



# Individuell wohnen im Mehrfamilienhaus

Verdichtung heisst das Zauberwort im Kampf gegen die Zersiedelung. Doch es soll nicht nur dichter gebaut, sondern auch dichter gewohnt werden. In Einfamilienhauszonen weisen etwa neue und klug gebaute Mehrfamilienhäuser den Weg: Sie beherbergen auf gleich viel Boden mehr Bewohner.

## GUT PLANEN UND WIE IM EINFAMILIENHAUS WOHNEN

- ↖ **Privatsphäre: jede Familie hat ihren eigenen, blickgeschützten Eingang.**
- ↖ **Multifunktional: dank zwei identisch grosser Badezimmer auch für eine WG geeignet.**
- ↖ **Grosszügiges Raumgefühl: alle Schlafzimmer sind gleich gross und bieten Ausblick in zwei Richtungen.**
- ↖ **Zugang Aussenraum: vom Wohnraum direkt in den eigenen Garten.**
- ↖ **Bernhard Sprenger: «Jede Familie konnte die Innenaufteilung und somit die Kosten selbst bestimmen.»**

\_\_Verdichten hat viele Gesichter. Sechs- und siebenstöckige Neubauten in urbanen Zentren sind heute schon fast eine Normalität. Das war nicht immer so. Ins Fadenkreuz der Verdichter geraten jedoch auch vermehrt suburbane Einfamilienhauszonen. Denn Fakt ist: In bestehenden Einfamilienhäusern liegt ein grosses Potenzial brach. Rund jedes sechste Einfamilienhaus wird heute nur von einer Person bewohnt; 2035 wird es gemäss Studien sogar jedes dritte Haus sein, in dem nur eine oder zwei Personen wohnen. Eine Folge der schlechten Ausnutzung ist die Überalterung ganzer Quartiere. Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten, Turnhallen werden nicht mehr richtig genutzt und somit auch schlecht erhalten.

«Das Einfamilienhaus sehe ich heute als Lebensabschnittsmodell», sagt die Architektin Amelie Mayer (siehe Interview, S. 7). In der Realität bleiben jedoch viele Eltern in ihrem Haus wohnen, auch wenn die Kinder längst ausgezogen sind und die grosszügigen Innen- und Aussenräume nicht mehr nur Freude, sondern viel Arbeit und Mühe machen. «Wenn eine energetische Sanierung ansteht, wäre dies eigentlich der Moment, sich Gedanken über einen An- oder Umbau zu machen», sagt auch Tilman Rösler, Architekt und Vorstandsmitglied des Hausvereins Schweiz. Beispielsweise, eine Einlegerwohnung ein- oder ein Gebäude zum Mehrfamilienwohnhaus umzubauen. Trotzdem verpassen viele diesen Zeitpunkt. Grund: Das Einfamilienhaus symbolisiert immer noch höchste, individuelle Wohnqualität. Kein Wunder, dass fast drei Viertel der Neubauten seit 2000 Einfamilienhäuser sind.

Mit ihrem Projekt «Transfer von Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus» will Mayer Planer, Gemeinden und Privatpersonen für das Miteigentum sensibilisieren. Denn wenn man richtig plant, kann auch das Mehrfamilienhaus ein-familienhausartige Wohnqualitäten aufweisen, so Mayer. Zentrale Faktoren, die berücksichtigt werden müssen, seien etwa Privatsphäre, Schallschutz und eigene (ebenerdige) Aussengrünflächen.

Der grüne Aussenraum war auch im Fall von Barbara Jäggin und Bernhard Sprenger ein wichtiger Grund, um für sich und ihre beiden Kinder Charlotte (11) und Jakob (8) nach einem Grundstück Ausschau

zu halten. Dass es ein Miteigentum sein sollte, war von Beginn weg klar; je nach Grundstücksgrösse mit einer oder zwei anderen Familien zusammen. Nur so wäre ein Bauprojekt finanziell zu bewältigen. Doch auch soziale Gründe standen im Raum. Mit der Zeit könnten vielleicht Synergien, etwa gegenseitiges Kinderhüten oder ein gemeinsamer Mittagstisch, entstehen.

