

Im Interview

Mariette Beyeler: «Grundsätzlich eignet sich jedes Einfamilienhaus für eine Verdichtung»



Mariette Beyeler ist auf die Innenentwicklung von EFH-Siedlungen spezialisiert. Die Architektin ist Initiantin des Projekts MetamorphHouse.

Mariette Beyeler, Sie wohnen mitten in Lausanne in einem Mehrfamilienhaus, beschäftigen sich aber seit Jahren mit Einfamilienhausquartieren. Woher kommt diese Faszination?

In Einfamilienhäusern steckt ein riesiges Weiterbaupotenzial. Dabei werden diese EFH-Quartiere fachlich vernachlässigt und städtebaulich unterschätzt. Für mich sind sie ein Rohstoff, den die Eigentümerinnen und Eigentümer je nach Lebensphase an ihre Bedürfnisse anpassen können. Diesen Spielraum auszuloten, interessiert mich. Das Kleinmassstäbliche, Kleinkörnige und das facettenreiche Arbeitsgebiet fordert mich heraus.

EFH-Quartiere haben viel Verdichtungspotenzial, da sie meist locker bebaut sind. Was ist wichtig für eine erfolgreiche, qualitätsvolle Weiterentwicklung?

Für mich ist eine Verdichtung dann erfolgreich, wenn sie qualitativ und sanft umgesetzt wird. Das bedeutet, dass an den bestehenden Gebäuden weitergebaut, der Massstab des Quartiers berücksichtigt und etwas stimmiges Ganzes geschaffen wird. Dafür braucht es aber Rahmenbedingungen und Regeln. Erfolgreich ist eine Verdichtung oft, wenn sie von den Eigentümern getragen wird, die im Quartier wohnen. Unsere Erfahrung zeigt: Wenn Eigentümer selbst bauen, entstehen Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse: für neue Familien, für Ältere, für Alleinstehende. Mit dieser Diversifizierung wohnen dann mehrere Generationen gleichzeitig in einem Haus, und nicht nacheinander, wie das in Einfamilienhäusern üblich ist. Eher nachteilig wirkt sich für ein Quartier aus, wenn externe Investoren Häuser kaufen und neue Reihen- oder Mehrfamilienhäuser bauen. Denn damit entstehen meist monofunktionale Familienwohnungen.

Eignet sich jedes EFH-Quartier für eine Verdichtung?

Ja, grundsätzlich jedes. Natürlich eignen sich jene Quartiere besser, die auch gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Aber bauliche Reserven, auch kleine, gibt es fast überall, und damit ist eine Verdichtung möglich. Da die Opposition der Bewohnerinnen und Bewohner gegen Mehrverkehr und grössere Volumen in EFH-Quartieren oft gross ist, braucht es aber begleitende Massnahmen. In bestehenden Zonenvorschriften gibt es Regeln zur Giebelform, zur Dachbedeckung oder zur Materialisierung der Häuser. Heute – mit dem Klimawandel – brauchen wir Regeln gegen die Versiegelung und Versteinerung des Bodens sowie zur Bepflanzung der Freiräume. In jedem Quartier könnten die Bäume Partner einer guten Innenentwicklung sein, denn sie schwächen die Dominanz grosser Baukörper ab.

Welche Rolle spielt die Architektur im EFH-Quartier?

Weil diese Quartiere schon früher meistens heterogen waren, ist die Architektur – auch wenn ich das als Architektin sage – eher sekundär. Fundamental sind die Bezüge der Häuser zur Strasse sowie die öffentlichen und privaten Aussen- und Grünräume. Eine hohe Bedeutung kommt dem Strassenraum zu. Heute sind auch Quartierstrassen hauptsächlich Fahrbahn und Manövrierraum für Autos. Aus Furcht vor zusätzlichem Autoverkehr wehrt sich die Bevölkerung vieler EFH-Quartiere gegen

«Eher nachteilig wirkt sich für ein Quartier aus, wenn externe Investoren Häuser kaufen.»

eine Verdichtung. Deshalb fokussiert eine qualitätsvolle Innenentwicklung auf einen gemeinsam und vielfältig nutzbaren Strassenraum, wo zum Beispiel Velos abgestellt sind, Kinder spielen oder Menschen sitzen können. Wenn die Strasse Aufenthaltsqualitäten erhält und zum Lebensraum wird, erhöht das die Akzeptanz für die Innenentwicklung.

