

«(...), dass sich die **soziale Güte** einer jeden Gesellschaft nicht an der Höhe und Geschwindigkeit individuellen Konsums sondern an der **Dichte und Qualität gemeinschaftlicher Interaktionen** bemisst...»  
(project12)

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheer, © ctcp 2015

## Grundhaltung

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheer, © ctcp 2015

- Architektur heisst **Lebensraum** und nicht Kunst zu schaffen!
- Architektur hat sich am **Menschen zu orientieren!**
- Architektur soll ermöglichen und **hat keinen Erziehungsauftrag!**
- Architektur **ist ein Prozess** und kein Endzustand!

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheer, © ctcp 2015

### Objekt Gebäude

- materiell
- skulptural
- eindeutig
- planbar
- kompliziert
- starr
- nicht lernfähig
- geschlossen
- fragil
- apolitisch
- individuell



### Lebensraum

- immateriell
- funktional
- subjektiv
- bedingt planbar
- komplex
- dynamisch
- lernfähig
- offen
- antifragil
- politisch\*
- kontextuell

\*) "Die politische Gemeinschaft ist Aristoteles zufolge ursprünglicher als der Einzelne und das gute Leben ist eine politische Angelegenheit"  
(project12)

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheer, © ctcp 2015

## Suf|fi|zi|enz:

(lat. *sufficere* – "ausreichen", "genügen")

1. (bildungssprachl. selten) aus-, zureichend.
2. (Medizin) von der Funktion, Leistungsfähigkeit eines Organs ausreichend

Quellen:  
 - Duden – Das Fremdwörterbuch, 10., aktualisierte Auflage.  
 Verlag: © 2010 Bibliographisches Institut GmbH, Dudenverlag.

**WARUM?**  
 Normative Grundhaltung  
 Werteperspektive

## Suffizienz



**WIE?**  
 Entwicklung  
 Technologie

## Effizienz

Minimum an  
 Ressourcen-  
 einsatz und  
 Maximum an Output  
(nach Projekt 21, www.project21.ch)

**WIE?**  
 Entwicklung  
 Material

## Konsistenz

Qualität und Beschaffenheit  
 von Stoffen, so wie deren  
 Verträglichkeit untereinander  
 und mit der natürlichen  
 Mitwelt  
(nach Projekt 21, www.project21.ch)

**z. B.  
 quantitativ vs.  
 qualitativ**





**Wohnen ist nicht primär ein numerisches Problem!**  
 Wer sind die Akteure des Wohnens?  
 [nach Nikolaus Hirsch]



**Wohnen ist eine fundamental soziale Aktivität,** "die über das schlichte Rumsitzen und Übernachten weit hinausgeht"  
 [Jesko Fezer]

Prof. Dr. Peter Schehr, © cctp 2015

**z. B.  
 allgemein vs.  
 spezifisch**

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)  
 Prof. Dr. Peter Schehr, © cctp 2015



& Planung in Architektur (CTP) Prof. Dr. P. ... cctp 2015

Registrieren

**NEUE LUZERNER ZEITUNG**  
 SONNTAG, 18. NOVEMBER 2015, 13:27

NACHRICHTEN SPORT MAGAZIN MARKTPLÄTZE AGENDA & KINO WAHL

---

Neue Luzerner Zeitung Online, 22. September 2015, 00:00

**Mehr Wohnungen stehen leer**  
**WOHNUNGSMARKT - Die Wohnungsnot in der Schweiz lässt weiter nach. Auch in der Zentralschweiz gibt es mehr Leerstand.**  
 Julian Witschi, ada

Am Sichtung vom 1. Juni 2015 standen landesweit 51 172 Wohnungen leer. Das sind 5424 mehr als ein Jahr zuvor. Dies entspricht einem Anstieg von 12 Prozent, wie das Bundesamt für Statistik (BFS) gestern mitteilte. Damit hat sich die Situation für Wohnungssuchende erneut entschärft. Die sogenannte Leerwohnungsziffer erhöhte sich von 1.08 auf 1.19 Prozent. Vergangenes Jahr hatte sie zum ersten Mal seit 2007 über der Marke von 1 Prozent gelegen. Bei Werten darunter wird gemeinhin von Wohnungsnot gesprochen, eine statistische Definition dafür gibt es aber nicht.

**Entspannung in Grossregionen**  
 Gegenüber dem letzten Jahr nahm die Zahl der leeren Wohnungen in allen sieben Grossregionen zu. Am stärksten ist der Anstieg in der ...

