

Transfer von Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus

Abstract

1. Einleitung

Maximale Wohnqualität wird für viele Menschen durch das Einfamilienhaus symbolisiert. Dies trägt - in Kombination mit dem stetigen Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen steigenden Wohnraumbedarf - in der Schweiz dazu bei, dass täglich ca. 11 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt wird. Für zukunftsorientiert denkende Akteure, sowohl Gemeinden als auch Anbietende¹, gilt es folglich ein Angebot zu schaffen, das die Zersiedelung reduziert und bezüglich der Wohnqualität so optimiert ist, dass es mit Einfamilienhaus-artigen Qualitäten aufwarten kann. Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (HSLU - T&A) und das Kompetenzzentrum Regional und Stadtentwicklung (HSLU - SA) arbeiteten in diesem Sinne seit 2010 zusammen mit sieben Praxispartnern an dem von der Schweizer Kommission für Technologie und Innovation KTI geförderten Projekt „Transfer von Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus“ (EFH/MFH). Der folgende Artikel gibt einen Überblick über die wichtigsten im Projekt erkannten Herausforderungen und die Ergebnisse.

2. Projektziel und Vorgehen

Das Projektziel bestand darin, durch die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten zur verdichteten Bebauung und somit zur Verlangsamung von Zersiedelung beizutragen. In diesem Zusammenhang stellten sich folgende, für einen zukunftsorientierten Wohnungsbau zentralen 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 daraus ableiten? Wie können die Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten gezielt kommuniziert werden?

Um diese Fragen zu beantworten, wurden die Präferenzen von Einfamilienhausbewohnenden den Interessen von Anbietenden und Öffentlicher Hand gegenüber gestellt, wodurch auch Interessenskonflikte deutlich werden. Darauf aufbauend wurden Vorschläge für eine Umsetzung der Präferenzen in Mehrfamilienhäusern gemacht, wobei nicht nur die Umsetzungsmöglichkeiten im Gebäude selber berücksichtigt wurden, sondern auch die Anforderungen an das räumliche und soziale Umfeld. Ein Indikatoren-System macht nun die einfamilienhausartige Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern messbar. Planungsempfehlungen und Kommunikationsgrundlagen fassen die Projektergebnisse zusammen.

¹ Bauträger, Architekten, Investoren

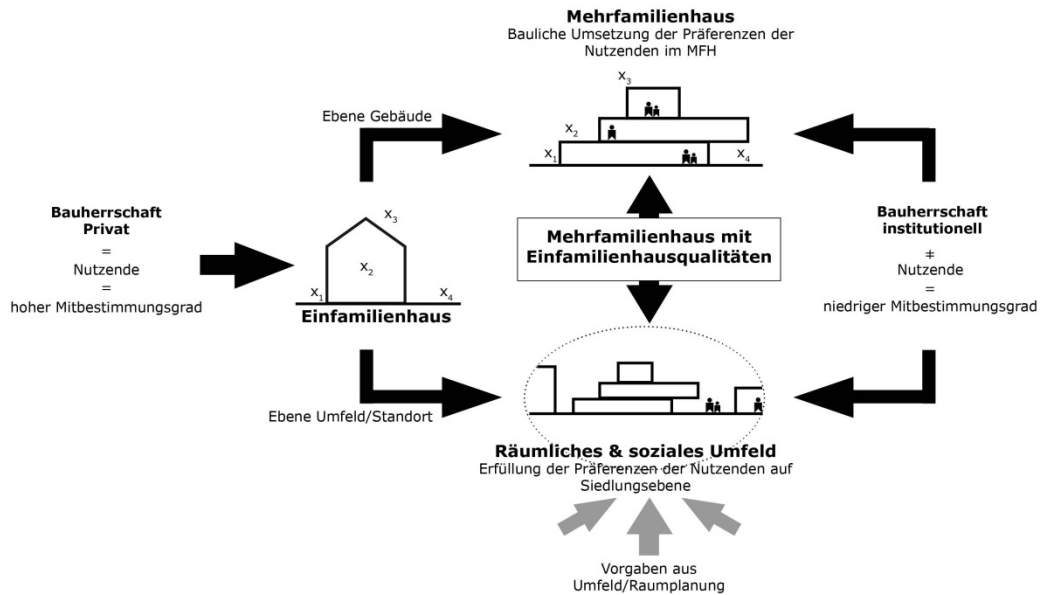


Abbildung 1: Visualisierung Projektziel und Vorgehen

3. Präferenzen von EFH-Bewohnenden und deren Realisierbarkeit

Wohnpräferenzen beschreiben subjektiv gewichtete Ansprüche an bestimmte Wohnqualitäten, die beim Entscheid für eine Wohnform Ausschlag gebend sind. Der Untersuchung zu Grunde liegt dabei die Unterscheidung in psychologische Präferenzen (individuelle und immaterielle Bedürfnisse, z.B. das Gefühl etwas Eigenes zu haben), soziale Präferenzen (Bedürfnisse, die die sozialen Beziehungen der Bewohnenden zu ihrer Nachbarschaft betreffen), räumliche Präferenzen (Bedürfnisse, die z.B. die Wohnfläche betreffen), ökologische Präferenzen (z.B. emissionsarme Materialien, geringer Energiebedarf) und ökonomische Präferenzen (z.B. Bedürfnis das Einfamilienhaus als Kapitalanlage zu haben) (Peter, 2009; in Anlehnung an Schmitt et al., 2006).

