

Innenentwicklung im EFH-Quartier

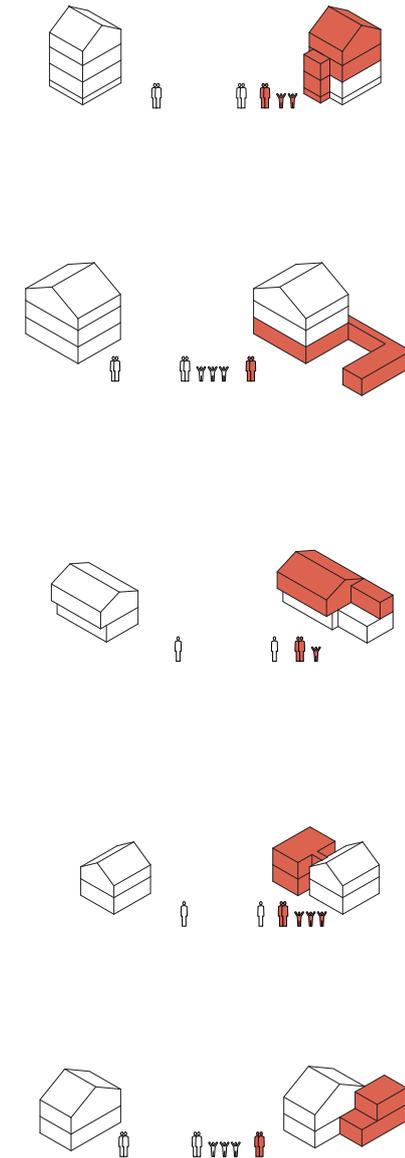
Mariette Beyeler
 mariette.beyeler@gmail.com

Ist im Einfamilienhausquartier der Bauprozess einmal abgeschlossen, werden Häuser und Siedlung in der Regel als «fertig» betrachtet. Zu Unrecht, denn sie verfügen über interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Die Strategie MetamorphHouse hilft Gemeinden und Eigentümern, diese Potenziale zu erschliessen und durch eine sanfte Innenentwicklung zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

Einfamilienhausquartiere präsentieren sich in Sachen Mobilisierung von Landreserven häufig als Knacknuss. Einen Ausweg offeriert die Strategie MetamorphHouse. Sie schlägt Gemeinden vor, Hauseigentümerinnen und -eigentümer in einen partizipativen Prozess einzubinden. Dieser Prozess wird zwar von der Gemeinde getragen, stellt aber die Eigentümer und das Innenentwicklungspotenzial ihrer Häuser und Parzellen ins Zentrum. Ziel ist es, den Eigentümern die Innenentwicklung als eine Chance aufzuzeigen, wie sich ihre individuelle Wohnsituation und die Zukunft ihrer Liegenschaft positiv gestalten lassen.

Auch die Gemeinde profitiert

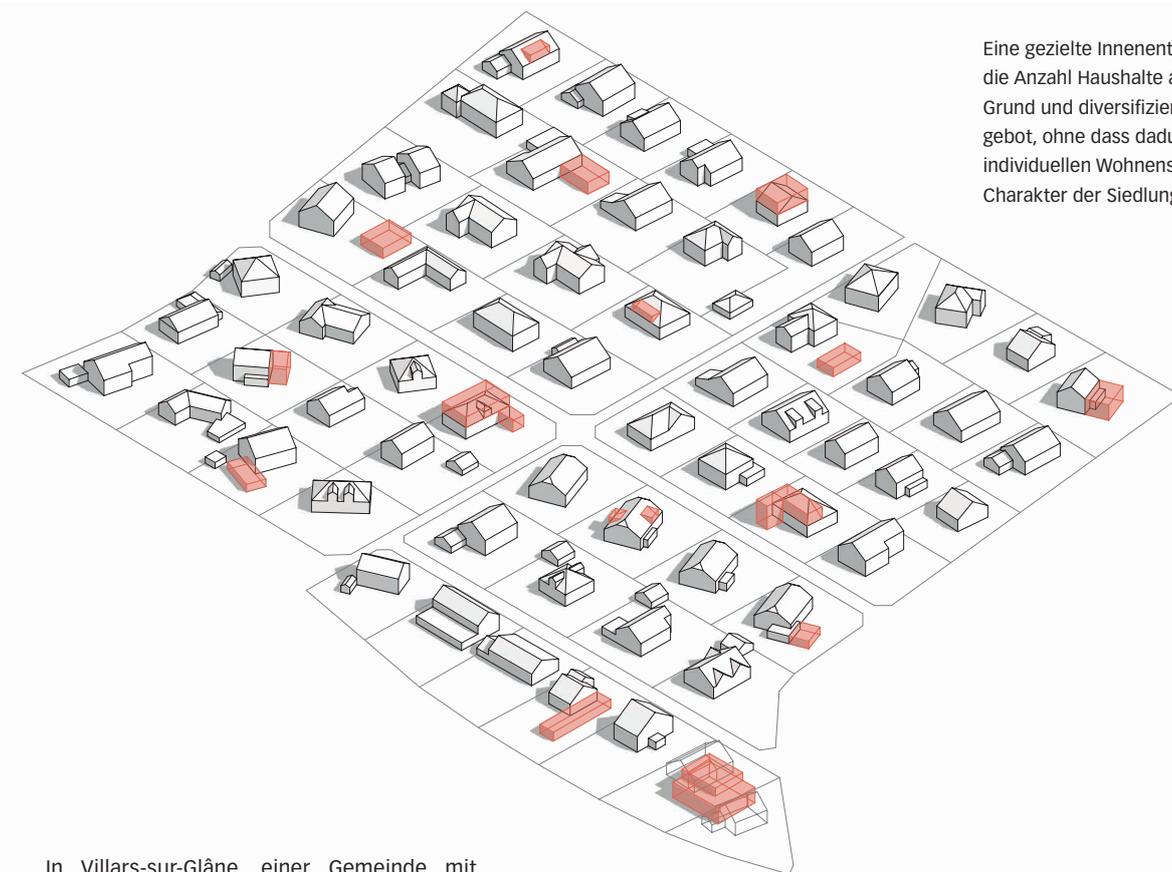
Mit MetamorphHouse lässt sich die Anzahl der Haushalte erhöhen und das Wohnungsangebot diversifizieren, ohne dass dabei die Qualitäten des individuellen Wohnens und der spezifische Charakter der Siedlung aufgegeben werden müssen. Ein vielfältiges Angebot an Wohnungstypen für unterschiedliche



