, da beispielsweise für den Verkehr zugelassene Bauteile robuster ausgestaltet werden müssen.

Bei den letztgenannten Typologien ist zudem die ungünstige Gebäudehüllzahl von Relevanz, also das Verhältnis der Gebäudehüllenfläche zur Energiebezugsfläche. Dies ist dadurch begründet, dass der einzuhaltende Grenzwert für den jährlichen Heizwärmebedarf ebenfalls von der Energiebezugsfläche ( $\text{kWh}/[\text{m}^2 \cdot \text{a}]$ ) abhängt.

### 3.7 Zwischennutzen mit Kleinwohnformen

Eine Möglichkeit für die Kleinwohnform ist die Nutzung auf Zeit, beispielsweise auf städtischen Arealen oder auf Grundstücken, die kurz- und mittelfristig keine Bebauung zulassen. Die Möglichkeiten sind hier von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. In der Stadt Zürich werden Zwischennutzungen beispielsweise auf Landreserven, auf Arealen und in unterschiedlichen bestehenden Liegenschaften bewilligt. Diese Zwischennutzungen werden öffentlich ausgeschrieben und vergeben. In diesem Kontext werden auch Kleinwohnformen der Typologie «Vorgefertigtes Modul» oder «Anhänger» bewilligt, wie beispielsweise im FOGO-Areal oder das Tiny House Immergrün (siehe Abschnitt 4.2).

### 3.8 Verdichtung mit Kleinwohnformen

Die architektonische Typologie des «Apartments» oder des «Festen Hauses», bei welchen mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude zusammengefasst werden, können einen wichtigen Beitrag zur Verdichtung leisten. Im urbanen Gebiet werden vermehrt Mehrfamilienhäuser errichtet, die Mikro-Apartments, Cluster-Wohnungen, kleinteilige Hallen-Wohnungen oder Wohneinheiten mit Einfamilienhauscharakter anbieten. Beispiele dafür sind die Überbauung Kalkbreite oder die Tiny Homes Zollikerberg (siehe Abschnitt 4.2) Rechtlich ist für

Kleinwohnformen dieser Typologien besonders auf die Lärmvorschriften zu achten, da Wohneinheiten an lärmzugewandten Gebäudeseiten schwer zu realisieren sind und Kleinwohnformen aufgrund ihrer kleinen Grösse meist nicht auf mehrere Seiten ausgerichtet sein können. Die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs, mittels Verringerung der individuellen Wohnfläche zugunsten der gemeinschaftlichen, ermöglicht die Unterbringung einer grösseren Anzahl an Wohneinheiten auf der gleichen Grundstücksfläche.

### **3.9 Nachverdichtung mit Kleinwohnformen**

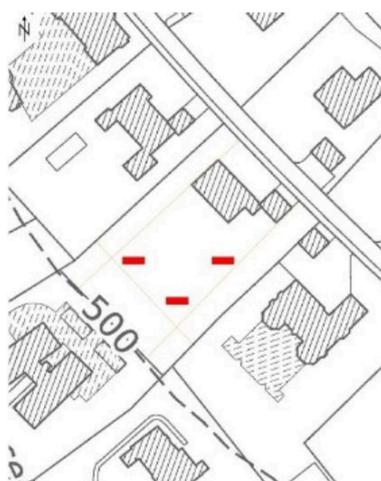
Kleinwohnformen bergen das Potenzial, bestehende Strukturen zu verdichten und dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Innenverdichtung zu leisten, ohne dass bestehende Gebäude abgerissen werden müssen. Die kompakte Volumetrie einiger architektonischen Kleinwohnform-Typologien wie beispielsweise das «Vorgefertigtes Modul», der «Anhänger» oder Bauten in «Leichtbau/Textil» erlaubt die Nutzung von Grundstücksflächen für Wohnzwecke, die für eine konventionelle Bebauung nicht in Frage kämen. Weiter können durch Kleinwohnformen bestehende Bebauungsstrukturen nachverdichtet werden. Durch das Platzieren von Kleinwohnformen beispielsweise auf Einfamilienhausgrundstücken kann der Wohnraum von älteren Generationen in die Kleinwohnform verlagert und damit das Einfamilienhaus für nachfolgende Generationen nutzbar gemacht werden, ohne dass die ältere Generation ihre gewohnte soziale Umgebung verlassen muss.

Der Verein Kleinwohnformen (Verein Kleinwohnformen Schweiz 2023) definiert folgende drei Anwendungsfälle für die Nachverdichtung mittels architektonischer Typologien von Kleinwohnformen:

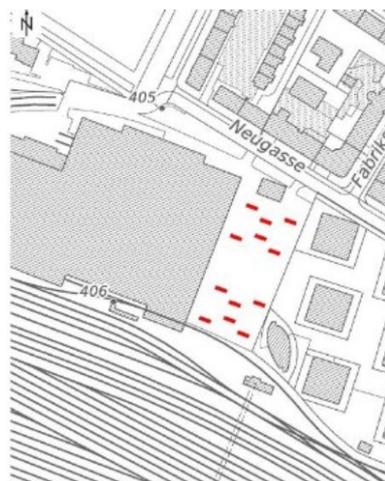
- Stadträume verdichten
- Stöckli interpretieren
- Brachen sinnvoll nutzen



**Abbildung 1:** Stadträume verdichten  
© Verein Kleinwohnformen Schweiz



**Abbildung 2:** Stöckli interpretieren  
© Verein Kleinwohnformen Schweiz



**Abbildung 3:** Brachen sinnvoll nutzen  
© Verein Kleinwohnformen Schweiz

## 4 Planungs- und Bauprozess

Im Rahmen der Betrachtung von Kleinwohnformen im Kontext des Planungs- und Bauprozesses stellt sich die Frage, welche Erfordernisse (fördernde Kräfte) und Hindernisse (hemmende Kräfte) als besonders wichtig erachtet werden. Aufgrund der Ergebnisse dieser Studie können positive Kräfte gestärkt und negative Kräfte im Prozess abgeschwächt werden.

Über Expert:inneninterviews mit fünf Personen, die im Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen involviert waren (Initiant:innen, Planer:innen und/oder Bewohner:innen), wurden positiv und negativ wahrgenommene Faktoren erfragt, zusammengetragen, evaluiert und als Wirkungsgefüge dargestellt. Sie gelten nicht als repräsentativ für den Planungs- und Bauprozess aller Kleinwohnformen oder Akteur:innengruppen, sondern zeigen lediglich auf, welche Faktoren für die befragten Personen relevant sind.

Im Folgenden wird zunächst der Sachverhalt definiert und in der Folge werden die vier Praxisbeispiele mit einer Zusammenfassung aus den Interviews genauer beschrieben.

### 4.1 Betrachtungsraster

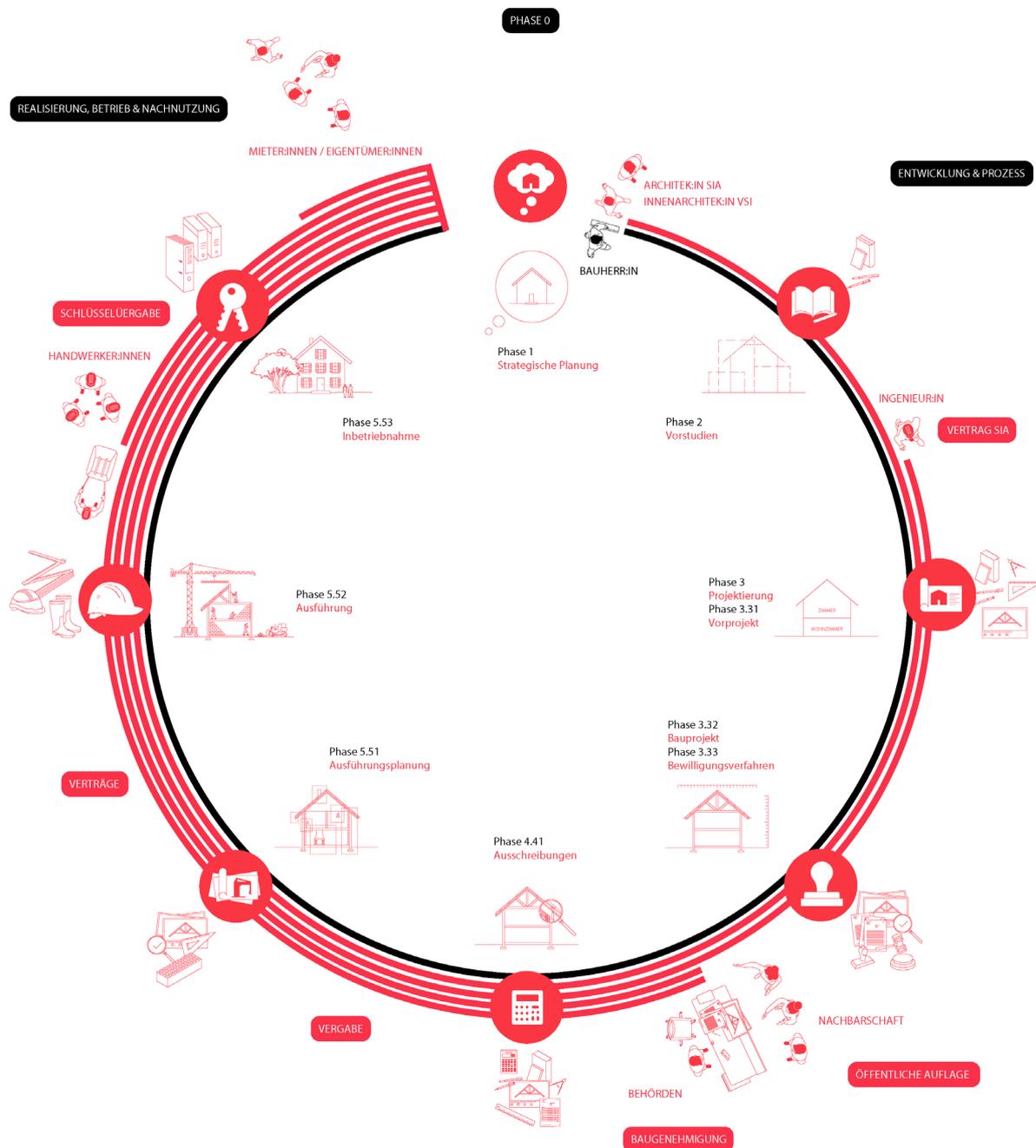
#### **Planungsphasen nach SIA 102**

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) ist Herausgeber der Ordnung für Leistungen und Honorare von Architektinnen und Architekten. Der Leistungsbeschrieb gemäss SIA 102 definiert die zu erbringenden Grundleistungen und allfällig zu erbringende Zusatzleistungen des Architekten bzw. der Architektin (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein 2014).