Um die Präferenzen, die mit einem Einfamilienhaus verbunden sind, zu erheben, wurden zu Beginn des Projektes EFH/MFH in einer explorativen Studie 22 Personen befragt.² Diese hatten den Entscheid für die Wohnform „Einfamilienhaus“ bereits vollzogen, er lag zeitlich jedoch noch nicht lange zurück. Während der erste Fragenteil darauf abzielte, ausschlaggebende Gründe für den Kauf des Einfamilienhauses und dessen symbolische Bedeutung zu erfahren, wurde den Interviewten in einem zweiten Teil ein Kriterienkatalog vorgelegt. Hier wurden die Präferenzen, die bei der Entscheidung ein Einfamilienhaus zu beziehen, wichtig sein können, kommentiert.³ Ein dritter Fragenteil thematisierte die Umsetzungsmöglichkeiten der als wichtig bewerteten Präferenzen in einem Mehrfamilienhaus und, unter welchen Umständen man bereit wäre, auch in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen.

² Eine explorative Studie ist geeignet, wenn noch verhältnismässig wenige Erkenntnisse zum Forschungsgegenstand und zum untersuchenden Thema vorliegen. Explorative Studien sind eine sorgfältige Beschreibung „von Phänomenen und der sie bedingenden Faktoren, (...) wie auch die Exploration bislang wenig thematisierter Phänomene“ (Weischer, 2007). Daher ist die Auswahl der Befragten entscheidend, nicht aber die Masse (im Gegensatz zu einer quantitativen Erhebung). Im Projekt EFH/MFH wurden bei der Auswahl die Merkmale Geschlecht, Familienstand und Alter berücksichtigt. Ein weiteres Auswahlkriterium war die räumliche Lage des betreffenden Einfamilienhauses, so dass vorwiegend periurbane Gebiete und Agglomerationen verteilt auf drei Regionen (Zürich, Luzern und Basel) vertreten waren. Als Grundlage für die Akquirierung der Interviewpartner diente das „Schweizer Baublatt“, das wöchentlich die öffentlichen Baupublikationen publiziert.

³ Antwortmöglichkeiten: besonders wichtig, eher wichtig, eher unwichtig, völlig unwichtig

Insgesamt zeigten die Befragungen, dass psychologische, soziale und räumliche 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 zentral, wie die rechtliche und finanzielle Unabhängigkeit. Die Nähe zum städtischen Leben ist ebenfalls massgebend, wobei die Befragten hierunter Fahrzeiten von bis zu 20 Minuten verstehen.

Auffällig war, dass häufig auch Zufälle zum Entscheid für das Einfamilienhaus beitragen haben, beispielsweise weil ein Grundstück geerbt wurde. Ausserdem sind viele der Befragten der Meinung, das Einfamilienhaus sei z.B. gegenüber Stockwerkeigentum finanziell günstiger.

