



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

Vision Kleinwohnformen Stöckengasse, Zürich

Planungsteam Lead

Andrea Gonzalez, Uster AG Planer, Architekten, Immobilientreuhänder
Manuel Iglesias, Uster AG Planer, Architekten, Immobilientreuhänder

Expert:innenteam

Florentina Gojani, Verein Kleinwohnformen Schweiz
Marion Burkhardt, Architektin und Baubiologin IBN
Björn Buck, Hawa Sliding Solutions AG
Christoph Rotzetter, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Alex Martinovits, Stadt Zürich – Stadtentwicklung Zürich
Valerie Clapasson, Genossenschaft Kalkbreite

Forschungsbegleitung

Stephanie Weiss, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Yvonne Seiler Zimmerman, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Fabienne Keller, Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Mikro-Module für das städtische Quartier

Wohnen für und mit Kindern und Jugendlichen

Die klassische Wohnung für Familien mit Kindern und Jugendlichen oder für Patchwork-Familien entspricht nicht den Bedürfnissen aller Familienformen, wie wir sie heute kennen. Die neue Siedlung in Zürich Affoltern mit dem Fokus «Wohnen als Hilfe» für Kinder und Jugendliche schafft Wohnraum für drei spezifische Bedürfnisse: Familienwohnungen, betreutes Wohnen sowie Nestwohnungen.

Vision

Die Vision für die neue Siedlung in Zürich Affoltern zielt darauf ab, flexible und modulare Wohnlösungen für unterschiedliche Lebensphasen und Familienstrukturen zu schaffen. Diese Wohnformen sollen insbesondere Familien mit Kindern, getrennt lebende Eltern und betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche unterstützen. Die Mikro-Module bieten kompakte und erweiterbare Wohnräume mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie Dachgärten, Kindergärten, Werkstätten und multifunktionalen Räumen. Die modulare Bauweise ermöglicht eine kosteneffiziente und nachhaltige Nutzung des Wohnraums. Durch das Angebot von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und Sharing-Angeboten wird die private Wohnfläche reduziert, während die Nutzfläche maximiert wird. So wird sozial verantwortliches und ökologisch nachhaltiges Wohnen im städtischen Kontext gefördert.

Modular, kompakt und flexibel

Das Wohnen in der Siedlung bietet die Möglichkeit, gemeinschaftlich zu wohnen und sich trotzdem in einen Privatraum zurückziehen zu können. Die Kleinwohnungen haben alle ein individuelles Bad sowie eine eigene Küche und teilen sich zusätzliche Gemeinschaftsräume. Die Ausstattung jedes Baukörpers beinhaltet nebst den Wohnmodulen: Grundwasser-Wärmepumpe, multifunktionalen Raum pro Geschoss, Werkstatt, Dachgärten, Terrassen als Laubengang. Weitere Angebote sind Kita und/oder Kindergarten, Quartierbeiz, Musikraum, Bibliothek, Kino, Unterhaltung, Sport- und Therapieraum, Mietwagenstation, Homeoffice-Gemeinschaftsbüro und Siedlungsgästezimmer zur Miete. Durch eine clevere Planung und den Einsatz modularer Bauweise können Wohnräume bei Bedarf erweitert werden. Das bietet eine Lösung gegen hohe Wohnungspreise, ohne dabei zu viel Platz zu verbrauchen und die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Herzstück der Vision sind die modularen Wohnelemente, die beliebig erweitert werden können, sowie die neutralen Räume, die in jedem Stockwerk der Gebäude vorhanden sind und als multifunktionale Gemeinschaftsräume genutzt werden.