#### **Erweiterung der Planungsphasen**

Für die Betrachtung des Planungs- und Bauprozesses von Kleinwohnformen wurden die drei Hauptphasen «Phase 0 (vor Projektstart)», «Entwicklung und Prozess» sowie «Realisierung, Betrieb und Nachnutzung» definiert. Die mittlere Phase «Entwicklung und Prozess» bildet vor allem die Planungsphasen nach SIA 102 ab. Die «Phase 0» hingegen nimmt Bezug auf die Ermittlung von Basis und Bedarfen wie beispielsweise Bestandsuntersuchungen, Projektumfeldanalysen, Machbarkeitsstudien, Lebenszyklusbetrachtungen sowie Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte, Bedarfsplanung und Zieldefinition sowie Information und Beteiligung (Bundesstiftung Baukultur 2023). Die Phase «Realisierung, Betrieb und Nachnutzung» fokussiert auf die Zeit nach der Fertigstellung durch die Planenden. Dazu zählen beispielsweise die Bestandsdokumentation und digitale Modelle, das Pflege- und Entwicklungshandbuch, die systematische Datenerfassung, Monitoring und die Evaluation sowie eine kontinuierliche Bauzustandsdokumentation, die Wartung und Instandhaltung.

Im Folgenden wird der Ablauf eines Planungs- und Bauprozesses mit den Planungsphasen nach SIA 102 dargestellt und um die erweiterten Planungsphasen sowie die üblicherweise involvierten Akteur:innen ergänzt. Die Darstellung wurde aus Grafiken des Dokumentes «Construire dans les règles de l'art – Suivez le guide» der Section Vaud des SIA zusammengetragen.



**Abbildung 4:** Planungs- und Bauprozess mit den Planungsphasen nach SIA 102 und den erweiterten Planungsphasen. Eigene Darstellung aus Grafiken des Dokumentes «Construire dans les règles de l’art – Suivez le guide» der Section Vaud des SIA

### Strukturierung des Leitfadens

Ein unkomplizierter und offener Einstieg in die Befragung dient dem Kennenlernen der interviewten Person sowie dem Abholen einiger grundsätzlicher Informationen zu ihrer Funktion im Projekt. Den Abschluss bilden die Zusammenfassung und ein allgemeiner Rückblick auf das Projekt.

Nachfolgend sind die Themenbereiche und Frageziele des Leitfadens für die einzelnen Frageteile des Interviews beschrieben.

**Planungs- und Bauprozess****Einstieg**

Der Einstieg ins Gespräch wird über die «institutionalisierte» Funktion hinausgehende Rollen (z. B. Mediator:in, Entscheider:in usw.) gemacht. Es geht um die Beteiligung in den Projektphasen und die vorherigen Erfahrungen in Planungsprozessen (z. B. Jahre, Projekte).

**Phase 0 (vor Projektstart)**

Im Nachfolgenden werden die vier Projekte unter dem Aspekt des Zugangs und der Motivation der Initiant:innen, Planer:innen und Bewohner:innen für die Beteiligung im Kleinwohnformen-Projekt, der Bedeutung des Standortes, der ökologischen sowie ökonomischen Faktoren, der Rahmenbedingungen vor dem offiziellen Projektstart sowie der Herausforderungen beschrieben.

- Projektidee/Initialisierung, Bewertung, Motivation (persönlich, beruflich, nachhaltig, sozial finanziell usw.)/Inspiration
- Grundlagen, Hürden/Schwierigkeiten
- Kommunalpolitik
- Einbezug Stakeholder und Rollen im Projekt
- Sozialer Mehrwert: Bewohner:innenzusammensetzung und Zielgruppen, gemeinschaftliche Wohnformen und gemeinschaftliche Nutzung von Innen- und Außenräumen
- Standort und sozialräumliche Einbettung
- Stellenwert ökologische Nachhaltigkeit

**Entwicklung und Prozess**

Die nachfolgenden Beschreibungen der vier Projekte beleuchten die Aspekte der involvierten Akteur:innen und des entsprechenden Austauschs untereinander, die wichtigen Schritte im Planungs- und Bauprozess, die relevanten Instrumente, die Bewohner:innen-Partizipation, die Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie Gründe für Miete oder Eigentum.

- Entscheidungsprozess, relevante Akteur:innen, Governance und Kollaboration
- Planungsprozess, Instrumente/Reglemente/Strategien (rechtlich, informell), Prozessqualitäten
- Instrumente, Reglemente, Rechtsgrundlagen
- Beteiligung/Mitwirkung
- Planung Energie- und Wasserversorgung

**Realisierung, Betrieb und Nachnutzung**

Nach der Umsetzung werden die Initiant:innen, Planer:innen und/oder Bewohner:innen der vier Projekte nach ihrer Zufriedenheit und den erfüllten Erwartungen sowie ihrer Unzufriedenheit und dem Verbesserungsbedarf befragt. Zudem wird beschrieben, welche planungsseitigen Vorgaben oder Anforderungen es zu sozialen Aspekten im Betrieb (z. B. Begegnungsorte und Austauschmöglichkeiten, Barrierefreiheit, preisgünstiger Wohnraum usw.) gab und welche Aspekte eine Nachnutzung (Wiederverwendung/Upcycling) der Materialien, Bauteile oder des gesamten Gebäudes in der Planung bereits vorgedacht wurden.

- Lebens- und Wohnqualitäten
- Lebensphase und Lebenslage (Ergänzungen)
- Zusammenleben
- Nachbarschaft
- Stellenwert Kreislaufwirtschaft

### **Abschluss**

Zum Schluss interessieren insbesondere das besondere Potenzial des Wohnprojektes, die Erfolgsfaktoren und Hürden der Zusammenarbeit der beteiligten Akteur:innen, die wichtigsten Lernprozesse aus diesem Projekt, Empfehlungen für ein ähnliches Projektvorhaben sowie die Fähigkeiten der eigenen Rolle/Funktion für die erfolgreiche Planung und Realisierung.

- Wichtigste Lernprozesse und Erkenntnisse
- Empfehlungen bezogen auf die eigene Rolle und Funktion sowie Kompetenzen im Prozess

## **4.2 Die vier Praxisbeispiele aus dem Kanton Zürich**

Wie bereits dargelegt divergiert die Handhabung im Bewilligungsprozess von Kleinwohnformen in der Schweiz in Abhängigkeit des Standortes. Um eine Vergleichbarkeit der Aussagen der Interviewteilnehmenden zu ermöglichen, wurde entschieden, die vier Praxisbeispiele aus einem Kanton zu wählen. Da unsere Praxispartner:innen bereits zwei Zürcher Beispiele von Kleinwohnformen vertreten, wurde der Kanton Zürich als Basis für die Auswahl der Praxisbeispiele festgelegt. Weiter war es wichtig, dass die vier Beispiele aus unterschiedlichen architektonischen Typologien stammen, um eine umfassende Abdeckung der Bandbreite zu gewährleisten. Die folgenden vier Praxisbeispiele aus den Typologien «Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul» und «Anhänger» wurden für die Betrachtung ausgewählt:

- Kalkbreite auf dem Kalkbreiteareal in Zürich über der Tramhalle
- Tiny Homes in der Seegemeinde am Zollikerberg
- FOGO-Areal am Vulkanplatz in Zürich Altstetten
- Tiny House Immergrün in der Zwischennutzung Basislager in Zürich Altstetten

Im Folgenden werden die genannten Beispiele detailliert beschrieben und die Inhalte der Interviews zusammengefasst.

**Kalkbreite auf dem Kalkbreiteareal in Zürich über der Tramhalle**



<b>Typologie</b>	Apartment
<b>Adresse</b>	Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich
<b>Kanton</b>	Zürich
<b>Land</b>	Schweiz
<b>Bauträgerschaft</b>	Genossenschaft Kalkbreite
<b>Planende</b>	Müller Sigrist Architekten
<b>Fertigstellung</b>	2014
<b>Projektphase</b>	Fertiggestellt
<b>Bauzone</b>	Quartiererhaltungszone mit Wohnanteil 60%, Eigentümerin Stadt Zürich (Abgabe im Baurecht)
<b>Kosten</b>	Anlagekosten BKP 0-9: 62.5 Mio. CHF, Anteilscheine anteilmässig an der Wohnfläche: 260 CHF/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	27-56m <sup>2</sup> (Cluster- Wohnungen)
<b>Personen</b>	250 Personen (Total)
<b>Wohnfläche/ Person</b>	31,2 m <sup>2</sup> ohne Gemeinschaftsflächen, 32,6 m <sup>2</sup> mit Gemeinschaftsflächen (Mindestbelegung)

**Abbildung 5:** Genossenschaft Kalkbreite © Dimitri Djuric

**Beschreibung** Die Kalkbreite bietet nebst klassischen Wohnungen auch innovative Wohnformen, unter anderem das Wohnen in Clustern. Die Cluster-Wohnungen bieten die Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens mit individuellem Privatraum.

**Eigenschaften** Durchmischung der Bewohner:innenschaft (Zürcher Schnitt), selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter, 2000-Watt-Areal, Minergie-P-Eco, Nachhaltigkeit, Energierückgewinnung.

**Ausstattung** Bad, Küche, Gemeinschaftswohnküche, geteilter Stromzähler und Glasfaser-Anschluss, Grundwasser-Wärmepumpe, Zugang zu Waschsalon, Büroarbeitsplätze, Schulungs- und Sitzungsräume, Pension Kalkbreite, Joker-Zimmer, Dachgärten und -terrassen und Zugang zum öffentlichen Hof.

### **Phase 0 (vor Projektstart)**

Im Fall der Kalkbreite kamen die Architekt:innen über einen offenen Architekturwettbewerb zum Projekt, der seitens der Bauträgerschaft durchgeführt wurde. Wichtige Vorgaben für den Wettbewerb waren die Integration der bestehenden offenen Tramabstellanlage der Stadt Zürich, ein Mix zwischen Arbeit, Kultur und Wohnen, die Möglichkeit für innovative Wohnformen (z. B. Familien, die Wohnungen zusammenlegen), die Diversität unterschiedlicher Wohnformen (je 30% Klein-, Mittel- und Grosswohnungen), der reduzierte Wohnflächenverbrauch (unter 35 m<sup>2</sup>/Person) und die Vereinbarkeit mit den Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung.

Mit der Auslagerung aller Funktionen, die nicht täglich gebraucht werden, sollte die individuelle Wohnfläche reduziert werden. In der Typologie der Cluster-Wohnungen sollten die Bewohnenden über private Räume verfügen, jedoch in eine Gemeinschaft eingebunden sein. Die Grosswohnungen ermöglichen das Wohnen als Gruppe mit bis zu 17 Zimmern und 412 m<sup>2</sup>. Im Teilprojekt Grosshaushalt schliessen sich unterschiedliche individuelle Wohneinheiten zusammen und unterhalten eine Grossküche sowie einen gemeinschaftlichen Wohn- und Essraum. Ergänzt wird das Angebot mit neun Jokerzimmern (für max. vier Jahre zu einer Wohn- oder Gewerbeinheit zumietbar), sowie allgemeinen Gemeinschaftsräumen.

Zudem wurde nach Synergien zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen gesucht. So bieten die Gemeinschaftsküche, Flex-Räume, eine Cafeteria, eine Pension (d. h. es braucht keine Gästebereiche in der Wohnung) oder Co-Working-Spaces die Möglichkeit einer gemeinsamen Nutzung. Der zentrale Standort der Kalkbreite mit guter Lagequalität und Erschliessung durch den ÖV sowie die dreieckige Grundstücksfläche waren für den Projektentwurf entscheidend.

