
MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung

Pilotprojekt in Villars-sur-
Glâne: Zusammenfassung
des Schlussberichtes

Mariette Beyeler



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Doris Sfar, BWO
Jude Schindelholz, BWO

Autoren

Beyeler Jaunin Architekten
Fauconnières 14
1012 Lausanne

Dr. Mariette Beyeler

Finanzielle Unterstützung des Projekts MétamorphHouse

Fondation Leenaards
Ernst Göhner Stiftung
BWO

Zitierweise

Beyeler, Mariette (2017). *MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichtes*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Zusammenfassung und der Schlussbericht sind in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

MetamorphHouse umfasst 5 Etappen

Startphase

- Anpassung der Strategie an die Besonderheiten der Gemeinde
- Kommunikation über Innenentwicklung und Aktivierung von Baureserven

Individuelle Ateliers

- Individuelle Arbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern
- Aufzeigen des konkreten Innenentwicklungspotenzials und verschiedener Wohnszenarien für die Eigentümerinnen und Eigentümer
- Aufzeigen der Möglichkeiten zur Schaffung einer Wohneinheit für (ältere) Personen mit eingeschränkter Mobilität

Quartiergespräche

- Diskussion der Innenentwicklung im Quartier

Expertengruppe

- Informationen zu (rechtlichen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und umweltbezogenen) Fragen im Zusammenhang mit der Durchführung eines Innenentwicklungsprojektes

Abschluss

- Berichterstattung über die Resultate des Vorgehens
- Kommunikation des konkreten Innenentwicklungspotenzials

MetamorphHouse bringt sofortige Resultate

Für die Gemeinde

- Kommunikations-, Sensibilisierungs- und Motivationsstrategie, die das Zielpublikum erreicht
- Private Eigentümerinnen und Eigentümer erkennen die persönlichen Vorteile der sanften Innenentwicklung
- Inventar der erhobenen Reserven und der skizzierten Szenarien
- Bericht über förderliche und hinderliche Faktoren für die sanfte Innenentwicklung im untersuchten Perimeter

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern

- Erhebung der Bau-, Umbau- und Wohnreserven (Definitionen siehe unten)
- Skizzierung möglicher alternativer Wohnszenarien gestützt auf die verfügbaren Reserven
- Illustrierter Bericht über die verschiedenen im Rahmen des geltenden Nutzungsplans sowie des Bau- und Planungsreglements möglichen Innenentwicklungsvarianten
- Roadmap der ersten Schritte für ein konkretes Innenentwicklungsprojekt

Die Strategie von MetamorphHouse kurz erklärt

Ist in Einfamilienhausquartieren der Planungs- und Bauprozess einmal abgeschlossen, werden diese Siedlungen in der Regel als «fertig» betrachtet. Doch auch wenn sie das Symbol für Privatbesitz überhaupt darstellen, werden auch diese Gebiete von der demografischen und territorialen Entwicklung eingeholt.

Bei der Strategie MetamorphHouse geht es um das Transformationspotenzial von Einfamilienhäusern durch die Aktivierung «stiller» Reserven und eine sanfte Innenentwicklung. Die Strategie schlägt Gemeinden vor, Hauseigentümer in einen partizipativen Prozess einzubinden. Dieser Prozess wird zwar von der Gemeinde getragen, konzentriert sich aber auf die Eigentümer sowie auf deren Häuser, Parzellen und das entsprechende konkrete Innenentwicklungspotenzial. Die Strategie will den Eigentümern die Innenentwicklung als eine Chance aufzeigen, um ihre individuelle Wohnsituation sowie die Zukunft ihres Hauses in die Hand zu nehmen.

Obwohl Einzelinteressen der Hauseigentümer im Zentrum der Strategie stehen, reichen die positiven Folgen der Innenentwicklung weit über den Kreis der Eigentümer hinaus und rechtfertigen die Unterstützung des Projekts durch die Gemeinden. Die Strategie MetamorphHouse kann somit als öffentlich-private Partnerschaft betrachtet werden, bei der sich die Interessen der Eigentümer und der Behörden begegnen.

