

# Bachelor-Thesis an der Hochschule Luzern - Technik & Architektur

<b>Titel</b>	<b>mal hier – mal dort</b>
<b>Diplomandin/Diplomand</b>	<b>Zawadynski, Benjamin</b>
<b>Bachelor-Studiengang</b>	<b>Bachelor Architektur</b>
<b>Semester</b>	<b>FS24</b>
<b>Dozentin/Dozent</b>	<b>Bellorini, Pascale</b>
<b>Expertin/Experte</b>	<b>Beutler, Martin</b>

## Abstract Deutsch

Die Büttenenhalde soll durch einen Eingriff in der Siedlung zukunftsfähig gemacht werden. Dabei ist die Verdichtung ein zentraler Aspekt. Eine nachhaltige Verdichtung ist nicht nur ein Einfügen von Volumen und konzentrieren von der Gebäudestruktur im Siedlungsensemble, sondern auch ein Verzicht auf Wohnfläche. Die Wohnungen sollen an die jeweilige Lebenssituation angepasst und bei Bedarf getauscht werden können. Dieser Wohnungstausch erfordert eine hohe Bereitschaft zum Teilen. Die Fragestellung auf die Architektur bezogen ist folgende: Wie könnte eine Architektur aussehen, die die Gemeinschaft fördert, den Wert im Sozialkapital sieht und zum Verzicht des Eigentums anregt? Das Projekt *mal hier, mal dort* soll die Identität der Büttenenhalde fördern und die Siedlung mit den einzelnen Etappen verbinden.

## Abstract Englisch

Büttenenhalde is to be made fit for the future through an intervention in the settlement. Densification is a central aspect of this. Sustainable densification is not only about integrating volumes and concentrating the building structure in the settlement ensemble, but also about dispensing with living space. The apartments should be adapted to the respective living situation and be able to be exchanged if necessary. This exchange of apartments requires a high willingness to share. The question relating to the architecture is as follows: What could an architecture look like that promotes community, sees value in social capital and encourages the renunciation of ownership? The project, *mal hier – mal dort*, is intended to promote the identity of Büttenenhalde and connect the settlement with the individual stages.

Ort, Datum Bern, 13.06.2024  
© Benjamin Zawadynski, Hochschule Luzern – Technik & Architektur

# mal dort mal hier

## Die Analyse

Die Büttenehalde und ihre Gebäude zeichnen sich durch ihre gute Bausubstanz und die hohe Qualität der Grundrisse aus. Es gibt eine vielfältige Mischung von Wohnungsgrößen und sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser. Ausserdem gibt es mit verschiedenen Spielplätzen, dem Platz bei der Etappe 3 und der Spielstrasse, zahlreiche Aussenräume zum Verweilen. Zusätzlich befindet sich eine Schule in der Siedlung. Der umgebende Wald und der Weiher vor Etappe 3 bieten Möglichkeiten zur Erholung. Allerdings gibt es auch einige Defizite in der Büttenehalde. Die Überalterung der Bewohner führt zu einem hohen Flächenverbrauch in der Siedlung. Viele Bewohner kauften ihr Eigentum in den 80er und 90er Jahren, als ihre Kinder noch zu Hause lebten. Heute leben sie immer noch dort, aber ihre Kinder sind ausgezogen. Diese Situation verursacht einen hohen Wohnflächenkonsum in der Siedlung und verhindert die Belebung der Aussenräume, die zwar vorhanden sind, aber zu wenig genutzt werden. Dienstleistungen wie beispielsweise ein Bistro oder Restaurant sowie ein Friseursalon könnten sich positiv auf eine Belebung der Siedlung auswirken. Die Erschliessung durch den Autotunnel und die unterirdische Verkehrsabwicklung verhindern die Interaktion der Bewohner.

## Das Konzept

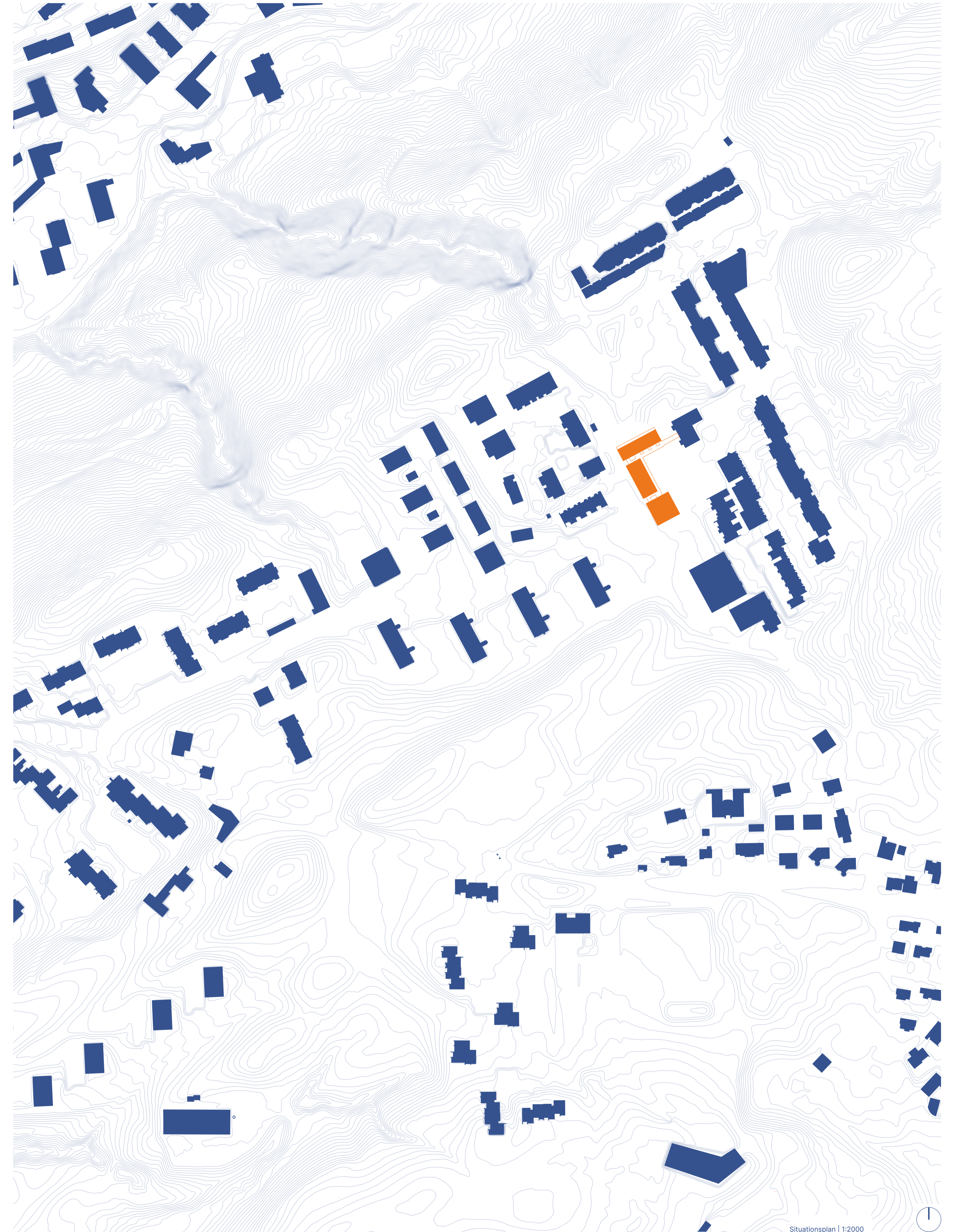
Die Büttenehalde soll durch einen Eingriff in der Siedlung zukunftsfähig gemacht werden. Dabei ist die Verdichtung ein zentraler Aspekt, auch um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Eine nachhaltige Verdichtung ist nicht nur ein Einfügen von Volumen und konzentrieren von der Gebäudestruktur im Siedlungsemble, sondern auch ein Verzicht auf Wohnfläche. Die Wohnungen sollen an die jeweilige Lebenssituation angepasst und bei Bedarf getauscht werden können. Dieser Wohnungstausch erfordert eine hohe Bereitschaft zum Teilen. Mit Menschen, die wir gut kennen, teilen wir lieber als mit fremden Menschen. Die Kompetenz des Teilens soll durch die Gemeinschaft gefördert werden. Gemeinschaften bieten eine Plattform für gemeinsame Werte, Traditionen und kulturelle Identität. Die Fragestellung auf die Architektur bezogen ist folgende: Wie könnte eine Architektur aussehen, die die Gemeinschaft fördert, den Wert im Sozialkapital sieht und zum Verzicht des Eigentums anregt? Die Fragestellung wird mit der Hypothese beantwortet, dass eine Architektur, die den Wert im Sozialkapital sieht, und zum Teilen statt Haben anregt, kann Raum entsprechend der Lebenssituation schaffen und damit eine integrative und nachhaltige Zukunft der Büttenehalde fördert. Die Bestandesbauten die eine hohe Wohnqualität aufweisen werden durch ein Angebot von fehlenden Wohnbedürfnissen und Dienstleistungen ergänzt. In einem Quartierzentrum sind Dienstleistungen wie ein Bistro, ein Tante-Emma-Laden, ein temporärer Gewerberaum und ein Physioraum für die Spätkinder eingepplant. Für die Gemeinschaft stehen Ateliers, Werkstätte, Coworking Räume, ein Waschraum und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Ausserdem wird ein Quartiersplatz und Quartiergärten angelegt. Der Quartiersplatz zelebriert das Ankommen in der Siedlung. Das Projekt mal hier, mal dort soll die Identität der Büttenehalde fördern und die Siedlung mit den einzelnen Etappen verbinden.