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP) Prof. Dr. Peter Schehr, © cctp 2015

	Durchschnittliche Miete (3 ZR, mittlerer Ausbaustandard) in €	Monatliche Kosten für 1 m <sup>2</sup> /€ Wohnfläche	Durchschnittliches Netto-Einkommen (€)	Anteil Kosten Wohnfläche am durchschnittlichen Netto-Einkommen (%)	Wohnfläche für 30% vom durchschnittlichen Netto-Einkommen (m <sup>2</sup> )
Warschau	550	7.33	642	85	26.3
Zürich	1970	26.27	4057	48	46.3
Berlin	650	8.67	1974	30	68.3

[aus: Dömer, Drexler, Schultz-Granberg (2014): Affordable Living: Housing for everyone. Berlin: Jovis, S. 14]

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP) Prof. Dr. Peter Schwehr, © ctcp 2015

### Prozess

- Planungsprozess
- Bauprozess
- Finanzierungsmodelle
- Rendite / Gemeinwohl
- Land im Baurecht
- Akteure
- Genossenschaften
- Selbstorganisiert
- Baugruppen
- Miete/Eigentum
- [...]

### Gebäude

- Konstruktion
- Bauweise
- Fehlertolerante Technologie
- Volumen
- Fläche
- Öffnungen
- Anpassbarkeit (Reparatur – Austausch)
- Bauweise
- Typologie
- [...]

### Nutzung

- Nutzungsflexibilität
- Gemeinschaftsräume
- Bewirtschaftung

## Auswahl Einflussfaktoren

### Bezahlbare Wohnraum

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP) Prof. Dr. Peter Schwehr, © ctcp 2015

### Baugenossenschaft

Kostengruppe 100

↓

700

MFH, mittlerer Standard, KFW 70, schlüsselfertig, Berlin 2013

### Bauträger

Kostengruppe 100

↓

700

2'300.- €/m<sup>2</sup> = 2'300.- €/m<sup>2</sup>

+ 4 % Vorfinanzierung 92.- €/m<sup>2</sup>

+ 10 % Gemeinkosten 230.- €/m<sup>2</sup>

+ 8,3 % Vertrieb 190.- €/m<sup>2</sup>

+ 22,3% 512.- €/m<sup>2</sup>

~~Σ = 2'300.- €/m<sup>2</sup>~~      Σ = 2'812.- €/m<sup>2</sup>

[aus: Schwehr, P.; Bestgen, T. Selbstorganisiert. I. Gemeinschaftliche, genossenschaftlich organisierte Modelle als Garant für langfristig bezahlbare Mieten. Erschienen in: gfm Fokus. Nr. 02/2015 S. 21] Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP) Prof. Dr. Peter Schwehr, © ctcp 2015

### Baugenossenschaft

Kostengruppe 100

↓

700

MFH, mittlerer Standard, KFW 70, schlüsselfertig, Berlin 2013

### Bauträger

Kostengruppe 100

↓

700

~~Σ = 2'300.- €/m<sup>2</sup>~~      Σ = 2'812.- €/m<sup>2</sup>

#### Mietpreisberechnung

Miete (€/m<sup>2</sup>) – kalt

**Selbstkostenpreis**

- Kapitaldienst 5%
- ab 11.Jahr auf Restschuld (60%)
- BKO + 2% p.a.

Jahr 0 – 10: = 10,36€/m<sup>2</sup>

ab 11. Jahr: = 6,86 €/m<sup>2</sup>

#### Mietpreisberechnung

Miete (€/m<sup>2</sup>) – kalt

**Renditeorientiert**

- Zinserwartung auch im 11. Jahr stabil, unabhängig von Tilgung
- BKO und Miete + 2% p.a.

Jahr 0 – 10: = 12,44€/m<sup>2</sup>

ab 11. Jahr: = 14,93€/m<sup>2</sup>

[aus: Schwehr, P.; Bestgen, T. Selbstorganisiert. I. Gemeinschaftliche, genossenschaftlich organisierte Modelle als Garant für langfristig bezahlbare Mieten. Erschienen in: gfm Fokus. Nr. 02/2015 S. 22] Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP) Prof. Dr. Peter Schwehr, © ctcp 2015

**These 1**

**Suffizienz ist keine quantitative Angelegenheit!** Auch wenn der Verzicht auf "mehr" das suggeriert. Vielmehr stellt Suffizienz eine Herausforderung an die spezifische Qualität und an den Prozess dar. Quantitative Werte sind wichtig für die Strategie der Umsetzung, sind aber in der Regel schlechte Motivatoren.