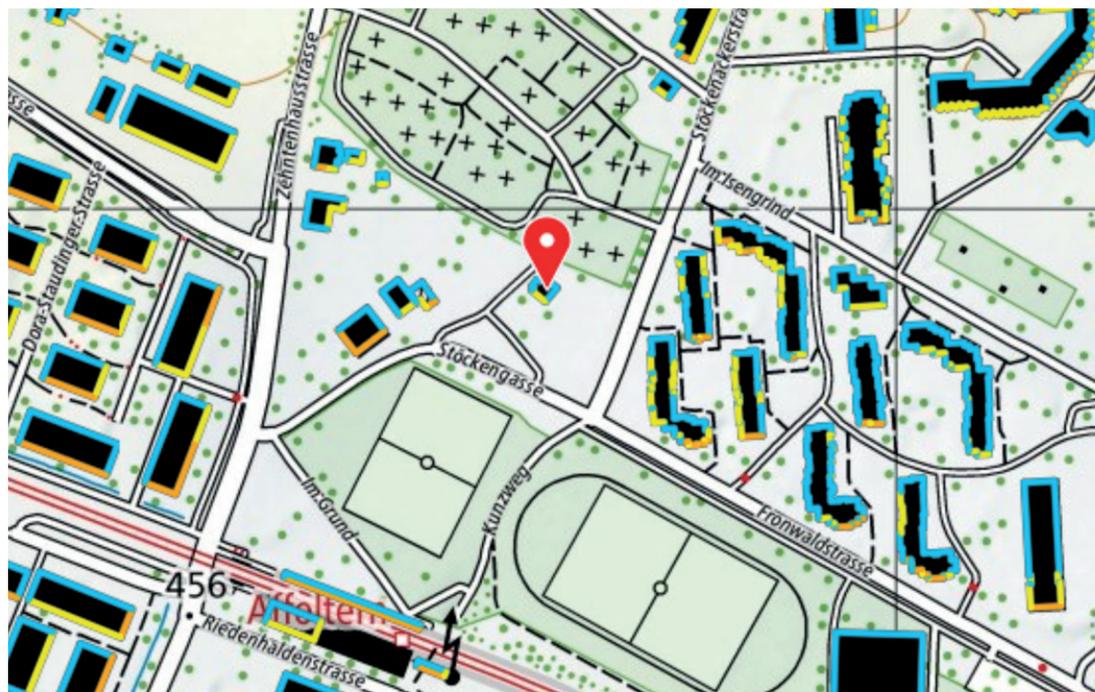
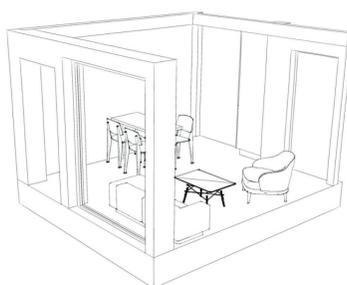
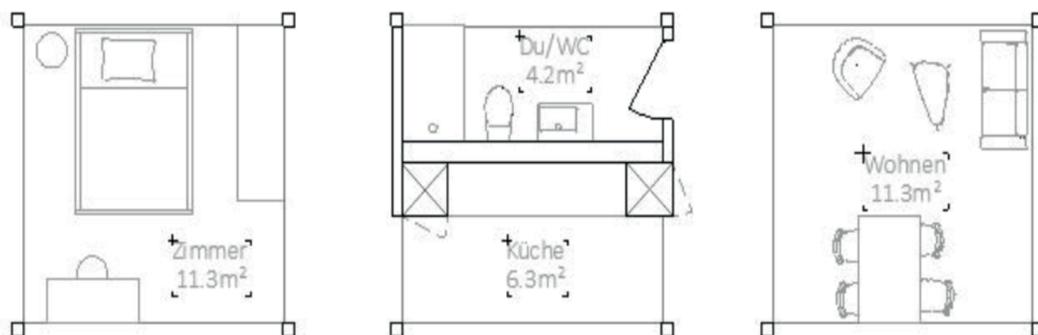
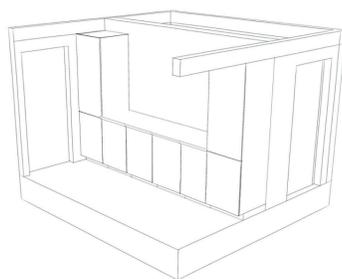


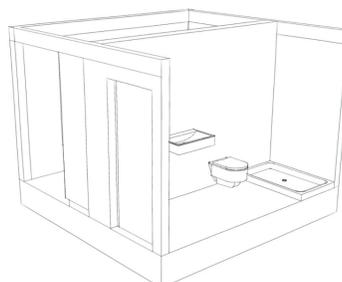
Abbildung: Zürich Stöckengasse (Ausschnitt aus der Online-Karte des Geoportals des Bundes)



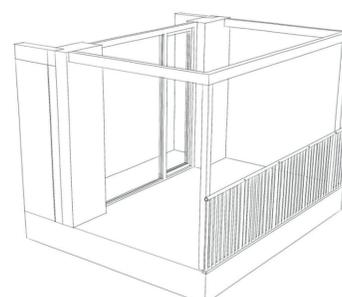
- **Wohnen:** Der kompakte Raum bietet Platz für Essen sowie Wohnen und ermöglicht durch Schiebetüren den Zugang zu den angrenzenden Räumen.