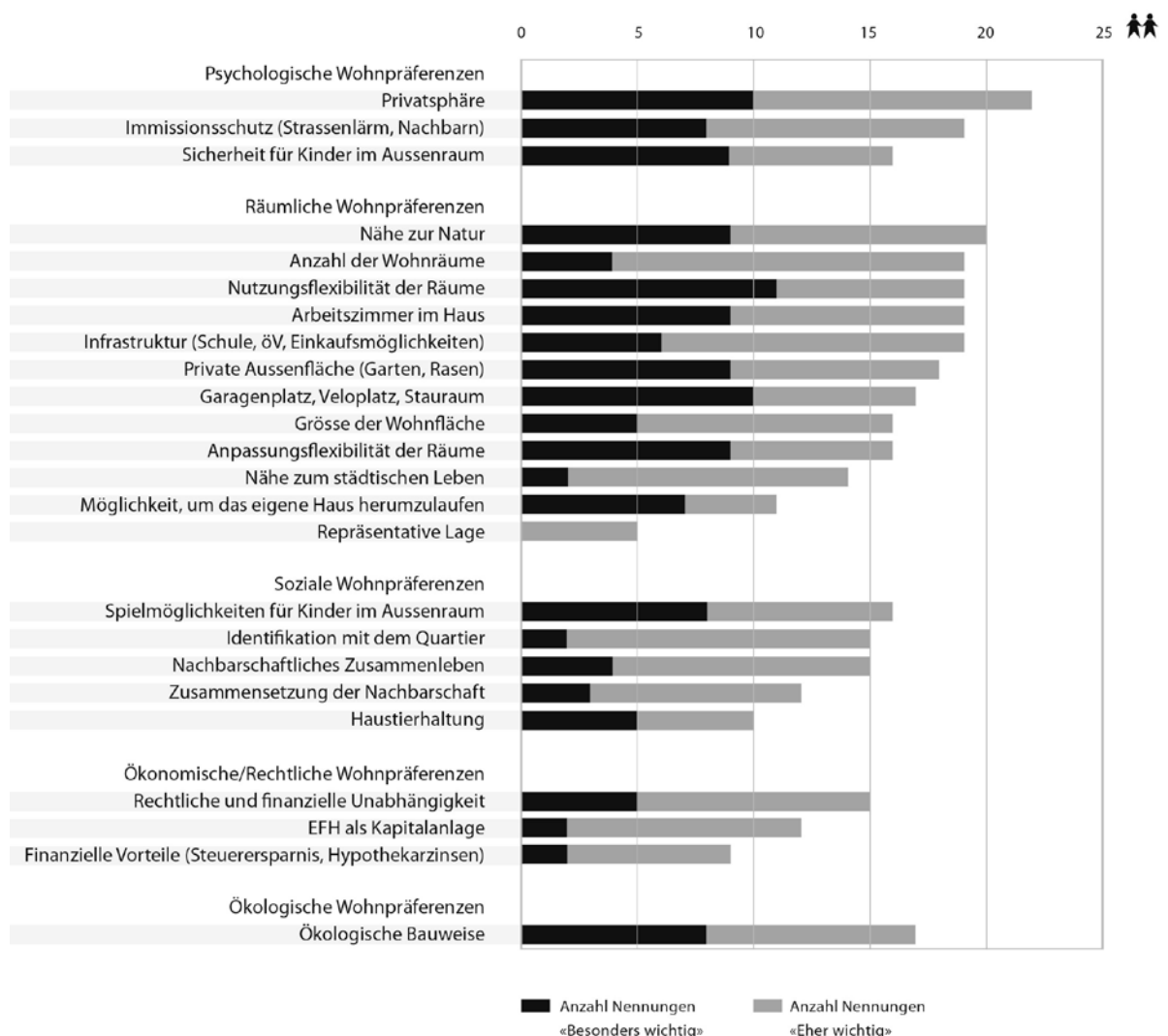


Abbildung 2: Präferenzen im Überblick (Ergebnis der standardisierten Fragen)

Bei der Frage, unter welchen Bedingungen die interviewten Personen bereit wären in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen, zeigte sich, dass unter Privatsphäre sowohl reduzierte Einsehbarkeit als auch ausreichend Schallschutz verstanden wird. Ausserdem kommt es offensichtlich auf die Anzahl Par-

teilen im Gebäude an. Die meisten Einfamilienhaus-Bewohnenden wollen mit maximal fünf bis sechs Parteien im Haus wohnen. Ausserdem möchten viele nur im Parterre oder in der obersten Wohnung leben, nicht in der Mitte. Zudem sollte das Mehrfamilienhaus in ökologisch korrekter Bauweise erstellt worden sein und es müsste, damit es attraktiv ist, billiger sein als ein Einfamilienhaus.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Befragung der Nutzenden wurden sechs Vertreter auf Anbieterseite und sechs Vertreter der Öffentlichen Hand⁴ interviewt. Wie sich zeigte, stossen die von den Einfamilienhausbesitzenden priorisierten Kriterien bei Bauträgern, Architekten und Investoren nicht nur auf offene Ohren, sondern nach ihrer Einschätzung lassen sich diese Anliegen auch aus finanzieller Sicht realisieren, resp. werden bereits umgesetzt. Die Befragung von Vertretern der Öffentlichen Hand ergab, dass ausreichend raumplanerische Instrumente zur Förderung einer verdichteten Bauweise vorhanden sind. Was häufig fehlt, ist der politische Wille zur Umsetzung. Daher spielt die Kommunikation mit Gemeinden und Lokalpolitikerinnen eine zentrale Rolle.⁵

4. Indikatoren-System zur Beurteilung von EFH-artiger Wohnqualität in MFHs

Aufbauend auf den dargelegten Interviewergebnissen arbeitete das Projektteam daran, die Präferenzen der Einfamilienhaus-Klientel und Bedingungen, von denen ein Mehrfamilienhaus-Bezug abhängt, messbar zu machen. Hierfür wurde - basierend auf dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS 2000 des Bundesamtes für Wohnungswesen (Bundesamt für Wohnungswesen Hrsg., 2000) ein „Indikatoren-System zur Beurteilung einfamilienhausartiger Wohnqualität“ erstellt. Dieses beinhaltet Richtwerte für eine Umsetzung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten und dient - ebenso wie das WBS - dem Planen, Beurteilen und Vergleichen von Projekten. Das Planen erfolgt mit einer Checkliste, das Beurteilen von Qualitäten anhand eines ermittelten Gebrauchswertes. Dieser wird über 40 Kriterien gemessen.

Standardmässig sind die Kriterien in die drei Ebenen Wohnung, Wohnumgebung und Wohnstandort gegliedert und werden über Zielsetzung und Messweise dargestellt. Die Messung selber funktioniert über eine Beurteilung jedes Kriteriums mit einem bis drei Punkten. Werden die z. B. im Bereich der Zimmerzahl eher niedrig gehaltenen Werte überschritten, werden (mit Einschränkungen) ebenfalls drei Punkte vergeben. Um die Beurteilung einfamilienhausartiger Wohnqualität im Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, wurde die Mehrheit der Kriterien - ausgehend von den Inhalten des WBS 2000 - inhaltlich angepasst. Darüber hinaus wurden vier zusätzliche Kriterien etabliert, um den Präferenzen von Einfamilienhaus-Bewohnenden gerecht zu werden: Grosszügiger Raumeindruck, Privatheit, Begegnungsorte im Aussenraum und Gestaltungsspielräume.

Die mit dem Indikatoren – System durchgeführte Fallbeispielanalyse von 20 gebauten oder in Planung befindlichen Mehrfamilienhäusern ermöglicht in Zukunft einen ersten Vergleich der einfamilienhausartigen Wohnqualität eines eigenen Wohnbauprojektes mit bestehenden Objekten.

5. Hinweise zur Umsetzung von MFHs mit EFH-Qualitäten

Über die im Indikatoren-System enthaltenen Richtwerte können einige prozessorientierte Umsetzungshinweise formuliert werden, die eine Umsetzung der Präferenzen von Einfamilienhaus-Bewohnenden in Mehrfamilienhäusern fördern. In diesem Kapitel werden sechs zentrale Aspekte herausgegriffen.

