

Mehr Infos unter
[hslu.ch/
kleinwohnformen](https://www.hslu.ch/kleinwohnformen)

Vision Kleinwohnformen Längacher, Buttisholz

Planungsteam Lead

Katrin Seidel, Metron Architektur AG
Sebastian Meuschke, Metron Architektur AG

Expert:innenteam

René Hodel und Flavia Fluor, Buttisholz
Martin Imholz, Acht Grad Ost AG
Sabrina Messmer, Basellandschaftliche Kantonalbank
Andreas Engweiler, Bau- und Wohngenessenschaft Kraftwerk1

Forschungsbegleitung

Felix Bucher, Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kathrin Leitner, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Kleinwohnformen als Teil der Dorfgemeinschaft

Leben in Buttisholz – Netzwerk im Dorf

Die Analyse des Projektteams zeigt: «In Buttisholz geht etwas.» Es besteht ein gut etabliertes Netzwerk aus Wohnformen, nachhaltiger Lebensmittelproduktion und deren Verkauf in Laden und Café. Die Energieproduktion durch Photovoltaik und Holzheizkraftwerk bilden eine funktionierende Grundlage. Darauf kann das soziale Netzwerk aufbauen: Fahrdienst, Nachbarschaftshilfe und Spitex.

Vision

Die Vision für Buttisholz fokussiert auf die Integration von Kleinwohnformen in das bestehende dörfliche Netzwerk. Die Kleinwohnformen sollen zur Verdichtung beitragen und einen ressourcenschonenden Lebensstil ermöglichen. Zielgruppen sind ältere Menschen nach der Familienphase, junge Erwachsene, die im Dorf bleiben möchten, und Personen, die Wohnen und Landwirtschaft verbinden wollen. Die Module bieten individuelle Wohnbereiche mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen. Durch die Kombination von Wohnen und landwirtschaftlicher Produktion wird die Selbstversorgung gefördert und das soziale Netzwerk gestärkt. Die Vision setzt auf ökologische Nachhaltigkeit, indem erneuerbare Energien und effiziente Ressourcennutzung integriert werden. Die modulare Bauweise und die Möglichkeit der temporären Nutzung bieten Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an zukünftige Bedürfnisse.

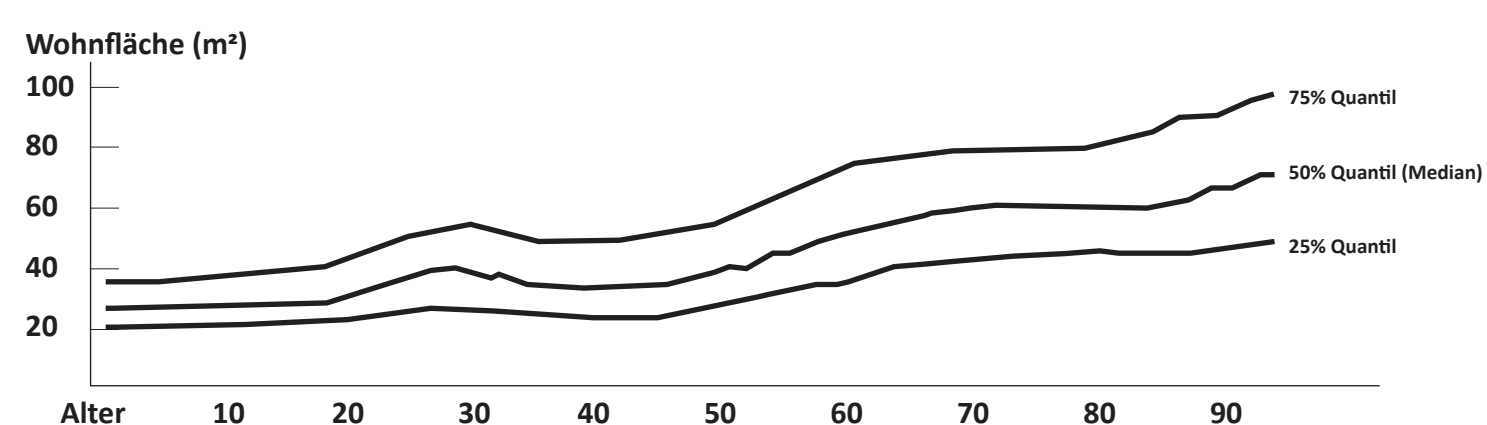


Abbildung: Wohnfläche pro Person nach Alter. Mittelwert 2018 – 2020 (eigene Darstellung nach Daten GWS, STATPOP, BFS)

Flächenverbrauch in den verschiedenen Lebensphasen

Obwohl mehr als die Hälfte aller Wohnbauten in Buttisholz Einfamilienhäuser sind, werden sie von weniger als einem Drittel der Bevölkerung bewohnt. In einer Gemeinde mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern könnten Kleinwohnformen zur verträglichen Verdichtung beitragen und einen flächen- und ressourcensparenden Lebensstil im gewohnten Umfeld und eingebunden in das dörfliche Netzwerk ermöglichen. So könnten Kleinwohnformen ein Weg sein, um mit der Diskrepanz zwischen der hohen Anzahl an Einfamilienhausbauten und der niedrigen Anzahl an Bewohnenden umzugehen. Sie könnten eine alternative und flächengerechte Wohnform für die Lebensphase vor oder nach der Familienzeit sein.