## Das Raumprogramm

Um die Bedürfnisse der Siedlung zu erkennen, bedurfte es einer genauen Untersuchung des Bestandes und der Nachfrage. Im Bestand wurden die Wohnungsspiegel der verschiedenen Etappen aufgelistet. Daraus kann abgeleitet werden, wie viele Einheiten der verschiedenen Wohnungstypen in der Siedlung vorhanden sind. Es stellte sich heraus, dass zwei Drittel 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen sind. Dazu fehlen der Siedlung kleinere Wohnungen oder grosse Wohnungseinheiten für das gemeinschaftliche Wohnen. In dieser Auflistung wurden auch Bewohner auf die Wohnungen verteilt. Dabei wurde die Wohnfläche durch 45 m<sup>2</sup> geteilt, was dem heutigen durchschnittlichen Wohnflächenkonsum der Stadt Luzern entspricht. Ebenfalls wurden die Wohnungen mit der Wohnraumstrategie der Stadt Luzern, welche für Neubau und Ersatzneubau einen Wohnflächenkonsum von 35 m<sup>2</sup> vorschreibt, befüllt. Dabei konnte festgestellt werden, dass ohne zu bauen bis 315 zusätzliche Bewohner in der Büttenehalde leben könnten, würde ein Regelwerk den Wohnflächenkonsum regulieren. Damit würden die Wohnungen den Lebenssituationen angepasst werden. In den 80er und 90er Jahren wurde Eigentum in der Büttenehalde an Familien verkauft. Viele Käufer leben noch heute dort, wobei die Kinder unterdessen ausgezogen sind. Das führt zu einem sehr hohen Wohnflächenkonsum und zu einem Mangel an günstigem Wohnraum für Familien. Um der Büttenehalde die Möglichkeit zur Wiederbelebung zu geben, wurde ein Raumprogramm erstellt, das ein Angebot enthält, um diese Aktivierung zu fördern. Dabei wurde unterschieden, was der Bedarf für eine Gemeinschaft ist und was zur Verdichtung beiträgt.

## Die Strategie

Um die Möglichkeit einer Zirkulation und damit das angepasste Wohnen entsprechend der Lebenssituation sicherzustellen, ist eine Strategie für zukünftige Raumplanung und Wohnraumpolitik erforderlich. Die Strategie wird von verschiedenen Akteuren geprägt, wobei die Stadt und die Politik eine entscheidende Rolle spielen. Sie müssen entsprechende Gesetze ändern, um die Wohnraumpolitik durchzusetzen. Die Gemeinde besitzt in diesem Szenario das Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Dadurch können sie den Wohnungsmangel verringern und Spekulationen mit Wohnraum eindämmen. Ausserdem ist eine Verdichtung des Wohnflächenkonsums effektiver und nachhaltiger als Neubauten, da Bauland in der Schweiz knapper wird und vermehrt spekulativ genutzt wird. 2018 wurde ein Studienauftrag für Eggen gemacht. Dabei soll ein Neubau errichtet werden unterhalb der Büttenehalde. Drei bestehende Häuser müssen abgerissen werden, um Platz für ein neues Gebäudeensemble zu schaffen, das in sich funktionieren soll. Das Ziel der Büttenehalde sollte jedoch sein, einen Ort zu schaffen, der die Identität stärkt und das Quartier besser vernetzt. Mit folgender Strategie könnte die Büttenehalde resilient in die Zukunft gehen.



## Die Akteure:

- Stadt
- Politik
- Investoren / Firmen
- Private Eigentümer
- Mieter

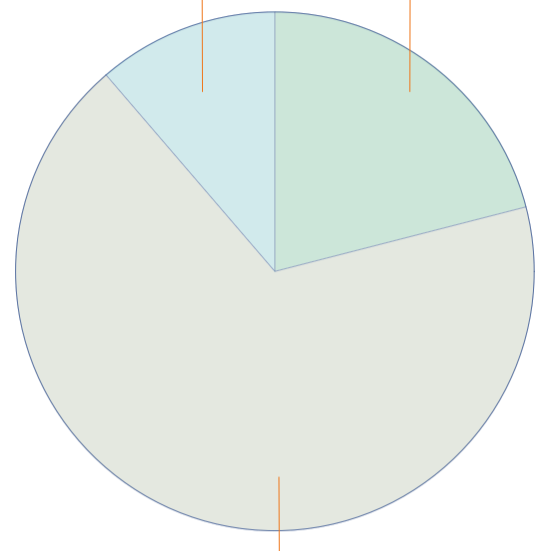
## Die Strategie:

- Verdichtung der Büttenehalde statt ein neuer Ort, der für sich funktionieren muss.
- Stadt kauft die Liegenschaften der Firmen und Vorsorgeeinrichtungen in der Büttenehalde.
- **Grundbucheintrag** eines Vorkaufsrechtes für die Stadt bei allen privaten Grundstücken.
- Angebot des Tauschens von Eigentum zu einer Wohnung im Quartierzentrum oder Kauf des Grundstückes durch die Stadt.
- Wert des Eigentums → → Miete im Quartierzentrum (Ausgleich an die Erben im Falle des Todes)
- **Regelwerk** der Bodenflächennutzung der Büttenehalde tritt in Kraft.



