

# Auch Einfamilienhausquartiere lassen sich verdichten

Einfamilienhäuser gelten als Symbol für Privatbesitz schlechthin. Doch auch diese Quartiere werden von der demografischen und territorialen Entwicklung eingeholt. Die Gemeinde Villars-sur-Glâne (FR) testet die sanfte Verdichtung.



*Bauzonen für den Bau von Einfamilienhäusern sind in Villars-sur-Glâne nicht mehr verfügbar, obwohl diese Wohnform sehr gefragt ist. Nun begleiten die Behörden die Erhöhung der Bauziffern mit konkreten Massnahmen (im Bild das Quartier de la Fenetta). Bild: www.vision-air.chr*

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 schlechthin darstellen, werden auch diese Gebiete von der demografischen und territorialen Entwicklung eingeholt. MetamorphHouse ist eine Strategie, die das Transformationspotenzial von Einfamilienhäusern durch die Aktivierung «stiller» Reserven aktiviert und eine sanfte Innenentwicklung ermöglicht.

## **Eine Partnerschaft im Interesse der Hausbesitzer und der Behörden**

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.

## **Pilotgemeinde Villars-sur-Glâne**

In Villars-sur-Glâne, einer Gemeinde mit 12000 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. Doch den Teilnehmenden waren die familiären, finanziel-

len und rechtlichen Fragen, die sich in Zusammenhang mit Innenentwicklung stellen, 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.

## Sieben konkrete Projekte

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. Neun von ihnen halten die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung für durchaus machbar. Ein halbes Jahr nach der Teilnahme an den Workshops haben sieben bereits konkrete Absichten zur Aktivierung der Baureserven und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit, und sechs haben bereits Fachpersonen wie Architekten, Notare, Banker

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.

## Gemeinde trägt Kosten der Strategie

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 wollten, 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 ge-

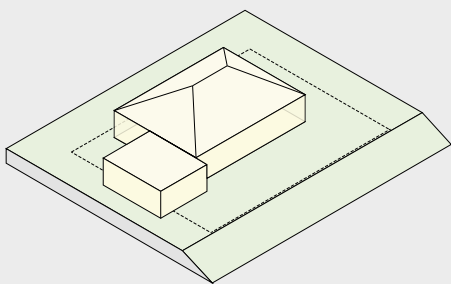
mäss Bau- und Planungsreglement zulässigen Geschossfläche und der tatsächlich gebauten Geschossfläche) durch eine – subjektivere – Erhebung der Umbau- und Wohnreserven.

- Umbaureserve bezeichnet eine nicht bewohnbare Fläche, die zu einer Wohnfläche ausgebaut werden könnte. Im Kanton Freiburg werden alle zugänglichen und allseitig umschlossenen Flächen zur Berechnung der Geschossflächenziffer mitgerechnet, auch eine Garage oder ein nicht bewohnbares 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.

Mariette Beyeler  
Architektin ETH Lausanne

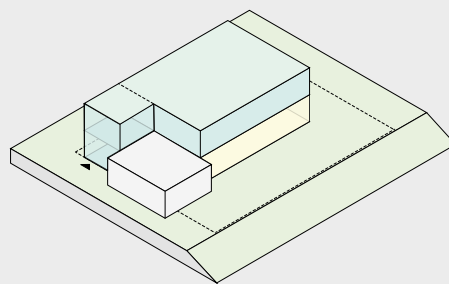
Infos:  
<https://www.metamorphouse.info>

## 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.

Baureserve	43,00 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche x GFZ – bereits gebaute BGF	981,00 m <sup>2</sup> x 0,55 – (3 x 153 m <sup>2</sup> + 38,00 m <sup>2</sup> )
Umbaureserve	191,00 m <sup>2</sup>
Estrich	153,00 m <sup>2</sup>
Geschlossene Garage	38,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>
Wohnung EG	153,00 m <sup>2</sup>



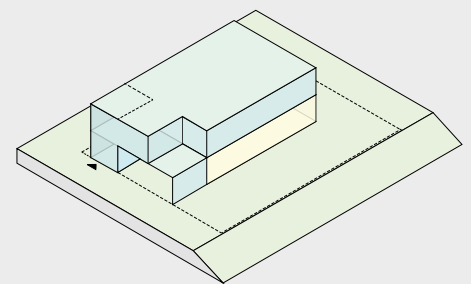
### Variante 1

Der Estrich (153 m<sup>2</sup>) wird mittels Aufstockung durch ein bewohnbares Geschoss mit Flachdach ersetzt.

Die Baureserve (43 m<sup>2</sup>) 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 m <sup>2</sup>
Umbaureserve	38,00 m <sup>2</sup>
Garage	38,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	349,00 m <sup>2</sup>
Wohnung EG	153,00 m <sup>2</sup>
Neue Wohnung OG	196,00 m <sup>2</sup>



### Variante 2

Die geschlossene Garage wird durch einen Autounterstand ersetzt. Die so gewonnene Fläche (38 m<sup>2</sup>) kann als Wohnfläche für die neue Wohnung im Obergeschoss genutzt werden.

Baureserve	0,00 m <sup>2</sup>
Umbaureserve	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	387,00 m <sup>2</sup>
Wohnung EG	153,00 m <sup>2</sup>
Neue Wohnung OG	234,00 m <sup>2</sup>