**z. B.  
weniger vs.  
mehr**



**Baumgartnerhäuser (1930)**



**Aber :**

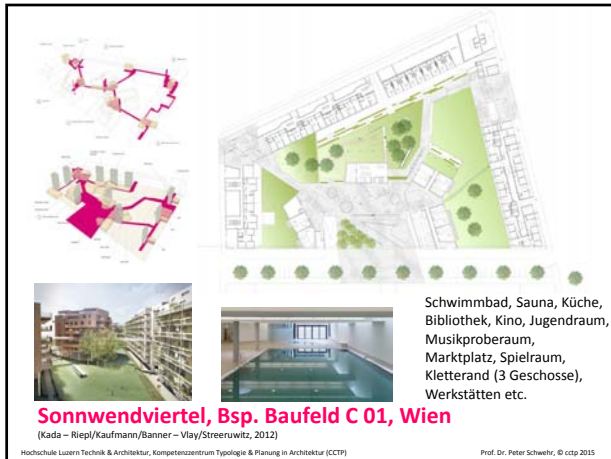
- kein Hobbyraum
- kein Schwiegermutterzimmer
- kein Gemeinschaftsraum
- kein Arbeitszimmer
- kein Fitnessstudio
- keine Waschküche
- kein Fahrradabstellplatz [...]

**Erkenntnis:**

- Wohnung ist effizient!
- Aber tauglich?

**Mögliche Lösung:**

- Kompensation durch Quartier
- Kompensation innerhalb MFH



### These 2

**Wem etwas wegenommen wird, der muss etwas dafür bekommen!** Der Verzicht auf "etwas" erfordert Kompensation und muss einen Mehrwert für den Betroffenen generieren. Darin liegt das Multiplikationspotenzial und der Wille kooperative Strategien zu initiieren und umzusetzen. Suffizienz als Gewinnstrategie in hoher Multiplikation!

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © cctp 2015

**z. B.  
individuell vs.  
kollektiv**

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © cctp 2015

«Ohne **emotionelle Nachbarschaft** kann keine **reife Menschlichkeit** entstehen, der Mensch ist ein Sozialwesen; (...) In unseren Städten wird aber jede Anstrengung zur kommunikationslosen Bedürfnisbefriedigung unternommen. Die vollendende Auflösung der städtischen Gesellung spiegelt sich in dem Wort "Selbstbedienung"»

[aus: Mitscherlich, Alexander: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. (1965)]

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © cctp 2015



**? Individualität vs. kollektive Verantwortung?**

"All the beds and bedrooms around the world are **empty** two-thirds of the time. All the automobiles are empty and **motionless** five-sixths of the day. There are two main causes for this vast usefulness. **Firstly, we try to do everything at peak loads. Secondly, we try to «own» to many objects that we use too infrequently to justify «ownership»**"  
 [R. Buckminster Fuller]

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

Prof. Dr. Peter Scheer, © ctp 2015

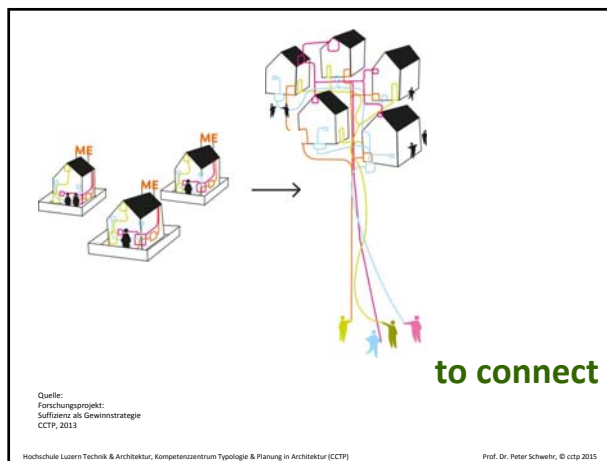
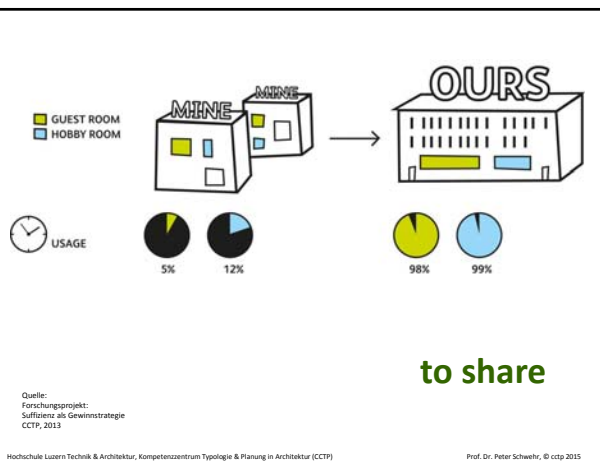
**Ko|ope|ra|ti|on**

