

Typologie für Wohngebäude

Wohngebäude lassen sich durch verschiedene Merkmale systematisch beschreiben. Die Wichtigsten werden in der nachfolgenden **Typologie für Wohngebäude** kurz erläutert – auch als Hilfestellung für Erwerber von Neubauwohnungen zur Klärung der eigenen Wohnwünsche. Weitere Wohnungsbau-Begriffe enthalten die [Typologie für Wohnungen](#) und die Erläuterungen typischer Baukonstruktionen und Baumaterialien in der Rubrik [Bauweise](#).

Gebäudearten

Im Wohnungsbau unterscheidet man zwei Gebäudearten:

- das *Einfamilienhaus* (EFH) mit einer Wohneinheit, gelegentlich auch mit Einliegerwohnung, als Einzelhaus, Doppelhaus, Reihnhaus (RH), Kettenhaus, Hofhaus, Atriumhaus
- das *Mehrfamilienhaus* (MFH, Mehrfamilienwohnhaus) mit mehreren Wohneinheiten als mehrgeschossiger Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau, Mehrgeschosswohnungsbau, Apartmentbau) mit direktem Zugang zu den Wohnungen über eine
 - vertikale Erschließung über innen liegende Treppen, ggf. Aufzug (Innenerschließung).
 - Als *Einspänner* bietet die Innenerschließung Zugang zu einer Wohnung auf einer Etage,
 - als *Zweispänner* zu zwei, als *Dreispänner* zu drei Wohnungen auf einer Etage etc.
 - horizontale Erschließung über Außengänge (Laubengänge) oder innen liegende Gänge, die vertikal über außen oder innen liegende Treppen, ggf. Aufzüge, erreicht werden
 - Kombination einer vertikalen und horizontalen Erschließung: *Zweiwegesystem*

Die Bezeichnung *Stadthaus* (Townhouse) wird überwiegend verwendet für ein urbanes, mindestens dreigeschossiges Reihnhaus mit mehreren Wohneinheiten und individueller Fassadengestaltung. Aber ebenfalls für ein freistehendes, exklusiveres Mehrfamilienhaus (*Stadtvilla*), selten auch für eine mehrgeschossige Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses, inkl. Erdgeschoss.

Grundriss

- Ein *Punkthaus* ist ein Mehrspänner mit zentraler Erschließung und einem eher quadratischen oder kreisförmigen Grundriss.
- Ein *Scheibnhaus* ist meist schmal und hoch und hat einen rechteckigen Grundriss. Mehrfamilienhäuser mit höherwertigen Eigentumswohnungen werden häufig als drei- bis viergeschossige Punkthäuser errichtet.

Bauhöhe

- Ein *Wohnturm* ist ein höhergeschossiger Wohnungsbau und wird
- ab einer Höhe von 22 Metern *Wohnhochhaus* genannt (Abstand zwischen Geländeoberfläche und Fußbodenoberkante des höchst gelegenen Aufenthaltsraums).

Bauform des Gebäudes bzw. Ensembles (Wohnanlage, Wohnsiedlung)

- Solitär: alleinstehendes Gebäude, z. B. Punkthaus (Stadtvilla, Wohnturm, Wohnhochhaus) oder Scheibnhaus
- Block (Wohnblock, Karree, Apartmentblock) mit privatem Innenbereich aus Hof-, Garten-, Spiel- und Freiflächen, Stellplätzen, Garagen o. Ä., allseitig von Erschließungsstraßen umgeben
- Hof, wie Block, Gebäudezugang erfolgt aber vom Hof, Vorderseite der Gebäude zum Hof orientiert:
 - *Wohnhof* bezeichnet eine Wohnanlage mit einem gemeinschaftlichen Hofplatz,
 - *Gated Community* ein abgeschirmtes Wohnviertel (Quartier).

