

## KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Unsere Gebäude und Städte sind einem permanenten Anpassungsdruck ausgesetzt. Auf diese Ausgangslage angemessen zu reagieren ist eine verantwortungsvolle Aufgabe von hoher gesellschaftlicher Relevanz: Ist-Zustände analysieren, Konzepte entwickeln, in partnerschaftlichen Kooperationen Lösungen erarbeiten und in der Praxis implementieren – und damit Mehrwert für Mensch und Umwelt generieren.

Diese Herausforderung hat das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) zu seiner Mission gemacht. Dabei steht die Transformation von Gebäuden und Quartieren im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit. Das CCTP untersucht das Systemverhalten, die Wirkung und die Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Gebäude- und Quartierstypen im Kontext sich verändernder Anforderungen. Dabei begreift das CCTP den architektonischen Raum als Lebensraum. Die entwickelten Lösungen orientieren sich an deren Konsequenzen für die Nutzenden – also der Interaktion Mensch und gebaute Umwelt.

Diesen umfassenden Aufgabenkomplex geht das CCTP in drei interagierenden Fokusbereichen zusammen mit der Grundlagenforschung an.

### Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)  
Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw  
T +41 41 349 39 79, [cctp.technik-architektur@hslu.ch](mailto:cctp.technik-architektur@hslu.ch)  
[www.hslu.ch/cctp](http://www.hslu.ch/cctp)

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

# HOCHSCHULE LUZERN

Technik & Architektur  
FH Zentralschweiz

PROJEKTERGEBNISSE

## EFH/MFH


Transfer der Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus  
auf das Mehrfamilienhaus

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Stand Oktober 2012







Im Projekt wurde die Übertragbarkeit von Einfamilienhaus-Qualitäten auf die bauliche Struktur und das Wohnumfeld des Mehrfamilienhauses untersucht. Es wurden Planungshilfen zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten sowie Kommunikationsgrundlagen für Anbietende und die Öffentliche Hand erarbeitet.



## AUSGANGSLAGE

Maximale Wohnqualität wird für viele Menschen durch das Einfamilienhaus symbolisiert. Dies trägt – in Kombination mit stetigem Bevölkerungswachstum und steigendem Wohnraumbedarf – in der Schweiz dazu bei, dass täglich ca. 11 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche versiegelt werden. Für zukunftsorientiert denkende Akteure, sowohl Gemeinden als auch Anbietende, gilt es folglich ein Angebot zu schaffen, das die Zersiedelung reduziert und bezüglich der Wohnqualität so optimiert ist, dass es einfamilienhausartige Qualitäten besitzt. In diesem Zusammenhang stellten sich folgende, für einen zukunftsorientierten Wohnungsbau zentrale Fragen:

Welche Anforderungen müssen erfüllt sein, um ein Mehrfamilienhaus für eine potenzielle Einfamilienhaus-Klientel attraktiv zu machen?  
Welche Kriterien für die Planung und Umsetzung lassen sich ableiten?  
Wie können die Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten gezielt kommuniziert werden?



## METHODEN

Die mittels Interviews erhobenen Präferenzen von Einfamilienhaus-Bewohnenden wurden den Interessen von Anbietenden und der Öffentlichen Hand gegenüber gestellt. Darauf aufbauend, wurden Vorschläge für eine Übertragung der Präferenzen auf Mehrfamilienhäuser gemacht. Wichtige Elemente hierbei waren eine Analyse des State of the Art, die Entwicklung eines abstrahierten Kriterienkatalogs sowie eine typologische Adaption unterschiedlicher Mehrfamilienhaus-Typen.

## ERGEBNISSE

Basis des Projekts war eine explorative Studie, in der Einfamilienhaus-Bewohnende befragt wurden, welche Wohnpräferenzen sie mit ihrer Wohnform verbinden. Die Interviewten hatten die Entscheidung für das Einfamilienhaus bereits vollzogen, sie lag zeitlich jedoch noch nicht lange zurück. Insgesamt zeigte sich hier, dass räumliche, psychologische und soziale Aspekte beim Entscheid für das Einfamilienhaus im Vordergrund standen. Dabei wurden Kriterien wie Privatsphäre, Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit, Nähe zur Natur, Anzahl der Wohnräume, Sicherheit für die Kinder, Arbeitszimmer im Haus und private Aussenfläche hervorgehoben. Auch Garagenplatz und Stauraum erscheinen wichtig. Ebenso das nachbarschaftliche Zusammenleben. Dieses ist nahezu gleich wichtig wie rechtliche und finanzielle Unabhängigkeit.

Basierend auf den Ergebnissen der Befragung, wurde die Übertragbarkeit der Präferenzen auf die Struktur und das Wohnumfeld von Mehrfamilienhäusern untersucht. Dabei wurde deutlich, dass die Umsetzung in vielfältiger Form möglich ist. Ausgehend von einer typologischen Analyse verschiedener Bautypen und einer breit angelegten Untersuchung des State of the Art, wurde einerseits ein Kriterienkatalog erarbeitet, der aufzeigt, durch welche baulichen Massnahmen die Präferenzen von Einfamilienhaus-Bewohnenden in Mehr-

familienhäusern erfüllt werden können. Auch organisatorische Aspekte, die z. B. den Planungs- und Entstehungsprozess von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten thematisieren, fliessen hier ein. Andererseits wurden exemplarisch acht Mehrfamilienhaus-Typen in unterschiedlichen Massstäben entwickelt, die Entwurfsgrundlagen für Planende darstellen können.