Umsetzung der Strategie MetamorphHouse

In Villars-sur-Glâne, einer Gemeinde mit 12'000 Einwohnern in der Agglomeration von Freiburg, wurde die Strategie MetamorphHouse als Pilotprojekt erstmals umgesetzt. Die Umsetzung erfolgte im Rahmen der Revision des lokalen Ortsplans (OP), die eine Erhöhung der Baurechte vorsah, insbesondere in Wohnzonen schwacher Dichte, und so die Schaffung zusätzlicher Wohnungen anstrebte. Mit der Strategie möchten die Gemeindebehörden die Erhöhung der Bauziffern durch konkrete Massnahmen zur Nutzung des neuen Potenzials begleiten. In Villars-sur-Glâne sind keine Bauzonen für den Bau von Einfamilienhäusern mehr verfügbar, obwohl diese Wohnform in der Gemeinde sehr gefragt ist. Die bestehenden Häuser werden heute vor allem von Kleinhaushalten bewohnt, bestehend aus Personen im Alter von über 50 Jahren.

Die einzelnen Etappen der Strategie wurden erfolgreich umgesetzt, mit Ausnahme der *Quartiergespräche*. Mit diesen Gesprächen sollten die Teilnehmenden die Idee der Innenentwicklung im Quartier diskutieren, damit Synergien entstehen, Projekte parzellenübergreifend angegangen werden können und Blockaden durch Einsprachen möglichst vermieden werden. Den Teilnehmenden waren die Fragen die sich in Zusammenhang mit Innenentwicklung stellen (familiäre Fragen, Erbfragen, finanzielle und rechtliche Fragen) zu persönlich, als dass sie sich mit ihren Nachbarn darüber hätten austauschen wollen. Dafür waren sie bereit, ihre Nachbarschaft zur Informationsveranstaltung einzuladen, die im Rahmen der Etappe *Expertengruppe* organisiert wurde. An dieser Veranstaltung nahmen schliesslich 120 Personen teil.

Zusammenfassung der Resultate

Die Strategie MetamorphHouse hat das Ziel erreicht, Hauseigentümer für die Vorteile der sanften Innenentwicklung zu sensibilisieren, ihnen das konkrete Weiterbaupotenzial aufzuzeigen und sie zur Nutzung ihrer Baureserven für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen zu motivieren. Die beiden öffentlichen Anlässe (Vorträge) wurden von 70 beziehungsweise 120 Personen besucht.

15 Einfamilienhausbesitzer haben alle Etappen der *individuellen Ateliers* durchlaufen. 9 von ihnen halten die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung für durchaus machbar. Ein halbes Jahr nach der Teilnahme an den Workshops haben 7 bereits konkrete Absichten zur Aktivierung der Baureserven und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit und 6 haben bereits Fachpersonen (Architekten, Notare, Banker etc.) kontaktiert.

Durch die Erhebung des konkreten Innenentwicklungspotenzials konnte die Gemeinde wertvolle Informationen für die Entwicklung der Einfamilienhaussiedlungen gewinnen. Es hat sich gezeigt, dass die Diskussion über Qualitätskriterien für die Integration neuer Bauvolumen in bestehende Siedlungen und für die Gestaltung der Aussen- und Strassenräume geführt werden muss.

Schlussfolgerungen

Die Gemeinde hat die gesamten Kosten für die Umsetzung der Strategie übernommen, auch für die *individuellen Ateliers* mit den Hauseigentümern. Da zahlreiche Teilnehmende tatsächlich zusätzliche Wohneinheiten schaffen wollen, kann man sagen, dass die Investition der Gemeinde Resultate zeigt und die Hausbesitzer nicht nur mitgemacht haben, weil die Teilnahme kostenlos war.

