
Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhaus- gebieten gestalten Zusammenfassung

ZHAW Institut Urban Landscape



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Auftraggeber / Projektbeteiligte:

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung
Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gemeinde Wettingen
Bau- und Planungsabteilung
Alberich Zwyssigstrasse 76, 5430 Wettingen

Projektteam / Autoren

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen
Institut Urban Landscape
Tössfeldstrasse 11, 8401 Winterthur

Dr. Philippe Koch (Projektleitung)
Andreas Jud
Urs Primas
Nina Sommer

Zitierweise

ZHAW Institut Urban Landscape (2020). *Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhausgebieten gestalten. Zusammenfassung.* Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Zusammenfassung ist in deutscher und französischer Sprache und der Bericht in deutscher Sprache erhältlich.

Dieses Vorhaben wurde aufgrund seines innovativen und beispielhaften Charakters vom BWO als «Referenzprojekt im Wohnungswesen» begleitet. Für weitere Informationen: www.bwo.admin.ch/referenzprojekte.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Projektbeteiligten übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhausgebieten gestalten

Zusammenfassung

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz von 2014 wurde das Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen politisch abgesichert und für alle verbindlich verankert. Damit rückt die Verdichtung im Bestand und die Mobilisierung von unternutzten Wohngebäuden in den Fokus der Planung. Diese Neuausrichtung stellt bisher gängige Transformationsmuster in Frage: Gemeinden sind nicht mehr in der Lage auf Wachstumsdruck mit der Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu reagieren. Damit wird der Neubau auf der grünen Wiese zum Sonderfall und der Eingriff in den baulich und sozialräumlich bereits genutzten Bestand zum Normalfall. Wir stehen also mitten in einem Paradigmenwechsel: die eingespielten Routinen sind nur noch bedingt zielführend – gleichzeitig hat sich noch keine neue Routine etabliert.

In dieser Forschungsarbeit haben wir die Bedingungen und Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen für Einfamilienhausgebiete untersucht. Unter «Siedlungsentwicklung nach innen» oder «Innenentwicklungsprozess» verstehen wir eine planerische und bauliche Praxis mit dem Ziel, die Nutzung bestehender Parzellen im Siedlungsgebiet zu erhöhen. Einfamilienhausgebiete sind aufgrund ihres Verdichtungspotenzials für die Siedlungsentwicklung nach innen interessant. Gleichzeitig ist die Transformation solcher Strukturen sehr anspruchsvoll, da zahlreiche Akteure mit unterschiedlichen Interessen und Rollenverständnissen beteiligt sind und die Qualitäten dieser Gebiete von den Bewohnenden geschätzt werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen in Einfamilienhausgebieten kann gewissermassen als Testfall für den Erfolg neuer Planungspraktiken genutzt werden.

Die Untersuchung ist in drei Arbeitsschritte gegliedert. In einem ersten Schritt haben wir mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Einfamilienhäuser Interviews geführt. Wir wollten herausfinden, wie sie Innenentwicklungsprozesse wahrnehmen und über welche Veränderungsoptionen sie selber nachdenken und eventuell realisieren. In einem zweiten Schritt haben wir mit Architekturstudierenden der ZHAW im Rahmen eines Masterstudios Transformationsstrategien für ein Gebiet in der Gemeinde Wettingen ausgearbeitet und mit Testprojekten überprüft. Ausgangspunkt waren einerseits die Erkenntnisse aus den Gesprächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und andererseits die Frage, wie bestehende Regelwerke allenfalls angepasst werden müssten, um die Siedlungsentwicklung nach innen in die gewünschte Richtung zu lenken. Im dritten Schritt wurden die Ergebnisse der Befragung und des Masterstudios mit Expertinnen und Experten diskutiert. Diese drei Arbeitsschritte lieferten die Grundlage für unsere analytische Reflexion über Widersprüche, Spannungsfelder und Möglichkeiten von Transformationsprozessen im Bestand.

Die Forschungsarbeit zeigt auf, dass Innenentwicklung stattfindet und zwar unabhängig davon, ob und wie sich die unterschiedlichen Akteure – von der Gemeinde bis zu den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern – darauf vorbereiten. Das Ergebnis dieser Innenentwicklung führt zu einer Veränderung der Bautypen, der Freiräume und der sozialräumlichen Struktur von Einfamilienhausgebieten, die gegenüber dem Bestand qualitativ abfällt. Die Arbeit zeigt aber auch auf, dass es Alternativen gibt, die eine Steigerung der Nutzungsdichte erreichen und gleichzeitig bestehende Qualitäten bewahren und neue schaffen. Die Bedingungen, dass dies gelingt, sind einerseits die Schaffung von noch wenig verbreiteten Handlungsoptionen für die Eigentümerinnen und Eigentümer und andererseits eine inhaltliche und prozedurale Neuausrichtung der Planungspraxis.