# Bestand und Bedarf

Grosswohnung  
Familienhaushalte und WG  
ab 5.5 Zimmer  
Anteil: 11%



Kleinwohnung  
Einpersonen- und Partnerhaushalte  
1 - 2.5 Zimmer  
Anteil: 21%

Mittelwohnung  
Familienhaushalte und WG  
3 - 4.5 Zimmer  
Anteil: 68%

## Etappe 5, Riegel

- 20x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 33x 3.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 1 Kind / WG 2 Personen
- 16x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen

## Etappe 5, Vorbau

- 8x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 20x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen

## Etappe 1, Scheiben

- 8x 1.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt
- 16x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 28x 3.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 1 Kind / WG 2 Personen
- 52x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen
- 8x 6.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen

## Etappe 4, Riegel

- 6x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 10x 3.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 1 Kind / WG 2 Personen
- 2x 4.0 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen
- 16x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen
- 8x 5.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen

## Etappe 4, Vorbau

- 4x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 14x 3.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 1 Kind / WG 2 Personen
- 6x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen

## Etappe 3, Riegel

- 2x 1.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 13x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 24x 3.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 1 Kind / WG 2 Personen
- 28x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen
- 3x 5.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen
- 1x 6.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 4 Kinder / WG 5 Personen

## Etappe 3, EFH

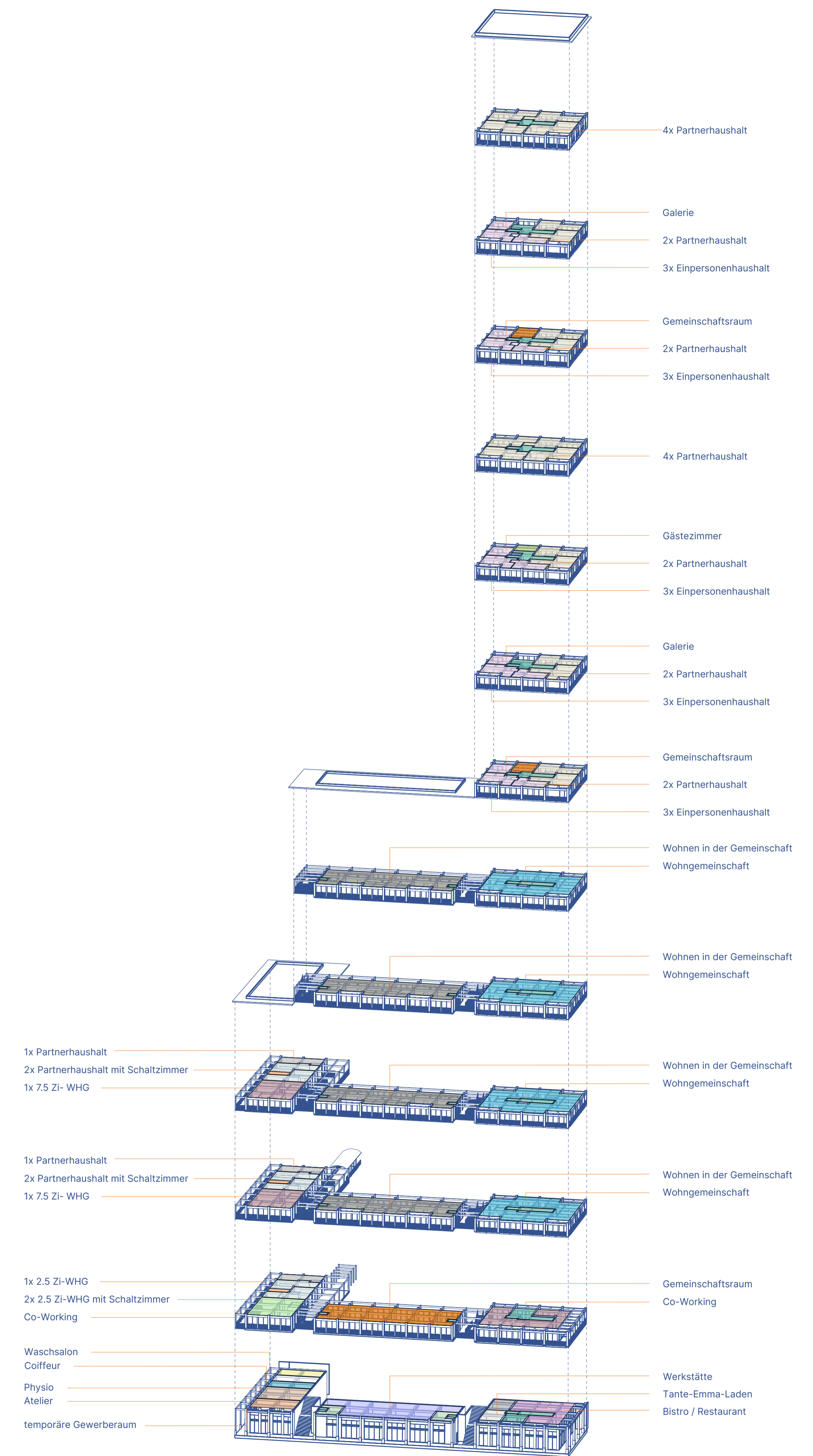
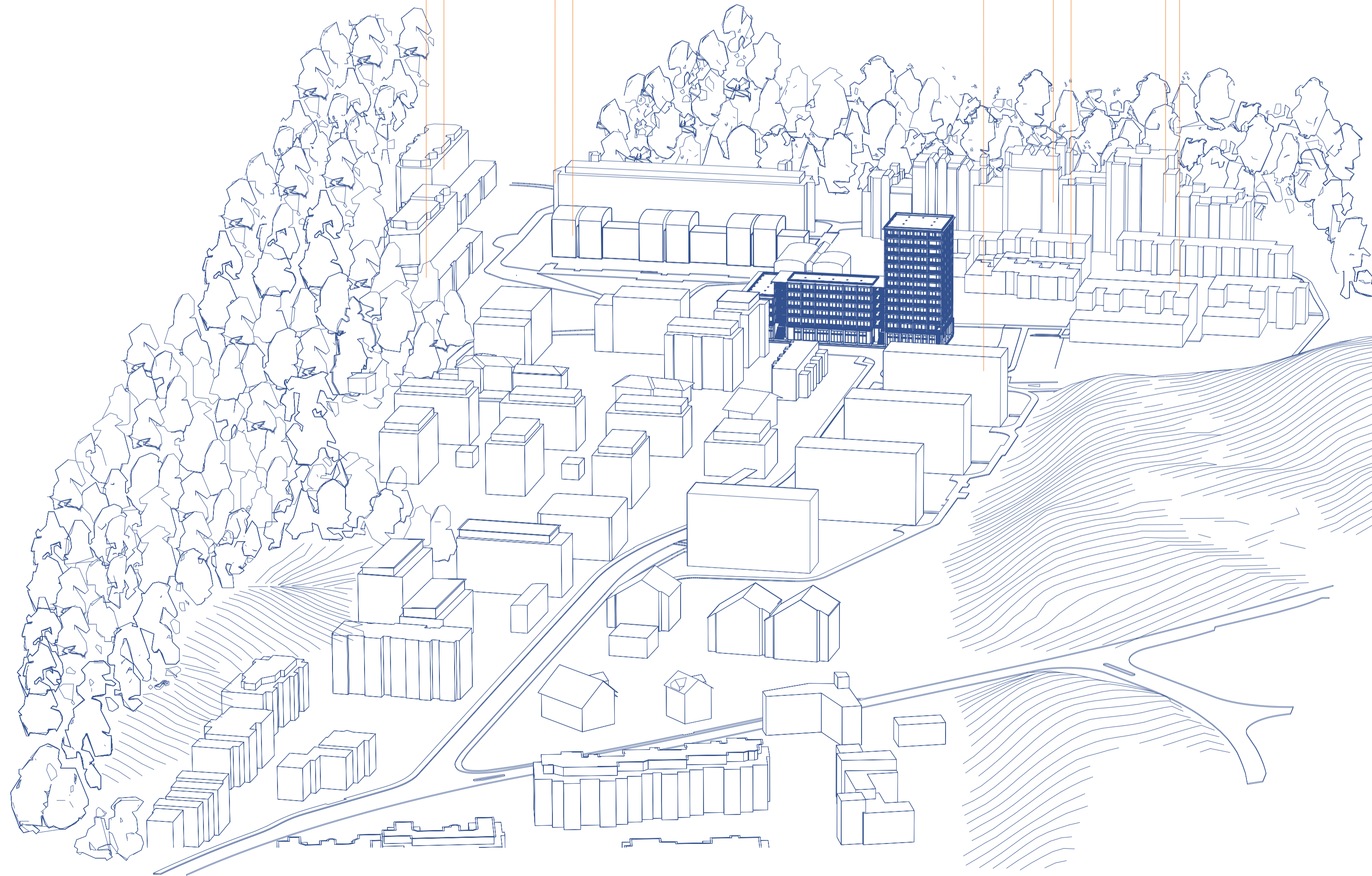
- 4x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen
- 8x 5.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen
- 1x 6.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 4 Kinder / WG 5 Personen