FH Zentralschweiz



Abbildung: Netzwerk und Wohnformen in Buttisholz (dargestellt über dem Ausschnitt aus der Online-Karte des kantonalen Grundbuchplans des Geoportals Luzern)

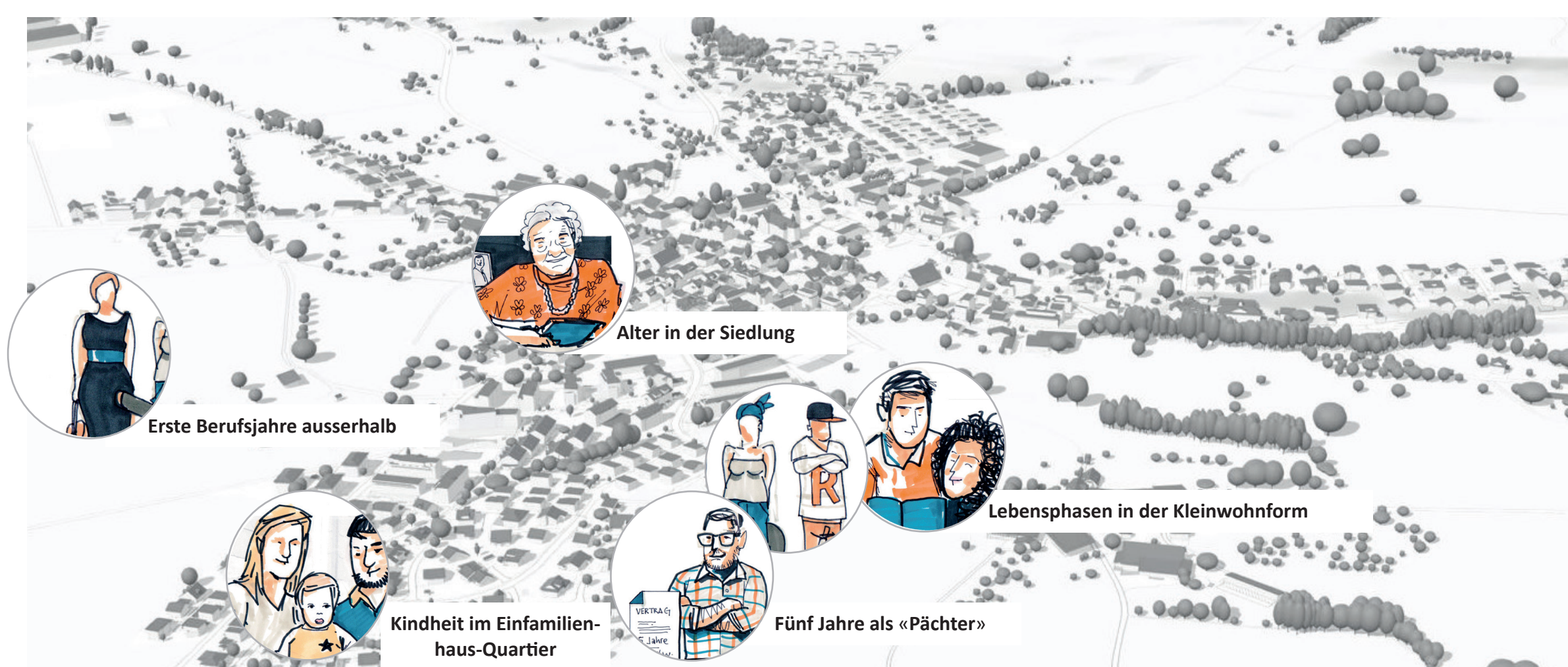


Abbildung: Nutzung der verschiedenen Wohnformen in Buttisholz je nach Lebensphase und Flächenbedarf (Metron Architektur AG)

Zielgruppen von Kleinwohnformen und Bedürfnisse des Wohnraumbedarfs (als Ergebnisse aus der Online-Umfrage)



Ältere Zielgruppe nach Familienphase, der die Reduktion des ökologischen Fussabdrucks wichtig ist.

Ergebnisse aus der Online-Umfrage

- Aussenbereich
- Hobby/Spielbereich
- Lern-/Arbeitsbereich
- Essen/Kochen eher nicht



Junge Erwachsene, die im Dorf bleiben möchten, aber günstig und selbstständig leben möchten.

Ergebnisse aus der Online-Umfrage

- Mobilität
- Nutzgarten
- Waschküche
- Gästezimmer
- Sonderräume (Musikzimmer, Bibliothek, Sauna, usw)



Personen, die als «Pächter» das Wohnen in der Landwirtschaftszone und die Lebensmittelproduktion miteinander verbinden möchten.

Ergebnisse aus der Online-Umfrage

- Mobilität/Fahrdienst
- Nachbarschaftshilfe
- Gästezimmer
- Sonderräume (Musikzimmer, Bibliothek)
- Spitex/Service

Typenentwicklung mit Funktions- und Flächenbedarf (basierend auf den Ergebnissen der Online-Umfrage)