Zwanzig auf den Raum Zentralschweiz fokussierte Fallbeispielanalysen bestätigten, dass die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten in Ansätzen bereits stattfindet. So stellen innerhalb der Wohnungen lediglich der Stauraum und der private Aussenbereich häufig noch Herausforderungen dar. Im Bereich der Wohnanlage und der Standortwahl besteht jedoch oft noch grösserer Handlungsbedarf. Hier sollte, so zeigen die Projektergebnisse, in Zukunft ein verstärktes Augenmerk auf die Gestaltung der gemeinsamen Aussenflächen gelegt werden. Auch hier könnte die Integration von zusätzlichem Stauraum Vorteile bringen. Standort- und klientelabhängig wäre zudem zu untersuchen, ob grosszügigere Zugangsbereiche, die eine individuelle Gestaltung der Wohnungseingänge ermöglichen, im Interesse der Klientel sind. Auf der Ebene des Wohnstandortes könnte eine geeignetere Standortwahl häufig noch Pluspunkte bringen.

Die Ergebnisse des Forschungsprojekts wurden in folgenden Dokumenten aufbereitet:



### Argumentarium zu den Vorteilen von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten

→ Grundlagen zur Kommunikation der Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten



### Planungsempfehlungen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten

→ Leitfaden zur Planung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten



### Indikatoren-System zur Messung von Einfamilienhaus-Wohnqualitäten in Mehrfamilienhäusern

→ Richtwerte zur Qualitätssicherung in Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten

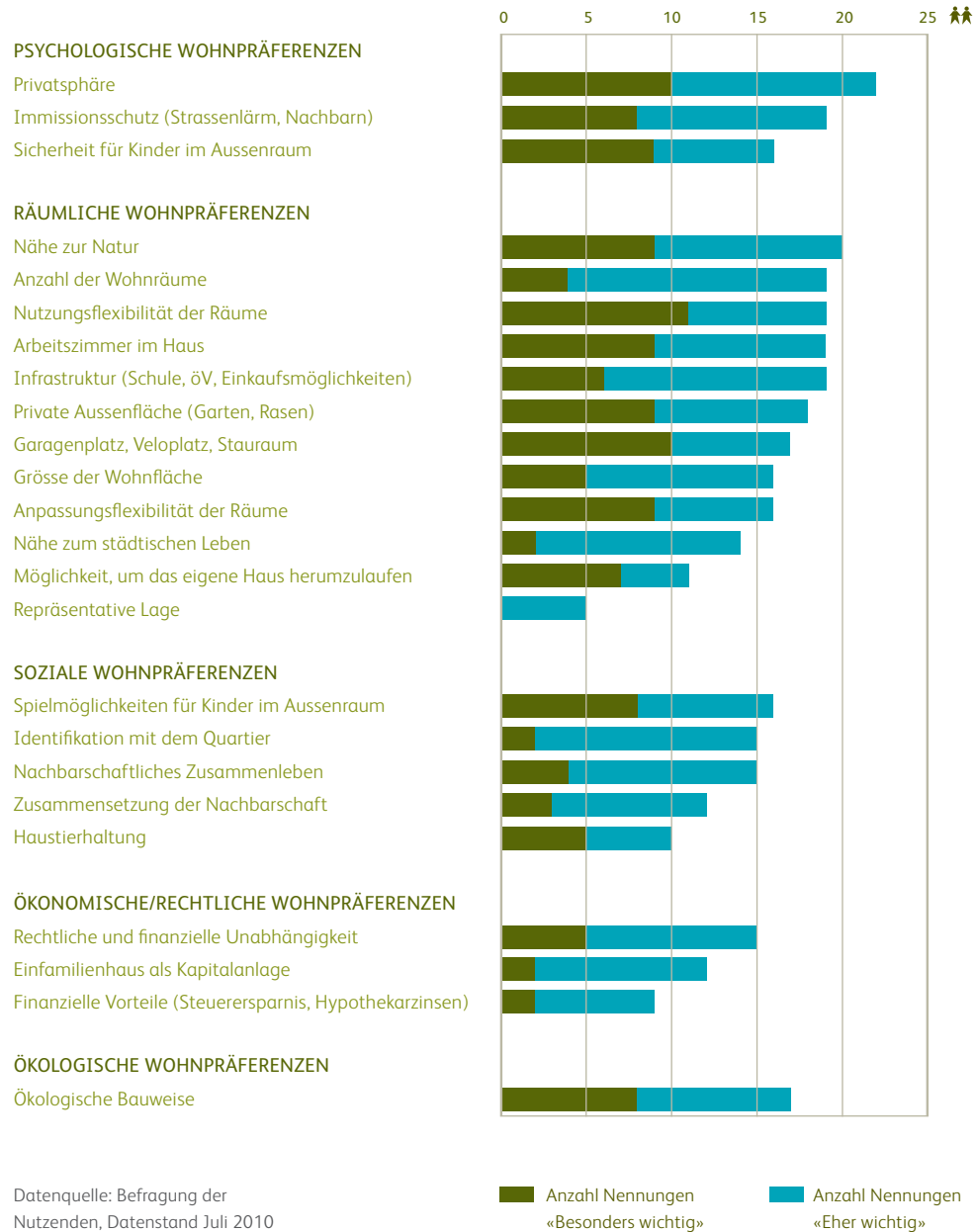
basierend auf Wohnungs-Bewertungs-System WBS 2000 des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO

