

# Kleinwohnformen in der Schweiz – alles auf einen Blick



## Was sind Kleinwohnformen?

Eine Kleinwohnform (KWF) ist eine Wohneinheit mit höchstens 40m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Sie steht im Gegensatz zu herkömmlichen Immobilien nicht auf festen Fundamenten, sondern entweder auf Rädern und/oder Punktfundamenten, so dass sie einfach verschiebbar ist. Sie müssen alle hygienischen Bedingungen erfüllen (Toilette, Wasch- und Kochgelegenheit) entweder direkt in der KWF oder auf dem Grundstück, so dass KWF als Hauptwohnsitz genutzt werden können.

## Warum braucht es Kleinwohnformen?

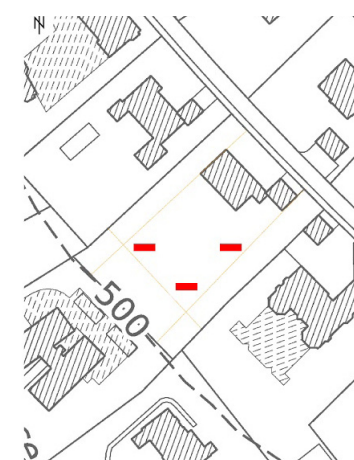
Kleinwohnformen können eine Ergänzung für die Verdichtung nach Innen sein: Es gibt noch viele Grundstücke, die brach liegen oder noch nicht optimal verdichtet sind. Die Stärken von Kleinwohnformen liegen in der Nutzung von diesen innerstädtischen Brachen zur inneren Verdichtung ohne bestehende Ortsbilder zu verändern. Kleinwohnformen ermöglichen generationenübergreifendes Wohnen, ohne dass bestehende Häuser dafür abgerissen werden müssen. So wird das «Stöckli» aus der Landwirtschaft im innerstädtischen Raum neu interpretiert. Gerade dort wo die Bodenpreise hoch und das Bauland knapp sind, sind Kleinwohnformen nicht nur für die jüngere und ressourcenbewusste Generation interessante Objekte.

## Anwendungsbeispiele



### «Brachen sinnvoll nutzen»

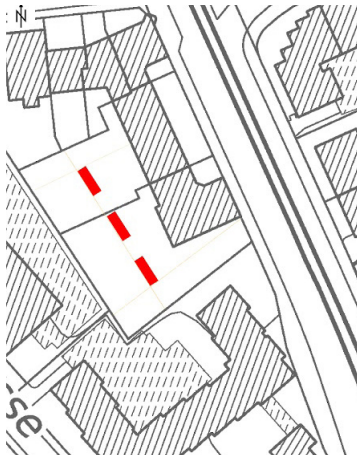
Industriebrache mit Parkplatz ermöglicht eine Siedlung mit Kleinwohnformen als Zwischennutzung. Erweiterbar mit Flächen für Kleingewerbe/Start-ups



### «Stöckli neu interpretieren»

Ein Einfamilienhaus wird mit Kleinwohnform(en) im Garten ergänzt und ermöglicht so generationenübergreifendes Wohnen.





### «innerstädtische Räume verdichten»

Herkömmliche MFH-Siedlung mit Kleinwohnformen ergänzt

ten, die als primären Wohnsitz genutzt werden und somit über sämtliche notwendige Bewilligungen verfügen. Das bedeutet auch, dass das Land auf dem Kleinwohnformen errichtet werden für eine längere Dauer baurechtlich genutzt werden darf. Je nach Eigentumsverhältnissen braucht es beispielsweise einen Baurechtsvertrag, mit dem die Eigentümer den Bewohnenden der Kleinwohnform das Recht einräumen, ihr eigenes Bauwerk auf einem fremden Grundstück zu erstellen. Im Gegenzug erhalten die Eigentümer eine Entschädigung (Baurechtzins). Zudem streben Bewohnende einer Kleinwohnform die gleichen wohngygienischen Standards wie in herkömmlichen Häusern an, wofür eine gewisse Infrastruktur am Grundstück oder in der Kleinwohnform nötig ist.

## Und wo ist das Problem?

Damit Kleinwohnformen ihre Stärken ausspielen können, braucht es gesetzliche Anpassungen: Eine Kleinwohnform braucht heute die gleiche Baubewilligung, wie wenn ein herkömmliches Haus gebaut wird. Wenn dabei Gesetze und Auflagen einfach sinngemäss von konventionellen Wohnbauten auf Kleinwohnformen übertragen werden, führt das zu unverhältnismässig hohem Aufwand und Kosten. Das lässt viele Projekte schon in der Startphase scheitern.

## Wo könnte man ansetzen?

Es gäbe viele Anknüpfungspunkte für Vereinfachungen: Zum Beispiel Pläne, die weniger detailliert sein müssen als bei herkömmlichen Bauten. Auch darüber, ob das Profil einer Kleinwohnform ausgesteckt werden muss, kann man diskutieren. Ein Dauerthema sind auch die Erschliessung und die Parkplätze, denn bei vielen Bewohnenden passt das eigene Auto gar nicht zum Lebensstil.