<p>Wohnen und Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bad individuell • Küche + Essen individuell • grosse Nebenräume • Auftrag zur Lebensmittelproduktion • "Pachtmodell" • evtl. mobil/temporär 	<p>Ö55-Cluster</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bad barrierefrei individuell • Küche + Essen individuell • Arb./Hobby geteilt • Aussenraum geteilt • Miete (Eigentum?) 	<p>U30-Cluster</p> <ul style="list-style-type: none"> • kl. Bad individuell • Küche + Essen geteilt • Arb./Hobby geteilt • Aussenraum geteilt • Miete 	<p>Typ Parasit/Altenteil wie Ö55-Studio, als Anbau an ein EFH. Erlaubt den Verbleib am Ort mit Nutzung Wohnzimmer und Garten</p>	<p>Mobilitätsfläche</p> <p>5 m² pro Person Mobilitätsfläche (Velo, Kiwa, Carsharing...), gedeckt (Carport, Veloraum) od. ungedeckt, ab 3 Personen lässt diese Fläche einen PKW-Stallplatz zu.</p>
	<p>Ö55-Studio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bad barrierefrei individuell • kl.Küche + Essen individuell • Zusatzangebot "weisser Raum" • Aussenraum geteilt • Eigentum auf Zeit? • schaltbar 	<p>U30-Studio</p> <ul style="list-style-type: none"> • kl. Bad individuell • kl. Küche + Essen indiv. • Zusatzangebot "weisser Raum" • Aussenraum geteilt • Miete • schaltbar 	<p>Minimalinfrastruktur</p> <p>Technikraum Waschküche Stauraum Ver- und Entsorgung 5 m² pro Person, unbeheizt, daher nicht in EBZ</p>	<p>Erschliessung</p> <p>alle Erschliessungsflächen Treppen und Lift sind in unseren Beispielen aussen und ungeheizt, daher nicht in EBZ</p>

Abbildung: Typenentwicklung mit Funktions- und Flächenbedarf beruhend auf der Online-Umfrage (Metron Architektur AG)

Ü-55- und U-30-Cluster

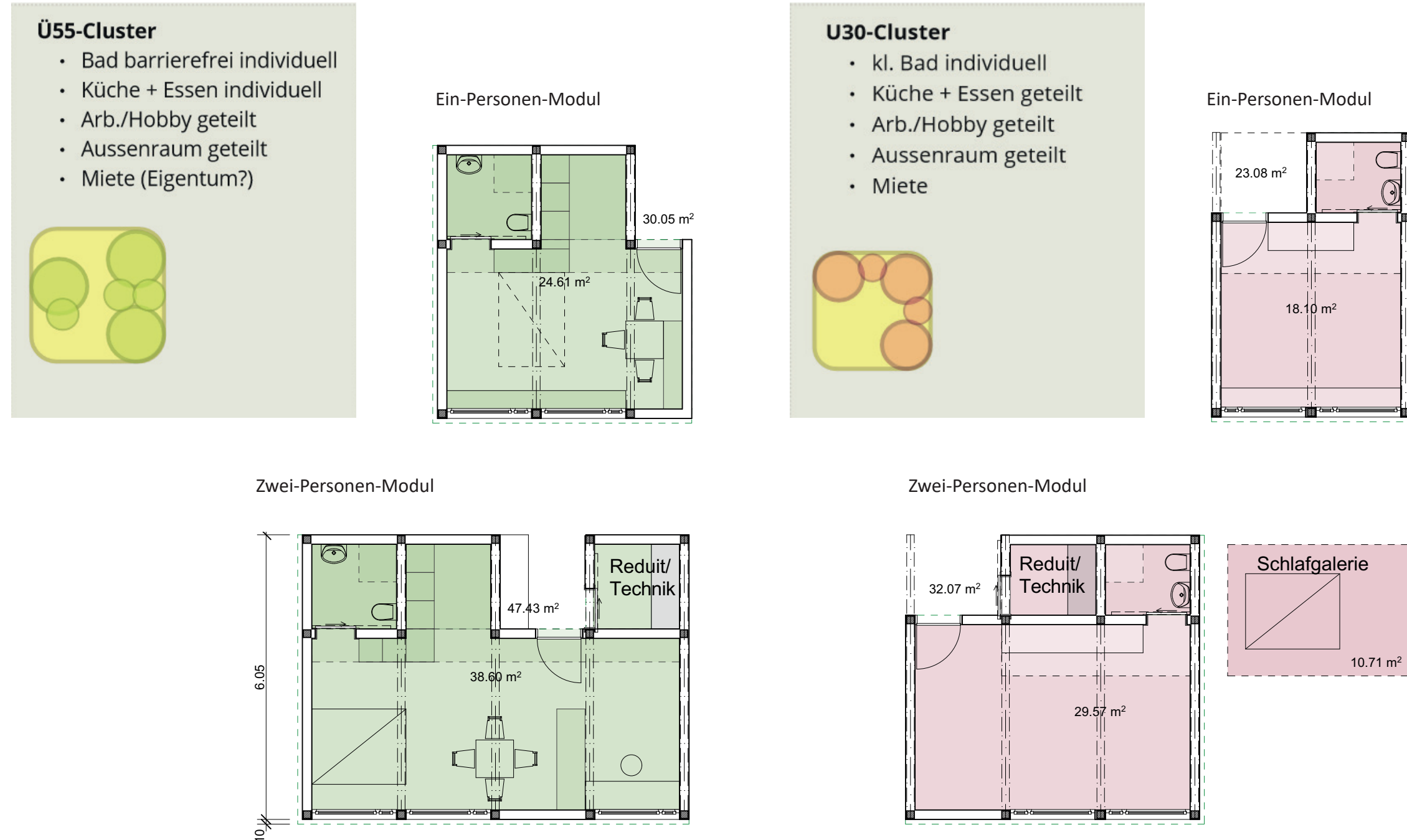
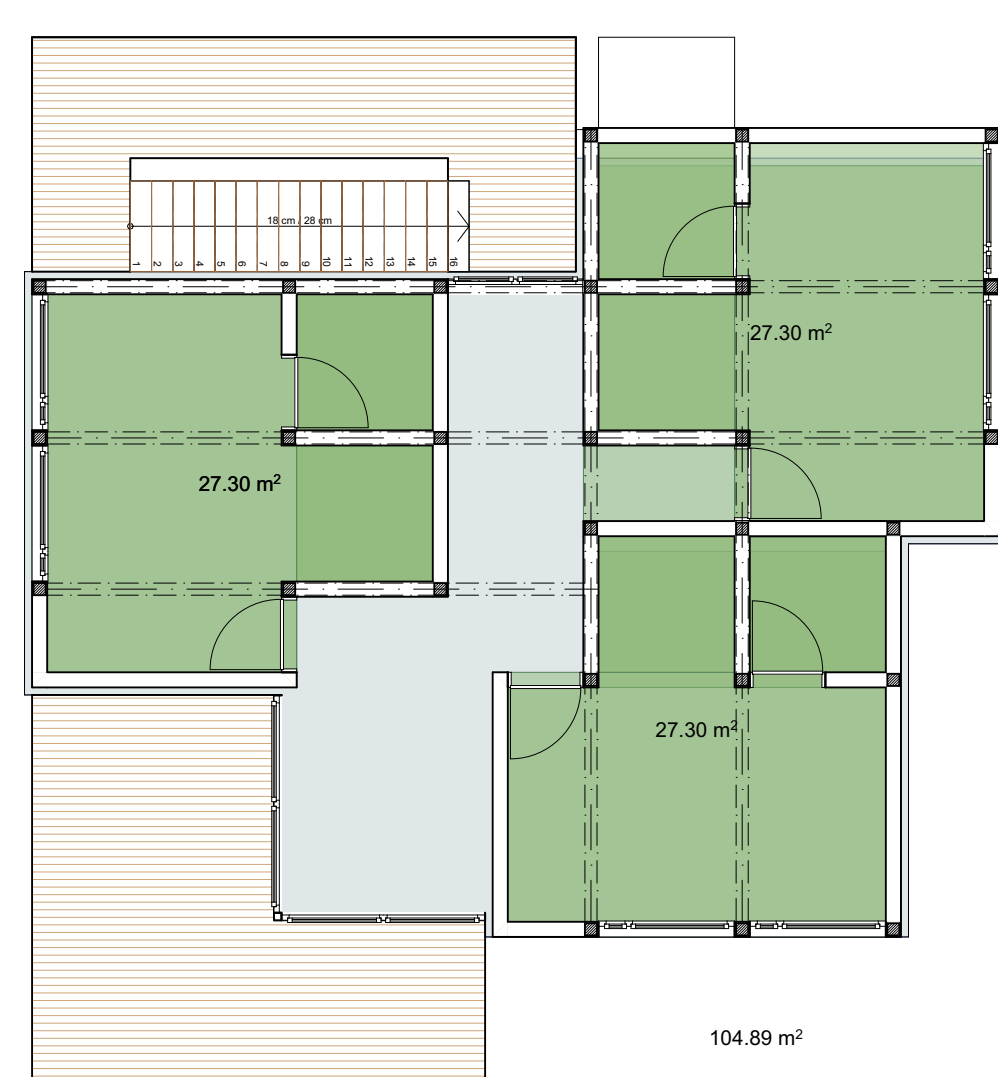