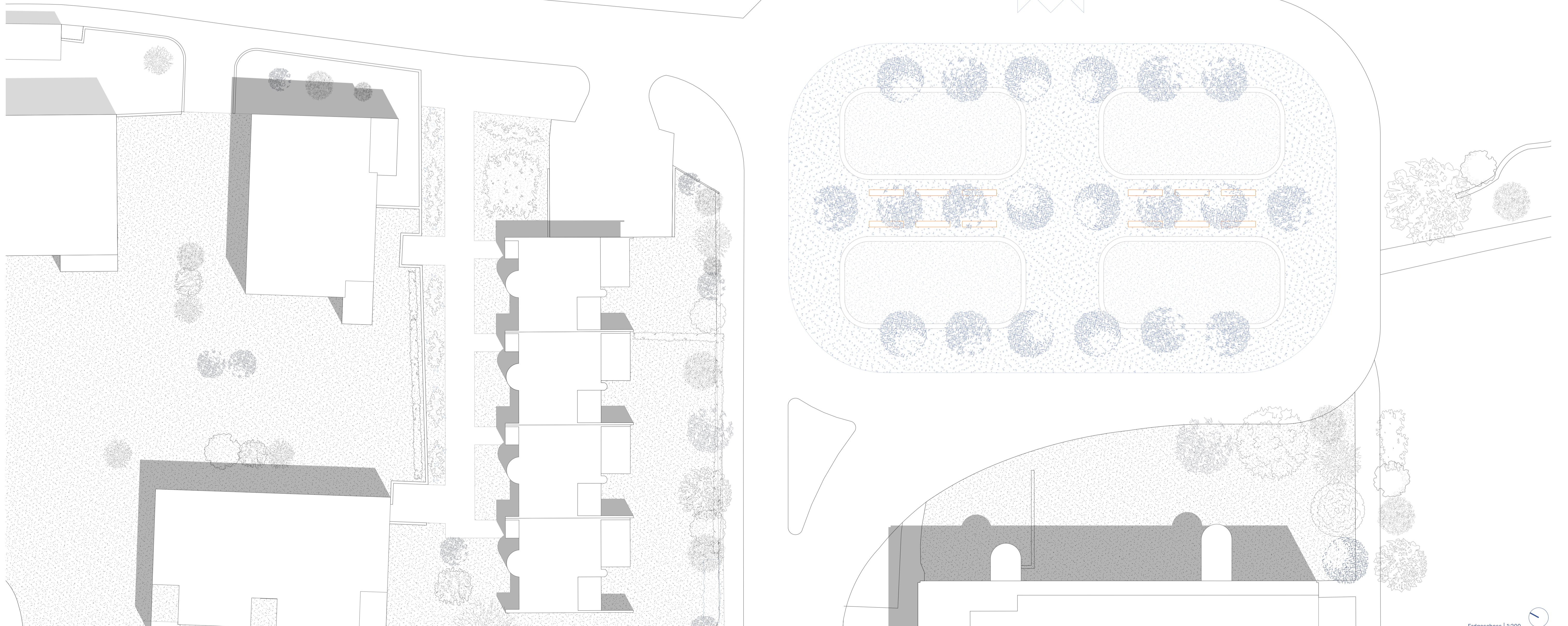
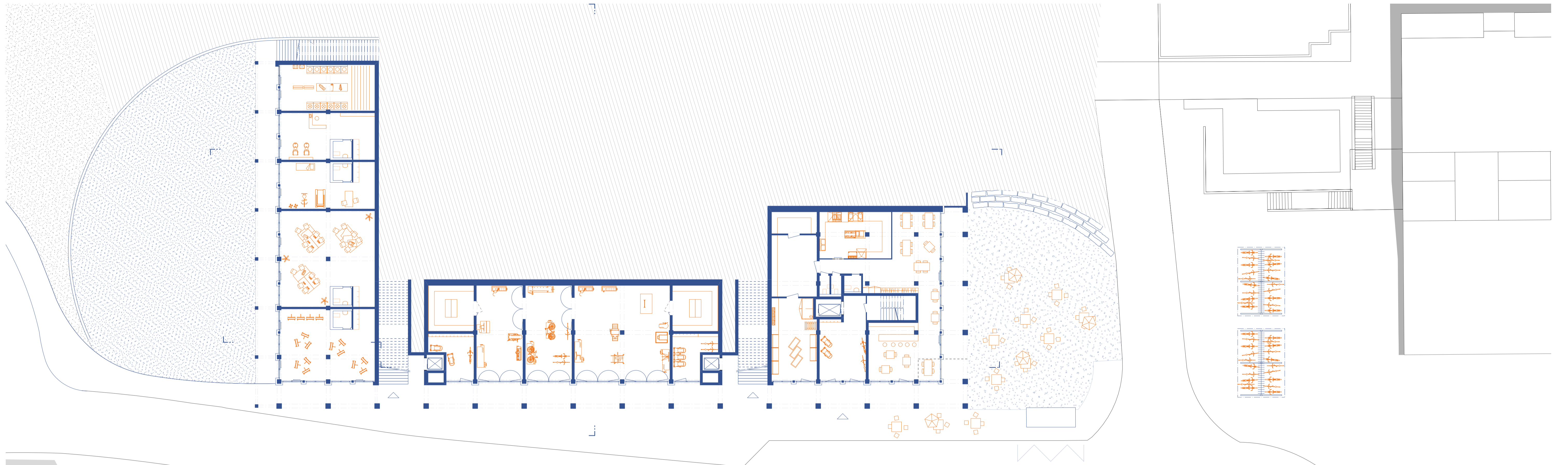
## Etappe 2, Riegel