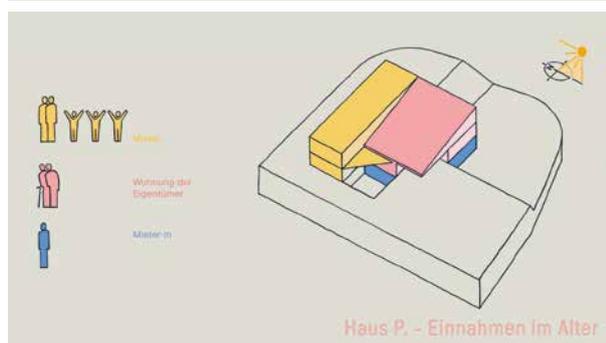
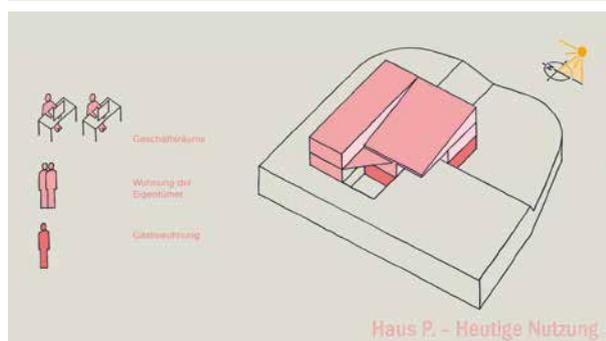
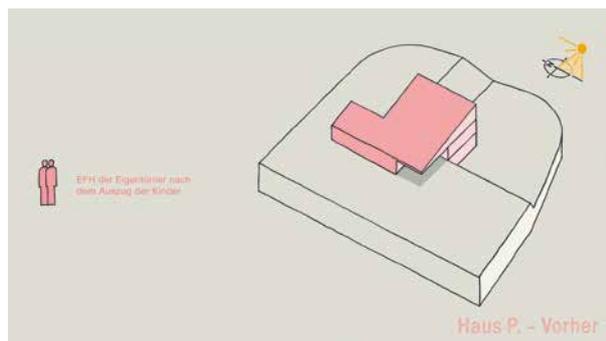
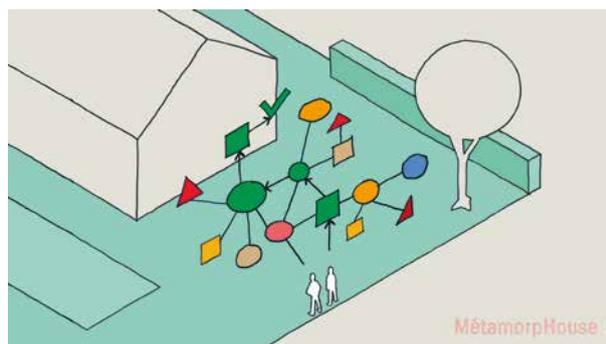
Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes vor zehn Jahren wurde die innere Verdichtung zum Gebot der Stunde. Dennoch werden EFH-Quartiere von Raumplanern und Architektinnen verschmäht. Wo orten Sie die grössten Schwierigkeiten?

Obwohl viele Architekten und Raumplanerinnen in Einfamilienhäusern wohnen, besteht zwischen ihnen keine Liebesbeziehung. Ortsplaner zonten jahrelang im Auftrag der Gemeinde grossflächig EFH-Zonen ein, Architektinnen überbauten diese,



Die Genossenschaftssiedlung Wylergut in Bern, ein Beispiel eines (noch) traditionellen EFH-Quartiers: Aktuell erarbeitet die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern ein räumliches Zielbild, das eine flexible bauliche Entwicklung zulässt und die Qualitäten des Quartiers langfristig sichert.

Foto: Noah Ambauen



Bestehende EFH bieten eine überraschende Flexibilität bezüglich Ausbau für verschiedenste Szenarien. Quelle: metamorphouse.ch

und man war lange der Meinung, sich nicht mehr mit diesen Quartieren beschäftigen zu müssen. Vielleicht lag es auch daran, dass sich die Gemeinden nach der RPG-Revision zuerst um die Zentrumslagen und grössere Entwicklungsgebiete gekümmert haben. Aber heute ist das anders: Wir haben eine Million Einfamilienhäuser in der Schweiz. Diese sind kein Nischenthema, sie prägen unsere Landschaft. In der Architekturausbildung sind heute Kreislaufwirtschaft, graue Energie sowie Bauen im Bestand wichtige Themen. Somit sollte in Zukunft ein Haus auf sein Weiterbaupotenzial untersucht werden und nicht mehr vorschnell ein Abreissen im Zentrum stehen. Das Ziel muss sein, Neues kompakt ins Bestehende einzufügen und die Qualitäten des Gartens und den alten Baumbestand zu bewahren.