Abbildung: Grundrisse der Typen Ü-55- und U-30-Cluster jeweils für eine und zwei Personen (Metron Architektur AG)

Gruppierung für Einfamilienhausparzelle in Buttisholz:
Drei Ü-55-Module pro Geschoss mit minimaler Gemeinschaftsfläche



Gruppierung für Einfamilienhausparzelle in Buttisholz:
Drei U-30-Module pro Geschoss mit kleiner, aber funktionaler Gemeinschaftsfläche

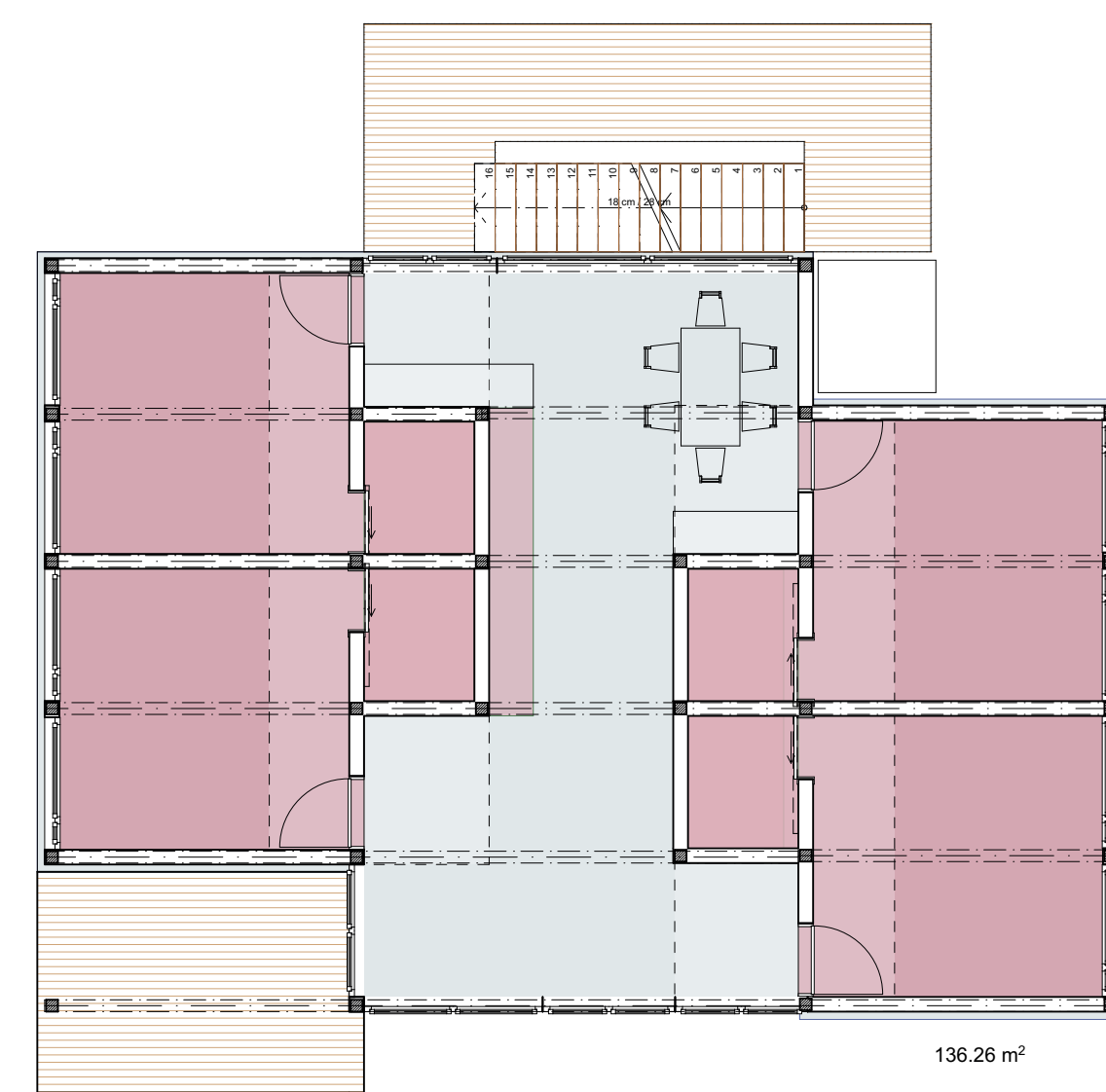


Abbildung: Gruppierungsmöglichkeiten der drei Ü-55- und drei U-30-Module mit dazwischenliegender Gemeinschaftsfläche (Metron Architektur AG)

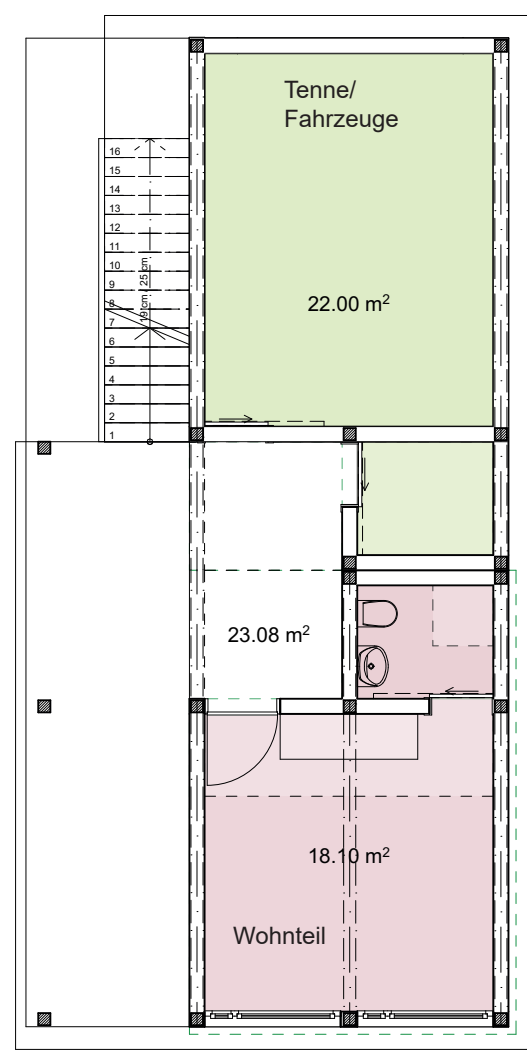
Module und gemeinschaftliche Nutzung – Energiebezugsfläche

Ziel der Vision ist es, 35 m² Energiebezugsfläche pro Person gesamtheitlich nicht zu überschreiten. Je kleiner die individuelle Wohneinheit, desto mehr gemeinschaftlich genutzte Räume können zur Verfügung gestellt werden. Interessant wird bei den kleinen Parzellen der direkte Vergleich dieser alternativen Wohnform mit einem Einfamilienhaus: Die Installationsdichte ist bei den Clusterwohnungen, insbesondere beim Typ Ü-55, höher als beim Einfamilienhaus, jedoch verfügen die Clusterwohnungen auch über eine höhere Belegung durch Bewohner:innen als beim Einfamilienhaus üblich.