⁴ hier Behördenvertreter, Raumplanungsfachleute sowie eine Vertreterin des Bundesamtes für Wohnungswesen

⁵ Eine ausführliche Darstellung der Interviewergebnisse findet sich im EFH/MFH Zwischenbericht 1 vom 05.05.2011

Gestaltungsspielräume für die Bewohnenden

Wie oben angesprochen, wurden Mitbestimmungsmöglichkeiten im Planungsprozess bzw. Gestaltungsspielräume von Einfamilienhausbewohnenden als Vorteil eines Einfamilienhauses vorgebracht. Ein entsprechendes Angebot in Mehrfamilienhäusern erschien jedoch bis anhin problematisch. Das Projekt EFH/MFH zeigt, dass in der Umsetzung dieser Gestaltungsspielräume einer der Hauptunterschiede zwischen einem konventionellen Mehrfamilienhaus mit Stockwerkeigentum und einem Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhausqualitäten liegen könnte. Das Prinzip der Baugruppen kann dabei als möglicher Lösungsansatz verstanden werden.⁶ Baugruppen sind in Deutschland und Österreich bereits häufig vertreten (bekannt auch unter dem Namen Baugemeinschaften). Man schreibt ihnen - neben der Tatsache, dass die späteren Bewohnenden die Gestaltung ihrer Lebenswelt direkt beeinflussen können - unter anderem folgende Vorteile zu (Temel et al., 2009): Die Verteilung der Grundstückskosten auf mehrere Parteien und den Wegfall von Makler- und Bauträgerkosten reduziert für die späteren Bewohnenden die Baukosten um bis zu 800 Euro/m². Die Tatsache, dass die Bewohnenden verschiedene Aushandlungsprozesse miteinander durchmachen, trägt zudem meist zu einer lebendigen und stabilen Nachbarschaft bei. Dies zeigt exemplarisch auch das Beispiel Freiburg im Breisgau. Hier wurden zwischen 1980 und 2010 zwei Areale neu bebaut. Auf einem der beiden entstand das Quartier Rieselfeld, in dem insgesamt über 100 Baugruppenprojekte umgesetzt wurden. Eine Zufriedenheitsbefragung zeigte 2010, dass knapp 86% der Bewohnenden mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden sind. Besonders gelobt wurden die Kinderfreundlichkeit und das soziale Miteinander (Schings, 2011). Darüber hinaus können aber auch spätere Anpassungsmöglichkeiten, was beispielsweise den Aussenraum betrifft, Gestaltungsspielräume darstellen.

Bauliche Vielfalt

Eine im Rahmen des Projektes EFH/MFH durchgeführte, breit angelegte State of the Art Analyse untersuchte, welche Gebäude die Präferenzen von Einfamilienhaus-Bewohnenden besonders gut erfüllen können. Wie sich zeigte, hängt die Umsetzbarkeit der Präferenzen dabei nicht vom Bautyp (Hofhaus, Punkthaus etc.) ab. Dies ist im Hinblick auf das Projektziel wichtig, da aus den durchgeführten Befragungen wie auch aus der Literatur ersichtlich wird, dass die Klientel, die sich für ein Einfamilienhaus entscheidet z.B. im Hinblick auf den bevorzugten Wohnstandort, heterogen ist (Moser; Reicher, 2002 und Mayer et al., 2011). Das heisst, die Umsetzung von Einfamilienhaus-Qualitäten in Mehrfamilienhäusern muss, um eine breite Zielgruppe innerhalb der potenziellen Klientel ansprechen zu können, ebenfalls in vielfältiger Form möglich sein. Exemplarisch für die Vielfalt wurden in dem Projekt EFH/MFH acht Gebäudetypen genauer untersucht und es wurde aufgezeigt, wie diese gestaltet sein müssten, um die Präferenzen einer Einfamilienhaus-Klientel optimal zu erfüllen. Ziel der typologischen Darstellung ist dabei, Systeme zur Umsetzung der Präferenzen zu vermitteln, die von Planenden standortspezifisch interpretiert und umgesetzt werden können.

Die Herleitung der acht Mehrfamilienhaus-Typen zeigt die folgende Grafik.

⁶ Baugruppen kennzeichnet ein Entstehungsprozess, bei dem sich die Beteiligten bereits zu einem frühen Zeitpunkt kennen. Unterschieden werden selbstorganisierte und gewerbsmässig betreute Baugruppen, wobei der Unterschied –vereinfacht dargestellt - im Prozessablauf liegt. Während sich in einer selbstorganisierten Baugruppe potenzielle Bewohnende zusammenschliessen und einen Planenden mit der Erstellung eines nach ihren individuellen Vorstellungen gestalteten Hauses beauftragen, sucht in einer gewerbsmässig betreuten Baugruppe ein Planender ein Grundstück, erarbeitet hierfür einen Entwurf und sucht darauf aufbauend die Baugruppe, die ihre Ansprüche basierend auf dem etablierten „Grundgerüst“ geltend machen kann. Während die Baugruppe im ersten Fall direkt ihre Wünsche eingeben kann, wird im zweiten Fall eher über Varianten verhandelt. Die Grösse der Baugruppe variiert dabei meist zwischen 3 und 20 Parteien, es existieren jedoch auch Projekte mit über hundert Wohnungen (z.B. Hamburg: Max-B mit 105 Wohnungen; Temel. et. al., 2009).