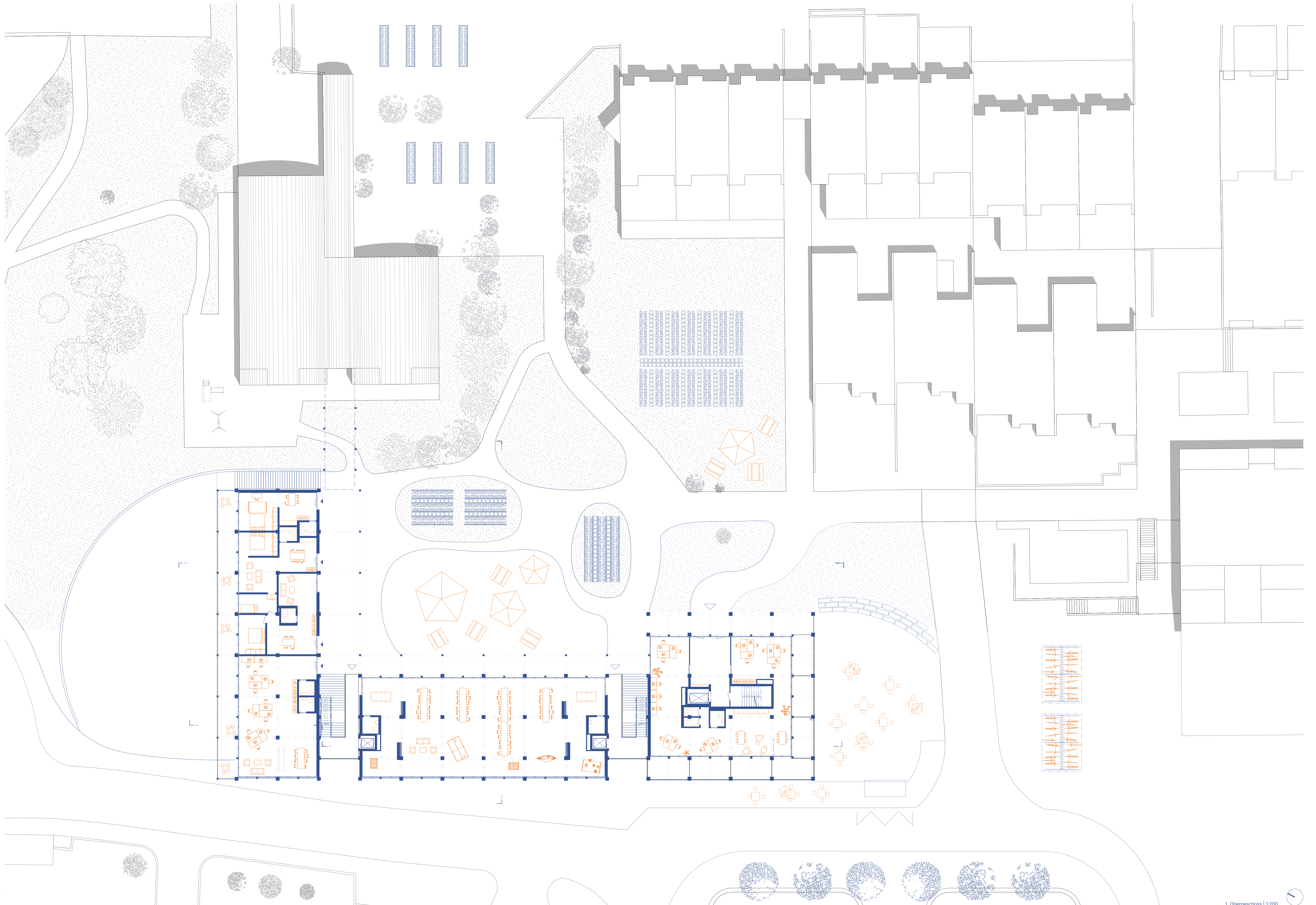
- 2x 1.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 4x 2.5 Zi-WHG > Einpersonenhaushalt / Partnerhaushalt
- 13x 3.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 1 Kind / WG 2 Personen
- 15x 4.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 2 Kinder / WG 3 Personen
- 5x 5.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen
- 1x 6.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen
- 1x 7.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 4 Kinder / WG 5 Personen

