

Neue Chance für Einfamilienhausquartiere

Vorgehensmodell für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren

Diplomand



Shawn Curtis Dean Taylor

Problemstellung: Einfamilienhäuser (EFH) machen rund 60 % des Schweizer Gebäudebestands aus, obwohl nur 27 % der Bevölkerung darin leben. Rund 52 % der EFH werden von ein bis zwei Personen bewohnt, wobei der Wohnflächenverbrauch pro Person 25 % höher liegt als in Mehrfamilienhäusern (MFH) (vgl. Abb. 1). Angesichts des wachsenden Wohnraumbedarfs stellt sich die Frage, wie EFH-Quartiere nachhaltig weiterentwickelt und ihre siedlungsstrukturellen und ortsbildprägenden Qualitäten erhalten werden können.

Vorgehen: Zu Beginn schafft die Literaturrecherche ein Verständnis für die Entwicklung und Bedeutung von EFH-Quartieren. Sie dient der Erarbeitung eines Kriterienrasters. Anschliessend wird dieses in der Potenzialanalyse eingesetzt, um geeignete Quartiere zu identifizieren und ein Vertiefungsquartier festzulegen. Darauf aufbauend prüft eine Machbarkeitsstudie konkrete Möglichkeiten der nachhaltigen Weiterentwicklung. Abschliessend ergänzt ein Experteninterview die Erkenntnisse durch Praxiserfahrungen und Handlungsempfehlungen.

Ergebnis: Die Potenzialanalyse identifiziert im Kanton Zürich 100 geeignete EFH-Quartiere. Diese bieten Potenzial für rund 101'500 zusätzliche Einwohnende. Dies entspricht etwa 6 % der Kantonsbevölkerung. Davon befinden sich 30 Quartiere mit einem Potenzial für rund 5'500 zusätzliche Einwohnende in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A. Werden diese nicht berücksichtigt, verbleiben 70 Quartiere mit einem Potenzial für ungefähr 96'000 zusätzliche Einwohnende. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass sich Anbauten an den Giebelseiten für eine nachhaltige Weiterentwicklung eignen. Sie greifen nur geringfügig in den Bestand ein und ermöglichen den Erhalt zusammenhängender Grünflächen (vgl. Abb. 2).

Grenzbauten und grössere Gebäudelängen können dabei über einen Sondernutzungsplan ermöglicht werden. Das Experteninterview zeigt, dass sich Einzelinterviews und Workshops mit den Betroffenen für die Erarbeitung eines gemeinsamen Zielbilds eignen. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird ein praxisorientiertes Vorgehensmodell für Gemeinden zur nachhaltigen Weiterentwicklung von EFH-Quartieren abgeleitet (vgl. Abb. 3).

Abb. 1: Bedeutung des Einfamilienhauses (EFH) in der Schweiz
Eigene Darstellung auf Grundlage von Schläpfer; Schmid 2023

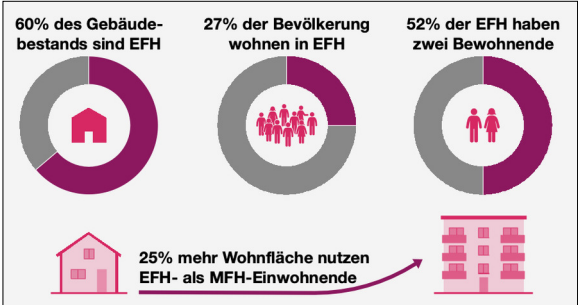


Abb. 2: Machbarkeitsstudie (Zielbild)
Eigene Darstellung auf Grundlage von © LUUCY AG



Abb. 3: Vorgehensmodell für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren
Eigene Darstellung

A) Quartier identifizieren 1. Gewichtung der Bewertungskriterien Erwartetes Ergebnis: Ein gemeindespezifisches Bewertungsmodell als Grundlage für die GIS-gestützte Potenzialanalyse. 2. GIS-gestützte Potenzialanalyse Erwartetes Ergebnis: Eine räumliche Übersicht der Entwicklungspotenziale und eine Auswahl geeigneter Vertiefungsquartiere. 3. Abgleich mit kommunalen Rahmenbedingungen Erwartetes Ergebnis: Eine Auswahl von Quartieren, deren Entwicklungspotenzial mit den kommunalen Zielen vereinbar ist. 4. Auswahl des Untersuchungsgebiets Erwartetes Ergebnis: Ein abgegrenztes Vertiefungsquartier als Grundlage für die vertiefte Machbarkeitsstudie.	B) Quartier beurteilen und Entwicklungsstrategie wählen 5. Analyse der bestehenden Quartierstruktur Erwartetes Ergebnis: Eine fundierte Bestandsanalyse als Grundlage für die Machbarkeitsstudie. 6. Information und Dialog mit den Betroffenen Erwartetes Ergebnis: Erkenntnisse zu Bedürfnissen, Erwartungen und Konfliktfeldern als Grundlage für die Machbarkeitsstudie. 7. Machbarkeitsstudie und Wahl des Planungsinstruments Erwartetes Ergebnis: Ein abgestütztes Quartierleitbild sowie eine begründete Empfehlung für das geeignete Planungsinstrument.
C) Zielbild konkretisieren und abstimmen 8. Partizipative Abstimmung der Quartierentwicklung Erwartetes Ergebnis: Ein breit abgestütztes Zielbild, das fachliche Ziele und die Anliegen der Betroffenen vereint. 9. Planerische Konkretisierung des Zielbilds Erwartetes Ergebnis: Ein abgestimmtes Zielbild als Grundlage für die Ausarbeitung des Planungsinstruments.	D) Planungsinstrument ausarbeiten und Umsetzung 10. Ausarbeitung des Planungsinstruments Erwartetes Ergebnis: Ein ausformuliertes und umsetzungsreifes Planungsinstrument, abgestimmt auf die gewählte Vorgehensweise. 11. Genehmigung und Rechtskraft Erwartetes Ergebnis: Ein rechtskräftiges Planungsinstrument als Grundlage für die Umsetzung der Quartierentwicklung. 12. Umsetzung und Evaluation Erwartetes Ergebnis: Eine erfolgreiche Umsetzung der Quartierentwicklung sowie Erkenntnisse für zukünftige Planungsprozesse.

Referentin
Dita Leyh

Korreferentin
Monika Klingele Frey,
Klingele Frey
Stadtplanung

Themengebiet
Raumentwicklung und
Landschaftsarchitektur