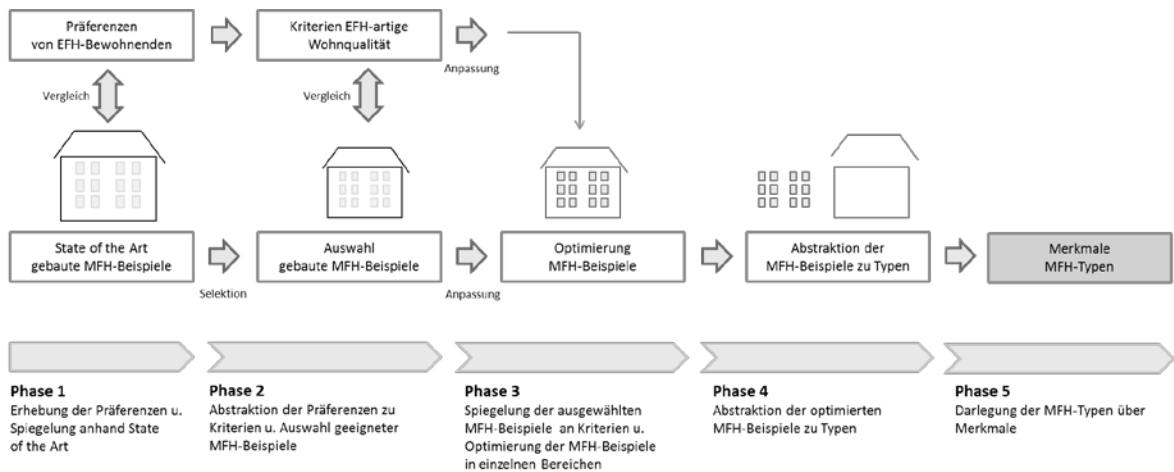


Abbildung 3: Herleitung der MFH-Typen mit EFH-Qualitäten

Im Folgenden werden zwei der entwickelten Mehrfamilienhaus-Typen vorgestellt.⁷

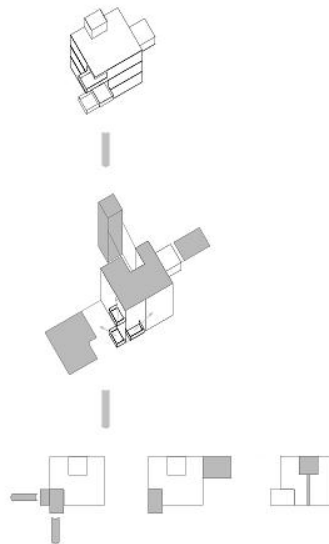


Abbildung 4: MFH-Typ Punkthaus mit Geschosswohnungen (basierend auf Mehrfamilienhaus-Beispiel von GKS Architekten)

Der Mehrfamilienhaus-Typ „Punkthaus mit Geschosswohnungen“ zeichnet sich dadurch aus, dass jede Wohnung über einen halb-überdachten, privaten Aussenbereich (der sich durch den Versatz der Balkone ergibt) und einen Gartenbereich verfügt. Jede Wohnung hat folglich einen eher privaten und einen eher öffentlichen Aussenbereich. Dabei liegt nur ein Garten im Erdgeschoss. Dieser ist der dort gelegenen Wohnung zugeordnet. Die weiteren werden über geeignete Flächen am Gebäude verteilt positioniert: Ein „Garten“ liegt auf der Garage neben dem Haus, der dritte auf dem Dach des Gebäudes. Ausserdem ist von allen Wohnungen aus der Ausblick in vier Himmelsrichtungen möglich, was einen grosszügigen Raumeindruck fördert. Insgesamt ist der Mehrfamilienhaus-Typ in der dargestellten Form auf drei Parteien ausgelegt, was dem Privatheitsanspruch von Einfamilienhaus-Bewohnenden entgegen kommt.

⁷ Eine Darstellung der restlichen Mehrfamilienhaustypen findet sich im EFH/MFH Zwischenbericht 3 vom 30.04.2012

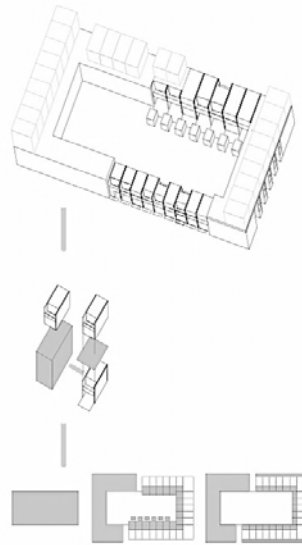


Abbildung 5: MFH-Typ Punkthaus mit Geschosswohnungen (basierend auf Mehrfamilienhaus-Beispiel von GKS Architekten)

Im Mehrfamilienhaus-Typ „Blockrand“ wird eine relativ grossmassstäbliche Bebauung (z.B. eine Schule) mit kleinmassstäblichen Bauten, in diesem Fall Reihenhäusern, kombiniert. Dadurch kann insgesamt trotz Kleinmassstäblichkeit eine relativ hohe bauliche Dichte erreicht werden. Je nach Standort können die Reihenhäuser auch gestapelt werden oder auf dem Dach der grossmassstäblichen Bebauung Platz finden. Von Vorteil ist dabei, dass jede Partei über einen separaten Eingang verfügt, was wiederum dem Bedürfnis nach Privatheit und danach „etwas Eigenes zu haben“ entgegen kommt. Ausserdem entsteht durch die Blockrandbebauung ein geschützter Aussenbereich für Kinder, der von den Wohnungen aus auch einsehbar ist.

Über die Mehrfamilienhaus-Typen hinaus, erhalten Planende als Basis für eine möglichst vielfältige Umsetzung der Einfamilienhaus-Präferenzen in Mehrfamilienhäusern in den Planungsempfehlungen Merkmale, die im baulichen und organisatorischen Bereich eine Umsetzung der dargelegten Einfamilienhaus-Qualitäten in Mehrfamilienhäusern fördern. So wird beispielsweise festgehalten, dass Privatsphäre neben den oben angesprochenen Aspekten durch eine reduzierte Anzahl pro Eingang erschlossener Parteien, Versatz der Aussenräume, gezielte Zonierung der Wohnung und überdurchschnittlichen Schallschutz im Wohnungsinnen gefördert werden kann. Der Forderung nach grosszügigen Aussenbereichen kann über die, in den Beispielen dargelegten Arten hinaus, z.B. durch vielseitige Ausrichtung der Wohnung zum Aussenraum und durch Integration von Gartenanteilen im gemeinsamen Aussenbereich entsprochen werden.