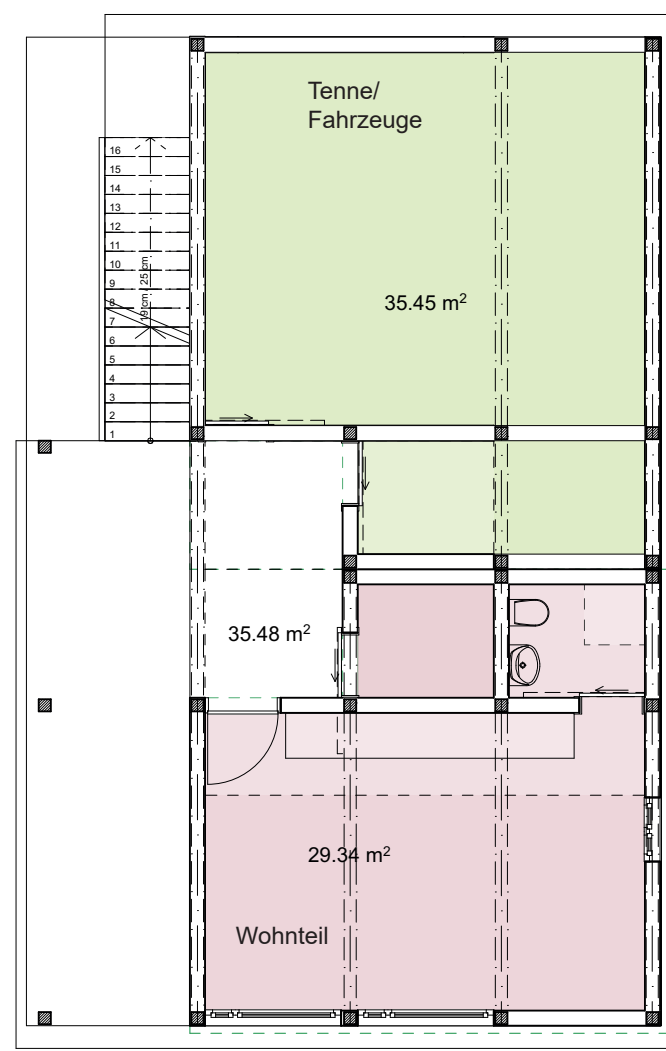
Aus der Online-Umfrage geht hervor, dass die Ü-55-Zielgruppe eher wenig Raumangebot teilen möchte: Bad und Küche sind deshalb bei diesem Modul individuell. Mit 30 m² Energiebezugsfläche pro Einzelmodul lassen die Einheiten so kaum zusätzliche Räume zu. Soll es noch gemeinsam nutzbare Räume geben, so kann die Zielgrösse von 35 m² EBZ/Person nicht eingehalten werden. Die Gruppierung der Einheiten innerhalb des Ziels von 35 m² EBZ/Person, lässt die Anordnung gemeinsam genutzter Flächen (Garderobe, Kochen, Essen, Sitzecke) zu. Bei Anordnungen ab circa zehn Einheiten sind zusätzliche «weisse Räume» z. B. im Erdgeschoss möglich. Analog zum historischen «Altenteil» könnte innerhalb der Parzellen verdichtet werden (eventuell mit Näherbau- oder Grenzbaurecht). So könnten die Bewohner:innen der Einfamilienhäuser nach der Familienphase, oder nach dem Auszug oder Ableben des Partners bzw. der Partnerin, in der gewohnten Umgebung bleiben und auch den Garten weiternutzen.



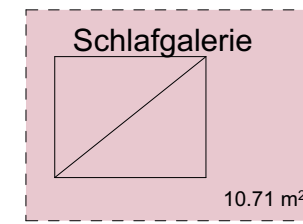
Abbildung: Situationsplan mit den unterschiedlichen Bebauungstypen (Metron Architektur AG)



Ein-Personen-Modul mit Wohnteil und Landwirtschaftsteil



Zwei-Personen-Modul mit Wohnteil und Landwirtschaftsteil



«Pächter»-Modell: Wohnen und Lebensmittelproduktion in der Landwirtschaftszone

Die Module verbinden einen Wohnteil mit einem Bereich für die landwirtschaftlichen Gerätschaften und Fahrzeuge. Die «Pächter» verpflichten sich, auf der Parzelle während ihrer Wohnperiode, z. B. für fünf bis sechs Jahre, zur Lebensmittelproduktion. Diese Module könnten mobil sein und nur temporär an einem Standort stehen. Die Lebensmittel dienen zum einen der Selbstversorgung und der Verteilung. Der Verkauf des Überschusses wird über das dörfliche Netzwerk gewährleistet. Möglicherweise könnte auch ein kleiner Hofladen in den Kleinwohnformen der Einfamilienhaus-Zone untergebracht werden.

