

# Das Stiefkind der Architektur

Die Architektin Mariette Beyeler setzt dort zur Innenentwicklung an, wo es sonst niemand tut: beim Einfamilienhaus. Mit ihrer Strategie «MetamorphHouse» hilft sie Gemeinden und Eigentümern, vorhandene Baulandreserven in überalterten Einfamilienhausquartieren besser zu nutzen. Von Stefan Breitenmoser

Innenentwicklung braucht einen langen Atem», sagt Mariette Beyeler. Die Lausanner Architektin weiss, wovon sie spricht: Seit rund 15 Jahren widmet sie sich den Themen Innenentwicklung und Einfamilienhaus. «Das Einfamilienhaus ist das verschmähte Kind der Architektur», sagt sie. Zwar würden alle Architekten Einfamilienhäuser bauen, aber ein theoretisches Forschungsfeld zu diesem Thema existiert nicht. Deshalb hat sich Beyeler vor 15 Jahren selbstständig

gemacht. Denn an der EPFL Lausanne, wo sie unterrichtete, bestand kein Interesse daran, Forschung zum Thema Einfamilienhaus zu betreiben und zu fragen, wie die Leute in Einfamilienhäuser leben und was passiert, wenn die Kinder ausziehen.

Also wandte sich Beyeler an verschiedene Stiftungen und fand mit der Zürcher «Age Stiftung» einen Partner, der es ihr ermöglichte, Forschung zu diesem Thema zu betreiben und so das

Buch «Weiterbauen – Wohneigentum im Alter neu nutzen» zu schreiben (siehe Literaturtipp). Darin beschreibt sie anhand konkreter Beispiele, wie man ein Einfamilienhaus so umbauen kann, dass mehrere Parteien im gleichen Haus wohnen können, sei dies in Form eines Anbaus, einer Aufstockung, einer Erdgeschossenerweiterung, eines Ausbaus des Dachgeschosses oder gar eines freistehenden Neubaus. «Ich habe in meinem Umfeld gesehen, dass sich die Fra-

Vielen Architekten und Raumplanern sind Einfamilienhausquartiere (im Bild: Emmen LU) ein Dorn im Auge.

Bild: Urs Rüttimann





ge stellt, wie man das Einfamilienhaus den unterschiedlichen Lebensphasen anpasst.»

### Ungenützte Reserven anzapfen

Doch Beyeler beschränkt sich nicht nur auf die architektonischen Aspekte einer Umgestaltung der Wohnverhältnisse. Bei ihrer Forschung zum Thema hat sie nämlich bemerkt, dass das Bauliche für viele Eigentümer nicht das grösste Problem ist. «Nach meinen Vorträgen sind oft Leute auf mich zugetreten, die gemeint haben, dass das zwar schöne Beispiele seien, aber in der eigenen Gemeinde sei so was gar nicht möglich.» Dies bewog Beyeler, mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) die Strategie «MetamorphHouse» zu entwickeln. Denn Fakt ist, dass in vielen Einfamilienhausquartieren die Baulandreserven nicht ganz ausgereizt sind. Der Grund dafür liegt einerseits in den regelmässigen Revision der Baureglemente und Ortspläne, bei der in den letzten Jahren die Ausnützungsziffer meist nach oben korrigiert wurde, und andererseits darin, dass Bauland bis in die 90er-Jahre

relativ günstig war und deshalb viele Eigentümer die Reserven nicht ganz ausgeschöpft haben.

Genau hier setzt «MetamorphHouse» an, handelt es sich dabei doch um eine Strategie, die das Transformationspotential von Einfamilienhäusern durch die Aktivierung stiller Reserven optimieren und eine sanfte Innenentwicklung ermöglichen soll. Mit «MetamorphHouse» wendet sich Beyeler an Gemeinden, welche die Hauseigentümer in einen partizipativen Prozess einbinden wollen.