Die Erfahrungen in Villars-sur-Glâne zeigen, dass sich in gewissen Fällen auch an Orten, wo es keine Baureserven mehr gibt, die verfügbaren Flächen so umgestalten lassen, dass zusätzliche Wohneinheiten eingefügt werden können. Um das konkrete Innenentwicklungspotenzial aufzuzeigen, ergänzt MetamorphHouse die Erhebung der Baureserven (Differenz zwischen der gemäss Bau- und Planungsreglement zulässigen Geschossfläche und der tatsächlich gebauten Geschossfläche) durch eine – subjektivere – Erhebung der Umbau- und Wohnreserven.

- **Umbaureserve** bezeichnet eine nicht bewohnbare Fläche, die zu einer Wohnfläche ausgebaut werden könnte. Im Kanton Freiburg zählen alle geschlossenen Bruttogeschossflächen als gebaute Geschossfläche, auch eine Garage oder ein nicht zugängliches Dachgeschoss. In gewissen Fällen können solche Flächen in Wohnflächen umgewandelt werden. Eine geschlossene Garage lässt sich etwa durch einen Autounterstand ersetzen, ein Schrägdach durch ein Flachdach, damit die entsprechenden Flächen als Baureserven genutzt werden können (siehe Beispiel unten).

- **Wohnreserve** bezeichnet bewohnbare Flächen und Räume, die wenig genutzt werden und auf die die Hauseigentümer zugunsten einer zusätzlichen Wohneinheit verzichten würden.

Terminplan für die Umsetzung des Pilotprojektes

Startphase

März bis April 2015: Bestandsaufnahme

Mai bis Juni 2015: Information der Bevölkerung

9. Juni 2015: öffentlicher Vortrag

(70 Teilnehmende)

- *Wie lassen sich die neuen Baurechte in Wohnzonen mit schwacher Dichte nutzen?*
Bruno Marmier, Gemeinderat
Mariette Beyeler, MetamorphHouse

Juni bis Oktober 2015: Anmeldung der Teilnehmenden

Individuelle Workshops

August 2015 bis März 2016: individuelle Arbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern

(15 Teilnehmende)

Expertengruppe

24. November 2016: öffentliche Vorträge

(120 Teilnehmende)

- *Notarielle und rechtliche Fragen der sanften Innenentwicklung*, François Clerc, Notar
- *Rentabilitäts- und Finanzierungsfragen*, Manfred Vonlanthen und Daniel Feyer, Raiffeisenbank, Freiburg

Abschlussphase

24. November 2016: öffentlicher Vortrag

(120 Teilnehmende)

- *Präsentation der Resultate des Vorgehens*,
Bruno Marmier, Gemeinderat
Mariette Beyeler, MetamorphHouse