- Reihe, Riegel (Wohnriegel, Apartmentriegel), entlang einer erschließenden Straße
- Zeile, stirnseitige, oft senkrechte, Ausrichtung zu einer Erschließungsstraße
- Cluster: kompositorische Anordnung einer Gruppe von Gebäuden, die zu keiner der vorgenannten Kategorien passt

Primäre Tragwerkskonstruktion

- Massivbauweise
 - raumabschließende Wände und Decken erfüllen statisch tragende Funktion
 - eingeschränkte Flexibilität in Grundriss- und Fassadengestaltung
 - Begriff bezeichnet oft die angewandten Baustoffe: Mauerwerk, Beton, Stahlbeton
- Skelettbauweise
 - die Last abtragenden Bauteile bilden keinen Raumabschluss
 - Trennung der Trag- und Hüllkonstruktion
 - hohe Flexibilität in Grundriss- und Fassadengestaltung
- Hybridbauweise: Mischbauweise aus vorgenannten Bauweisen

Lage, Umfeld, Standortfaktoren

- zentral (urban), Randgebiet (Stadt-/Ortsteil, Vorort, Stadtrand, suburban), Umland, ländlich
- Region, Kommune, Stadt-/Ortsteil, Quartier, Baublock, Einzelgebäude
- Größe und Einwohnerzahl der Kommune
- Bebauungsdichte des Quartiers und des Einzelgebäudes (relative Kennzahl: GFZ, s.u.)
- Image der Umgebung (Villenviertel, Künstlerviertel, Arbeiterviertel o. Ä.)
- Angaben zur Lage ggf. orientiert an lokalem Mietspiegel o. Ä., wie „einfach“, „mittel“, „gut“
- Ausrichtung (Südlage, Hanglage o. Ä.), Belichtung und Verschattung
- klimatische Bedingungen, Luftqualität, elektromagnetische Felder, Vorkommen von Radon
- Baugrundverhältnisse, Altlasten, Sprengstoff, Munition
- Erdbeben-, Lawinen-, Sturm-, Hochwasserrisiko
- Lärm- und Geruchsimmission
- Infrastruktur, wie Arbeitsplatzangebote, Entfernung, Frequenz und Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel, Autobahnanschluss, Parkplätze, Radwege, Konsum und Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Gewerbe, Bildungseinrichtungen, medizinische, soziale und kulturelle Einrichtungen, Sport-, Spiel- und Freiflächen, Naherholungsgebiete
- Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Verkehrsentwicklungsplan

Baualter und Zustand

Neubau; Altbau, Baujahr ggf. mit Zeitpunkt, Umfang und Art von Modernisierungsmaßnahmen.

Baustil

klassisch, ländlich, minimalistisch (modern, puristisch), organisch

Gestaltungsqualität

Individualität, Außenwirkung, Bauform und Größe des Gebäudes bzw. Ensembles, Baustil, Fassadengestaltung, Art der Erschließung, Gestaltung der Außenbereiche, Freiflächen, Stellplätze, Einrichtungen zum Müllsammeln und -trennen, Ausstattungsdetails, Identifikationspotenzial, Privatsphäre, Einhaltung von Vorgaben des Denkmalschutzes, Umgang mit Um-/Nachnutzung von Bestandsgebäuden

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan festgelegtes Verhältnis der überbauten Fläche zur Baugrundstücksfläche. Die Ermittlung erfolgt gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubenutzungsverordnung, BauNVO). Die GRZ liegt zwischen 0 und 1. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 darf also 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Geschlossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan festgelegtes Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Baugrundstücksfläche; Ermittlung gemäß BauNVO. Die GFZ ist größer als 0 und kann über 1 liegen. Je größer die GFZ, desto dichter die Bebauung (*Bebauungsdichte*). Beispiele: Der Beitrag [Dichte im internationalen Stadt-Vergleich](#) (Bauwelt 12/2016) zeigt 15 verdichtete Stadtquartiere auf drei Kontinenten mit einer GFZ von 1,23 (Tokio) über 2,98 (Berlin) bis 8,13 (Hongkong).