- **Küche:** Das Küchenelement verfügt über eine Geschirrwashmaschine und einen Backofen sowie zwei raumhohe Elemente.



- **Nasszelle (Dusche/WC):** Das Modul kombiniert Dusche, Waschbecken und WC mit einem Spiegelwandschrank für Toilettenartikel und Reinigungsutensilien.



- **Laubengang:** Jeder Wohnung ist eine kleine Fläche Laubengang zugeordnet fürs Sonnenbaden, um die Aussicht zu geniessen oder für andere Bedürfnisse.

Abbildung: Perspektiven der unterschiedlichen Nutzungen (Uster AG Planer, Architekten, Immobilienreuhänder)



Abbildung: Grundrissplan der Variante Familienwohnung (Uster AG Planer, Architekten, Immobilienreuhänder)

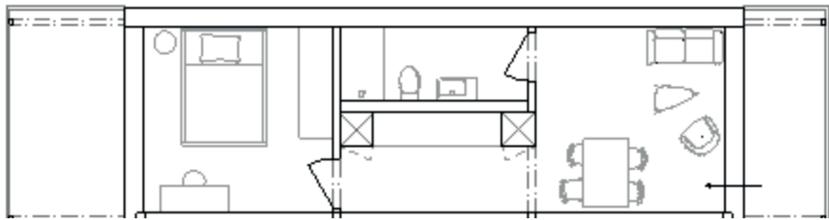


Abbildung: Grundrissplan der Variante Betreutes Wohnen (Uster AG Planer, Architekten, Immobilienreuhänder)

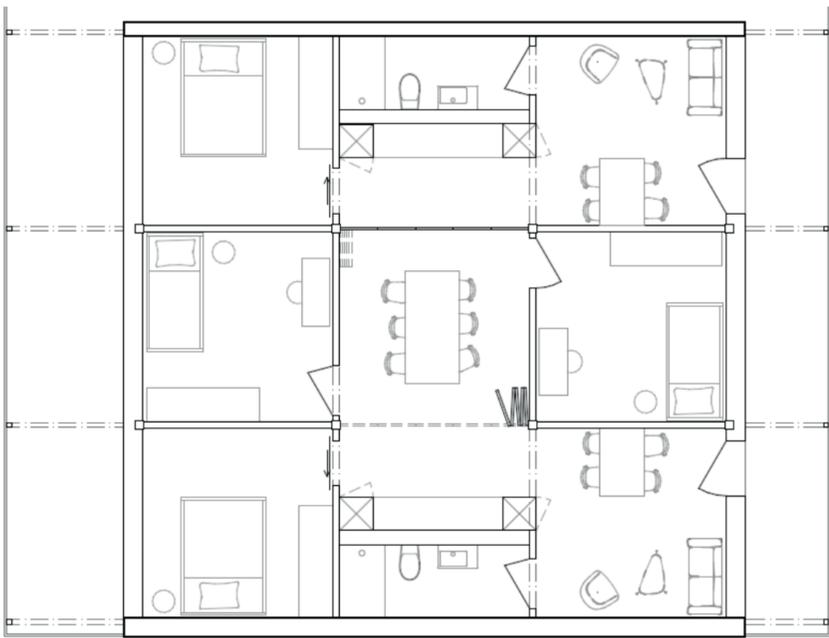


Abbildung: Grundrissplan der Variante Nestwohnungen (Uster AG Planer, Architekten, Immobilienreuhänder)