## Führt das nicht zum unkontrollierten Wildwuchs, gerade in Landwirtschaftszonen oder im öffentlichen Raum?

Nein, denn es geht immer um zonenkonforme Bau-

## Wo ist Vorsicht geboten?

Es gibt für uns Bereiche, wo man genau hinschauen muss. Dies gilt beispielsweise beim Brandschutz oder den Grenzabständen. Auch die Energieeffizienz muss bei Kleinwohnformen stimmen. Aber hier gibt es innovative Lösungen, die heute schon vereinzelt zur Anwendung kommen.

## Durch die begrenzten Platzverhältnisse für Isolierungen und die Verwendung von möglichst ökologischen Baustoffen wie Holz und als Dämmstoff Schafwolle, Hanf oder Seegras weisen Kleinwohnformen einen vergleichsweise hohen Heizenergiebedarf aus. Können Kleinwohnformen so überhaupt einen grossen ökologischen Nutzen darstellen?

Es ist richtig, dass die U-Werte der Wandaufbauten oft nicht dem Energiegesetz entsprechen. Das ist ein Beispiel, wo gesetzliche Anpassungen nötig sind. Denn die zu beheizenden Volumen sind sehr klein und die Heizperiode wird dank Sonnenunterstützung im Vergleich zu →

herkömmlichen Häusern um rund zwei Monate verkürzt. So ist der Heizenergiebedarf pro Person und im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft betrachtet sehr tief und viel tiefer als bei herkömmlichen Häusern. Zudem verwenden viele Kleinwohnformen CO<sub>2</sub>-neutrale Heizungen. Ohnehin greift für uns das alleinige Abstützen auf die Dämmung zu kurz. Verschiedene Studien attestieren Bewohnenden einer Kleinwohnform einen reduzierten ökologischen Fussabdruck von rund 50 Prozent. Mehr zur Energieeffizienz findet sich zudem im Factsheet zur Energiebilanz.

## **Mit grossen Mehrfamilienhäusern kann eine Parzelle doch viel effektiver ausgenutzt werden. Sind Kleinwohnformen nicht kontraproduktiv?**

Nein, denn bisher hiess innere Verdichtung praktisch immer: Abreissen und grösser neu bauen. Wir verstehen Kleinwohnformen als sinnvolle Ergänzung zum Ersatzneubau. Die Frage ist doch: Haben immer alle Eigentümer das nötige Kleingeld um ein Ersatzneubau mit möglichst hoher Ausnutzung zu erstellen? Passen diese Wohnblöcke überhaupt ins Quartier oder gibt es Widerstand aus der Nachbarschaft? Ist sich die Eigentümerschaft einig? Wollen sich Eigentümer über Jahrzehnte finanziell verpflichten? Ist ein Verkauf eine Option? Eine Studie der ZKB kommt zum Schluss, dass sich nur gerade 10 % der heutigen Mieter ein Eigenheim überhaupt leisten können.[1] Gerade hier bieten Kleinwohnformen spannende und neue Optionen.

## **Was ist der Verein Kleinwohnformen Schweiz und warum setzt er sich für überhaupt für dieses Thema ein?**

Hinter dem 2018 gegründeten Verein steht eine breite Allianz von Privatpersonen, bestehenden Vereinigungen für einzelne Kleinwohnformen und Unternehmen, die sich in der Schweiz für innovative

Kleinwohnformen engagieren. Alle verbindet das gemeinsame Bedürfnis, in der Schweiz eine einheitliche Bewilligungspraxis für Kleinwohnformen zu etablieren und es Menschen zu ermöglichen, legal in innovativen, kleinen und mobilen Wohnungen wohnen zu können. Bereits zwei Jahre nach seiner Gründung hat der Verein über 1'000 Mitglieder.

## **Welches Ziel verfolgt der Verein mit seinen politischen Vorstössen?**

Das Thema ist sehr komplex und jeder Kanton und jede Gemeinde hat wieder andere raumplanerische Herausforderungen. Daher möchten wir die Stärken von Kleinwohnformen in der Bevölkerung und der Politik überhaupt erst bekannt machen. Weiter möchten wir das Thema mit konkreten Vorstössen in den Kantonen auf die politische Agenda bringen. Unsere Vision ist, dass Kleinwohnformen künftig als Instrument der Siedlungsentwicklung rege genutzt werden.

AG Politik  
Stefan Luz  
01. Juni 2020

[1] [https://www.zkb.ch/media/contenthub-immobilien/publikationen/immobilien-aktuell/Immobilien\\_aktuell-2019-11.pdf](https://www.zkb.ch/media/contenthub-immobilien/publikationen/immobilien-aktuell/Immobilien_aktuell-2019-11.pdf)