DIE DOKUMENTE KÖNNEN KOSTENLOS BEZOGEN WERDEN UNTER:

[www.hslu.ch/cctp/t-fat\\_publicationen](http://www.hslu.ch/cctp/t-fat_publicationen)

## PRÄFERENZEN VON EINFAMILIENHAUSBEWOHNENDEN

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kriterien, die für die Befragten bei der Entscheidung für ein Einfamilienhaus eine Rolle spielten.

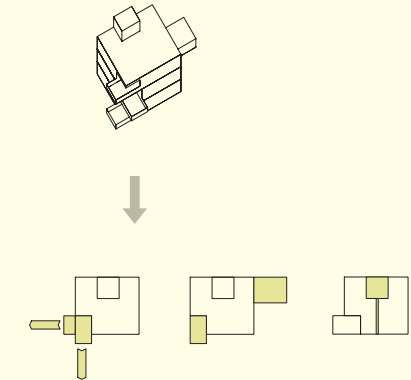


## BEISPIEL FÜR EIN MEHRFAMILIENHAUS MIT EINFAMILIENHAUS-QUALITÄTEN

Mehrfamilienhaus-Typ Punkthaus mit Geschosswohnungen



Anzahl Geschosse oberirdisch im Gebäude: 4



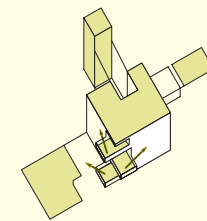
Gestaltungsmerkmale:

### Gestaltungsmerkmale

Zentraler Erschliessungskern ermöglicht Anpassung des Wohnraumes gemäss Lebensphasen der Bewohnenden

Versatz der Balkone ermöglicht geschossweise überdachten und nach oben offenen Freibereich

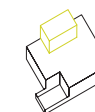
Priv. Aussenraum in Form von Garten im EG, auf Garage oder auf Dach



### Vorteile auf einen Blick

- Privatsphäre (nur drei Parteien im Haus)
- Grosszügiger Wohnraum (fünf Zimmer plus Wohnküche)
- Terrasse und eigener Garten pro Wohnung
- Grosszügiger Stauraum im Innen- und Aussenraum
- Anpassbarkeit der Wohnung über einen längeren Zeitraum

Anzahl Geschosse Wohnung: 1 – 2\*



\* Abh. von Position der Wohnung im Gebäude, Bedarf der Nutzenden, zulässiger Ausnutzungsziffer



Dachterrasse MFH Rothenburgstrasse, GKS Architekten+Partner AG

## FALLBEISPIEL MEHRFAMILIENHAUS ROTHENBURGSTRASSE, ESCHENBACH

Die Wohnanlage Rothenburgstrasse von GKS Architekten+Partner AG umfasst zwei Fünfeinhalb-Zimmer-Maisonettewohnungen und drei Viereinhalb-Zimmer-Geschosswohnungen.

Jede der Wohneinheiten verfügt über einen grosszügigen privaten Aussenraum in Form eines Gartens, einer Terrasse oder Dachterrasse, die nach Südwest bzw. Südost ausgerichtet sind. Das Untergeschoss beinhaltet neben der Tiefgarage auch Abstellräume. Eine Anpassung des Wohnraums an unterschiedliche Lebensphasen ist durch veränderbare Raumbeziehungen und Sekundärererschliessungen leicht möglich. Das Wohnhaus ist deshalb ein gelungenes Beispiel für eine Kombination vielfältiger Einfamilienhaus-Qualitäten an zentraler Lage.



Ansicht MFH Rothenburgstrasse, GKS Architekten+Partner AG

### PROJEKTDATEN

Projektbeginn: 1. Februar 2010

Projektdauer: 28 Monate

### TEAM

Forschung

- Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) (Projektleitung)
- Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung (CC StaR)

Wirtschaft

- allgemeine baugenossenschaft luzern
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- Gianmarco Helfenstein (Gemeinde Horw)
- GKS Architekten+Partner AG
- Losinger Marazzi AG
- geoInfomapping AG
- Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation des Kantons Luzern

Träger

- Kommission für Technologie und Innovation KTI

### KONTAKT

Amelie Mayer  
amelie-theres.mayer@hslu.ch  
T +41 41 349 34 95