• **Soziale Nachhaltigkeit:** Die Modularisierung erlaubt eine grösstmögliche Flexibilität in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft und kann an sich ändernde Anforderungen in unterschiedlichen Lebenssituationen angepasst werden. Entsprechend können betreute Wohngruppen erweitert oder reduziert, sowie Erfahrungen mit Nestwohnungen gesammelt werden. Es soll ein Ort entstehen, an dem sich alle Bewohner:innen und Betreuenden gerne aufhalten und wo vielfältige Lebenssituationen respektiert werden. Das Wohnprojekt erfüllt das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum speziell für Familien und Kinder in einer prekären Lebenssituation in der Stadt Zürich – sowohl auf der sozialen wie auch auf der ökonomischen, städtebaulichen und architektonischen Ebene. Es leistet einen wichtigen Beitrag an den Schnittstellen von sozial verantwortlicher Wohnraumversorgung, preisgünstigem Wohnen und architektonischer Innovation und bietet einen Rahmen, in dem nachhaltige Entwicklung und Kohäsion gelebt werden können.

• **Ökologische Nachhaltigkeit:** Das Mikro-Modul ist ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-P-Eco-Standard erfüllt. Ein geringer Energieverbrauch in der Erstellung und im Betrieb sowie ein sparsamer Umgang mit Wasser und anderen Ressourcen wird angestrebt. Das Versorgungskonzept für die Mikro-Module legt den Fokus auf nachhaltige und erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Auf dem Flachdach der Gebäude werden neben begrünten Flächen PV-Module installiert, um einen Teil des Strombedarfs der Bewohner:innen zu decken. Für die Energieversorgung stehen Grundwasser und Sonnenenergie als erneuerbare Energieträger zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Luft-Wärmepumpe oder einer Erdsonden-Wärmepumpe für eine klimafreundliche Heizlösung, wobei die Erdsonden-Wärmepumpe effizienter ist. Für die Wasserversorgung sollen die Möglichkeiten zur Regenwassernutzung und Grauwasseraufbereitung in Betracht gezogen werden.

Grundrissvariante: Familienwohnungen

Eine Familienwohnung verfügt über mindestens zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eine Küche sowie eine oder mehrere Nasszellen. Beidseitig der Wohneinheit liegt der Laubengang, der als privater Aussenraum und Eingangsbereich dient. Um den Bedürfnissen einer Familie zu entsprechen, und ihnen ein funktionales Zusammenleben zu bieten, verfügt die Wohnung über ausreichend Stauraum sowie Kinderzimmer und kindersichere Einrichtungen.

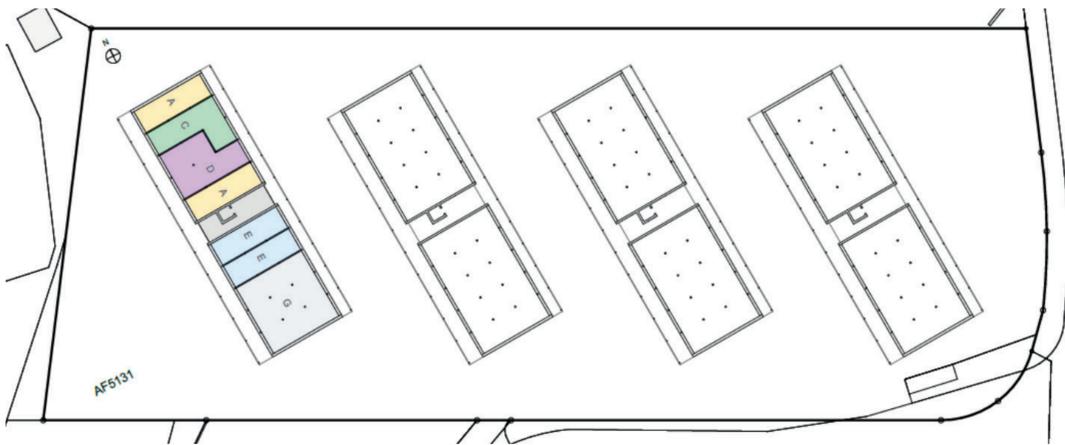
Grundrissvariante: Betreutes Wohnen

In dieser Wohneinheit leben die Kinder und Jugendlichen in einer betreuten Wohngemeinschaft und werden von Fachkräften betreut. Sie haben ein eigenes Zimmer und teilen sich die Gemeinschaftsräume. Die Wohnungen bieten ihnen ein Zuhause, in dem sie sich wohl und sicher fühlen. Das betreute Wohnen ist eine Unterstützungsmassnahme für Kinder und Jugendliche aus schwierigen familiären Verhältnissen oder mit persönlichen Problemen.