### Drei Boxen unter einem Dach

Als die Familie im Frühling 2010 den Zuschlag für das Grundstück in Zürich-Altstetten erhielt, hatte Architekt und Projektentwickler Bernhard Sprenger das Konzept schnell zu Faden geschlagen: drei Hausboxen unter einem Dach, jede mit direktem Zugang nach draussen. Die Lösung, den Altbau zu erweitern, wurde schnell verworfen, weil die Bau-substanz in schlechtem baulichem Zustand war. Als Initiant entwickelte er jedoch lediglich den Skelettbau (Fassade, Wohnungstrennwände und -decken). Die Innenraumaufteilung sollte jede Partei selbst bestimmen, um so das individuelle Wohnen, aber auch die Kosten möglichst mitsteuern zu können. Die erste interessierte Familie fürs Mitbauen war nach kurzer Zeit im Freundeskreis gefunden; der Familienvater ebenfalls ein Architekt. Die dritte Partei kam via Homegate dazu: ein junges Paar mit Kind und einem zweiten unterwegs, sie ebenfalls Architektin.

Die drei Architekten fanden sich bald zu einem effizienten Team zusammen und entwickelten das Haus als Arge. Die Ausführung übertrugen sie einem Generalplaner. Die erste Idee der Hausboxen wur-

### MFH Erlenstrasse 3, Zürich

<b>Baujahr</b>	Neubau 2010–2012 (Altbau von 1939)
<b>Architektur</b>	Arge Wyttenbach, Santin, Sprenger Architekten
<b>Energiekonzept</b>	Erdsonde mit Wärmepumpe, Solarthermie auf Dach
<b>Anrechenbare Geschossfläche</b>	460 m <sup>2</sup> (exkl. Keller)
<b>Bauvolumen SIA 416</b>	2300 m <sup>3</sup> (inkl. Keller)
<b>Baukosten (ohne Grundstück)</b>	2,1 Mio. Fr.

de verfeinert: Alle drei Wohnungen sind heute als Split-Level ausgebildet. «Trotz weniger Quadratmeter haben wir so das Gefühl, sehr grosszügig zu wohnen», sagt Bernhard Sprenger. Viel Zeit floss in die Überlegung ein, wie eine Familie über 20 Jahre funktioniert. Dafür versuchte Bernhard Sprenger, Flexibilität in den Grundriss einzubringen: Heute sind alle Schlafzimmer in seiner Wohnung ungefähr gleich gross; zudem sind zwei identisch grosse Badezimmer vorhanden. Der Hausteil würde also auch für eine WG funktionieren.

Andere Kriterien aus Mayers Katalog sind an der Erlenstrasse 3 ebenfalls umgesetzt: Alle drei Wohnungen haben ihren eigenen, privaten Zugang zur Wohnung. Auch der Schallschutz ist gewährleistet. «Bei den Nachbarn nebenan sehen oder hören wir nie, ob sie zu Hause sind oder nicht», berichtet Barbara Jäggin. «Nur von oben vernehmen wir manchmal die Kinder, wenn sie in der Nacht weinen.» Jede Partei hat Zugang zu grosszügigen Aussenflächen: die beiden unteren Wohnungen zu je einer Gartenhälfte, die Maisonette zu einer grossen Dachterrasse. Alle Wohnungen haben Ausblick in drei oder vier Himmelsrichtungen; ein weiterer Beitrag an das grosszügige Wohngefühl. Und Stauraum ist im Keller für jede Familie ausreichend vorhanden, lediglich den Technikraum teilen sie sich.

### Junges Leben im überalterten Quartier

Natürlich bedeutet das gemeinsame, partnerschaftliche Bauen, dass man bereit sein muss für Kompromisse. «Wir haben früh gelernt, dies zu akzeptieren», so Bernhard Sprenger, «sonst hätte das nicht funktioniert.» Seine Familie hat beispielsweise ein paar Quadratmeter Wohnfläche geopfert. Nur so konnte im Treppenhaus der Maisonette-Wohnung Platz für Kinderwagen geschaffen werden. Die drei Familien bilden heute eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Verwaltung besorgen sie selbst; dabei hat wiederum jede Partei eine Aufgabe übernommen.