Ökologische Faktoren

Energiebedarf/-effizienz, Treibhauspotenzial (Global Warming Potential – GWP), Ressourcenschonung, Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung, Weiter- bzw. Wiederverwendung oder -verwertung von Baustoffen, Verwendung nachwachsender, recyclebarer Baustoffe, Gesundheits- und Umweltschutz, Vermeidung bzw. Rückbau von Gebäudeschadstoffen, Starkregenvorsorge, Erhaltung von Grünflächen, zusätzliche (Dach-)Begrünung, sommerliche Verschattung, Frischluftschneisen, Mobilitäts- und Sharing-Konzepte (E-Mobility, Shuttle-Dienste, Ride-, Car-, Bike-Sharing)

Ökonomische Faktoren

- Errichtungskosten: Grundstücks- und Erschließungskosten, Planungskosten, Gebäude- und Baustellenbetriebskosten, Bauüberwachungs- und Dokumentationskosten, Maklerkosten, Notarkosten, Versicherungskosten während der Bauzeit etc.
- Nutzungskosten: Heizwärme, Warmwasser, Strom, Wasser, Abwasser, Reinigung, Wartung, Instandhaltung, Modernisierung
- Rückbaukosten: Abriss, Abtransport, Wiederverwendung bzw. -verwertung, Entsorgung

Gemeinschaftsbereiche

siehe „[Mehrwerte: Gemeinschaftseigentum und Services](#)“

Integration und Inklusion

Gemeinschaftliche Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) sowie öffentlich zugängliche Räume für nachbarschaftliche Kommunikation, Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Kleinkunst, wie Quartierscafé, Bäckerei, Ateliers o. Ä.

Technische Qualität

Standicherheit, Feuchteschutz, Schallschutz, sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz, Brandschutz, Energieversorgung, Effizienz und Wartungsfreundlichkeit der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA), Einbruchschutz, Rückbau- und Recyclingfähigkeit

Nachhaltigkeit

Um die vielfältigen ökologischen, ökonomischen und funktionalen Kriterien der Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau umfassend zu beschreiben, planen und bewerten wurden von unterschiedlichen Institutionen verschiedene Systeme entwickelt. Gemeinsam ist allen das Ziel eines ressourcenschonenden und energieeffizienten Neubaus und die Umsetzung einer hohen Bau- und Wohnqualität im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität.

Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnhausbau (BNK)

Das *Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnhausbau* für Wohngebäude mit **bis zu 5 Wohneinheiten** wurde von der Hochschule München in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Prof. Dr. Hauser GmbH entwickelt und ist seit 2015 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) offiziell anerkannt. Bauherren, Käufer, Bauträger, Bauunternehmen, Fertighaushersteller können durch das [BNK-System](#) die nachhaltige Gebäudequalität von unabhängiger Seite prüfen und zertifizieren bzw. bestätigen lassen.

Neubau kleiner Wohngebäude (NKW)

Ebenfalls vom BMUB geprüft und anerkannt ist das Zertifizierungssystem [Neubau kleiner Wohngebäude](#) (NKW) mit **weniger als sechs Wohneinheiten** der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB).

Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh)

Das Qualitätssiegel des *Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau* (NaWoh) wird für neue Wohngebäude vergeben, die den Kriterien des Bewertungssystems [NaWoh](#) entsprechen und sich einer Prüfung unterzogen haben. Es erlaubt die Beschreibung und Bewertung der Qualität und Nachhaltigkeit neu zu errichtender Wohngebäude **ab sechs Wohneinheiten** auf freiwilliger Basis. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat das Qualitätssiegel offiziell anerkannt und empfiehlt es für die Planungs- und Baupraxis. Das Siegel ist somit ein „vom BMUB geprüftes und anerkanntes System“.

Wohnwert-Barometer

Beim Nachhaltigkeitsinstrument [Wohnwert-Barometer](#) der TU Darmstadt werden in sechs Hauptgruppen und 17 Unterkategorien Kriterien eines Wohngebäudes erfasst und bewertet. Deren Summe ergibt den Wohnwert, ein Maß für die räumlich-architektonische Qualität.



Die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau

[ParBuilding – die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau](#) unterstützt Erwerber und Bauträger von Neubauwohnungen in der *frühzeitigen* und *passgenauen Kontaktaufnahme*. Hierfür ermittelt und vergleicht **ParBuilding** die Wünsche und Anforderungen interessierter Erwerber mit Neubau-Projekten potenzieller Anbieter. Erwerber und Anbieter erhalten daraufhin die Matching-Ergebnisse mit dem besten Fit und können über eine Kontaktaufnahme zum Abschluss eines Kaufvertrags entscheiden: bequem, entspannt, individuell.