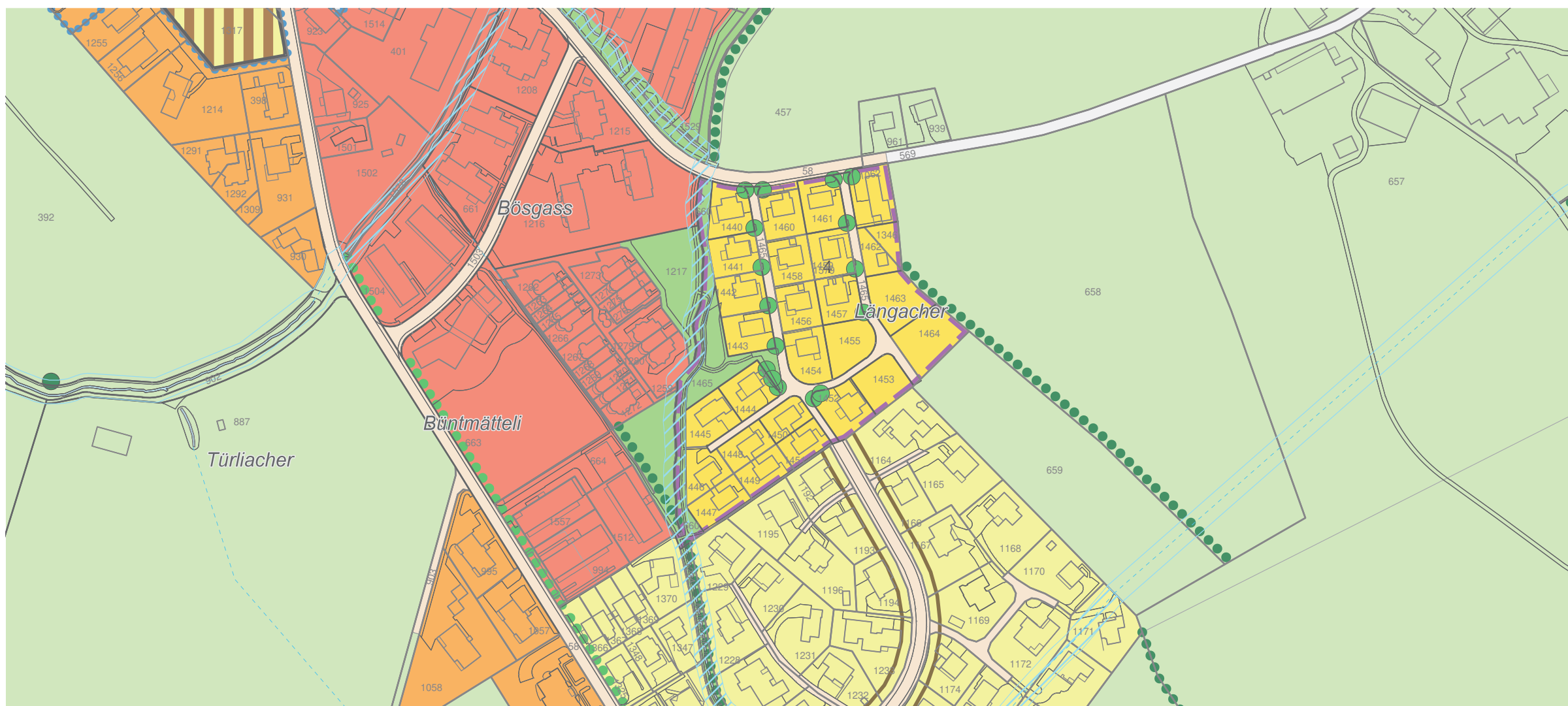


Abbildung: Ausschnitt Zonenplan, Teil Siedlung, Gemeinde Buttisholz, Stand: Nachführung September 2022 (Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurn)

Mischzone Landwirtschafts- und Bauzone

Die Schwierigkeiten dieser Vision betreffen die heutige rechtliche Situation. Planungsrechtlich ist das Wohnen der Vision nicht möglich, denn im Grundsatz soll das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt werden. Eine gemischte Nutzung von Wohnen (Baugebiet) und Landwirtschaft (Nichtbaugebiet) ist im aktuellen Raumplanungsgesetz (RPG) nicht vorgesehen. Mit der letzten Revision des RPG, welches aktuell in der Vernehmlassung ist, sind mit dem Gebietsansatz möglicherweise neue Optionen zur Umsetzung der Visionen geschaffen worden.

Kleinwohnformen - Team Metron - Standort Buttisholz interne Vorgabe 35 m² EBZ/Person

	TYP U30 Parzelle 1455	TYP Ü55 Parzelle 1453	TYP Cluster gemis TYP Studio gemis Doppelparzelle 1463 und 1464	Typ "Pächter" Landwirtschaft	Typ "Parasit/Alter" Anbau an EFH
Anzahl Gebäude	1	1	1	1	1
Energiebezugsfläche	280	340	1050	35	30
Anzahl Wohneinheiten	8	10	30	1	1 (Anbau an EFH)
Anzahl Bewohner	8	10	30	1 oder 2	1 oder 2
Grundfläche	150	185	388	80	10
Dachfläche, Orientierung; Neigung	Flachdach, Photovoltaik geeignet und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geeignet und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geeignet und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geeignet und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geeignet und ideal ausgerichtet
Infrastruktur	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Mobilität (PKW od. Velo 5m ² /Person)	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Mobilität (PKW od. Velo 5m ² /Person)	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Mobilität (PKW od. Velo 5m ² /Person)	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Landwirtschaft 35 m ² kalt	Mitnutzung Infrastruktur EFH
Zusätzliche Räume /Raumnutzungen	bei diesem Typ sind die 35m ² EBZ knapp, daher sind zusätzliche Angebote nicht möglich (oder auf der Doppelparzelle mitnutzbar)	70 m ² als "weisse Räume" im EG, z.B. Gemeinschaftsraum 50m ² und Bibliothek 20m ²	105 m ² als "weisse Räume" im EG, z.B. Gemeinschaftsraum 70m ² , Bibliothek 20m ² , Sauna 15m ²		Nutzung Wohnraum und Garten in EFH

Abbildung: Tabelle nach Bebauungstyp zur Überprüfung der 35 m² EBZ/Person (Metron Architektur AG)