Der Vorgängerbau, Baujahr 1939, stand in einer Reihe von identischen Einfamilienhäusern. Was sagen die Quartierbewohner zum neuen «Block» in der Reihe? – «Zu Beginn haben wir über einen Kontakt im Quartier erfahren, dass viele Nachbarn das Volumen zu gross finden», erzählt Sprenger. Dabei ist der Neubau nicht höher oder breiter als das vorherige Gebäude; lediglich in der Tiefe wurde Raum dazugewonnen. Einsprachen gab es wider Erwarten dennoch keine. Und beim Einweihungsapéro waren alle umliegenden Nachbarn anwesend und feierten mit. Besonders gross ist offenbar die Freude über das junge Leben im bis anhin überalterten Quartier.---

Text\_Marion Elmer, Fotos\_Tom Kawara

INSERATE



### Nachhaltig bauen – mit Schuler Holzbausystem

Das von uns entwickelte und in Rothenthurm produzierte Massivholzsystem ermöglicht technisch, wirtschaftlich und gestalterisch hervorragende Holzbaulösungen für Neubauten, Aufstockungen und Anbauten. Auch astfreie Holzoberflächen, aus Schweizer Nadelholz, formaldehydfrei verleimt.

Pius Schuler AG, 6418 Rothenthurm, 041 839 80 80, [www.pius-schuler.ch](http://www.pius-schuler.ch)

[www.baenningerpartner.ch](http://www.baenningerpartner.ch)  
architekten

**IHRE VERTRAUENSPARTNER  
FÜR IMMOBILIEN**

**KARIN WEISSENBERGER IMMOBILIEN**  
Immobilienfachfrau, dipl. Feng Shui-Beraterin  
Tobelstrasse 3a, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67  
[weissenbergerimmo@bluewin.ch](mailto:weissenbergerimmo@bluewin.ch)

seit über 10 Jahren

**alsol ag alternative energiesysteme**

qualitäts-solarstromanlagen von profis

planung | montage | wirtschaftsanalysen | energieberatung  
8500 frauenfeld | 052 723 00 40 | [info@alsol.ch](mailto:info@alsol.ch) | [www.alsol.ch](http://www.alsol.ch)

# Fürs Miteigentum sensibilisieren

Wenn die Zersiedlung gebremst werden soll, braucht es unter anderem verdichtete Wohnformen mit einfamilienhausartigen Qualitäten, sagt die Architektin Amelie Mayer. Im Interview mit casanostra erläutert sie, inwiefern eine gemeinschaftliche Wohnform Vorteile bietet.

EINFAMILIENHAUSQUALITÄTEN IM MEHRFAMILIENHAUS



Amelie Mayer ist Architektin und Projektleiterin am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur an der Hochschule Luzern.

## Welche Absicht steckt hinter dem Projekt «Transfer von Wohnqualitäten EFH → MFH»?

Amelie Mayer: Das Einfamilienhaus symbolisiert für viele Menschen hohe Wohnqualität. Beim Gedanken an ein Mehrfamilienhaus tauchen hingegen oft Bilder von langen Fluren und unzähligen Wohnparteien auf. Wir wollen aufzeigen, dass es attraktive Mehrfamilienhauslösungen gibt, die auch potenzielle Einfamilienhausbewohnende ansprechen.

## Wie sind Sie das Projekt angegangen?

Wir haben Leute, die sich entschlossen haben, in ein Einfamilienhaus zu ziehen, nach den Gründen für ihre Entscheidung gefragt. Mit diesen Argumenten im Blick – etwa Privatsphäre, Sicherheit für die Kinder, direkter Zugang zu Grünflächen – haben wir mit Anbietern (Baugenossenschaften, Investoren) erörtert, inwiefern diese Bedürfnisse im Mehrfamilienhausbau zu befriedigen sind. Anschliessend haben wir die Anforderungen an etwa hundert bestehenden Mehrfamilienhausbeispielen gespiegelt. Basierend auf den Ergebnissen haben wir einige Haustypen ausgewählt und aufgezeigt, wie dort einfamilienhausartige Wohnqualität umgesetzt werden kann.