Die Strategie ist also eine Art öffentlich-privater Partnerschaft (PPP), bei der sich die Interessen der Hauseigentümer und der Gemeinde begegnen. Denn Gemeinden haben oft ein Interesse daran, zusätzlichen Wohnraum ohne zusätzliche Einzonungen zu schaffen. Für viele Hauseigentümer sind zudem nach dem Auszug der Kinder der Wohnraum und die finanzielle Belastung zu gross. «Mehr Wohnfläche bedeutet nicht immer eine Steigerung des Komforts. Die zu grosse Wohnung kann sich schnell als anstrengend und anspruchs-

voll im Unterhalt erweisen», schreibt Beyeler in ihrem Buch.

### Thema trifft Nerv

Die Revision des Raumplanungsgesetzes 2013 spielt «MetamorphHouse» natürlich in die Hände. Beyeler sagt: «Man muss nicht alle Reglemente ändern, damit Innenentwicklung möglich ist.» Um das Innenentwicklungspotential aufzuzeigen, unterscheidet sie dabei zwischen Baureserven und Wohnreserven. Denn selbst da, wo es keine Baureserven mehr gibt, gibt es teilweise Wohnreserven. «Wohnreserven sind die Räume, die schon zum Wohnen benutzt, aber nicht mehr gebraucht werden», erklärt sie. Als Umbaureserve bezeichnet sie ausserdem eine nicht bewohnbare Fläche, die zu einer Wohnfläche ausgebaut werden könnte.

«Wenn Gemeinden verdichten und die Innenentwicklung fördern wollen, dann reicht es nicht, wenn man einfach die Ausnützungsziffer nach oben korrigiert. Man muss das aktiv angehen», so Beyeler. Insofern ist das Hauptanliegen von «MetamorphHouse» eher die Sensi-

---

Durch den Bau eines Treppenhauses zum Garten hin konnte dieses Haus für zwei Parteien nutzbar gemacht werden. Neben dem älteren Ehepaar wohnt neu eine vierköpfige Familie in den oberen zwei Geschossen.

---

*Bilder: Ralph Feiner*

«Wenn Gemeinden verdichten und die Innenentwicklung fördern wollen, dann reicht es nicht, wenn man einfach die Ausnutzungsziffer nach oben korrigiert. Man muss das aktiv angehen.»

Mariette Beyeler, Architektin



bilisierung der Bevölkerung für das Thema als die konkrete Umsetzung. Denn es können Jahre vergehen, bis sich ein Eigentümer zu konkreten Umbaumaassnahmen entschliesst.

Mit «MetamorphHouse» verfügen die Gemeinden aber über ein Instrument, das die Hauseigentümer nicht nur erstmalig für das Thema Innenentwicklung sensibilisiert, sondern sie auf dem gesamten Weg begleitet.

**Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne**

Erstmals als Pilotprojekt wurde «MetamorphHouse» in der freiburgischen Gemeinde Villars-sur-Glâne mit rund 12 000 Einwohnern im Rahmen der Revision des lokalen Ortsplans umgesetzt. Diese sah eine Erhöhung der Baurechte vor, damit zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können. Denn in Villars-sur-Glâne sind keine Bauzonen für den Bau von Einfamilienhäusern mehr verfügbar, obwohl diese Wohnform sehr gefragt ist. Die bestehenden Häuser werden heute vor allem von Kleinhaushalten bewohnt, bestehend aus Personen im Alter von über 50 Jahren. Die Strategie «MetamorphHouse» gliedert sich dabei in vier Arbeitsschritte. Zuerst wird eine Bestandsaufnahme gemacht, das Feinkonzept entwickelt und das Projekt bekannt gemacht. Ziel dabei ist, die Strategie den spezifischen Verhältnissen anzupassen und Hauseigentümer ins Boot zu holen. Als Zweites wird das Einzelgespräch mit Hauseigentümern gesucht, um individuelle Szenarien zu entwickeln und Potenziale und Probleme zu identifizieren. Als dritter Schritt folgt die «Expertenrunde», bei welcher Hauseigentümer durch Experten wie Notare oder Juristen beraten werden. So werden die

Eigentümer befähigt, weitere Schritte zur konkreten Umsetzung zu unternehmen. Als letzter Schritt folgt dann die Berichterstattung an die Gemeinde und

die Kommunikation der Resultate an die Öffentlichkeit.