Grundrissvariante: Nestwohnungen

Nestwohnungen sind spezielle Wohnungen für getrennt lebende Elternteile. So müssen die Kinder nicht zwischen den Eltern hin und her pendeln, sondern wohnen dauerhaft in der Nestwohnung, während die Eltern abwechselnd dort leben, um sich um das Kind zu kümmern. Eine Nestwohnung gliedert sich in zwei einzelne Wohnungen mit je einer eigenen Nasszelle und eigener Küche. Die Bewohnenden der beiden Wohnungen teilen sich ein oder zwei Zimmer für die Kinder oder Jugendlichen, welche von beiden Wohnungen aus zugänglich sind.

- **Flexibilität:** Das Projekt wird mittels Modulelemente realisiert, die es erlauben, die Anzahl der Zimmer in jeder Wohnung zu verändern und damit einen unterschiedlichen Wohnungsmix zu schaffen.
- **Modulbauweise:** Das Projekt verfolgt die Idee einer modularen Bauweise. Dieses Konzept spiegelt sich in der Fassade und allgemein in der Materialisierung. Die Konstruktion ist mit modularen Holzcontainern geplant, ebenso ist die Fassade in Holz vorgesehen.
- **Begegnung:** Die Laubengänge und der gemeinsame Freiraum erweitern den Wohnraum und dienen als Begegnungsraum für die Familien. Im Erdgeschoss finden sich Räume für Kita, Kindergarten und Freizeitaktivitäten.
- **Sharing:** Durch Sharing-Angebote wird die private Wohnfläche reduziert und gleichzeitig die nutzbare Fläche durch Gemeinschaftsangebote erhöht. Sharing-Angebote sind:
 - » im Regelgeschoss: zumietbare Gästezimmer
 - » im Erdgeschoss: Co-Working-Spaces, Ateliers, Werkstatt, Hobby-/Musikzimmer, Kinderbetreuung, Car-Sharing, Garten-Sharing, Gegenstands-Sharing (z. B. Spielsachen)



Städtebauliche Variante 1:

Diese Variante beschreibt das Szenario einer maximalen Ausnutzung mit einer Ausnutzungsziffer von 160%, die durch den Arealbonus erreicht wird. Städtebaulich folgt sie der bestehenden volumetrischen Körnung im Stadtplan und die Position der Gebäude richtet sich nach dem Sonnenstand. Durch die volle Ausnutzung werden die Gebäude sieben Vollgeschosse hoch.