## Was war Ihre wichtigste Erkenntnis?

Zwei wesentliche Grundsätze: Erstens gibt es viele Haustypen (z.B. Punkthaus, Blockrand, Kammstruktur), in denen man eine einfamilienhausartige Wohnqualität erreichen kann. Und zweitens gibt es innerhalb eines Hauses immer verschiedene Bereiche, die man optimieren kann. Es ist nicht unbedingt notwendig, alle Kriterien einfamilienhausartigen Wohnens umzusetzen. Je nach Standort und Klientel können Prioritäten gesetzt werden. Häufig sind es auch Kleinigkeiten, die die Wohnqualität erhöhen, zum Beispiel ausreichend Stauraum, der im Wohnungsbau oft zu kurz kommt. Insgesamt lässt sich in baulicher Hinsicht jedoch viel erreichen.

## Wie lässt sich die Privatsphäre erhöhen?

Nehmen wir ein Punkthaus mit versetzten Wohnungen. Durch eine geschossweise gedrehte Grundrissorganisation können sehr private Innen- und Aussenräume entstehen. Individuelle Wohnungszugänge, private Gartenteile im Erdgeschoss oder auf

dem Dach und eine reduzierte Anzahl von Parteien im Haus können die Privatsphäre zusätzlich erhöhen.

## Bietet ein gemeinschaftliches Wohnen gegenüber dem Einfamilienhaus auch Mehrwerte?

Ganz klar. Der Aussenbereich ist gesamthaft meist grosszügiger. Dadurch kann man zum Beispiel vielfältigere Angebote für Kinder schaffen. Aus der ökonomischen Perspektive kann man Kosten einsparen oder sich mehr leisten, weil man sich gewisse Dinge gemeinschaftlich teilt (Hobbyraum, Gästezimmer). Auch die Energiebilanz der Gebäudehülle eines Mehrfamilienhauses ist häufig positiver. Und nicht zuletzt ist es auch für eine Gemeinde attraktiv, da sie pro Quadratmeter höhere Steuereinnahmen hat und die Infrastruktur effizienter genutzt wird.

## Wo gibt es noch Probleme?

Im eigenen Hausteil kann jeder Eigentümer viel bestimmen, etwa den Ausbaustandard oder dank eigener Waschmaschine seine Waschtage. Doch man ist Teil einer Gemeinschaft. Bezüglich etwaiger Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen entscheidet im Stockwerkeigentum immer die Gemeinschaft. Und da gibt es oft Konflikte. Für diese Situationen muss man im Vorfeld sensibilisieren und geeignete Instrumente schaffen (langfristige Erneuerungs- und Finanzierungsplanung, Vereinbarungen im Reglement usw.). Dem gehen wir zurzeit in einem Folgeprojekt nach. Basierend auf bestehenden Instrumenten verschiedener Institutionen und Verbände erarbeiten wir eine Toolbox zur Vereinfachung von Unterhalt und Erneuerung im Stockwerkeigentum.

## Wen sprechen Sie mit dem «Argumentarium» an?

Planer und Gemeinden. Das Interesse von privaten Eigentümern spüren wir indirekt: Sie lesen die Kriterien im Argumentarium und wenden sich damit an ihre Planer, die dann mit uns in Kontakt treten.

Eine Gemeinde könnte sich beispielsweise überlegen, ein Gebiet nachzuverdichten und damit auch ihr Image weiterzuentwickeln. Von entsprechenden Bauzonen, in denen verdichtet wird, über verdichtetes Bauen auf gemeindeeigenem Land bis hin zu Ausnützungsboni für Privateigentümer sind dabei verschiedene Mittel vorstellbar. Interview\_Marion Elmer



## Argumentarium

Das «Argumentarium – zu den Vorteilen von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten» versammelt die Erkenntnisse und Empfehlungen des Studienprojekts: [www.hslu.ch/cctp/t-fat\\_publicationen](http://www.hslu.ch/cctp/t-fat_publicationen)

Weitere Infos: [www.hslu.ch/cctp/t-fat\\_projekte](http://www.hslu.ch/cctp/t-fat_projekte)