In Villars-sur-Glâne nahmen insgesamt knapp 200 Personen an zwei Informationsveranstaltungen teil. 15 Einfamilienhausbesitzer haben alle Etappen inklusive der individuellen Begleitung zwischen August 2015 und März 2016 durchlaufen. Neun von ihnen haben konkrete Absichten zur Aktivierung der Baureserven und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit, und sechs haben bereits Fachpersonen wie Architekten, Notare oder Finanzberater kontaktiert. Ausserdem erhielt die Gemeinde durch die Erhebung des Innenentwicklungspotentials wertvolle Informationen. Dabei hat sich beispielsweise auch gezeigt,

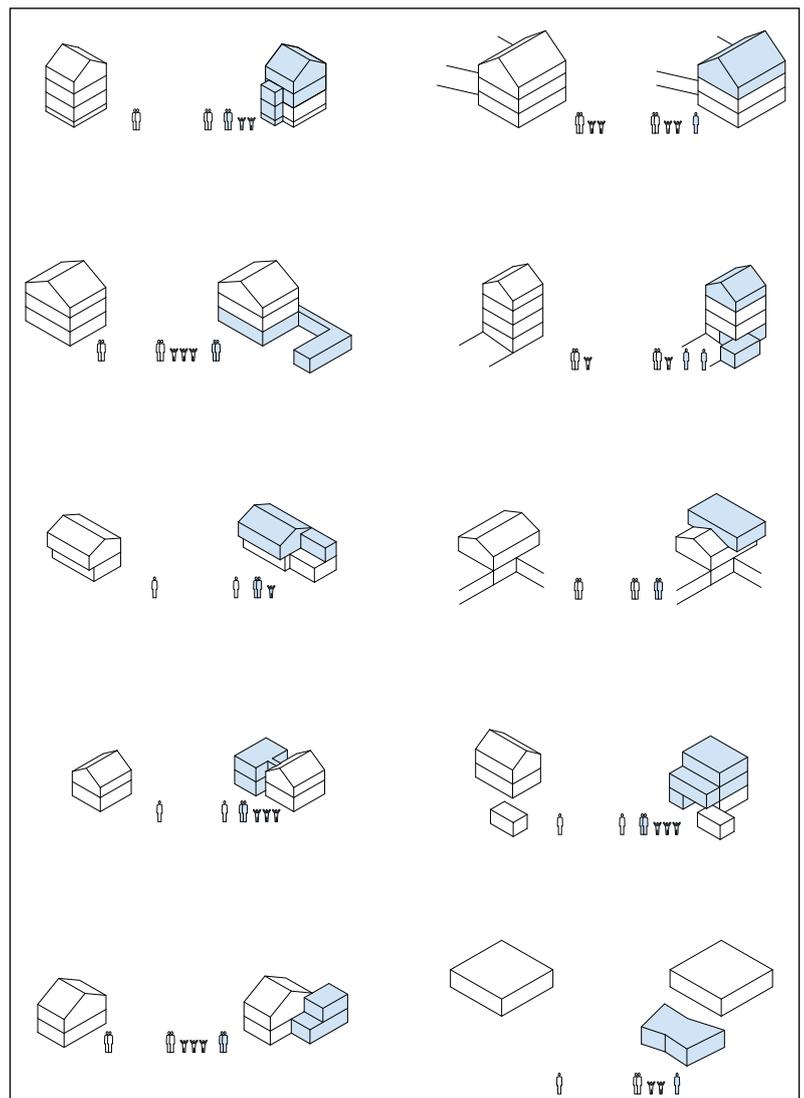


Illustration: Mariette Beyeler

Anbauen, aufstocken oder neu aufteilen: Die Möglichkeiten, ein bestehendes Einfamilienhaus neu zu nutzen, werden häufig unterschätzt.



dass eine Diskussion über die Gestaltung der Aussenräume geführt werden muss. Die Gemeinde hat alle Kosten getragen, die Teilnahme an den Veranstaltungen ist kostenlos.