In den Interviews haben wir festgestellt, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern Innenentwicklung in ihrem Umfeld genau verfolgen. Ihre eigene Entscheidung ist selten rein finanziell getrieben, vielmehr stehen der Erhalt oder Verbesserung des Gebrauchswerts ihres Hauses im Vordergrund. In vielen Fällen fehlt es der Eigentümerschaft an Handlungsoptionen: Zur Auswahl stehen meist nur Verkauf oder Vererbung der Liegenschaft. Dies führt dazu, dass Transformationsmöglichkeiten, die den Bestand als Ausgangspunkt nehmen, kaum in den Blick kommen.

Die Transformation von Einfamilienhausgebieten berührt nicht nur den gebauten Raum. Das Forschungsprojekt zeigt auf, dass Innenentwicklung auch (begrünte) Freiräume und Alltagsräume grundlegend verändert. Speziell das Verhältnis zwischen der Bebauungs- und Freiraumstruktur wird durch die Siedlungsentwicklung nach innen herausgefordert. Planung muss sich vermehrt den Räumen zwischen den Gebäuden widmen, damit das oftmals über Jahre entwickelte und identitätsstiftende Gefüge zwischen bebauten und unbebauten, sowie zwischen privaten und kollektiven Räumen nicht seine Qualität verliert. Denn ein Qualitätsverlust in diesen Zwischenräumen beeinträchtigt nicht nur das Transformationsergebnis, sondern auch die Wahrscheinlichkeit, die Transformation kooperativ durchzuführen.

Denn genau darin liegt die grösste Herausforderung in der Neugestaltung von Planungsprozessen: wie können in komplexen Verhandlungssituationen Prozesse etabliert werden, die sich an einem gemeinsamen Mehrwert ausrichten und nicht nur nach dem kleinsten gemeinsamen Nenner suchen? Dies gelingt nur, wenn ein gemeinsames Verständnis über die Innenentwicklung etabliert werden kann, wenn also Planungswelt und Alltagswelt von Beginn weg situativ verwoben werden können.

Wir erkennen drei Handlungsebenen, auf denen an einem gemeinsamen Verständnis gearbeitet werden kann:

1. Innenentwicklung aufnehmen: Die Siedlungsentwicklung nach innen ist Realität. Nun liegt es an allen beteiligten Akteuren, von der Gemeindebehörde, über die Eigentümerschaft bis hin zu Investoren, diesen Prozess aktiv aufzunehmen und in Planungsdokumenten abzubilden. Innenentwick-

lung ist auf kollektive Wissensproduktion angewiesen und braucht mehr als die einmalige Erhebung von Individualbedürfnissen. Es kann weder auf das Gestaltungswissen der Fachexpertinnen noch auf jenes der Experten des Alltags verzichtet werden.

2. Innenentwicklung verhandeln: Die Siedlungsentwicklung nach innen berührt Räume und Orte, die bereits baulich und sozial besetzt sind. Planung und Transformation werden darum immer auch auf Widerstand stossen. Es braucht also Gefässe, in denen unterschiedliche Sichtweisen vorgetragen und verhandelt werden können. Alle beteiligten Akteure müssen sich auf zirkuläre Prozesse einstellen, die nicht mit der Revision der Planungsgrundlagen abgeschlossen sind. Rahmenbedingungen, die Spielraum für Verhandlungen lassen und gleichzeitig solide Lösungen beim Scheitern der Verhandlungen ermöglichen, sind entscheidend.
3. Innenentwicklung gestalten: Ohne Wertschätzung des Bestands ist die Siedlungsentwicklung nach innen auch gestalterisch nicht qualitativ zu bewältigen. Bestehende Bautypen müssen auf ihr Potenzial hin untersucht werden. Mit bestehenden und neuen Bautypen müssen neue Beziehungen zwischen Wohnformen, Freiräumen und Eigentümerstrukturen ausgelotet werden.

Die Ausrichtung auf eine Siedlungsentwicklung nach innen fordert alle Beteiligten dazu heraus, das «Weiterbauen im Bestand» im Gegensatz zum «Bauen auf der grünen Wiese» auszuloten und in alltägliche Praktiken zu verankern. Aufgrund der Untersuchung gehen wir davon aus, dass dies nur mit einer neuen Stadtraumkultur möglich ist, in der Planungs- und Alltagsprozesse immer wieder verknüpft werden. «Weiterbauen» ist ein gemeinsames Projekt ohne klare Frist. Das macht Planungsverfahren komplizierter und offener.