Mit dem Projekttitel «Ein neues Stück Stadt» wurde die Metapher für ein neues Quartier mit kurzen Wegen zu Versorgung und Angeboten geschaffen. Für die Nutzer:innen der Gewerberäume wurde darauf geachtet, was das bestehende Angebot im Quartier ergänzen kann. Der zentrale Standort brachte auch eine hohe Nachfrage, sowohl für das Gewerbe als auch für das Wohnen mit sich. Unter dem Motto «Bauen für alle» wollte die Genossenschaft eine diverse Mieter:innenschaft ansprechen, das heisst es sollte durch eigens definierte Kriterien eine gute soziodemografische Durchmischung erreicht werden. Durch die Durchmischung sollen Nachbarschaft und Zusammenleben gefördert werden. Das Ziel war, ein repräsentatives Abbild der Schweizer Bevölkerung zu erreichen (gemäss Statistik-Reporting der Stadt Zürich bezüglich Geschlecht, Alter, Herkunft und Einkommen).

Eine Herausforderung in der Umsetzung dieses Konzepts als genossenschaftliche Bauträgerin war die hohe Eintrittshürde mit der Beteiligung am genossenschaftlichen Grundkapital. Daher wurde die Zusammenarbeit mit der Stiftung Domizil initiiert, die die Solidarmiete für finanziell schwächer gestellte Personen übernehmen kann. Weitere Unterstützung wird durch die Stadt und den Kanton Zürich geleistet. Das Prinzip der repräsentativen Durchmischung wird innerhalb der Bauträgerschaft unter dem Aspekt eines fairen Zugangs zu Wohnraum zurzeit kritisch hinterfragt, wobei die Vor- und Nachteile abgewogen werden müssen.

### **Entwicklung und Prozess**

Für den Neubau der Kalkbreite wurde eine breit in der Quartierbevölkerung abgestützte Genossenschaft gegründet. In monatlichen Veranstaltungen wurden die Meinungen der Menschen im Quartier zu den Themen «Wohnungsformen und Wohnungsmix», «Fassade und Gestaltung» sowie «Nutzung, Aussen- und Freiraum» eingeholt und in der internen Baukommission und im Fachplaner:innenteam weiterdiskutiert. Zudem fanden öffentliche Veranstaltungen zu den Themen «Mobilität» und «Wohnflächenverbrauch» mit verschiedenen Akteur:innen statt. Es wurde ein enger Dialog zwischen der Genossenschaft, den Fachplaner:innen und der Bauherrenberatung geführt. Eine Cluster-Wohnung in der Kalkbreite besteht aus bis zu neun Mikro-Apartments mit individuellen Teeküchen und einer grossen Gemeinschaftsküche mit Backofen in einem separaten Aufenthaltsraum. Zudem gibt es im Keller einen grossen Tiefkühler anstelle grosser individueller Gefrierfächer. Die Vorgabe des reduzierten Wohnflächenverbrauchs von unter 35 m<sup>2</sup>/Person war gemäss den Architekt:innen

**Planungs- und Bauprozess**

für die kleinen Wohneinheiten der Clusterwohnungen und bei den grossen Wohneinheiten der Grosswohnungen einfacher zu erreichen als bei den mittleren Grössen der 2.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen, da bei diesen die Anzahl Personen zur Wohnfläche vergleichsweise geringer und damit der Wohnflächenverbrauch grösser ist.

Die Vorgaben der maximalen Wohnfläche von 35 m<sup>2</sup> pro Person war in den Klein- und Grosswohnungen einfacher umzusetzen als in den mittelgrossen Wohnungen. Hier war diese Vorgabe aufgrund der Belegungsvorschriften (eine Person weniger als Zimmer der Wohnung) und Minimalgrössen der Räume nur schwierig umzusetzen. Über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung wurde die Lärmproblematik gelöst. Die Ausnahme besagte gemäss damals geltendem Gesetz, dass mindestens 50% der Wohnungen der lärmabgewandten Seite zugewandt sein müssen. Durch die Clusterung der Mikro-Apartments zu Gruppen konnte diese Anforderung erfüllt werden, obwohl jeweils die Hälfte der Mikro-Apartments der Lärmseite zugewandt sind. Als Hürde für eine fördernde Zusammenarbeit wird die Kombination von vier unterschiedlichen Bauträger:innen beschrieben (die Stadt Zürich, die Genossenschaft Kalkbreite, die städtischen Verkehrsbetriebe und das Elektrizitätswerk Zürich EWZ mit der Trafostation zur Versorgung der Tramhalle mit Energie), da eine klare Abgrenzung der Zuständigkeiten schwierig zu bewerkstelligen war. Für einen gelungenen Prozess braucht es eine Bauträgerschaft, die weiss, was sie möchte, die die Bedürfnisse der Nutzer:innen kennt, diese formulieren kann und einem Dialog mit den anderen Akteur:innen offen gegenübersteht. Die Planer:innen sollen ein nutzungsorientiertes Verständnis von Architektur haben, sich selbst zurücknehmen können und einen Lebensraum schaffen, der den Bewohner:innen dient.

**Realisierung, Betrieb und Nachnutzung**

Zum Zeitpunkt der Erstvermietung wurden die Cluster-Wohnungen mehrheitlich von älteren Menschen nachgefragt anstelle der Zielgruppe «Nomaden auf der Durchreise», für die sie ursprünglich gedacht waren. In der Auswahl der Gewerbenmieter:innen bestand die Schwierigkeit einer guten Auswahl, die zum Quartier passt. Der Kommunikationsbedarf und der Aufwand für die Betreuung vor Ort ist in der Kalkbreite gross und bindet Ressourcen, die vor allem von der Geschäftsstelle bereitgestellt werden müssen. Die Faktoren der Nach- und Umnutzung sowie des Rückbaus der Gebäudestruktur wurden gemäss den Architekt:innen in der Planung mitbedacht. Das Gebäude in Skelettbauweise ist flexibel in der Einteilung der Räume, und die Wohneinheiten könnten theoretisch miteinander verbunden und in grösseren Einheiten angeboten werden.

Die Kalkbreite hat eine hohe Präsenz im Stadtraum, aber auch eine wichtige Bedeutung im sozialen Kontext. Mit dem Gebäude konnte das gemeinschaftliche und kollektive Wohnen in Kombination mit öffentlichen Nutzungen auf städtischer Ebene sichtbar gemacht werden und funktioniert bis heute.

(Genossenschaft Kalkbreite: Initiant:innen 24. Januar 2022) und (Müller Sigrüst Architekten: Planer:innen 10. Januar 2022)

### Tiny Homes in der Seegemeinde am Zollikerberg



<b>Typologie</b>	Festes Haus
<b>Adresse</b>	Forchstrasse 100/ Rietholzstrasse 2, 8125 Zollikerberg
<b>Kanton</b>	Zürich
<b>Land</b>	Schweiz
<b>Bauträgerschaft</b>	Moyreal Immobilien AG (Bauherrin und Grundeigentümerin)
<b>Planende</b>	Jakob Steib mit Gmür & Geschwentner
<b>Fertigstellung</b>	April 2024
<b>Projektphase</b>	Fertiggestellt
<b>Bauzone</b>	W 2.20, Baumassenziffer für Gebäude mit Schrägdach 2.3
<b>Kosten</b>	2360 Franken pro Monat (Medianwohnung mit 57,2 m <sup>2</sup> )
<b>Wohnfläche</b>	47–90 m <sup>2</sup> (2161 m <sup>2</sup> )
<b>Personen</b>	49
<b>Wohnfläche / Person</b>	42 m <sup>2</sup> /Person

**Abbildung 6:** Tiny Homes Zollikerberg © Moyreal Immobilien AG

**Beschreibung** Die Tiny Homes im Zollikerberg sind den Sehnsüchten nach dem Einfamilienhaus entsprechend konzipiert, jedoch als vier verdichtete Gebäude mit 39 zweigeschossigen Kleinmietwohnungen angelegt. Eine Wohnung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup> verfügt über einen hohen Grad an Privatsphäre.

**Eigenschaften** Grosszügige Räume, kompakte Grundrisse, ökonomische Flächennutzung, Neubauten auf bestehender Einstellhalle gebaut, ressourcenschonend, individueller Wohnungszugang, Qualität des individuellen und kollektiven Aussenraums, Ausrichtung, Gestalt der Räume, Nähe zum Nachbarn, stadtnah.

**Ausstattung** Individuelle Eingänge (wie EFH), grosszügige private Patio-Gärten/Terrassen 20 bis 30 m<sup>2</sup>, manche Wohnungen mit direktem Zugang zum Mehrzweckraum im Untergeschoss, andere Wohnungen sind zweigeschossig, Materialität reduziert auf Metall- und Holzpaneele, Backstein, Sichtbeton.

### **Phase 0 (vor Projektstart)**

Bei den Initiant:innen der Tiny Homes am Zollikerberg gab es vorab keine fixen Vorstellungen, die Wohntypologien sollten aus dem Ort heraus und massgeschneidert auf die Parzelle entwickelt werden. Auch machte die Gemeinde keine speziellen Vorgaben zu Grösse und Anzahl der Wohnungen, da es sich hierbei nicht um ein Projekt mit politischen Dimensionen handelt. Die Parzelle wurde am Markt erworben und als Renditeobjekt im eigenen Bestand behalten, was die ökonomische Grundlage für die Nutzung schuf. Der Wohnraum soll marktgerechte Mieten aufweisen. Über die Analyse der Marktsituation und inspiriert durch die zwei bereits umgesetzten Projekte Minmax in Opfikon und Performatives Haus in Zürich wurden Kleinwohnformen für diesen Ort als passend befunden. Die Idee war es, die Qualitäten eines Tiny Houses auf den Schweizer Mietwohnungsmarkt zu übertragen. Wohneinheiten mit reduziertem Wohnraum und maximierter Wohnqualität à je rund 50 bis 60 m<sup>2</sup> und einer ebenso grossen Gartenfläche oder einem Patio sollen über verschiedene Mieter:innen-Generationen spannend und ansprechend bleiben. Der vorhandene Naturbezug mit direkter Nähe zum Wald, die angrenzend lärmige Forchstrasse mit der Forchbahn, der guten Anbindung an den Verkehr und der tiefen Ausnützungsziffer waren Gründe für die Typologie des flächigen, bodennahen Wohnens in kleinteiligen Wohneinheiten. Darauf basierend wurde ein Wettbewerbsprogramm entwickelt, das ein natur- und bodennahes Maisonette-Wohnen forderte. Angesprochen wurden Planer:innen, die bereits Erfahrung mit der Planung ähnlicher Wohnformen hatten. Die Wohnfläche ist im Vergleich zum durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch reduziert und bietet mit 50 bis 60 m<sup>2</sup> für zwei Personen ein komplementäres Angebot gegenüber dem Bestand am Zollikerberg. Auf der Parzelle gab es eine bestehende Bebauung (Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus sowie Tiefgarage, die als Magazin von einem Unternehmen genutzt wurde). Da auch für Kleinwohnformen die Parkplatzerstellungspflicht gilt, wurde darauf hingewirkt, die Einstellhalle zu erhalten und zu nutzen. Der Zeilenbau entlang der Forchstrasse schirmt die Bebauung vom Lärm der Forchstrasse ab, was Punkthäuser allein nicht hätten leisten können.