### Weiterentwicklungspotenzial

Seit dem Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne wurde «MetamorphHouse» auch in Courroux bei Delsberg durchgeführt und zurzeit arbeitet Beyeler mit Wohlen bei Bern und dem Kanton Waadt, der die Strategie gegenwärtig in vier Gemeinden testet, bevor ein kantonales Sensibilisierungsprogramm zur Innenentwicklung lanciert werden soll.

Dabei hat sich immer wieder gezeigt, dass rechtliche und finanzielle Fragen für viele Eigentümer die grössten Hindernisse sind. «Das Problem der Innenentwicklung ist nicht architektonisch. Denn baulich ist sie realisierbar», erklärt Beyeler. Deshalb schlägt sie allen Gemeinden vor, jährliche Veranstaltungen zum Thema durchzuführen. So ist die Sensibilisierung ein stetiger Prozess und die Eigentümer haben immer wieder die Chance, auf den Zug aufzuspringen.

«Beim Stichwort Verdichtung stellen sich alle sofort einen Block vor, der das Einfamilienhaus ersetzt.» Dass man aber

die Anzahl der Haushalte erhöhen und das Wohnungsangebot diversifizieren kann, ohne die Qualitäten des individuellen Wohnens und den spezifischen Charakter der Siedlung aufzugeben, zeigt die Strategie «MetamorphHouse».

Ausserdem ist der Ansatz, bei den Eigentümern und dem Einfamilienhaus anzusetzen, nur schon deshalb interessant, weil es in der Schweiz rund eine Million Einfamilienhäuser gibt. «Viele Architekten und Raumplaner würden am liebsten alle Einfamilienhäuser unter den Teppich kehren und neu anfangen. Ich aber sage, die Einfamilienhäuser haben sich nicht selbst gebaut und der Bund hat sie jahrelang gefördert.» Deshalb sei es illusorisch zu denken, dass man nun alle Einfamilienhäuser einfach abreißen könne. Viel besser sei es, wenn man sich auf ihr riesiges Potential für die Weiterentwicklung konzentriere.

### Traum vom Haus mit Garten

«MetamorphHouse» ist also ein pragmatischer Mittelweg, den Wunsch nach einem Haus mit Garten mit jenem nach Schutz der Natur zu vereinbaren. Ausserdem fördert die Strategie die Durchmischung der Quartiere, was längerfristig nur positiv sein kann. Die Frage, ob der

Traum von Einfamilienhaus noch zeitgemäss ist, stellt sich Beyeler drum nicht: «Die Frage lautet eher, wie kann die Raumplanung und die Architektur auf diesen Traum reagieren, wenn man gleichzeitig die Zersiedelung stoppen und die Landschaft schützen will.» Ausserdem sei der Traum vom eigenen Haus mit Garten auch eine Reaktion auf die Wohnbedingungen in den Städten. «Ich denke, die Leute träumen vom Haus mit Garten, weil sie in den Städten keinen guten Wohnraum finden.»

Mit ihrem Buch «Weiterbauen» und der Strategie «MetamorphHouse» versucht sie, diesbezüglich ein wenig Gegensteuer zu geben. Denn laut Beyeler ist es die Rolle der Architektur und der Raumplanung, «die Wünsche der Leute aufzunehmen und zu schauen, wie man diese mit einer haushälterischen Nutzung des Bodens vereinbaren kann». ■

Bei dieser Hausteilung wurde aufgestockt und angebaut, um so Wohnraum für eine fünfköpfige Familie im Obergeschoss zu schaffen.

Bilder: Ralph Feiner

### Literaturtipp

**Weiterbauen – Wohneigentum im Alter**  
von Mariette Beyeler, 172 Seiten, 120 farbige  
Abbildungen und Pläne, Christoph Merian Verlag,  
ISBN 978-3-85616-491-1, 38 Franken