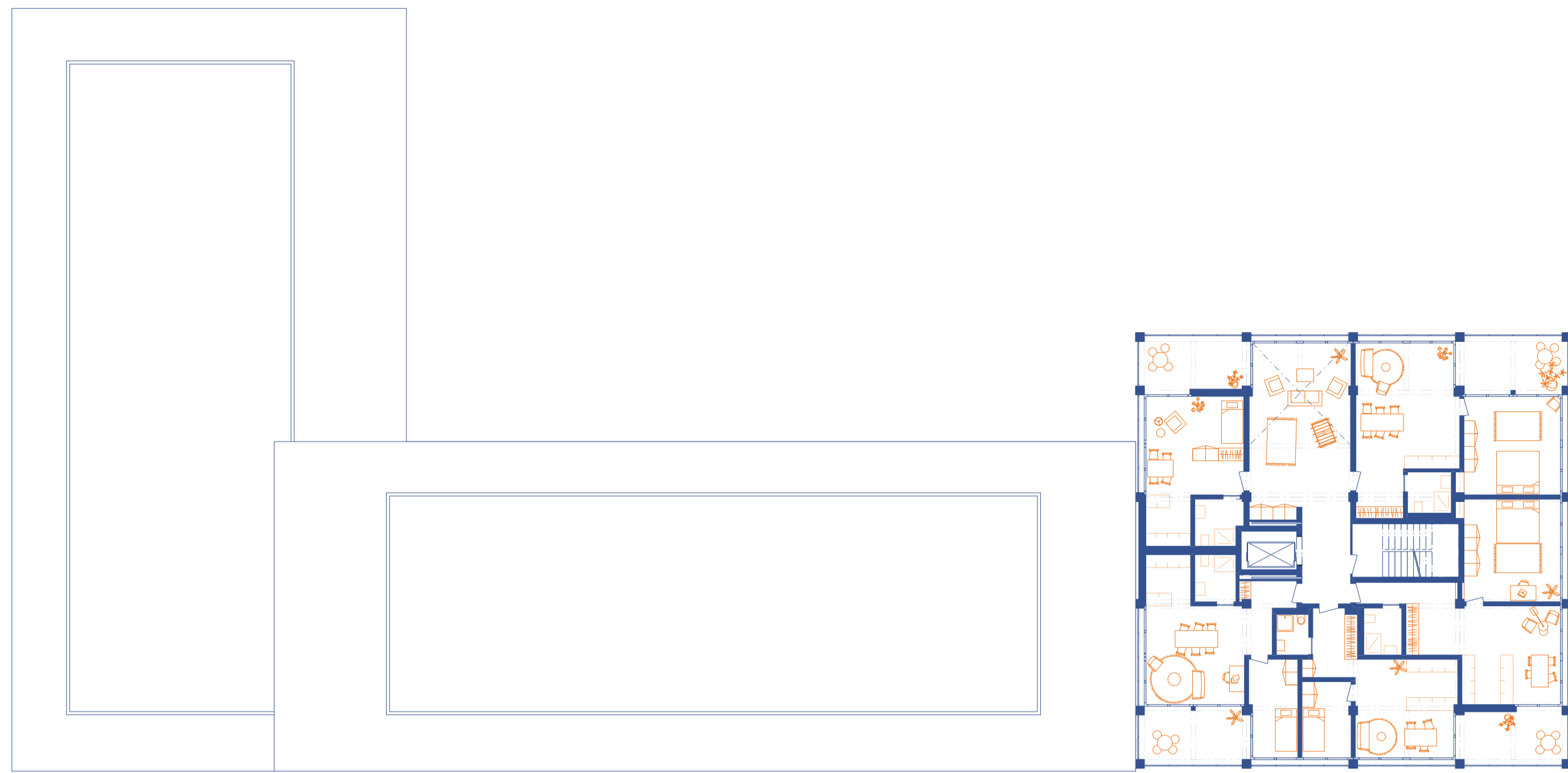
## Etappe 2, EFH

- 9x 5.5 Zi-WHG > Familienhaushalt 3 Kinder / WG 4 Personen





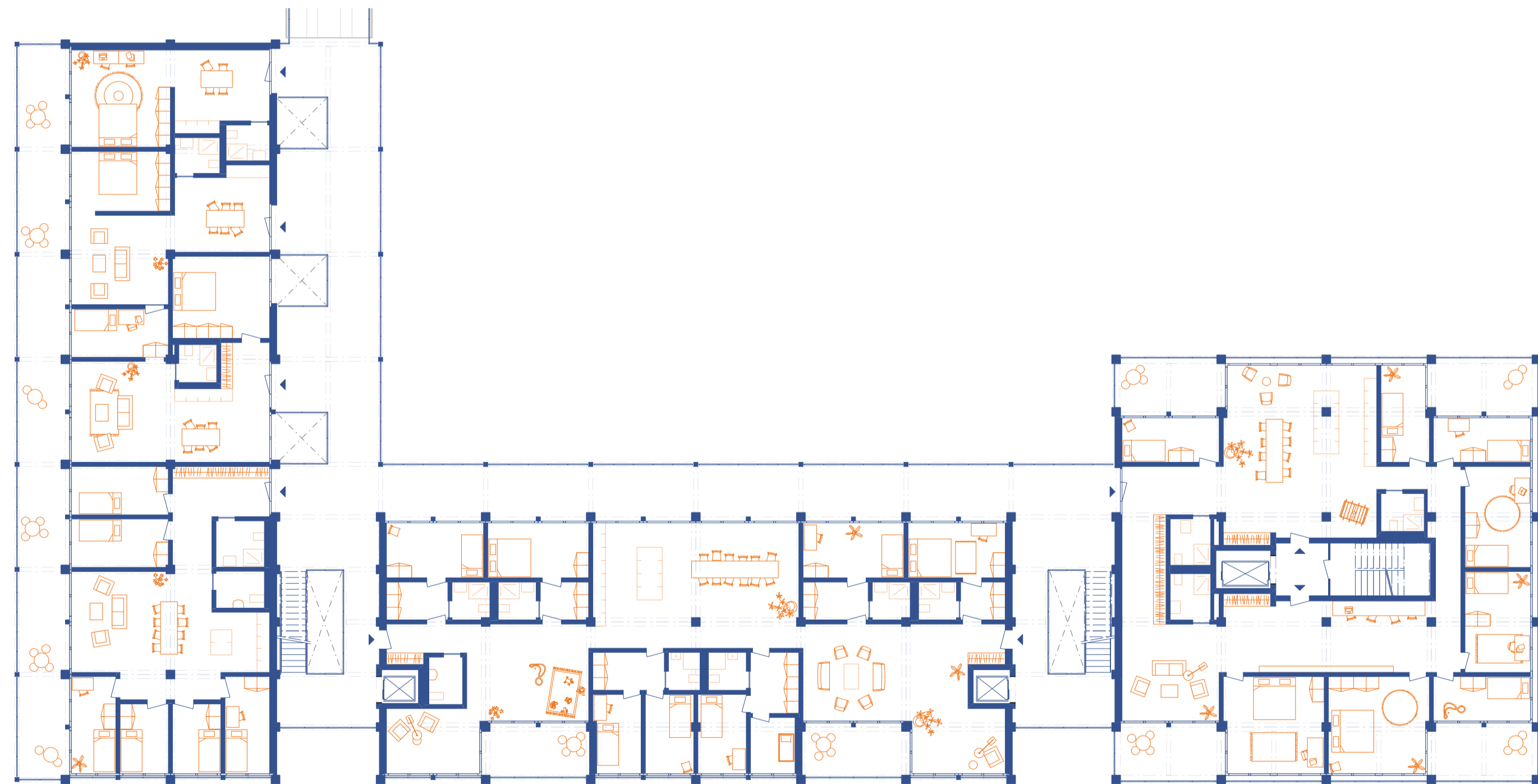




6. / 10. Obergeschoss | 1:200



9. / 12. Obergeschoss | 1:200

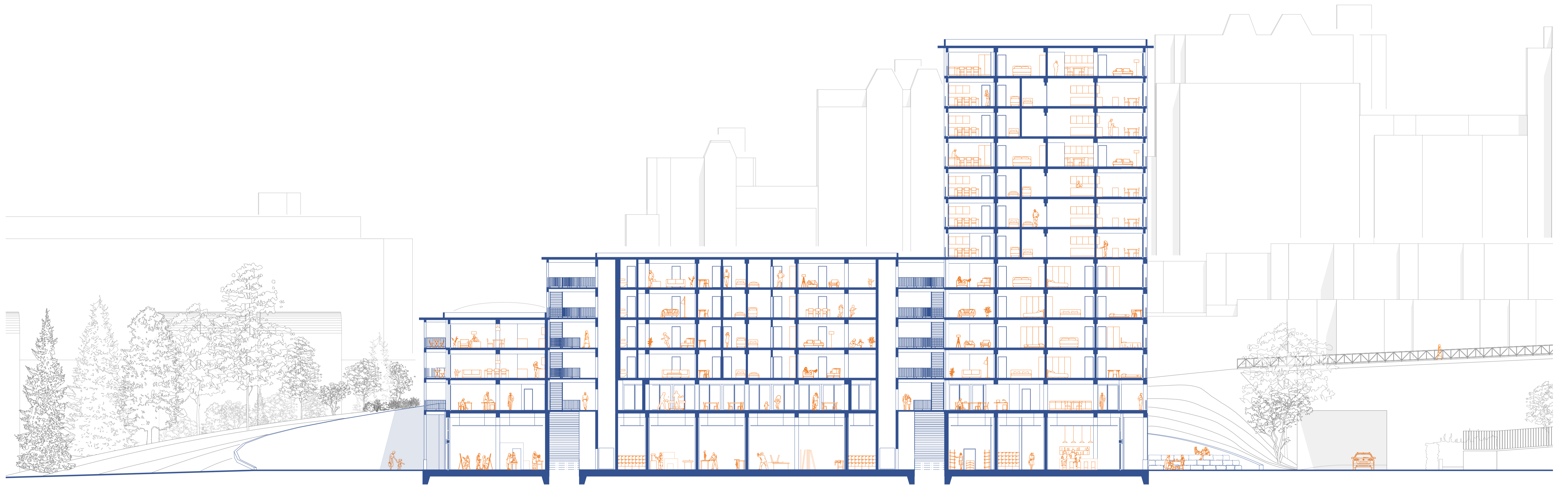


2. - 5. Obergeschoss | 1:200



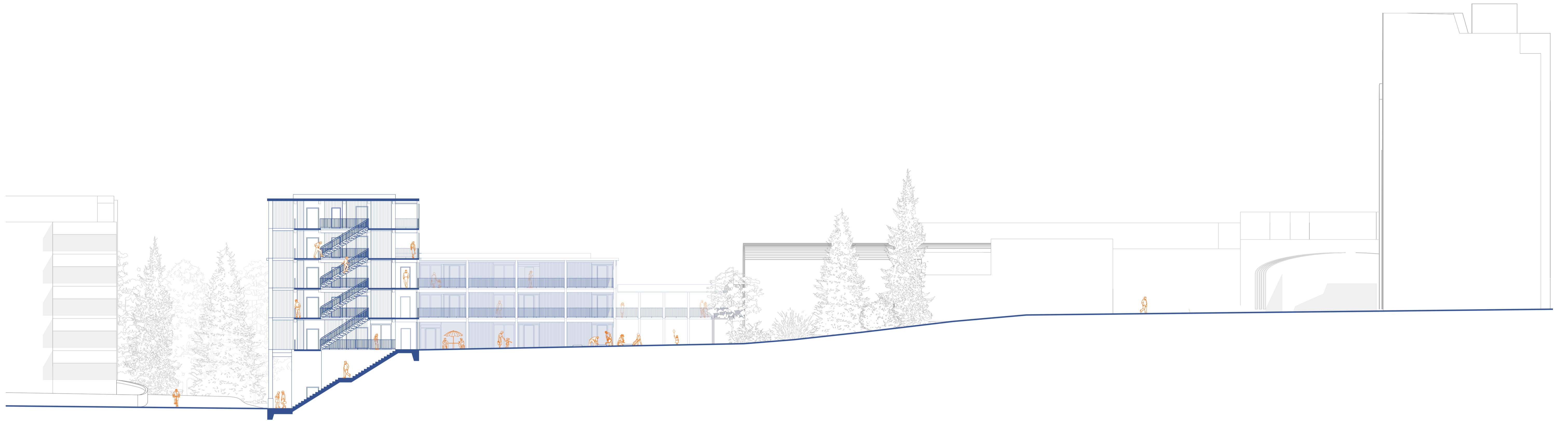