(lat. *cooperatio* - „Zusammenwirkung“, „Mitwirkung“) ist das Zusammenwirken von Handlungen zweier oder mehrerer Lebewesen, Personen oder Systeme. Kooperieren Dienste, Projekte, Behörden oder Personengruppen, die einander kennen, so spricht man von Vernetzung.

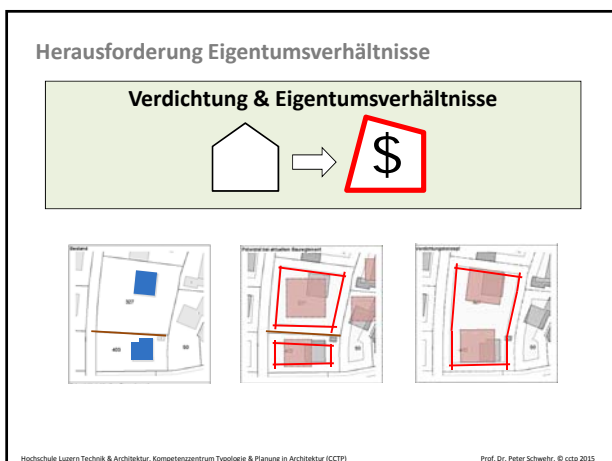
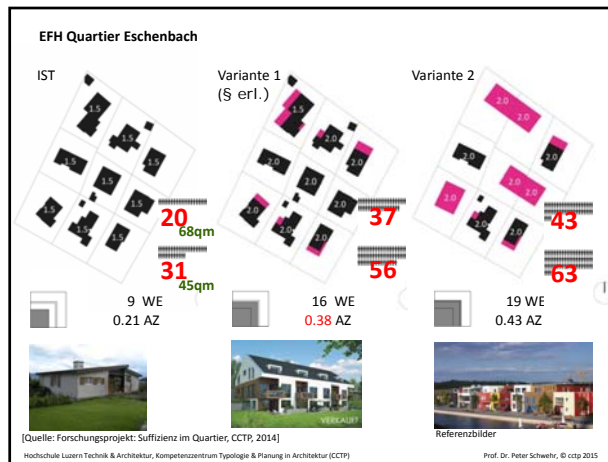
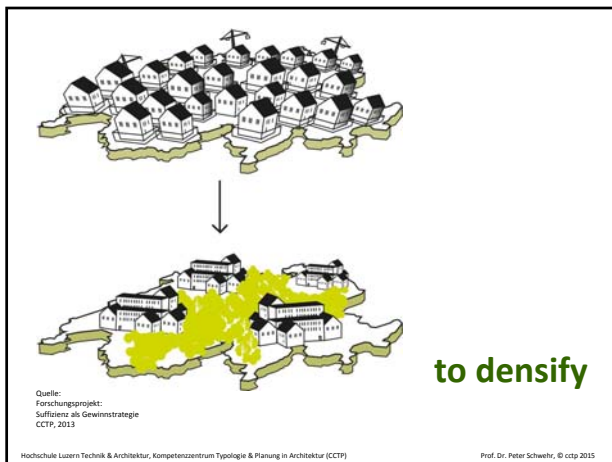
Quellen:  
 Duden – Das Fremdwörterbuch, 10., aktualisierte Auflage.  
 Verlag: © 2010 Bibliographisches Institut GmbH, Dudenverlag.

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

Prof. Dr. Peter Scheer, © ctp 2015







**These 3**  
**Nachbarschaft ermöglicht!** Die hohe angestrebte Mensch-Umwelt-Interaktion in der Stadt erfordert Partizipation. Es geht um Aushandlungsprozesse zwischen verschiedenen individuellen Interessen. Kollektive Verantwortlichkeiten und führen zu stabilen Nachbarschaften. Eine lebendige Stadt besitzt einen hohen Aufforderungscharakter zur Aneignung, fördert Verantwortung und schafft "Möglichkeitsräume" zum Bespielen des Alltages.