Standortabhängige Umsetzung

In Anbetracht der beschriebenen, vielfältigen Umsetzbarkeit der Präferenzen in Mehrfamilienhäusern, ist wichtig, dass die Mehrfamilienhausprojekte dem Umsetzungsort angepasst werden. Besonders elementar erscheinen dabei folgende drei Punkte:

- **Wohnfläche**

Die Wohnfläche kann in Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten variieren. So können die Wohnungen in den im Projekt dargelegten Mehrfamilienhaus-Typen je nach Standort und Klientel kompakter und grosszügiger umgesetzt werden.⁸

⁸ Dadurch können wiederum die Anforderungen einer unterschiedlichen, eher urban oder eher ländlich orientierten Klientel befriedigt werden. Auch in Agglomerationsgemeinden kann das Mehrfamilienhaus so zur ersthaften Alternative zum Ein-

– **Volumetrie und Geschossigkeit**

Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhaus-Qualitäten können je nach Standort in ihrer Volumetrie und ihrer Geschossigkeit variieren. Ziel dabei ist, dass sich das Gebäude jeweils massstäblich und ästhetisch in seinen Kontext einfügt und so nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ hochwertig zur Verdichtung beiträgt.

– **Ausbildung der Erdgeschosse**

Je nach Standort können die zur Erschliessungsseite des Gebäudes hin orientierten Erdgeschossbereiche privat oder halb-öffentlich gestaltet werden (z.B. mit Gemeinschaftsräumen oder Ateliers). Die privaten Aussenbereiche müssen im halb-öffentlichen Fall jedoch entsprechend durch trennende Bauteile, Höhenversprünge o.ä. geschützt werden.

Allgemein gilt darüber hinaus folgende Standorteingrenzung: Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten liegen - um die Forderungen einer potenziellen Einfamilienhausklientel erfüllen zu können - eher in Agglomerationsgemeinden als in Kernstadtgebieten. Sie sind hier nicht direkt in Zentrumslagen und dennoch zentral positioniert. Eine fussläufige Distanz von 5 bis 10 Minuten zur nächsten öV-Haltestelle ist ideal.

Anpassung des Wohnraumes gemäss Lebensphasen

Besitzen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten die Fähigkeit sich den Lebensphasen der Nutzenden anzupassen, kann einer langfristig sinkenden Bewohnerdichte, wie sie in traditionellen Einfamilienhausgebieten vorkommt, vorgebeugt werden. Dort leben häufig in Gebäuden, in denen einst eine Familie auf relativ viel Fläche wohnte, nur noch zwei Personen (z.B. nach Auszug der Kinder). Dies trägt massgeblich zum zunehmenden Flächenverbrauch pro Person bei (bfs; bafu, 2007). Sind Wohnungen hingegen so gestaltet, dass mit wenig Aufwand eine Einliegerwohnung abgespalten werden kann, fördert dies nicht nur die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person. Richtig kommuniziert kann eine derartige Anpassungsfähigkeit auch einen expliziten Werbeeffect erzeugen, da Wohnungen im Vergleich zu klassischen Einfamilienhäusern in diesem Bereich häufig im Vorteil sind. Sind Bereiche geschossweise abtrennbar, können zudem Menschen, deren Bewegungsfreiheit, oder deren Bereitschaft grosse Wohn- und Aussenflächen zu unterhalten, eingeschränkt ist, auf einer Etage wohnen.

Umgang mit Vorurteilen

Während sich urban geprägte Menschen relativ einfach vorstellen können, in einem Mehrfamilienhaus zu wohnen, stellt für die eher traditionell Geprägten das Einfamilienhaus häufig die Verwirklichung eines Lebenstraumes dar und es besteht eine starke emotionale Bindung (Moser; Reicher, 2002). Auch auf Gemeindeseite bestehen häufig Vorurteile, da man sich durch Einfamilienhausbau höhere Steuereinnahmen verspricht. Ein zielgruppenorientiertes Marketing, das die Vorteile von Mehrfamilienhäusern aufzeigt und mit vermeintlichen Vorurteilen (wie z.B. der Annahme ein Einfamilienhaus sei aus ökonomischer Sicht günstiger) aufräumt, ist also entscheidend, wenn potenzielle Einfamilienhaus-Bewohnende für den Bezug eines Mehrfamilienhauses begeistert werden sollen. Die Herausforderung besteht dabei insbesondere darin, die Vorteile des Mehrfamilienhauses bzw. die Qualitäten, die geboten werden, einfach und klar verständlich vermitteln.

Neben der Kommunikation auf emotionaler Ebene, wo z.B. über „Vorzeigeobjekte“ informiert wird, die mit einfamilienhausartigen Qualitäten aufwarten können und eine „Mund-zu-Mund-

familienhaus werden (insbesondere, wenn flankierend die ökonomischen Vorteile im Bereich der Unterhalts- und der Opportunitätskosten klar kommuniziert werden).