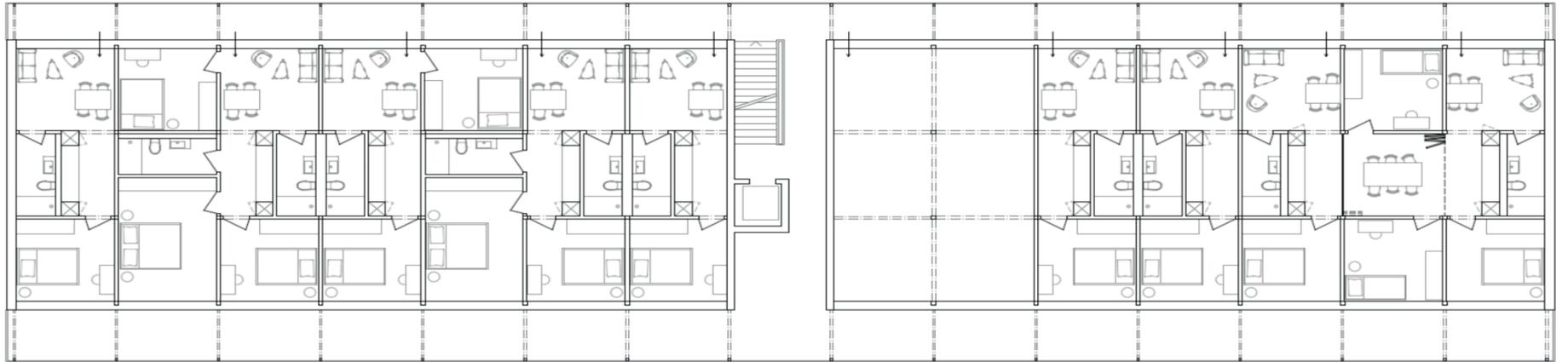
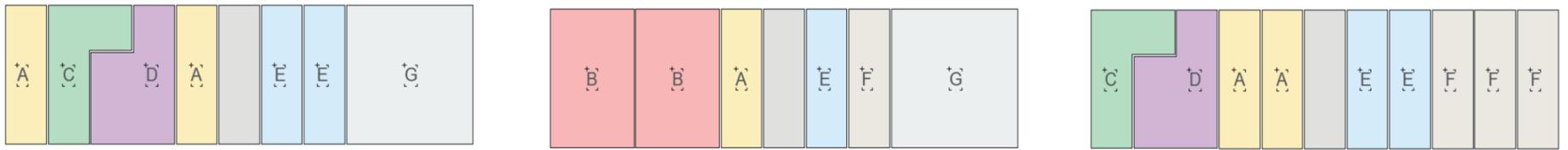
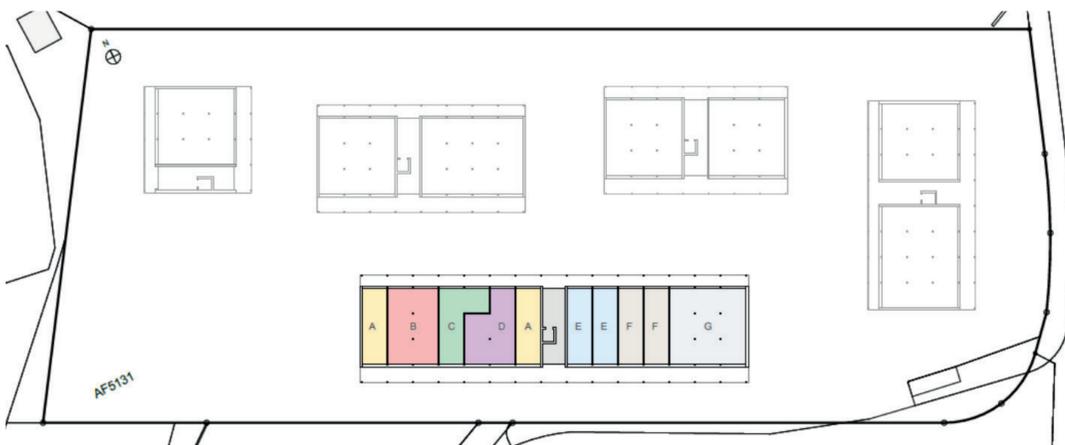


Abbildung: Schematische Darstellung der Gebäude mit den jeweiligen Wohntypen und eine detaillierte Grundrisszeichnung für die Maximierung der Ausnutzungsfläche (Uster AG Planer, Architekten, Immobilienreuhänder)



Städtebauliche Variante 2:

Diese Variante folgt der Überlegung einer etappierten Gebäudeerstellung über mehrere Jahre, einer temporären Nutzung sowie der Annahme, dass ein Gebäude nicht bis ans Ende seines Lebenszyklus am selben Ort stehen muss. Mit der Ausnutzungsziffer von 120% sind die Gebäude kleinvolumiger als in der oberen Variante. Durch die freiere Anordnung kann die Freiraumqualität gesteigert werden.