### **Entwicklung und Prozess**

Die Idee, ein Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhausqualitäten zu schaffen, beeinflusste den Entwurf von Beginn weg. Es wurden unterschiedliche Maisonette-Wohnungstypen entworfen, die nebst dem privaten Innenraum auch private Aussenräume anbieten. Viele Wohnungszugänge sind ebenerdig angelegt. Die Wohneinheiten reichen jeweils über zwei Geschosse (entweder nach unten ins UG oder vom 1. OG nach oben ins 2. OG) und umfassen entweder einen grossen Gartenbereich oder einen eigenen Patio. Die Flächen im Untergeschoss zählen baurechtlich nicht zur Ausnützung, können aber als «Möglichkeitsraum» divers genutzt werden. Auf eine Beteiligung späterer Mieter:innen konnte nicht zurückgegriffen werden, da diese zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt waren. Jedoch konnten für die Entwicklung und den Prozess aus den bereits umgesetzten Projekten Lehren gezogen werden, gerade auch was die gemeinsame Nutzung von Räumen anbelangt. So funktioniert der Erfahrung nach, eine praktisch gestaltete Waschküche oder eine Grillstelle gut für eine gemeinsame Nutzung, hingegen wird ein gemeinsamer Partyraum weniger nachgefragt. Aufgrund der bescheidenen Projektgrösse und der gut erschlossenen Lage nahe dem Zentrum von Zürich wurde kein grosser Wert auf Gemeinschaftsflächen gelegt. Im Rahmen der Wettbewerbs-Jurierung wurde das Projekt auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet und bewertet. Mit der Umsetzung wurde ein Totalunternehmer beauftragt. Hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien spielt der Erhalt der Tiefgarage sowie die Wiederverwendbarkeit der Metallfassade eine wichtige Rolle. Weiter wurde eine Erdsonde zur Wärmegewinnung geplant. Der Erhalt eines bestimmten Labels wurde nicht verfolgt.

### **Realisierung, Betrieb und Nachnutzung**

Zum Zeitpunkt der Umsetzung erschwerten einige Faktoren wie die Corona-Pandemie, der russische Angriffskrieg auf die Ukraine sowie dadurch unterbrochene Lieferketten und höhere Preise für unterschiedliche Baumaterialien den Planungs- und Bauprozess. Auch gab es zahlreiche externe Ansprüche, die miteinander im Zielkonflikt standen. Erschwerend kam dazu, dass die Forchbahn ihr Trasseer verbreitern wollte und damit einhergehend auch die Kantonsstrasse mehr Platz in Anspruch nahm. Der Austausch mit den Ämtern und Fachstellen

**Planungs- und Bauprozess**

war anspruchsvoll und verzögerte das Vorhaben sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Bauträgerschaft hatte viel Freude bei der Planung der Tiny Homes und hat gezeigt, dass verdichtetes Wohnen nach dem Motto «reduce to the max» möglich ist. Die Nachfrage nach den Tiny Homes war bereits in der Planungsphase sehr gross (über 600 Anfragen) und es wurde eine Interessent:innenliste geführt.

(UTO Real Estate Management AG: Initiant:innen 10. Januar 2022)

**FOGO-Areal am Vulkanplatz in Zürich Altstetten**



<b>Typologie</b>	<b>Vorgefertigtes Modul</b>
<b>Adresse</b>	Aargauerstrasse 210, 8048 Zürich
<b>Kanton</b>	Zürich
<b>Land</b>	Schweiz
<b>Bauträgerschaft</b>	AOZ / SEW
<b>Planende</b>	hoffmannfontana Architekten / HDPF Architekten
<b>Fertigstellung</b>	2019 (sechs Monate Bauzeit)
<b>Projektphase</b>	Zwischennutzungsprojekt für 15–20 Jahre auf einer städtischen Baulandreserve
<b>Bauzone</b>	Siebengeschossige Zentrumszone, Verlegungsgebiet Freiflächenziffer 20%, zuvor Parkplatz und Standplatz Fahrende
<b>Kosten</b>	K. A.
<b>Wohnfläche</b>	K. A.
<b>Personen</b>	250 Personen / 20 Ateliers
<b>Wohnfläche/ Person</b>	10 m <sup>2</sup> (privates Zimmer), gemeinsamer Wohnbereich

**Abbildung 7:** FOGO-Areal © hoffmannfontana

**Beschreibung** Das FOGO-Areal bietet Wohnraum für Geflüchtete und junge Erwachsene in Ausbildung, Gastronomie, Kleingewerbe sowie Kultur und Bildung. Auf der Westseite sind dreistöckige Holzmodulzeilen und auf der Ostseite nebst den Neubauten ebenfalls Holzmodule sowie eine Siedlung aus Metallcontainern, die nach acht Jahren von der Asylsiedlung in Leutschenbach an den Vulkanplatz verlegt wurden.

**Eigenschaften** Gemeinschaft, Begegnungen und partizipative Projekte, innovativ, günstiger Wohnraum, diverse Nutzer:innen (Geflüchtete, Studierende, Kulturschaffende und Gewerbetreibende), Menschen zusammenbringen.

**Ausstattung** Wohnplätze in Dreier- und Fünfer-Wohngemeinschaften, temporäre Wohnsiedlung, Standplatz Fahrende, Spielplatz, Kinderbetreuung, Gastronomie (Buvette, Restaurant, Food Truck), Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Event- und Kursräume, Ateliers, Brettspielcafé, Quartiertreff.

### **Phase 0 (vor Projektstart)**

Die Planer:innen der Überbauung des östlichen Teils des FOGO-Areals sind über einen Folgeauftrag zum Projekt gekommen, da sie in einem Ausbauprojekt an der «Genossenschaft mehr als wohnen» involviert waren und die Bauträgerschaft daher kannten. Der Auftrag der Planer:innen war zu Beginn nur mit dem Umzug der Container von Leutschenbach auf das neue Areal am Vulkanplatz definiert. Der Planungs- und Bauprozess konnte daher von der Phase 0 an begleitet werden, was als besondere Qualität hervorgehoben wurde. Der Planungsprozess sollte so offen wie möglich gehalten werden, um die Möglichkeit zu schaffen, dass die späteren Nutzer:innen den Raum noch selbst gestalten können und bei Bezug nicht alles fix fertiggestellt ist.

Der Auftrag zur Machbarkeitsstudie beinhaltete folgende drei wichtigen Punkte: verlustfreie Zwischennutzung auf städtischer Baulandreserve, bewilligungsfähiges Projekt mit den bestehenden Wohncontainern sowie die Lösung der Lärmproblematik am Standort (Autobahn, Aargauerstrasse, Bahnhof und Gleise). Die Siedlung soll selbsttragend auf 20 Jahre ausgerichtet sein.

Der Standort am Vulkanplatz war zwar gut erschlossen, aber nicht in ein funktionierendes Stadtquartier integriert. Trotzdem wurde von der Bauträgerschaft eine zukunftssträchtige Entwicklung mit hohem Integrationspotenzial festgestellt, denn in der Nachbarschaft wurde bereits neu- und umgebaut. Zum Zeitpunkt der Phase 0 war der zeitliche Druck aus politischen Gründen gross, da in den Baujahren 2015/2016 die Flüchtlingskrise in Europa in vollem Gang war. Eine Schwierigkeit des Standorts war die Lärmsituation vor Ort. Die Architekt:innen schlugen eine Mantelnutzung vor, die als Abschirmung zur Wohnnutzung dient und diese gleichzeitig mit diversen Angeboten ergänzt. Sie beinhaltet Bildungs- und Kursräume, Ateliers und Gastronomie. Es sollte kein «Ausspielen» unterschiedlicher Nutzungen entstehen, sondern eine gegenseitige Ergänzung und ein Miteinander von Gruppen, die zum Ort passen. Viele dieser Nutzungen hätten allein vor Ort nicht bestehen können und bilden eine Symbiose. Innerhalb der Mantelnutzung können die Fenster geöffnet bleiben, ohne dass die Bewohnenden durch Lärm gestört werden. Die Flächen wurden mit hochwertigen Grünräumen geplant und sind vielfältig gestaltet (z. B. mit Kinderspielplätzen).

Bei der Gestaltung konnte auf die Erfahrungen auf dem Leutschenbach-Areal zurückgegriffen werden. Dort zeigte sich, dass die geflüchteten Personen herkunftsbedingt gemeinschaftliche Begegnungsorte im Erdgeschoss privaten Aussenräumen vorziehen, es im Freien genügend Beschattungselemente benötigt, da die Sonne eher als Feind angesehen wird, und dass die farbige Kennzeichnung der Module zur Orientierung und zur Wiedererkennung sinnvoll ist. Die Wohngebäude aus den bestehenden Containern sind unterschiedlich hoch und erschliessen die einzelnen Wohnungen (eingeschossig) über einen Kern. Zwei Personen teilen sich jeweils ein Zimmer mit 16 m<sup>2</sup> (kantonale Vorgabe). Ausserhalb der Mantelnutzung können auch die Fahrenden ihren Standort behalten, da ihr Standort (Wohnen im Wohnwagen) über keine baulichen Auflagen oder gesetzliche Schutzmassnahmen in Bezug auf Lärm verfügt. Die Fahrenden sind dem Lärm ausgesetzt.

### **Entwicklung und Prozess**

Während der Machbarkeitsstudie und der Vorprojektphase fanden durch die Bauträgerschaft initiierte und begleitete Workshops mit den verschiedenen Anspruchsgruppen statt (Gastronomie, Atelierbetreiber:innen, Jugendzentrum Dynamo, lokales Gemeindezentrum GZ und Fahrende). Zudem stand während des gesamten Prozesses ein Echo-Raum mit den wichtigsten Akteur:innen zur Verfügung. Gute zwischenmenschliche Kontakte und ein hoher Grad an Selbstreflexion aller Akteur:innen waren wichtige Erfolgsfaktoren für die Umsetzung dieses Projektes. Der iterative Prozess wurde von allen Beteiligten mitgetragen. Ein hohes Mass an Offenheit, Gestaltungsfreiheit und Unschärfe sowie wenig Reglementierung und Institutionalisierung haben in diesem Prozess zum Erfolg geführt. Die Wichtigkeit eines politischen und gesellschaftlichen Willens für eine Umsetzung wurde klar erkennbar. Die Bauträgerschaft hat den gesamten Prozess als Co-Leitung begleitet und den Planer:innen

**Planungs- und Bauprozess**

damit eine gute Grundlage geboten. Diese konnten ihr Wissen dann bei der Planung und Umsetzung der Gebäude einbringen.