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) Prof. Dr. Peter Schwehr, © cctp 2015

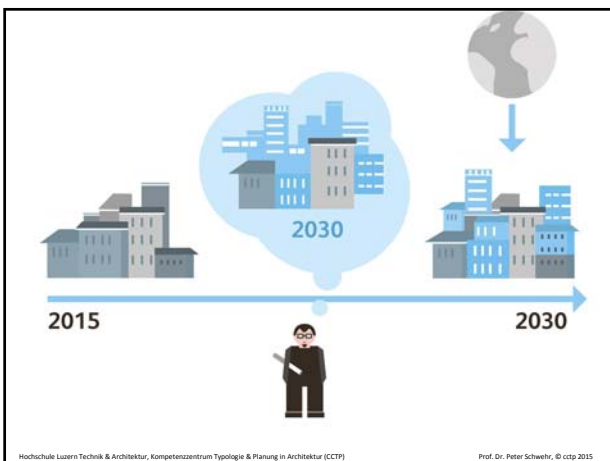
# z. B. Prognose vs. Realität

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Prof. Dr. Peter Schehr, © cctp 2015

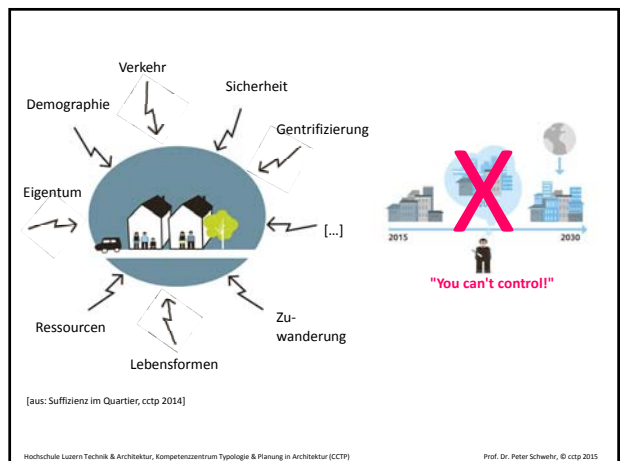


"Turmbau zu Babel"  
Pieter Bruegel d. Ä., 1563



Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

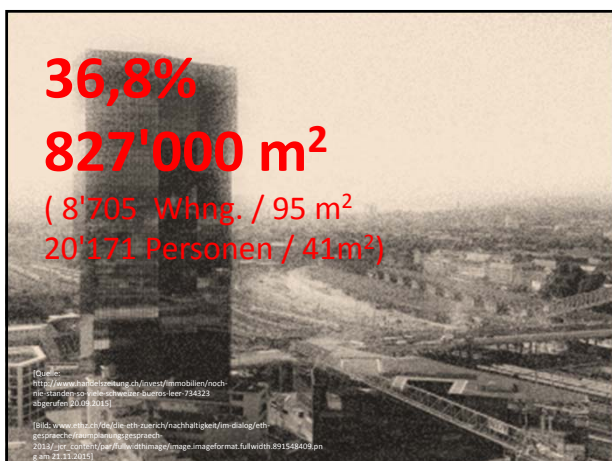
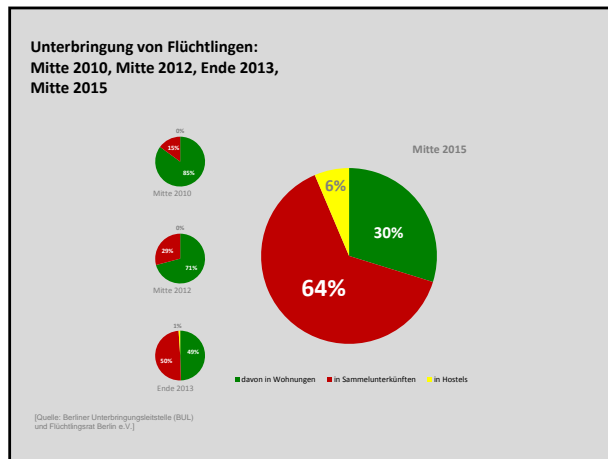
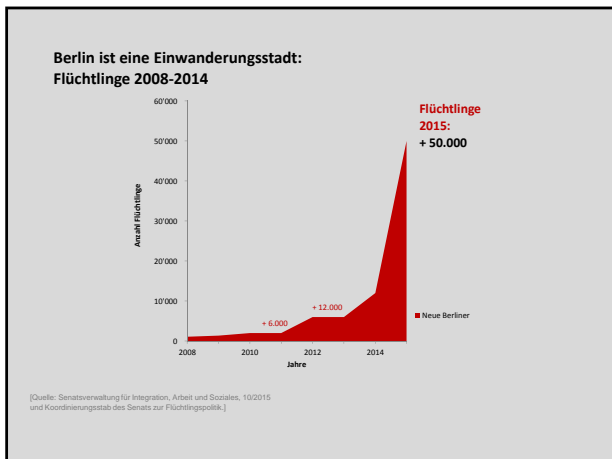
Prof. Dr. Peter Schehr, © cctp 2015