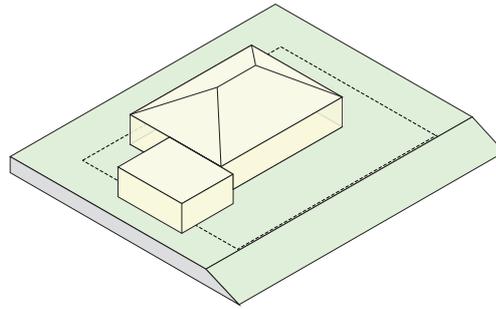
Dezember 2016: Schlussbericht

Medien

- «Demain, j'élève le toit», in: *La Liberté*, Sonderheft Habitat & Jardin, 18. November 2016, S. 1–2
- «MétamorphHouse: Inciter les propriétaires de maisons individuelles à créer des logements supplémentaires», Interview, RTS, *Intercités*, 27. September 2016
- «Densifier les quartiers de maisons individuelles?!», Interview, RTS, *TéléJournal*, 24. September 2016
- «Densifier sans heurts», in: *Bilan*, Dossier *La fin des villas*, Jean-Philippe Buchs, 30. August 2016, S. 33
- «MétamorphHouse. Stratégie de densification douce et choisie», VLP-ASPAN, *Les cahiers de l'ASPAN*, Dossier *Le futur de la zone villa*, 32/2015, S. 18–25
- «MetamorphHouse: Zusammenrücken im Einfamilienhaus-Quartier», Interview, SRF, *Regionaljournal Bern, Freiburg, Wallis*, 11. November 2015
- «Densifier, un scénario de vie» in: *Le Temps*, Yelmarc Roulet, 10. Juni 2015
- «Wenn das eigene Haus zu gross wird» in: *Freiburger Nachrichten*, Regula Bur, 9. Juni 2015

Beispiel: Aktivierung der Umbaureserven zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit durch Geschossaufstockung

Das Haus liegt in einer Wohnzone schwacher Dichte 1 (WSD1). Die Geschossflächenziffer (GFZ) liegt bei 0.55. Das Haus besteht aus einem einzigen ebenerdigen, vollständig unterkellerten Geschoss und verfügt über einen nicht bewohnbaren Estrich, dessen Raumhöhe 2.00 Meter nicht übersteigt.



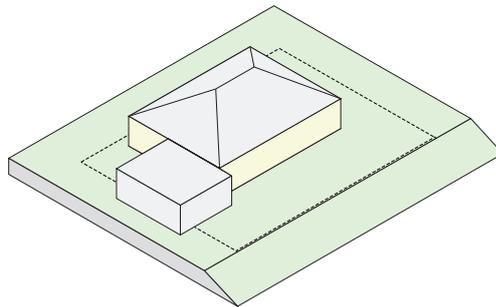
Reserven

Bei der Berechnung der bereits gebauten Bruttogeschossfläche (BGF) wurden drei Geschosse (3 x 153.00 m²) sowie die geschlossene Garage (38.00 m²) mitgezählt, aber nur ein Geschoss, das Erdgeschoss, ist wirklich bewohnbar.

Baureserve: 43.00 m²
 Parzellenfläche x GFZ – bereits gebaute BGF
 981.00 m² x 0.55 – (3 x 153.00 m² + 38.00 m²)

Umbaureserve: 191.00 m²
 Estrich 153.00 m²
 Garage 38.00 m²

Wohnfläche: 153.00 m²
 Wohnung EG 153.00 m²



Variante 1

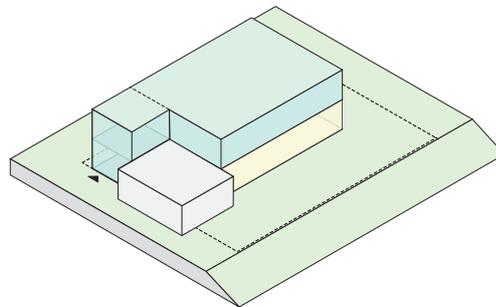
Der Estrich (153 m²) wird mittels Aufstockung durch ein bewohnbares Geschoss mit Flachdach ersetzt.

Die Baureserve (43 m²) wird für den Bau eines Treppenhauses genutzt, damit die neue Wohnung im Obergeschoss einen eigenen Zugang erhält.

Auf dem Dach der Garage wird ein privater Aussenraum für die Wohnung im OG geschaffen.

Baureserve 0.00 m²
Umbaureserve 38.00 m²
 Garage 38.00 m²

Wohnfläche 349.00 m²
 Wohnung EG 153.00 m²
 Neue Wohnung OG 196.00 m²



Variante 2

Die geschlossene Garage wird durch einen Auto-unterstand ersetzt. Die so gewonnene Fläche (38 m²) kann als Wohnfläche für die neue Wohnung im Obergeschoss genutzt werden.

Baureserve 0.00 m²
Umbaureserve 0.00 m²

Wohnfläche 387.00 m²
 Wohnung EG 153.00 m²
 Neue Wohnung OG 234.00 m²