Baurechtlich standen die Planer:innen vor der Herausforderung des Einsatzes bereits gebrauchter Containermodule, die bereits zum Zeitpunkt der ersten Erstellung in Leutschenbach das Minimum an Regulatorien erfüllt hatten. Zudem hatten sich seit 2016 die ökologischen Anforderungen geändert. Für ein bewilligungsfähiges Projekt mussten die Dächer, die sich als Schwachstelle der Container herausgestellt hatten, insgesamt mit einem neuen Dach überbaut werden. Eine Sanierung der bestehenden Dächer wäre sehr teuer gewesen. Mit den Instandsetzungsmassnahmen konnte graue Energie reduziert, die Lebenszeit der Module verdoppelt und diese für weitere 20 Jahre instand gestellt werden.

Kostentechnisch entspricht die Wiederverwendung von bestehenden Containern 60 bis 70% der Kosten eines Neubaus. Im Neubauteil der Mantelnutzung konnten über die Erstellung in Holzbau (inkl. Fenster und Fassaden), Steinwolldämmung und die Trennbarkeit der Systeme mehr ökologische Kriterien verfolgt werden. Die Umsetzung auf dem FOGO-Areal wird in der Öffentlichkeit und in den Fachmedien gut aufgenommen. Sie macht sichtbar, wie Architektur mittels vorgefertigter Elemente umgesetzt werden kann. Die Planer:innen hatten zu Beginn keine oder nur sehr geringe Erwartungen. Der Prozess war ergebnisoffen, da nicht klar definierbar war, was ein Quartier vor Ort ausmachen würde.

**Realisierung, Betrieb und Nachnutzung**

Die WC-Anlagen der Ateliers sind zentralisiert. Innerhalb der Module stehen nur Kaltwasser, Heizkörper, Strom und Licht zur Verfügung. Die Wohnungen verfügen jeweils über Küchen und Bäder in minimaler Auslegung. Eine Luft-Wärmepumpe wurde für die Zwischennutzung als die ökologischste Lösung evaluiert. Zudem wurden Wärmepumpen installiert und die erzeugte Energie über eine Heizringleitung verteilt, um alle Häuser zu versorgen. Die Elektrozuleitung mündet in einem mittigen Hauptverteiler und führt von da sternförmig zu den Gebäuden. Mit der Wasserverteilung wurde ebenso verfahren. Für die Containermodule ist keine weitere Nachnutzung geplant, da sich diese bereits im zweiten Lebenszyklus befinden und nach den geplanten 20 Jahren auf dem FOGO-Areal ihre kalkulatorische Lebensdauer (15 Jahre) um 90 bis 100% überschritten haben werden (dann 27 und 30 Jahre). Ob die Elemente danach weiter genutzt werden können, ist offen. Sicher aber ist, dass es am sinnvollsten ist, sie auf dem FOGO-Areal so lange wie möglich im Einsatz zu belassen.

(hoffmannfontana architekturen: Planer:innen 16. Dezember 2022)

### Tiny House Immergrün in der Zwischennutzung Basislager in Zürich Altstetten



<b>Typologie</b>	Anhänger
<b>Adresse</b>	Mobil (aktuell Basislager, Aargauerstrasse 60–92, 8048 Zürich)
<b>Kanton</b>	Zürich
<b>Land</b>	Schweiz
<b>Bauträgerschaft</b>	Kollektiv Winzig
<b>Planende</b>	Kollektiv Winzig
<b>Fertigstellung</b>	2018
<b>Projektphase</b>	Fertiggestellt
<b>Bauzone</b>	Industrie- und Gewerbezone (IG II), Ausnützungsziffer 1.0, Baumassenziffer 12 Zwischennutzung bis 2027
<b>Kosten</b>	Ca. 150'000 CHF 10'000 CHF/m <sup>2</sup> 75'000 CHF/Person
<b>Wohnfläche</b>	NGF total 12.5 m <sup>2</sup>
<b>Personen</b>	2 Personen
<b>Wohnfläche/ Person</b>	Ca. 6,25 m <sup>2</sup>

**Abbildung 8:** Tiny House Immergrün © Kollektiv Winzig

**Beschreibung** Das 17 m<sup>2</sup> grosse Tiny House ist stromautark und lässt sich aufgrund der Netzungebundenheit auf ungenutzten Grund stellen. Immergrün hat eine Strassenzulassung wie auch eine Baubewilligung in Zürich. Im Inneren finden sich ein Bett, eine Küche, ein Badezimmer und viel Stauraum. Das Tiny House ist ein Prototyp und zeigt, wie das Wohnen und Arbeiten auf kleinem Raum möglich ist. Im Rahmen einer Zwischennutzung steht Immergrün aktuell im Basislager in Zürich Altstetten.

**Eigenschaften** Stromautark, netzungebunden (Strom), 2000-Watt-Gesellschaft, reduzierter Energieverbrauch, reduzierter CO<sub>2</sub>-Fussabdruck, Effizienz, Holz, klare Linien, lokale Materialien, Selbstbau.

**Ausstattung** Strassenzulassung (Spezialfahrzeug unter 3,5 t), Baubewilligung, Solaranlage 700 W, Speicher 2,5 kW, Verbrennungstoilette, je 80 l Frisch- und Abwassertank, Gasheizung mit Boiler, 12-Volt-Strominstallation.

**Planungs- und Bauprozess****Phase 0 (vor Projektstart)**

Die Bauherrin und der Bauherr des Tiny Houses Immergrün sind über eine ausführliche Recherche bestehender Praxisbeispiele (z. B. Wohnwagen, ein wasserautarkes Haus, die amerikanischen Trailer, die Earth-Ships sowie mehrere containerbasierte Häuser) zu ihrem Wohnwunsch gelangt. Zu dem Zeitpunkt waren nur wenige Informationen, Anleitungen oder Leitfäden verfügbar, wie man ein bewilligungsfähiges Tiny House baut, und es wurde im internationalen und nationalen Kontext nahezu keine professionelle Unterstützung wie Coachings oder Beratungen angeboten. So wurden in Eigenleistung das Strassenverkehrsgesetz, ISO-Normen und lokale Gesetze durchgearbeitet und viele weitere Abklärungen getroffen. Das Interesse in der Phase 0 lag vordergründig in dem Wunsch der Beschränkung auf das Wesentliche und damit einer Verkleinerung der Wohnfläche. Das Interesse für ein kleines Volumen kam erst später dazu. Die städtischen Wohnkosten wurden als zu hoch empfunden, gerade deshalb, weil sie der Meinung waren, dass sie nicht mehr viel individuellen Besitz benötigten, da das entsprechende Angebot in der Stadt in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Die Bauherrin und der Bauherr wollten diese Philosophie leben und haben über zweieinhalb Jahre ihren Besitz reduziert, so dass er in ein Tiny House passt. Mit der mobilen Wohnform sollte eine Flexibilität in der Lebensgestaltung einhergehen. Die romantisierte Vorstellung des Paares sah die Möglichkeit vor, an unterschiedlichen Standorten zu wohnen und zu arbeiten und diese beiden Nutzungen im Tiny House als dynamisches Gefüge zu verbinden. Für die beiden Personen, die im Fall dieses Tiny Houses Initiant:innen, Planer:innen und Bewohner:innen sind, war der Standort ein wichtiger Aspekt. Sie strebten zu Beginn einen Standort nahe dem Wald und mit guter infrastruktureller Erschliessung in Adliswil an. Leider blieb ihnen diese Möglichkeit verwehrt. Über mehrere Ecken wurde schliesslich der Standort im Basislager Zürich gefunden und ein passender Mietvertrag für vorerst ein Jahr abgeschlossen. Später wurde der Mietvertrag verlängert.

**Entwicklung und Prozess**

Im Verbund des Basislagers liegt der Fokus weniger auf dem Wohnen als auf dem gemeinsamen Arbeiten der Nutzer:innen. Im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag wurde auch vorgesehen, dass die Wohnform im Tiny House als «Showprojekt» vermittelnd eingesetzt wird, wodurch es eine grosse Medienpräsenz erlangte. Infolgedessen wurde der Verein Kleinwohnformen mit dem Ziel gegründet, das im Prozess erlangte Wissen mit anderen interessierten Menschen zu teilen. Die Planung und der Bau wurden weitestgehend von den Bewohner:innen selbst gestemmt, wobei diese zwar in der Planung versiert waren (Architekt), nicht aber im Bau. Gerade was die Holzverarbeitung und die Elektroinstallationen betrifft, waren die Hürden und damit verbunden die Lernkurve gross. Dies hat den Bauprozess verlangsamt: Aus den ehemals geplanten je 60 bis 80% Eigenleistung während sechs Monaten wurden 100% Eigenleistung pro Person während der sechsmonatigen Realisierungsphase. Der Zeitdruck war deshalb so gross, weil zum Bau des Gebäudes (Primär- und Sekundärstruktur) eine Anlage gemietet wurde. Dazu kam die zeitliche Doppelbelastung während der vorherigen zwei- bis dreijährigen Entwicklungsphase. So hätten die beiden sich im Nachhinein lieber mehr Zeit gelassen, um den Prozess mehr geniessen zu können.

Ein grosser Zielkonflikt bei einem Gebäude auf Rädern ist die Vereinbarkeit der Bewohnbarkeit, der ökologischen sowie ökonomischen Nachhaltigkeit und der Strassentauglichkeit. Eine massive Baukonstruktion und nachhaltige Baustoffe stehen der Anforderung an geringes Gewicht oftmals gegenüber. Das Limit liegt bei maximal 3.5 Tonnen, damit das Gebäude selbstständig umplatziert werden kann. Bei mehr Gewicht sind professionelle Unternehmen zu beauftragen, was dem Wunsch nach Flexibilität und Autonomie entgegensteht. Für die Fenster kann kein konventionelles Glas (Dreifachverglasung und splitterfest) verwendet werden, was die Gestaltungsfreiheit (z. B. viel Licht durch grosse Fensterflächen) und die Verfügbarkeit in der Schweiz stark einschränkt. Bauteile mussten teilweise aus dem Ausland beschafft werden. Beim Prozess des Tiny-House-Baus waren unter anderem die Unternehmer:innen (Zimmerei, Fahrzeugbauer:in, Dämmungslieferant:in sowie Fenster- und Torbauer:in), aber auch die persönlichen Freund:innen, die den Bau unterstützt haben, sowie

**Planungs- und Bauprozess**

die Initiant:innen des Basislagers wichtige Partner:innen. Finanziert haben die beiden Eigentümer:innen ihr Tiny House aus privaten Ersparnissen, wobei vor allem auch der zweifache Lohnausfall während der sechsmonatigen Realisierungsphase mit eingerechnet werden muss. Die Kosten für den Bau des Tiny Houses inklusive der Arbeitsleistung liegen bei ca. 150'000 Franken. Für einen gelungenen Prozess ist es nötig, sich von Konventionen zu lösen, eine flexible Haltung einzunehmen und Freude am Experiment zu haben. Eine lustvolle Auseinandersetzung, Eigenmotivation und Mut zu internistischem Vorgehen sind zentral für ein gutes Gelingen.