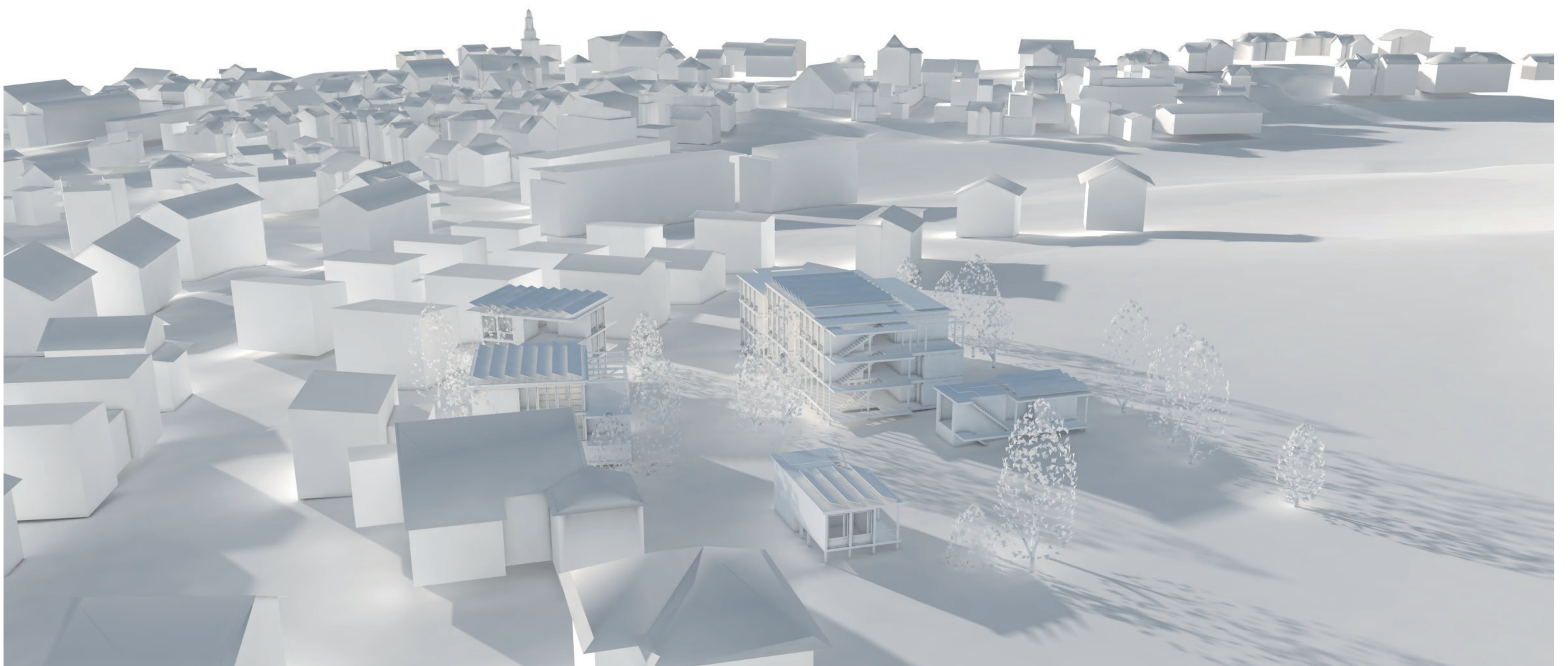


Abbildung: Modellrendering mit den unterschiedlichen Bauvolumen (Metron Architektur AG)

Auftraggeber:in

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

Zitiervorschlag

Seidel, K., Meuschke, S. (2024).
Kleinwohnformen: Wohn- und Lebens-
raum mit Potenzial? Visionen für Klein-
wohnformen: Buttisholz Längacher,
Kleinwohnformen als Teil der Dorfge-
meinschaft.

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

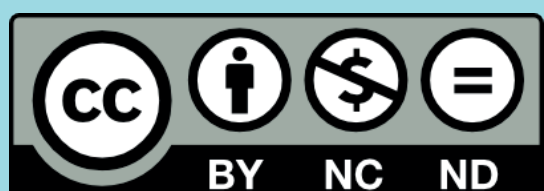
+41 41 349 37 72
selina.lutz@hslu.ch
hslu.ch/cctp

Impressum

Abbildung Titelseite
Metron Architektur AG

DOI
10.5281/zenodo.14418162

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



Weitere Informationen



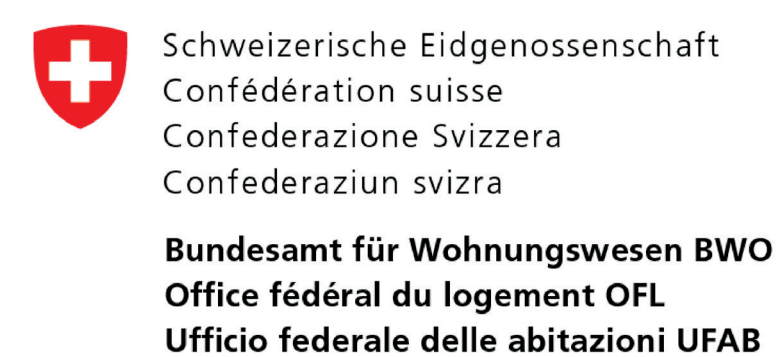
hslu.ch

© 07.2024, Hochschule Luzern

FH Zentralschweiz

Danksagung

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



**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**
Werftstrasse 1
6002 Luzern

T +41 41 367 48 48
sozialarbeit@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