Wer müsste mithelfen, EFH-Quartiere qualitativ weiterentwickeln?

Die wichtigste Rolle hat die Gemeinde. Sie definiert mit ihren Planungsinstrumenten die Rahmenbedingungen. Laissez-faire im EFH-Quartier ist heute keine Option mehr. Aufgabe der Gemeinde ist es, die vielen Einzelinteressen in ein kohärentes Ganzes zu überführen. Aber dafür braucht sie eine Vorstellung, wie sich diese Quartiere entwickeln sollen. Die Gemeinde muss sich intensiv mit ihren Quartiertypen auseinandersetzen,

«Laissez-faire im EFH-Quartier ist heute keine Option mehr.»

so wie es Sempach gemacht hat. Dann die Hauseigentümerinnen und -eigentümer: Sie haben oft eine starke Beziehung zu ihrem Haus. Dennoch braucht es eine Sensibilisierung und attraktive Vorschläge für den sanften Weiterbau. An uns Architekten schliesslich ist es, den Hauseigentümern Potenziale aufzuzeigen und Lösungsvorschläge zu unterbreiten. So kann zum Beispiel eine Eigentümerin ein Potenzial von 20 Quadratmetern geschickt für eine Kleinwohnung nutzen, wenn sie das Treppenhaus auslagert und die Wohnung dadurch entfaltet. Auch die Energiesanierung wäre ein Hebel für die Innenentwicklung. Diese Gelegenheit wird jedoch oft verpasst: So werden – gerade vor der Rente, wenn Einkommen und Steuern hoch sind – EFH energetisch saniert, ohne eine Erweiterung zu prüfen oder die Nutzung infrage zu stellen. Auch werden Photovoltaikanlagen auf stark unternutzte EFH installiert, das ist Unsinn.

Wie motiviert man die Eigentümerinnen und Eigentümer für die Innenentwicklung?

Wie das Beispiel von Sempach und auch unsere Erfahrung zeigen, können Eigentümer durch gute Information und eine Beteiligung ins Boot geholt werden. Es nützt nichts, wenn die Gemeinde «Innenentwicklung» auf der Agenda hat, dies allein interessiert Hauseigentümer nicht. Wichtig ist, ihnen aufzuzeigen, welche Vorteile und Möglichkeiten sie selbst durch einen Weiterbau an ihrem Haus erhalten: Eine oder zwei zusätzliche Wohnungen können die Tragbarkeit der Liegenschaft verbessern oder mithelfen, die energetische Sanierung zu finanzieren. Es müsste auch im Interesse der Gemeinde sein, wenn Eigentümer mit Bezug zum Quartier das Heft in der Hand behalten und ihr Haus samt Garten mit Herzblut weiterentwickeln, anstatt es einem externen Immobilienbüro zu verkaufen, das Eigentumswohnungen erstellt und eine weitere Fragmentierung der Besitzverhältnisse vornimmt. Natürlich brauchen auch Gemeinden Informationen und Unterstützung von Fachleuten, wenn sie Hauseigentümer für die qualitätsvolle Innenentwicklung motivieren und gemeinsam mit ihnen eine Vision für das Quartier entwickeln wollen.

Interview: Heidi Haag, Raumplanerin MAS ETH

MetamorphHouse

Die Website richtet sich insbesondere an Gemeinden sowie an Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern. Sie liefert Inhalte, um Hausbesitzerinnen und -besitzer von der Machbarkeit, den Möglichkeiten und den Chancen des Weiterbauens zu überzeugen und sie dadurch aktiv in Innenentwicklungsprozesse einzubeziehen. In den Video-Reportagen von realisierten Weiterbauprojekten stehen die Erfahrungen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Mittelpunkt. Video-Animationen mit konkreten Beispielen behandeln kurz und prägnant wichtige Themen, die sich beim Umbau eines EFH in mehrere Wohnungen stellen: architektonische Möglichkeiten, die Bedeutung der Hauseingänge, energetische Sanierung, Finanzierung und Tragbarkeit oder Vor- und Nachteile verschiedener Eigentumsformen.

metamorphouse.ch

Die Siedlung in Jegenstorf BE hat durch eine unkoordinierte Weiterentwicklung an Charme eingebüsst. Foto: Karine Markstein, EspaceSuisse

