



«Stille» Reserven aktivieren

Verdichtung: So lautet das Rezept gegen den zunehmenden Platzmangel. Ein Pilotprojekt zeigt, dass Verdichtung auch in Quartieren mit Einfamilienhäusern möglich ist – ohne die bestehenden Immobilien abzureissen.

Cyrill Rüegger

Einfamilienhausquartiere gelten als «fertige» Siedlungen. Während in urbanen Gegenden zunehmend dichter gebaut wird, scheint das in Einfamilienhausquartieren schwierig zu sein. Die Lausanner Architektin Mariette Beyeler hat es im Rahmen eines Pilotprojekts in der Freiburger Vorortsgemeinde Villars-sur-Glâne mit einer neuen Strategie versucht.

Aufstocken und erweitern

Ziel war, die locker bebauten Quartiere zu verdichten. Das sollte aber ohne Abriss und Ersatzneubauten geschehen, sondern vielmehr durch die Aktivierung von «stillen» Reserven und eine sanfte Innenentwicklung, wie Beyeler sagt. Die 12'000-Einwohner-Gemeinde Villars-sur-Glâne eignete sich auch deshalb, weil hier keine Bauzonen mehr für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen, obwohl diese Wohnform sehr beliebt ist. In den bestehenden Häusern wohnen oftmals Kleinhaushalte mit Personen im Alter von über 50 Jahren.

Konkret wurden nun im Rahmen der Ortsplanrevision die Bauziffern erhöht. Damit sollte die Schaffung zusätzlicher Wohnungen stimuliert werden – mittels Aufstockung und Erweiterung bestehender Gebäude (siehe Darstellung rechts).

Hausbesitzer legen los

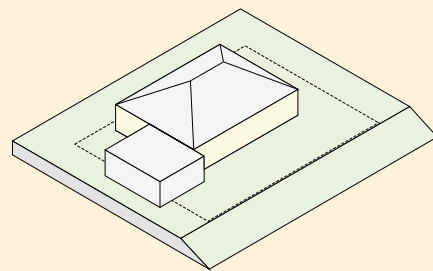
Im Rahmen des Projekts mit den Namen «MetarmorpHouse» wurden die Hauseigentümer in einen partizipativen Prozess eingebunden, und sie zeigten erstaunlich grosses Interesse: Die Informationsveranstaltungen und folgenden Workshops waren gut besucht. Mariette Beyeler berichtet, dass ein halbes Jahr nach der Workshop-Teilnahme mehrere Hausbesitzer bereits konkrete Absichten zur Aktivierung der Baureserven und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit haben. Ein Teil von ihnen habe auch schon Fachpersonen kontaktiert. Die Gemeinde auf der anderen Seite habe durch die Erhebung des konkreten Innenentwicklungspotenzials wertvolle Informationen für die Entwicklung der Einfamilienhaussiedlungen gewinnen können. ▲

Auch Einfamilienhausquartiere besitzen Potenzial für zusätzliche Wohnfläche – zum Beispiel durch Aufstockung.

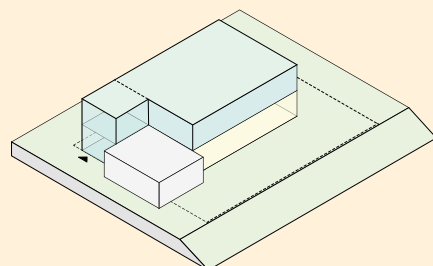
Bild: cyr

Aufstocken schafft Wohnraum

Das folgende Beispiel zeigt ein eingeschossiges Haus mit einem nicht bewohnbaren Estrich (Bild 1). Per Aufstockung wird dieser durch ein bewohnbares Geschoss mit Flachdach ersetzt (Bild 2). Die Baureserve (43m²) wird für den Bau eines Treppenhauses genutzt, damit die neue Wohnung im Obergeschoss einen eigenen Zugang erhält. Auf dem Dach der Garage wird eine Terrasse geschaffen. *Quelle: MetarmorpHouse*



Umbaureserve: 191 m² (Estrich: 153 m², Garage 38 m²)
Wohnfläche im Erdgeschoss (EG): 153 m²



Wohnfläche neu: 349 m² (Wohnung EG: 153 m²,
Wohnung im Obergeschoss: 196 m²)