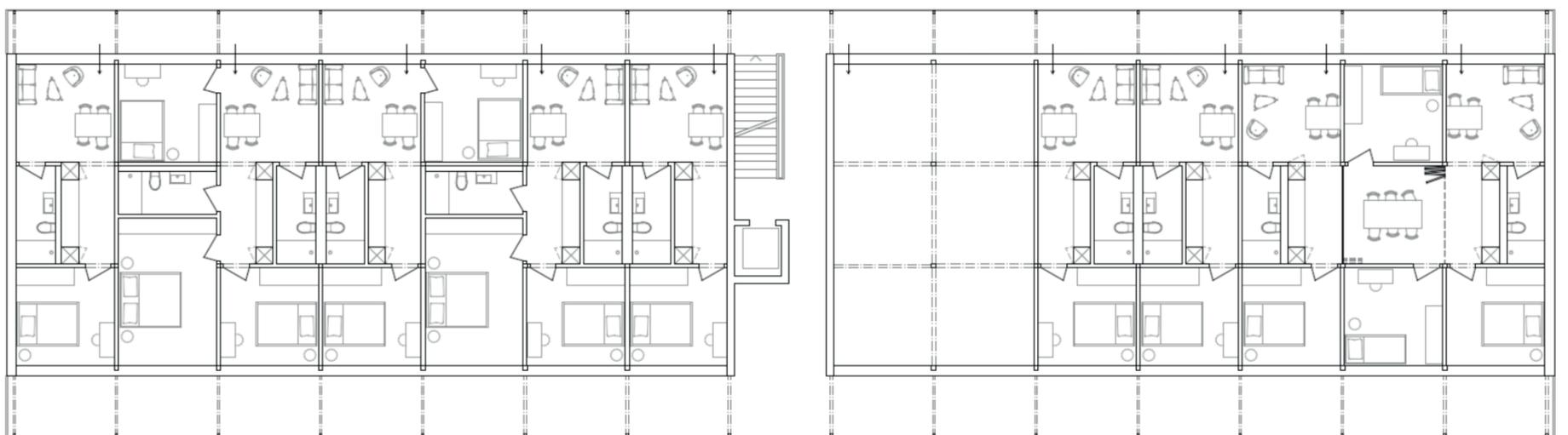
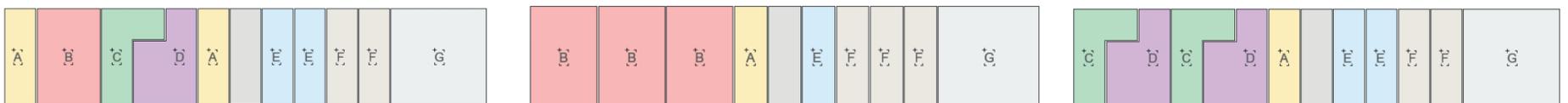


Abbildung: Schematische Darstellung der Gebäude mit den jeweiligen Wohntypen und eine detaillierte Grundrisszeichnung für die Variante Kreislaufwirtschaft (Uster AG Planer, Architekten, Immobilienreuhänder)

- **Starke Konstruktion:** Die sich wiederholende Stützbalken-Struktur (Skelettbauweise) schafft ein einheitliches Gestaltungsbild und Ruhe, aber auch Offenheit und Leichtigkeit. Technische Elemente der flexiblen Fassade werden möglichst unsichtbar gehalten.
- **Lebendige Fassade:** Durch die maximale Ausnutzung stehen die Gebäudekörper nah beieinander. Ein Sichtschutz aus faltbaren Elementen ermöglicht einen individuell anpassbaren Sonnen- wie auch Sichtschutz. So kann der Laubengang als erweiterter Wohnraum genutzt werden.
- **Natürliche Materialien:** Für die aussen liegende Struktur sowie für den Sonnen- und Sichtschutz wird nachwachsendes und einheimisches Holz gewählt. Verbindungselemente oder Geländerelemente können aus verzinktem Stahl gefertigt werden, der wiederverwertet werden kann.

Auftraggeber:in

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

Zitiervorschlag

Gonzalez, A. Iglesias, M. (2024).
Kleinwohnformen: Wohn- und Lebens-
raum mit Potenzial? Visionen für Klein-
wohnformen: Zürich Stöckengasse, Mik-
ro-Module für das städtische Quartier.

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
Hochschule Luzern / Patrick Kälin

DOI
10.5281/zenodo.13734686

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



Weitere Informationen



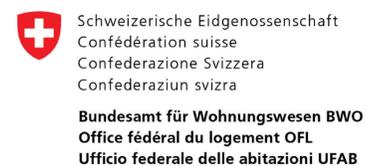
hslu.ch

© 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