**Realisierung, Betrieb und Nachnutzung**

Im Betrieb ist den Bewohner:innen ein effektives Haustechnikkonzept wichtig, um Energie zu sparen und damit Autonomie zu wahren. Das Ziel ist es, autark zu sein. Eine Stromautarkie von 90 bis 95% bei Sonnenschein wird über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit Speicher erreicht und ansonsten wird auf Landstrom zurückgegriffen. Die Solarspeicheranlagen reichen für den Betrieb von Licht, Elektronik, Haustechnik (WC, Wasserabpumpen), Heizung, Strom für Laptop, Handy und Küchengeräte. Aufgrund der Kapazität ist nicht alles auf einmal nutzbar und muss überlegt genutzt werden. Der Stromverbrauch im Grundbetrieb wurde im Voraus mittels einer Berechnungstabelle ermittelt, damit die PV-Anlage entsprechend dimensioniert werden konnte. Der Kochherd wird mit Gas betrieben und ist unabhängig vom Stromnetz verfügbar. Die Wärme wird über eine Gasheizung, kombiniert mit einem Warmwasserboiler (10 Liter), erzeugt. Wenn die Heizung einschaltet, wird auch warmes Wasser produziert, wobei auch nur der Boiler aktiviert werden kann. Im Tiny House stehen 80 Liter Frischwasser zur Verfügung und 80 Liter Grauwasser kann zurückgehalten werden.

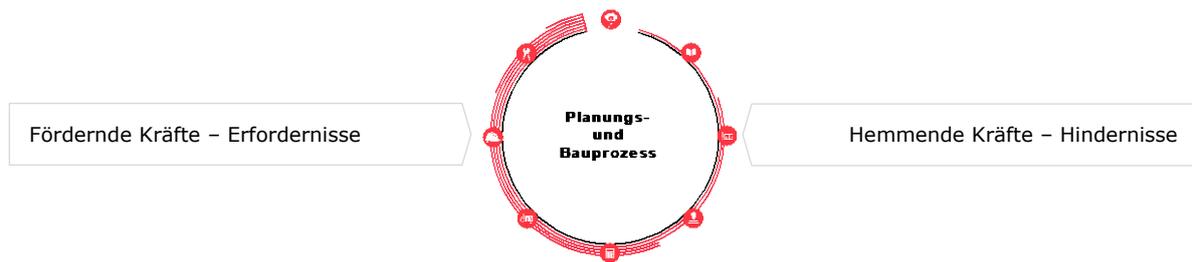
Durch das kleine Volumen des Tiny Houses hat sich gemäss den Bewohner:innen der ökologische Fussabdruck stark reduziert. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass das Haus aufgrund des kleinen Volumens nicht immer beheizt werden muss (z. B. bei längerer Abwesenheit reichen 6 bis 7 Grad Grundtemperatur aus) und innert kürzester Zeit (eine Stunde) wieder warm ist. In der ersten Zeit der Nutzung wurden kleinere Updates am Ausbau vorgenommen. Grundsätzlich hat sich die Raumaufteilung gemäss der Planung aber sehr bewährt und es lässt sich gut und gemütlich wohnen. Die Nutzungen sind logisch angeordnet und entsprechen den Bedürfnissen des Paares. Als besonders wertvoll erweist sich der Aussenschrank für Unter-haltsarbeiten, der häufig genutzt wird. Die Genügsamkeit und Reduktion tut den beiden im Alltag gut und das Bewusstsein für Ressourcennutzung wird durch das Leben im Tiny House gestärkt.

Der urbane Standort auf dem Areal des Basislagers wird als offen und befruchtend beschrieben, er verlangt aber auch viel von den Bewohner:innen. Es ist oft laut und viel los, was den privaten Rückzug erschwert und eine hohe Toleranzgrenze bedingt. Auch nutzen die beiden individuelle Rückzugsorte wie den Wald oder das Wellnesscenter. Mit den anderen Nutzer:innen hat sich ein guter und respektvoller Umgang hinsichtlich der Privatsphäre etabliert. Wenn sie sich innerhalb des Tiny Houses aufhalten, werden sie kaum gestört und in den Aussenräumen vertragen sie Gesellschaft gut.

Das Ziel der beiden war es, das Tiny House Immergrün als Wohn- und Arbeitsort zu testen. Ausgenommen die Zeit der Corona-Pandemie hat dies sehr gut funktioniert. Die aktuelle Zwischennutzung auf dem Areal des Basislagers ist bis 2027 vorgesehen. Danach braucht es weitere Überlegungen zur Nutzung des Tiny Houses. So könnte es beispielsweise an einen anderen Standort umziehen oder weiter als Wohn- und/oder Arbeitsort genutzt werden. Ein Rückbau der Struktur und die Wiederverwendung der Bauteile ist nicht ganz einfach, da sich nebst den verschraubten oder gesteckten Bauteilen (z. B. Kunststoff-Stegplatten im Dach und Holzelemente oder die Küche in Lamello-Stecksystem) auch verklebte und verschweisste Teile (z. B. Tank aus Polyethylen oder Dämmung) im Tiny House befinden, für die ein anderer Verwendungszweck gefunden werden müsste.

(Kollektiv Winzig: Planer:innen und Bewohner:innen 10. Januar 2022)

### 4.3 Wirkungsgefüge



**Abbildung 9:** Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen den fördernden und hemmenden Kräften im Planungs- und Bauprozess. Eigene Darstellung aus Grafiken des Dokumentes «Construire dans les règles de l'art – Suivez le guide» der Section Vaud des SIA

#### **Fördernde Kräfte – Was sind Erfordernisse?**

- Die Begleitung der Planungsprozesse ab Phase 0
- Ergebnisoffener Planungsprozess ohne fixe Vorstellungen
- Viel Freiheit und Unschärfe in der Projektplanung
- Wenig Reglementierung und Institutionalisierung
- Ein enger und offener Dialog zwischen allen beteiligten Akteur:innen
- Gute zwischenmenschliche Kontakte und ein hoher Grad an Selbstreflexion
- Mut zu einem iterativen Prozess und Freude am Experiment
- Eigenmotivation und eine lustvolle Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe
- Planer:innen, die den Gestaltungsspielraum konstruktiv nutzen und einen offenen Prozess aushalten können
- Planer:innen, die über eine hohe Kommunikationskompetenz und Dialogbereitschaft verfügen
- Planer:innen, die über ein nutzer:innenzentriertes Architekturverständnis verfügen
- Eine Bauträgerschaft und Planer:innen, die bereits Erfahrung mit den entsprechenden Wohnformen haben
- Eine Bauträgerschaft, die weiss, was sie möchte, die Bedürfnisse der Nutzer:innen kennt und diese formulieren kann
- Geldgeber:innen, die auch an unkonventionelle Ideen glauben und diese unterstützen
- Starker politischer und gesellschaftlicher Wille sowie günstige Rahmenbedingungen
- Offenheit und Flexibilität der Behörden
- Institutionelle Zusammenarbeit mit anderen Akteur:innen (z. B. Stiftungen oder kommunale Stellen für das Genossenschaftskapital)
- Ein Planungsverfahren mit einem Architekturwettbewerb
- Baukolloquien zur Betrachtung und Bewertung baulicher Gesichtspunkte
- Echoraum mit den wichtigsten involvierten Akteur:innen
- Partizipative Veranstaltungen mit allen Anspruchsgruppen (z. B. Workshops)
- Möglichkeiten zur späteren (Um-)Gestaltung der Räume durch die Nutzer:innen
- Anpassung der Wohneinheiten bei sich ändernden Bedürfnissen
- Die Nachnutzung bereits in der Planung durch Nutzungsszenarien antizipieren und durch Flexibilität ermöglichen
- Das Gebäude in Skelettbauweise ist flexibel in der Einteilung der Räume
- Ein Standort, der bereits gut in ein Quartier eingebunden ist und über eine hohe Lagequalität sowie eine gute Erschliessung verfügt
- Entwicklung der Wohntypologie für und aus dem Ort heraus und passend zum Grundstück
- Neues Gewerbe, das das Angebot im Quartier ergänzt
- Eine hohe Diversität an Wohnformen
- Eine Durchmischung, die die Nachbarschaft und das Zusammenleben fördert
- Ein Mix zwischen unterschiedlichen Nutzungen wie Arbeiten, Kultur und Wohnen

**Planungs- und Bauprozess**

- Eine gewinnbringende Verknüpfung von verschiedenen Akteur:innen in der Siedlung
- Auslagern und Teilen aller Infrastruktur, die man nicht täglich braucht
- Synergien zwischen den Wohn- und Gewerbenutzenden, um Infrastrukturen (z. B. Gemeinschaftsküche, Cafeteria usw.) gemeinsam zu nutzen
- Gemeinsame Werte in Bezug auf Austausch und Rückzug sowie Dinge zu teilen
- Die individuelle Offenheit und eine hohe Toleranzgrenze der Bewohner:innen
- Ein hohes Bewusstsein für Ressourcennutzung bei allen Beteiligten
- Übergabe von Verantwortung im Betrieb an die Nutzer:innen (z. B. Koordination gemeinschaftlicher Flächen)

**Hemmende Kräfte – Was sind Hindernisse?**

- Kombination mehrerer Bauträger:innen mit unterschiedlichen Interessen
- Fehlende Funktion der Gemeinde als Koordinationsakteurin
- Zeitaufwand und -verzögerung durch Austausch mit Ämtern und Fachstellen
- Zu starre Vorgaben im Planungsprozess hindern die Flexibilität einer partizipativen Planung der Bewohner:innen der Erstnutzung und Nachnutzung
- Ein hoher Grad an Institutionalisierung
- Ein hoher Kostendruck
- Ein hoher Zeitdruck
- Eine schlechte Kommunikation
- Nutzungsverträge mit kurzen Fristen und unklaren Perspektiven
- Standort mit hoher Lärmbelastung
- Die Erfüllung der baurechtlichen Grundlagen (z. B. Lärm, teilausgestattete Küchen)
- Vereinbarkeit mit den Rahmenbedingungen der Hindernisfreiheit
- Hohe Auflagen im Bewilligungsprozess zur Abstimmung mit den Akteur:innen von Nachbargrundstücken (z. B. Verkehrsbetriebe von Tram-, Bahn oder Strassenverkehrsnetz)
- Das Strassenverkehrsgesetz und die Strassentauglichkeit erschweren die konstruktive Umsetzung (z. B. Anforderungen an Dimensionierung und Materialisierung eines Fensters) und stehen teilweise Anforderungen an die Bewohnbarkeit entgegen (eingeschränkter Tageslichteinfall)
- Weltgesellschaftliche Probleme der Verfügbarkeit und Preisanstieg von Baumaterialien (z.B. Corona-Pandemie, Kriegsgeschehen usw.)
- Mangel an Literatur und Planungsleitlinien für ein bewilligungsfähiges Tiny House im Selbstbau
- Hoher Anteil an Eigenleistung und hohe Anforderungen an Planungs- und handwerkliche Fähigkeiten im Selbstbau
- Die Vorgabe einer spezifischen soziodemografischen Durchmischung der Mieter:innen erschwert den Auswahlprozess auf dem freien Markt.
- Ein hoher Kommunikationsbedarf der Nutzer:innen bindet die Kräfte der Betreiber:innen (z. B. Geschäftsführung)
- Die Um- und Nachnutzung von Gebäudestrukturen, die bei der Erstnutzung am Minimum der baurechtlichen Regulatorien erstellt wurden
- Verklebte und verschweisste Teile erschweren die Wiederverwendung der Baumaterialien.