8. Obergeschoss | 1:200



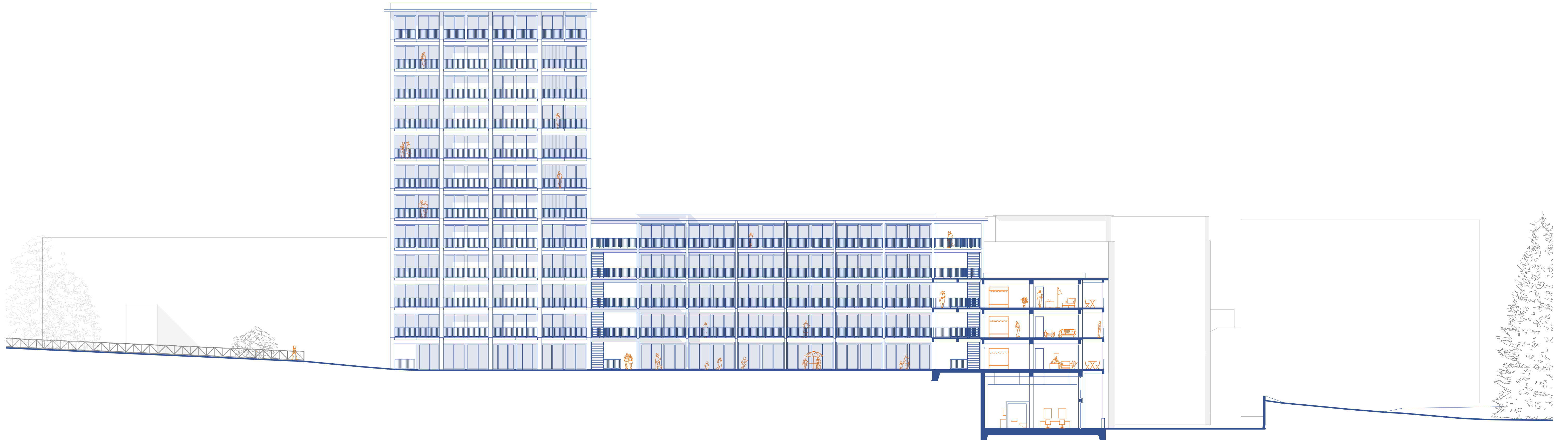


Längsschnitt | 1:200



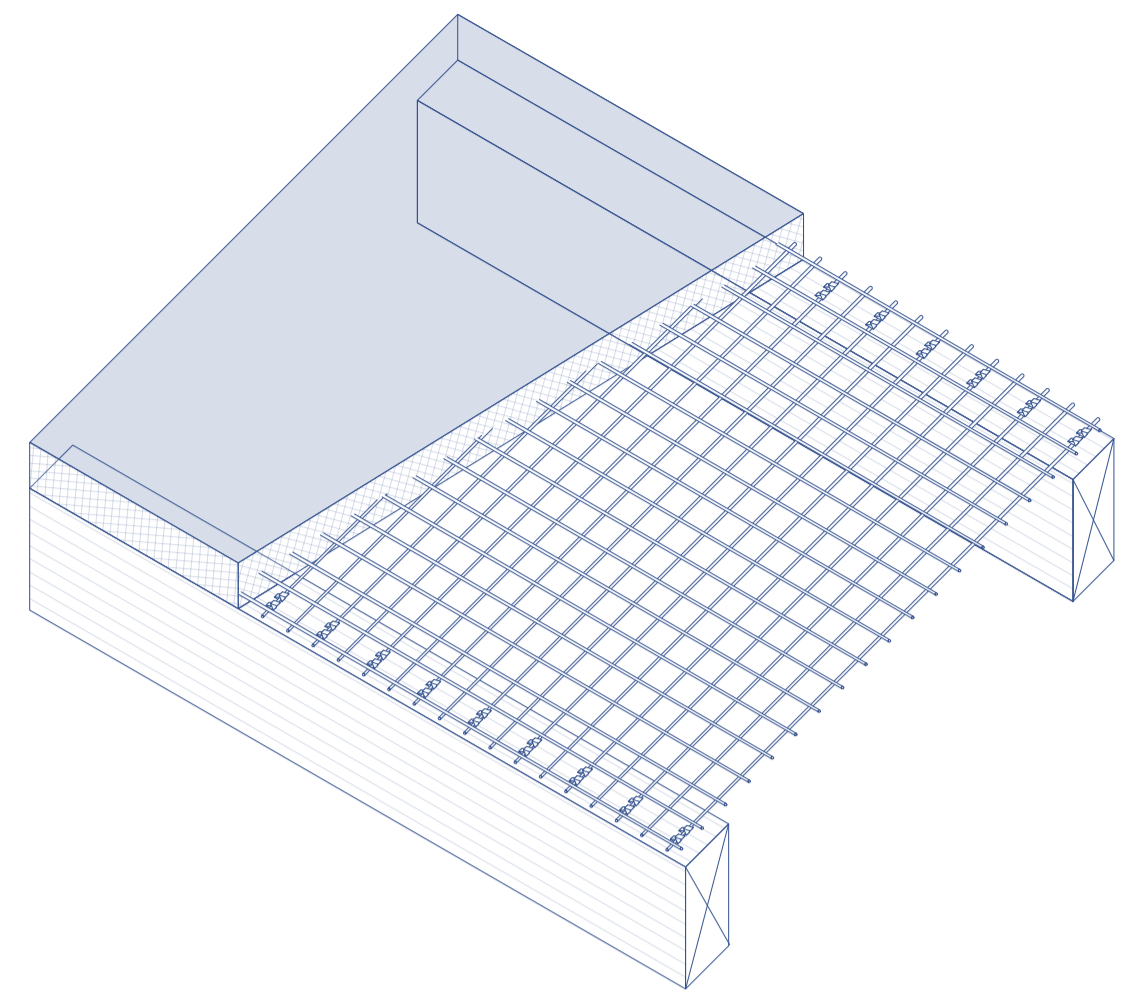


Querschnitt | 1:200

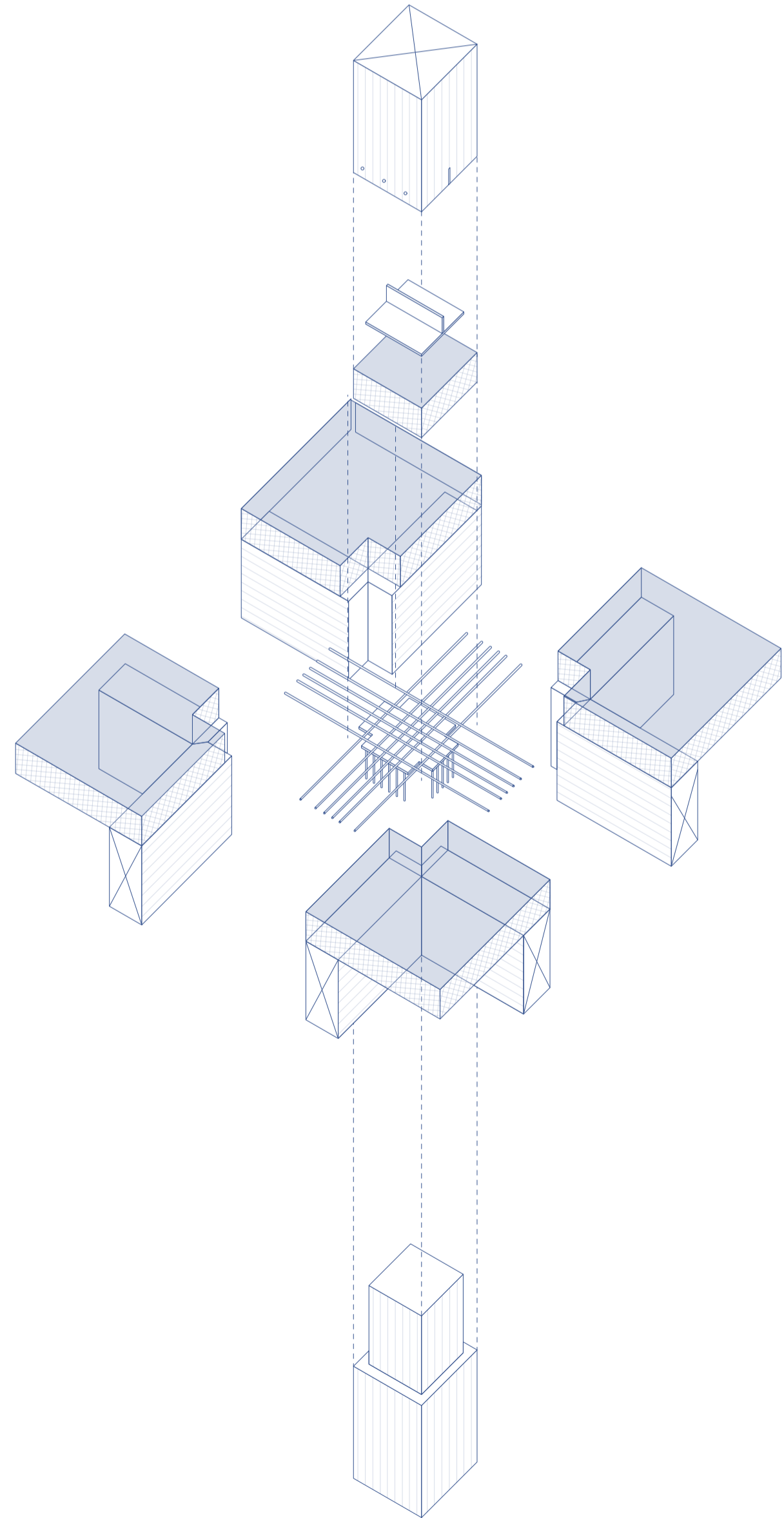


Nordostfassade | 1:200





Hybridbauweise aus Beton und Buchenräger



Stecksystem der Stützen und Träger



Senkrechtmarkise

Chromstahlgeländer geschliffen

Bodenaufbau:

Unterlagsboden  
geschliffen und versiegelt 50 mm  
Trennfolie  
Trittschalldämmung 30 mm  
Betonfertigelement  
auf Träger befestigt 150 mm

Fussbodenheizung

Lignaturdecke ausgedämmt

Fichtenfenster lasiert  
mit Brandschutzglas  
und Brandschutzzertifiziert

Betonfertigelement  
ausgedämmt