Propaganda“ angekurbelt wird, kann die Kommunikation auf rationaler Ebene vorangetrieben werden. Das Projekt EFH/MFH stellt hierfür den Vergleich an, inwiefern durch Mehrfamilienhaus-Bau den Anforderungen der Nachhaltigkeit im ökologischen, ökonomischen und sozialen Bereich eher entsprochen werden kann als durch Einfamilienhausbau. Es zeigt sich hier beispielsweise, dass in Mehrfamilienhäusern durch zumietbare Zimmer o.ä. im sozialen Bereich ein Vorteil entsteht. Die Bewohnenden können Zimmer flexibel zumieten, müssen die Fläche jedoch nicht wie im Einfamilienhaus dauerhaft bezahlen. Ausserdem können im gemeinsamen Aussenbereich, auf Grund der zur Verfügung stehenden Fläche, vielfältigere Angebote für Kinder geschaffen werden als im individuellen Garten. Auch im ökologischen Bereich entstehen Vorteile: So ist im Mehrfamilienhaus z.B. der Anteil grauer Energie auf Grund des geringeren Anteils Gebäudehüllfläche/m² Wohnfläche im Vergleich zum Einfamilienhaus potenziell geringer und auch der Heizenergiebedarf sinkt bei geeigneter Bauweise. Die Erstellungskosten - und das spricht gegen das vermeintliche Vorurteil - reduzieren sich in Anbetracht der geringer ausfallenden Opportunitäts- und Unterhaltskosten. Gemeinden profitieren häufig von, im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten, pro m² höheren Steuereinnahmen (Scheider; Peyer i.A. des Baudepartements des Kantons Aargau, 2011). In diesem Sinne könnte das Wohnen in verdichteter Form langfristig auch politisch und mit entsprechenden Anreizen gefördert werden.

Beratung beim Umsetzungsprozess

Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhaus-Qualitäten tragen auf zwei Arten zur Verdichtung bei: In bereits bebauten Zonen erlauben sie eine erhöhte Flächenausnutzung (z.B. bei Ersatzneubau). Auf neu eingezonten, noch unbebauten Flächen ermöglicht eine Erstellung von Mehrfamilienhäusern generell eine höhere Ausnutzung.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass Gemeinden bezüglich Verdichtungsaufgaben häufig auf weiterführende Informationen und Unterstützung angewiesen sind. Im Projekt EFH/MFH wird folglich skizziert, wie ein Prozess zur Verdichtung mit Mehrfamilienhausbau gestaltet sein könnte. Besonders wichtig sind dabei die fundierte Potenzialermittlung, sowie die detaillierte Bestimmung der Verdichtungsgebiete und deren Verdichtungsgrade (in starker Abhängigkeit vom Ortsbild). Ausserdem bedarf es - gerade bei kleinmassstäblichen, punktuellen Verdichtungsmassnahmen - des Einbezugs der Haus- und Liegenschafteneigentümer, um die Akzeptanz der Verdichtung zu fördern. Ist basierend auf der Analyse ein Konzept erarbeitet, kann die Besichtigung von gebauten Beispielen sinnvoll sein, um Vorurteile abzubauen. Sobald in der Gemeinde selber das entsprechende Fachwissen vorhanden ist, könnte eine spezielle Anlaufstelle geschaffen werden, die bei Verdichtungsfragen weiter hilft.

6. Kommunikationsgrundlagen

Die im Rahmen des Forschungsprojektes erstellten Kommunikationsgrundlagen geben Interessenten ein Argumentarium an die Hand, um mit den oben beschriebenen Vorurteilen umzugehen. Die Broschüre richtet sich an Gemeinden und Vertreter der Baubranche und fasst die Vorteile einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten zusammen. Der Inhalt ist dabei in drei Bereiche gegliedert und legt einerseits dar, warum Mehrfamilienhäuser Einfamilienhäusern vorgezogen werden sollten. Andererseits wird erörtert, was Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten auszeichnet und, wie Interessenten für Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten gewonnen werden können.

7. Planungsempfehlungen

In den Planungsempfehlungen wird der oben angesprochene Umsetzungsprozess, in vier Schritte

gegliedert, vertieft beschrieben. Schritt eins thematisiert die Potenzialanalyse, Schritt zwei die situationsspezifische Konzeptentwicklung, Schritt drei konkret die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Qualitäten und der vierte, optionale Schritt eine Konsolidierungsphase. Der Fokus der Planungsempfehlungen liegt dabei auf Schritt 3, der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten.⁹ Hier werden drei Szenarien präsentiert: Szenario eins beschreibt, wie vorgegangen werden kann, wenn zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern ein Einfamilienhaus-Qualitäten einer der acht im Projekt EFH/MFH entwickelten Mehrfamilienhaus-Typen ausgewählt und standortspezifische angepasst werden soll. Szenario zwei beschreibt die Entwicklung eines komplett neuen Konzeptes für ein Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhaus-Qualitäten. Szenario drei geht auf die Möglichkeiten bei einer Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses ein. Zu jedem Szenario werden ergänzende Informationen vermittelt.

Szenario-übergreifend werden hier auch verschiedene Entscheidungsoptionen thematisiert, nämlich die angesprochene Schaffung von Gestaltungsspielräumen, die Umsetzung im Eigentums- oder Mietverhältnis, die Anpassung des Umsetzungsaufwands an die intendierte Klientel und die Etablierung eines Betreiberkonzeptes, das die Einfamilienhaus-artige-Wohnqualität während der Nutzungsphase zu fördert. Für jede Entscheidungsoption werden Massnahmen vorgestellt.