## 5 Schlussfolgerungen

Auf Basis der öffentlich verfügbaren politischen und gesetzlichen Grundlagen wurden die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen von Kleinwohnformen in der Schweiz abgebildet.

Grundsätzlich gilt, dass Kleinwohnformen, die als permanenter Wohnsitz genutzt werden, in der Schweiz ordentlich zu bewilligen sind. Für das Bewilligungsverfahren gelten auf allen politischen Ebenen dieselben baurechtlichen Vorschriften wie im Hochbau.

Der Bewilligungsprozess unterscheidet sich in Abhängigkeit der architektonischen Typologie. Dabei spielt insbesondere die Unterscheidung zwischen mobilen und immobilien Objekten eine entscheidende Rolle. Immobilen Typologien mit meist mehreren Wohneinheiten können üblicherweise analog dem normalen Bewilligungsverfahren beurteilt werden. Bei mobilen Typologien mit wenigen bzw. mit meist einer Wohneinheit bedarf es oft weiterer Abklärungen. Die Tatsache, dass die geltende gesamtschweizerische Vorschrift zum Bewilligungsverfahren durch jeden Kanton bzw. durch jede Gemeinde eigens definiert werden kann, führt dazu, dass ein Bewilligungsverfahren für eine mobile Kleinwohnform oft individuell beurteilt wird. Die Bedingungen variieren zudem in Abhängigkeit vom Grundstück und von der entsprechend definierten Bauzone.

Aus rechtlicher Sicht eignen sich bereits erschlossene Grundstücke in Wohnzonen, auf Brachflächen und in Mischzonen (Wohn- und Gewerbenutzung) besonders gut für Kleinwohnformen, dagegen Landwirtschaftszonen bedingt. Zonen für öffentliche Bauten oder kommunale Freihaltezonen eignen sich nur in Ausnahmefällen wie beispielsweise auf einem Ganzjahres-Campingplatz oder für temporäre Aufenthalte bei einer Zwischennutzung.

Da die Vorschriften für den konventionellen Wohnungsbau, abhängig von der architektonischen Typologie, vor allem für mobile Kleinwohnformen oftmals schwierig einzuhalten sind, werden diese heute oft in Sonderbewilligungsverfahren bewilligt. Auch bezüglich der Energie und Wärmedämmung gelten für Kleinwohnformen dieselben Reglemente wie für konventionelle Bebauungen. Für die Typologien «Apartment» und «Festes Haus» macht dies oftmals keinen Unterschied im Vergleich zum üblichen Prozess, jedoch ergeben sich in Bezug zu Energie und Wärmedämmung bei den Typologien «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug» und «Anhänger» oftmals Schwierigkeiten.

Je nach Typologie der Kleinwohnform eignen sich diese für unterschiedliche Szenarien der (Nach-)Verdichtung oder Zwischennutzung von Grundstücken. Die Kombination mehrerer kleinräumiger Wohneinheiten in den Typologien «Apartment» oder «Festes Haus», also in einem Gebäude über mehrere Stockwerke, stellt gegenüber von Einzelbauten per se bereits eine Verdichtung dar. Kleinere Einheiten wie das «Vorgefertigte Modul» können beispielsweise auf Grundstücken mit bestehenden Bauten genutzt werden, um mehr Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen. Des Weiteren eignen sich mobile Typologien wie das «Fahrzeug» oder der «Anhänger» generell gut für Zwischennutzungen von Grundstücken, auf welchen kurz- oder mittelfristig keine permanente Bebauung zugelassen oder möglich ist.

Kleinwohnformen sind im Sinne der Nachhaltigkeit nicht für jede räumliche Situation geeignet, bergen aber, abhängig von der Typologie, ein grosses Potenzial für die (Nach-)Verdichtung oder für die Zwischennutzung im innerstädtischen Kontext. Es gibt Grundstücke, auf denen eine Erstellung von Kleinwohnformen nachhaltig ist.

Aktuell bestehen teilweise hohe rechtliche Hürden in Bezug auf die Realisierung von Kleinwohnformen. Um die Erstellung von Kleinwohnformen zu vereinfachen und dadurch die Wohnform zu fördern, wäre es erforderlich, bestehende gesetzliche Grundlagen an die spezifischen Bedürfnisse dieser Wohnform anzupassen.

Nachfolgend sind Punkte aufgeführt, welche eine Vereinfachung für Kleinwohnformen ermöglichen und damit geprüft werden können.

Raumplanungsgesetz:

- Ausweisung spezifischer Bauzonen für Kleinwohnformen
- Mischzone für die kombinierte Nutzung von Wohnen und Landwirtschaft<sup>1</sup>
- Möglichkeit von temporären Kleinwohnformen ohne Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzone von definierten Wachstumsgemeinden anstelle von Neueinzonungen mit permanenten Bebauungen<sup>2</sup>

Planungs- und Baugesetz:

- Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren für (teil-)mobile Kleinwohnformen (Mindest-treppenbreiten, Raumhöhen, Materialisierung von Bauteilen, technische Anschlüsse, energetische Werte usw.)<sup>3</sup>
- Vereinfachte Nutzung von Restgrundstücken und kleinen Parzellen
- Vorgaben zum Wohnflächen- und Bodenverbrauch (Parzelle) pro Kopf

Energiegesetz:

- Einbeziehung der Energiebezugsfläche pro Person
- Begrenzung des jährlichen Heizwärmebedarfs auf die Anzahl der Bewohner:innen (kWh/Person\*a) als Anreiz für kleinere Wohnflächen und zum Erreichen eines effektiv geringeren Heizwärmebedarfs

Wohnungs-Bewertungs-System:

- Höhere Gewichtung einer sparsamen Nutzung von (Wohn-)Fläche durch eine asymmetrische Punkteverteilung im Wertesystem, bei der kleinere Wohnungen mehr als nur einen Punkt erhielten

Die Analyse der Planungs- und Bauprozesse von Kleinwohnformen zeigt, dass sowohl fördernde (Erfordernisse) als auch hemmende (Hindernisse) Kräfte den Prozessablauf und die Vorgaben, das Verfahren und die Instrumente, die Planungsakteur:innen, die Kontrollorgane sowie den Standort betreffen. Erfordernisse und Hindernisse sind teilweise, aber nicht immer, spezifisch von den architektonischen Typologien von Kleinwohnformen abhängig und gelten oftmals generell für den Planungs- und Bauprozess im Hochbau.

Erfordernisse für einen erfolgreichen Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen sind ein frühzeitiger Einstieg der Planer:innen in den Prozess sowie ein angemessenes Mass an Freiheit, Reglementierung und Institutionalisierung während des Prozesses. Die Planungsakteur:innen und ihre Einstellungen, Kompetenzen und Vorkenntnisse sind relevant. Planer:innen sollen ergebnisoffen, konstruktiv, kommunikationsbereit, mutig und resilient gegenüber einem iterativen Prozess sein sowie Eigenmotivation und Lust mitbringen, baulich einen Beitrag am ressourcenreduzierten Wohnen zu leisten. Planer:innen, aber auch Bauherr:innen sollten bestenfalls bereits über Erfahrungen in ähnlichen Bauaufgaben verfügen. Nicht die gestalterische Selbstverwirklichung, sondern die Nutzer:innenzentrierung ist in den Vordergrund zu stellen, da auf reduzierter Fläche vor allem auch praktische Eigenschaften im Vordergrund stehen.

<sup>1</sup> Ein:e Pächter:in darf für eine befristete Zeit in einer Kleinwohnform auf einer Landwirtschaftsfläche wohnen und in der Landwirtschaft (mit-)arbeiten. Diese Idee wurde in der Vision für Kleinwohnformen in der Gemeinde Buttisholz LU ausgearbeitet. Im separaten Ergebnisdokument → «Kleinwohnformen als Teil der Dorfgemeinschaft» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

<sup>2</sup> Hier wird von dem Szenario einer späteren Bevölkerungsabnahme ausgegangen, während die Bevölkerung momentan wächst und neuer Wohnraum gebraucht wird.

<sup>3</sup> Der Verein Kleinwohnformen hat dazu detaillierte Ideen entwickelt. Unter anderem wird vorgeschlagen, dass ein Situationsplan mit der Parzellierung, der festgelegten Nutzfläche in m<sup>2</sup>, sowie ein Erschliessungsplan mit der Darstellung für Abwasser, Wasser, Strom sowie Wege und Gärten zur Baufreigabe reichen sollte. Zudem sollte auf das Bauprofil während des Bewilligungsprozesses verzichtet werden können. Der Verein Kleinwohnformen schlägt auch eine Verringerung der Brandschutzabstände von maximal vier Meter vor.

Generell sind ein enger und offener Dialog sowie gute zwischenmenschliche Kontakte zwischen allen Beteiligten wichtig für ein gutes Gelingen im Planungs- und Bauprozess. Dies gilt auch für Kleinwohnformen. Die Bauträgerschaft muss wissen wo ihre Prioritäten liegen, die Bedürfnisse ihrer Nutzer:innen kennen und diese zielgerichtet in den Prozess einbringen können. Hilfreich sind hierbei partizipative Methoden zur Bedürfnisabfrage der späteren Nutzer:innen, aber auch anderer Anspruchsgruppen. Externe Akteur:innen wie Geldgeber:innen, Behörden, Politik oder Zivilgesellschaft sollten dem Bauvorhaben und der Idee von reduziertem Wohnraum positiv gegenüberstehen, auch unkonventionelle Ideen unterstützen und ihre Möglichkeiten ausschöpfen. Weitere institutionelle Kooperationen sind stets zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

Gewinnbringende Verfahren und Instrumente für den Planungs- und Bauprozess sind beispielsweise Machbarkeitsstudien, Architekturwettbewerbe, Baukolloquien mit Planungsexpert:innen oder Echoräume mit den wichtigsten involvierten Akteur:innen. Der Standort von Kleinwohnformen im urbanen Kontext ist bestenfalls bereits in ein Quartier eingebunden und gut erschlossen. Die Wohntypologien sowie das weitere Nutzungsangebot wie Gewerbe und Dienstleistungen sollen sich in den Ort einfügen und das bestehende Angebot ergänzen. Eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen wie Arbeiten, Kultur und Wohnen soll eine gute Nachbarschaft ermöglichen und das Zusammenleben fördern. Synergien im Betrieb und in der Infrastruktur sollen, wo immer möglich, abgestimmt und genutzt werden.

Für einen funktionierenden Betrieb innerhalb einer Überbauung oder Clusterung von Kleinwohnformeinheiten sind gemeinsame Werte, eine individuelle Offenheit und hohe Toleranzgrenze der Nutzer:innen von grosser Bedeutung, da die Kleinwohnformen meist über wenig privaten Raum für den Rückzug verfügen. Die Nutzer:innen können vor Ort Aufgaben im Betrieb übernehmen und so Identifikation und Verantwortungsgefühl fördern. So könnte die Gestaltung einzelner gemeinschaftlicher Räume oder Bereiche ihnen übertragen werden.