Das Weiterbauen am Bestand ist eine interessante Strategie, um die individuelle Wohnpräferenz verschiedener Haushalte, eine nachhaltige Raumentwicklung und gutes Wohnen im Alter miteinander zu vereinbaren.

Haushaltsformen und -größen begünstigt nicht nur, dass die ältere Generation wohnen bleibt, sondern ermöglicht auch den Zuzug neuer Einzelhaushalte und Familien. Obwohl der Hebel bei den Partikularinteressen der Hauseigentümer angesetzt wird, reichen die positiven Folgen der Innenentwicklung

über den Kreis der Eigentümer hinaus und rechtfertigen, dass die Gemeinde die Strategie lanciert und unterstützt. MetamorphHouse ist somit als öffentlich-private Partnerschaft zu betrachten, bei der sowohl die Interessen der Eigentümer als auch der Kommune berücksichtigt werden.



Eine gezielte Innenentwicklung erhöht die Anzahl Haushalte auf bereits bebautem Grund und diversifiziert das Wohnungsangebot, ohne dass dadurch die Qualitäten des individuellen Wohnens und der spezifische Charakter der Siedlung verloren gehen.

In Villars-sur-Glâne, einer Gemeinde mit 12000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Agglomeration Freiburg, wurde MetamorphHouse 2015 als Pilotprojekt erstmals umgesetzt. Mit zwei öffentlichen Veranstaltungen und einem individuellen Beratungsangebot für Hauseigentümer gelang es, die Eigentümer für die Vorteile einer sanften Innenentwicklung ihrer Einfamilienhäuser zu sensibilisieren, ihnen Aus- und Umbaupotenziale aufzuzeigen und sie so zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen zu motivieren. Zwischen August 2015 und März 2016 nahmen 15 Einfamilienhausbesitzer das individuelle Beratungsangebot in Anspruch. Ein Jahr nach der Teilnahme an den Workshops hatten acht Eigentümer bereits Schritte zur Aktivierung ihrer Baureserven und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit unternommen.

Die Erfahrungen in Villars-sur-Glâne zeigen, dass eine sanfte Innenentwicklung bei den Hauseigentümern auf Interesse stößt. Denn nicht eine negative Einstellung der Eigentümer gegenüber der Innenentwicklung, sondern das Defizit an fachlicher Information verhindert, dass die vorhandenen Möglichkeiten erkannt und genutzt werden.

Mobilisierung von Umbau- und Wohnreserven

Dieses Potenzial wird schweizweit stark unterschätzt. Denn auch dort, wo keine Baulandreserven vorhanden sind, können Einfamilienhäuser meist so umgestaltet werden, dass sich zusätzliche Wohneinheiten einfügen lassen. Im Rahmen von MetamorphHouse

wurde deshalb die Überprüfung der Baulandreserven durch eine Erhebung der Umbau- und Wohnreserven ergänzt. Diese zu mobilisieren heisst, nicht bewohnte Flächen wie Garagen und Estriche, aber auch nur selten benutzte Räume wie ehemalige Kinderzimmer, für die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit zu nutzen.

➤ Literaturhinweis:

Beyeler, Mariette: **MetamorphHouse – Strategie zur Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichts. Bundesamt für Wohnungswesen, Gren-chen, 2017.**



MARIETTE BEYELER, *1967, Dr. sc., dipl. Arch. ETH, ist freischaffende Architektin und Autorin der **Strategie MetamorphHouse (Innenentwicklung im Einfamilienhausquartier).**