8. Ergebnisse der Fallbeispielanalysen

Die im Rahmen des Projektes durchgeführten Fallbeispielanalysen waren auf den Raum Zentralschweiz fokussiert. Sie zeigten, dass es auch hier Mehrfamilienhaus-Beispiele gibt, die mit Einfamilienhaus-artiger Wohnqualität aufwarten können. Innerhalb der Wohnungen stellt lediglich der Stauraum häufig noch eine Herausforderung dar. Zudem ist der private Aussenbereich oft relativ klein. Auf Ebene Wohnanlage ist das Ergebnis vielschichtiger und weniger der analysierten Beispiele schneiden überdurchschnittlich gut ab. Augenmerk sollte hier in Zukunft vermehrt auf der Gestaltung der gemeinsamen Aussenflächen liegen. Auch hier könnte die Integration von zusätzlichem Stauraum Vorteile bringen. Darüber hinaus wäre standort- und klientelabhängig zu untersuchen, ob grosszügigere Zugangsbereiche, die eine individuelle Gestaltung der Wohnungseingänge ermöglichen und ein grösserer Wohnungsmix sinnvoll sind. Auf Ebene Wohnstandort könnte eine geeignetere Standortwahl häufig noch Pluspunkte bringen. Dies insofern, als ein zentraler Standort gegebenenfalls auch andere Aspekte kompensieren kann. Ausgewählte, analysierte Fallbeispiele werden in den Kommunikationsgrundlagen präsentiert.

9. Quellen

bfs; bafu, 2007

Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Umwelt: Umweltstatistik Schweiz. In der Tasche. - Neuchatel; 2011

Bundesamt für Wohnungswesen Hrsg., 2000

Bundesamt für Wohnungswesen Hrsg.: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System. Ausgabe 2000. Schriftenreihe Wohnungswesen; Band 69. – Basel: Bundesamt für Wohnungswesen; 2000

K.I.O.S.K; Projektgruppe Rieselfeld

K.I.O.S.K und Projektgruppe Rieselfeld: Eine Zeitreise über das Rieselfeld.

http://www.freiburg.de/servlet/PB/menu/1179889_11/index.html; Zugriff am 12.01.2012

⁹ Weitere Informationen zu den Schritten 1, 2 und 4 finden sich in den Projekten „Smart Density“ [HSLU T&A; Sturm et. al., 2011-2012] oder „Handlungsanleitung zur Innenentwicklung“ [HSLU W; Barsuglia-Baumeler et. al., 2011-2012]

Moser; Reicher, 2002

Mag. Winfried Moser, Dr. Dieter Reicher: Was ist so schön am Eigenheim. Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. – Graz; 2002

Mayer; Sturm; Schwehr et. al., 2010

Mayer, Amelie; Sturm, Ulrike; Schwehr, Peter et. al.: EFH/MFH. Zwischenbericht 1; Hochschule Luzern - Technik & Architektur. Kompetenzzentrum Typologie &Planung in Architektur. Luzern; 05.11.2010

Mayer; Sturm; Schwehr et. al., 2012

Mayer, Amelie; Sturm, Ulrike; Schwehr, Peter et. al. : EFH/MFH. Zwischenbericht 3; Hochschule Luzern - Technik & Architektur. Kompetenzzentrum Typologie &Planung in Architektur. Luzern; 30.04.2012

Peter, 2009

Peter, Colette: Vorstudie über Wohnpräferenzen (zukünftiger) Einfamilienhausbewohner/innen; Hochschule Luzern - Soziale Arbeit; 2009

Schings., 2011

Schnigs, Christine: Sozialraumanalyse Freiburg Rieselfeld. Befragung zur Zufriedenheit der Bewohner/Innen. - Institut für angewandte Sozialwissenschaft e.V.; Freiburg im Breisgau; 2011

Schmitt et. al, 2006

Schmitt, Jürgen et al.: Einfamilienhaus oder City?. Wohnorientierungen im Vergleich. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften; 2006

Scheider; Peyer i.A. des Baudepartements des Kantons Aargau, 2011

Scheider, Alex; Peyer, Marco; i.A. des Baudepartements des Kantons Aargau, 2011: Kommunale Raumplanung zwischen Aufwand und Ertrag. Finanzielle Konsequenzen siedlungsplanerischer Massnahmen. - Baudepartement des Kantons Aargau Abt. Raumplanung; 2011

Temel et al., 2009

Temel, Robert; Lorbek, Maja; et al: Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1. Potentialabschätzung und Rahmenbedingungen. - Wien; 2009

Weischer, 2007

Weischer, Christoph: Sozialforschung. Reihe UTB Soziologie, 2924. Konstanz: UVK Verlagsgesellschaft; 2007

10. Angaben zum Projekt

Auftraggeber/Praxispartner	Kommission für Technik und Innovation Allgemeine Baugenossenschaft Luzern Bundesamt für Wohnungswesen Gianmarco Helfenstein (Gemeinde Horw) GKS Architekten GmbH Marazzi Generalunternehmung AG Markimo AG Dienststelle für Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation Luzern (Rawi)	
Projektleitung	Hochschule Luzern - Technik & Architektur (HSLU) Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) Amelie Mayer	
Projektteam	Prof. Dr. Peter Schwehr Amelie Mayer Dr. Ulrike Sturm Dorothe Gerber Andrea Schemmel Jörg Schumacher Markus Tschannen Prof. Colette Peter Prof. Alex Willener Reto Gassmann Beatrice Durrer Eggerschwiler	HSLU – T&A HSLU – T&A HSLU – T&A HSLU – T&A HSLU – T&A HSLU – T&A HSLU – T&A HSLU – SA HSLU – SA HSLU – SA HSLU – SA
Projektdaten	01.02.2010 bis 31.05.2012	
Kontakt	amelie-theres.mayer@hslu.ch	