Im Hinblick auf eine spätere Um- oder Nachnutzung bieten sich Gebäude in Skelettbauweise oder mobile Einheiten an, da sie leichter anpassbar und flexibel in der Raumaufteilung sind. In jedem Fall sollten Szenarien für eine spätere Um- oder Nachnutzung bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Hindernisse für einen erfolgreichen Planungs- und Bauprozess generell können schlechte Kommunikation, hoher Kosten- und Zeitdruck, ein hoher Institutionalierungsgrad sowie zu starke Vorgaben im Ablauf sein. Dadurch wird insbesondere die Flexibilität einer partizipativen Planung der Erst- und Nachnutzenden durch verhindert. Erschwerend können bei Kleinwohnformen auch folgende Punkte sein: Die Einhaltung baurechtlicher Grundlagen (z. B. bei teilausgestatteten Küchen), widersprüchliche Maximalanforderungen der geltenden Vorschriften oder die Vereinbarkeit mit den Rahmenbedingungen der Hindernisfreiheit sein. Insbesondere bei mobilen Typologien erschwert die Forderung nach Strassentauglichkeit die bauliche Umsetzung (z. B. Einschränkungen in der Dimensionierung und Materialisierung von Fenster) und kann mit den Anforderungen an die Bewohnbarkeit der Wohnform kollidieren (eingeschränkte natürliche Belichtung). Hier gilt es abzuwägen, wie wichtig die Mobilität der Wohneinheit ist und welche Kompromisse in Bezug auf Bewohnbarkeit eingegangen werden sollen.

Wenn bei der Planung mehrerer Einheiten von Kleinwohnformen auf einem Grundstück mehrere Bauträger:innen zusammenkommen, kann es zu Problemen führen, wenn diese unterschiedliche Ansichten und Interessen haben. Aufgrund der Eigenheiten unterschiedlicher Typologien von Kleinwohnformen kann auch der Umgang und Austausch mit Kontrollinstanzen wie Ämter und Fachstellen herausfordernd sein, und Zeit beanspruchen. Insbesondere dann, wenn die Gemeinde keine koordinierende Rolle übernehmen kann. Unvorhersehbar, aber möglich, sind weltgesellschaftliche Ereignisse (z. B. Corona-Pandemie oder Kriegsereignisse), die sich auf die Verfügbarkeit und den Preis von Baustoffen auswirken. Die Um- und Nachnutzung von Gebäudestrukturen modularer Typologien ist schwierig, wenn diese in der Erstnutzung nach den Mindestanforderungen der Bauordnung errichtet wurden und sich die

Anforderungen nachher ändern. Bei Konstruktionsdetails von Bauteilen erschweren geklebte und geschweisste Teile die Wiederverwendung von Baumaterialien. Ein Standort mit hoher Lärmbelastung erschwert auch die Realisierung von Kleinwohnformen, falls Nutzungen nicht lärmabgewandt angeordnet werden können.

Für die selbstinitiierte Planung und den Selbstbau ist das Fehlen entsprechender Planungsrichtlinien und Literatur erschwerend für ein genehmigungsfähiges Gebäude. Der Selbstbau erfordert einen hohen Anteil an Eigenleistung und stellt hohe Anforderungen an die Planungskompetenz und die handwerklichen Fähigkeiten der späteren Bewohner:innen. Wenn die Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümer:innen kurze Fristen aufweisen, ist es für die Bewohner:innen ebenfalls schwierig, den Aufwand und die Ressourcen für den Selbstbau verhältnismässig einzuschätzen. Unklare Perspektiven erschweren grundsätzlich den Prozess, ebenso wie zu restriktive Vorgaben hinsichtlich der Auswahl der Mieter:innen (z. B. soziodemografische Durchmischung). Letztere können den Auswahlprozess auf dem freien Markt beeinträchtigen und zu unnötigen Leerständen führen.

# Literaturverzeichnis

Bundesstiftung Baukultur (Hg.) (2023): Gut gemacht! Die Bedeutung der Phase Null für gelingende Projekte. Unter Mitarbeit von Reiner Nagel. Online verfügbar unter <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/magazin/detail/gut-gemacht-bedeutung-der-phase-null-fuer-gelingende-projekte>.

Consulting LIFE (2024): Kraftfeldanalyse. Welche Kräfte wirken auf eine Sache? Online verfügbar unter <https://www.consulting-life.de/kraftfeldanalyse>.

Genossenschaft Kalkbreite: Initiant:innen (24.01.2022): Expert:inneninterview Kleinwohnformen.

Hochschule Luzern (2024): Experteninterview. Auswahl der Erhebungsmethode. Online verfügbar unter <https://www.empirical-methods.hslu.ch/forschungsprozess/qualitative-forschung/auswahl-der-erhebungsmethode>.

hoffmannfontana architekturen: Planer:innen (16.12.2022): Expert:inneninterview Kleinwohnformen.

Kollektiv Winzig: Planer:innen und Bewohner:innen (10.01.2022): Expert:inneninterview Kleinwohnformen.

Lewin, Kurt (1943): Defining the "field at a given time.". In: *Psychological Review* 50 (3), S. 292–310. DOI: 10.1037/h0062738.

Lutz, Selina, Franke, Julian (2024): Kleinwohnformen: Wohn- und Lebensraum mit Potenzial? Praxisbeispiele und typologische Merkmale. Hochschule Luzern.

Mayring, Philipp (2002): Qualitative content analysis-research instrument or mode of interpretation. In: *The Role of Researcher in Qualitative Psychology* 2, S. 139–148.

Müller Sigrist Architekten: Planer:innen (10.01.2022): Expert:inneninterview Kleinwohnformen.

Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein (2014): Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten. [Ausgabe] 2014. Zürich: SIA (Ordnung SIA 102, Ed. 2014, DE).

UTO Real Estate Management AG: Initiant:innen (10.01.2022): Expert:inneninterview Kleinwohnformen.

Verein Kleinwohnformen Schweiz (2023): Aktuelle Bewilligungspraxis. Online verfügbar unter <https://kleinwohnformen.ch/bewilligung-von-kleinwohnformen/aktuelle-bewilligungspraxis>.

Verein Kleinwohnformen Schweiz (2024): Ausnahmen von der Bewilligungspflicht.

Zimmermann Seiler, Yvonne; Keller, Fabienne; Lutz, Selina; Bucher, Felix; Leitner, Kathrin; Weiss, Stephanie; Franke, Julian (2023): Kleinwohnformen: Wohn- und Lebensraum mit Potenzial? Deskriptiver Überblick Schweiz: Zenodo.

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadträume verdichten © Verein Kleinwohnformen Schweiz .....	9
Abbildung 2: Stöckli interpretieren © Verein Kleinwohnformen Schweiz.....	9
Abbildung 3: Brachen sinnvoll nutzen © Verein Kleinwohnformen Schweiz.....	9
Abbildung 4: Planungs- und Bauprozess mit den Planungsphasen nach SIA 102 und den erweiterten Planungsphasen. Eigene Darstellung aus Grafiken des Dokumentes «Construire dans les règles de l’art – Suivez le guide» der Section Vaud des SIA .....	11
Abbildung 5: Genossenschaft Kalkbreite © Dimitri Djuric.....	14
Abbildung 6: Tiny Homes Zollikerberg © Moyreal Immobilien AG.....	17
Abbildung 7: FOGO-Areal © hoffmannfontana .....	20
Abbildung 8: Tiny House Immergrün © Kollektiv Winzig.....	23
Abbildung 9: Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen den fördernden und hemmenden Kräften im Planungs- und Bauprozess. Eigene Darstellung aus Grafiken des Dokumentes «Construire dans les règles de l’art – Suivez le guide» der Section Vaud des SIA .....	26

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Expert:inneninterviews.....	3
Tabelle 2: Übersicht der geltenden Vorschriften am Beispiel des Kantons Zürich .....	5
Tabelle 3: Weiterführende Reglemente je Typologie.....	6
Tabelle 4: Relevante Faktoren je (Bau-)Zone.....	7

# Autor:innen



**Selina Lutz**  
**Senior**  
**Wissenschaftliche**  
**Mitarbeiterin**

[selina.lutz@hslu.ch](mailto:selina.lutz@hslu.ch)

## **Forschungsschwerpunkte**

Innovative Wohn- und Lebensformen, Gemeinschaft, Kleinwohnformen, Suffizienz, Architektur- und Wohnpsychologie, Stadt- und Raumsoziologie, Migration, Flucht und Asyl

[Link zum Personalprofil](#)



**Dr. Stephanie Weiss**  
**Dozentin**

[stephanie.weiss@hslu.ch](mailto:stephanie.weiss@hslu.ch)

## **Forschungsschwerpunkte**

Sozialräumliche Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung, Partizipation und Kooperation, lokale Demokratie und Teilhabe, planungsbezogene Soziale Arbeit, soziale Inklusion, soziale Nachhaltigkeit

[Link zum Personalprofil](#)



**Leonie Frommenwiler**  
**Wissenschaftliche**  
**Assistentin**

[leonie.frommenwiler@hslu.ch](mailto:leonie.frommenwiler@hslu.ch)

## **Forschungsschwerpunkte**

Kunst- und Architekturgeschichte, Dialogik in der Architektur, Baukultur in Städten und Gemeinden, Bauen ausserhalb der Bauzone, Planungs- und Bauprozesse, Nutzungsstrategien

[Link zum Personalprofil](#)



**Dr. Kathrin Leitner**  
**Wissenschaftliche**  
**Mitarbeiterin**

[kathrin.leitner@hslu.ch](mailto:kathrin.leitner@hslu.ch)

## **Forschungsschwerpunkte**

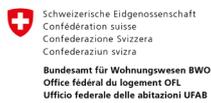
Nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Natural Language Processing, Resilienz, Konfliktmanagement, Gender und Frauenförderung, Wirtschaftsethik, Entwicklungszusammenarbeit

[Link zum Personalprofil](#)

# Danksagung

Für die finanzielle Unterstützung dieser Studie danken wir Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung und dem ITC «Raum & Gesellschaft» der Hochschule Luzern sowie unseren Umsetzungspartner:innen:

Hawa Sliding Solutions AG  
Genossenschaft Kalkbreite  
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1  
Stadtentwicklung Zürich  
Maria und Heinrich Th. Uster-Stiftung  
Acht Grad Ost AG  
Uster AG Planer Architekten Immobilientreuhänder  
Metron Architektur AG  
Verein Kleinwohnformen Schweiz  
Bundesamt für Wohnungswesen  
Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB)  
Marion Burkhardt Architektin + Baubiologin  
René Hodel und Flavia Fluor



**Hochschule Luzern  
Technik & Architektur**  
Technikumstrasse 21  
6048 Horw

T +41 41 349 33 11  
technik-architektur@hslu.ch  
hslu.ch/technik-architektur

**Hochschule Luzern  
Soziale Arbeit**  
Werttestrasse 1  
6002 Luzern

T +41 41 367 48 48  
sozialearbeit@hslu.ch  
hslu.ch/soziale-arbeit

**Hochschule Luzern  
Wirtschaft**  
Zentralstrasse 9  
6002 Luzern

T +41 41 228 41 11  
wirtschaft@hslu.ch  
hslu.ch/wirtschaft