[aus: Suffizienz im Quartier, cctp 2014]

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Prof. Dr. Peter Schehr, © cctp 2015



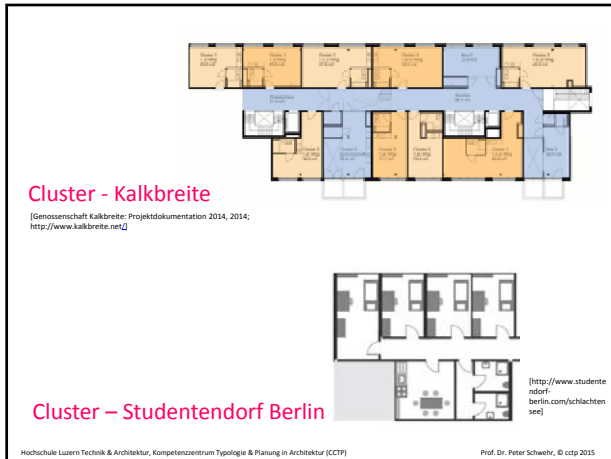
### Artikel 14

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.  
[aus: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Stand 23.12.2014]

### Artikel 28

(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.  
[aus: Berliner Verfassung <https://www.berlin.de/bmskz/regierender-buergermeister/verfassung/artikel.41548.php>]

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP) Prof. Dr. Peter Scheer, © ctp 2015



#### These 4

##### **The only constance is change! «Das Unbekannte als Basis»**

Gebautes unterliegt einem permanenten Anpassungsdruck. Dieser wird von Veränderungen in den unterschiedlichsten Bereichen ausgeübt und kann durch architektonisches Handeln nicht unmittelbar beeinflusst werden. Lösungen die heute propagiert werden, müssen deshalb auch im Blickwinkel ihres Verfallsdatums betrachtet werden. Architektur muss in der Lage sein, auf Veränderungen mit unterschiedlichsten Strategien zu reagieren.

**z. B.  
offen vs.  
geschlossen**



[www.mehrwohnen.ch]



[www.hunzikerreal.ch]

#### Technologie erzieht!

"...Also hat man die Mieter in ihrem Einflussvermögen eingeschränkt. Durch die gewählte zentrale Regelung können die Mieter (...) **im Schlafzimmer die Temperatur nicht mehr selber senken**. Die Schlafzimmer der Mieter sind so warm oder kalt, wie das Facility Management es für richtig hält.

(...) Die zentrale Heizungsregelung, die **Kindern, Senioren, gesunden, kranken, sich viel bewegenden und abwesenden Personen** die exakt gleiche Raumtemperatur bietet, erleichtert das Energiesparen."

[Tec 21, Heft Nr. 13-14 / 2015, S.34]

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © ctcp 2015

#### These 5

**«You can't control! »** Als offenes und lernfähiges System muss sich eine Stadt permanent weiterentwickeln können und benötigt Experimentalraum. Dabei sind dynamische, vielfältige und fehlertolerante Entwicklungsstrategien gefragt. Dies steht im Widerspruch zu den starren Korsetts von Reglementierungen, einer verordneten Technologie oder der eigenen geistigen Beschränktheit.

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © ctcp 2015

## FAZIT

### I

#### Wenn es gelingt

- sich am Prozess einer Stadtentwicklung zu orientieren und nicht an einem Endzustand
- die Gesamtsicht trotz lokaler Fokussierung zu bewahren
- die Selbstverantwortung der Nutzenden zu stärken und nicht zu bevormunden
- Synergien zu nutzen und Kooperationen zu fördern
- vielfältige, angemessene und spezifische Strategien zu ermöglichen
- genügend Freiraum für Experiment und Weiterentwicklung zu bieten

dann kann **WENIGER** einen **wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung** leisten!

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © ctcp 2015

Hochschule Luzern Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)

Prof. Dr. Peter Scheuher, © ctcp 2015

