

EspaceSuisse Nordostschweiz
Mitgliederversammlung

Rahmenprogramm

Innenentwicklung von EFH-Siedlungen

Frauenfeld, den 11. Mai 2023

MetamorpHouse

Kompetenzzentrum für eine qualitative Innenentwicklung von
Siedlungen niedriger Dichte

Mariette Beyeler, Dr. sc., dipl. Arch. ETH

Eine Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Einleitung

Warum Innenentwicklung in EFH-Zonen?

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

Handlungsmöglichkeiten

Risiken der Innenentwicklung in EFH-Siedlungen

Fazit



BFS © Franz Rindlisbacher

Buttisholz 2005



BFS © Franz Rindlisbacher

Buttisholz 2011

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Warum Innenentwicklung in EFH-Zonen?

Das EFH ist eine der beliebtesten Wohnformen

Gegensätze reduzieren zwischen dem Wohnideal EFH und einem ressourcenschonendem Umgang mit der Umwelt

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

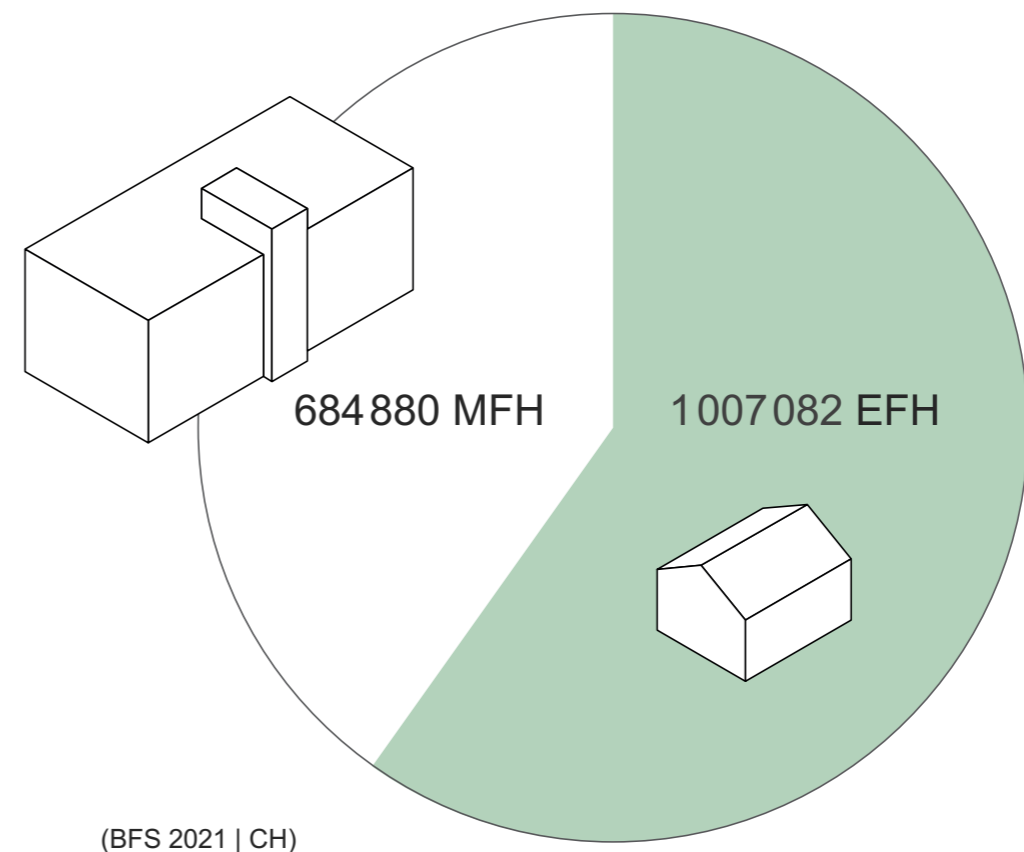
Besonderheiten von EFH-Siedlungen

Anzahl und Ausmass

1 691 962 Wohngebäude

59.5 % Anteil EFH

26.4 % Anteil EFH-Bewohner·innen
an der Gesamtbevölkerung

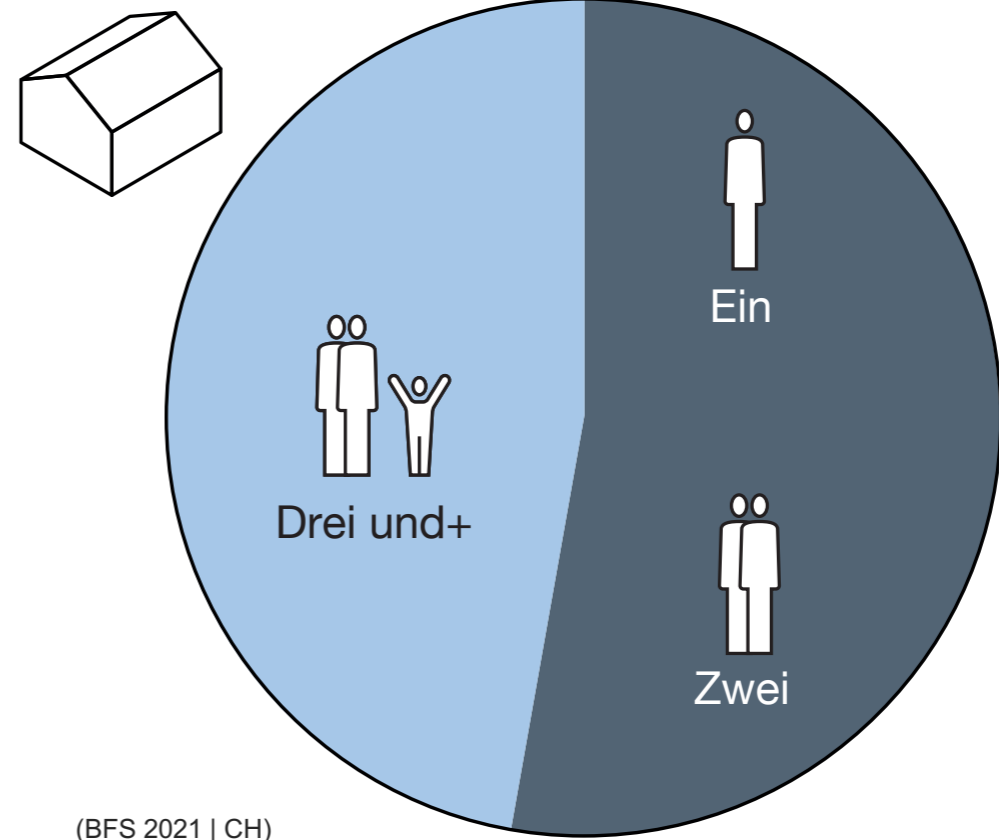


Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

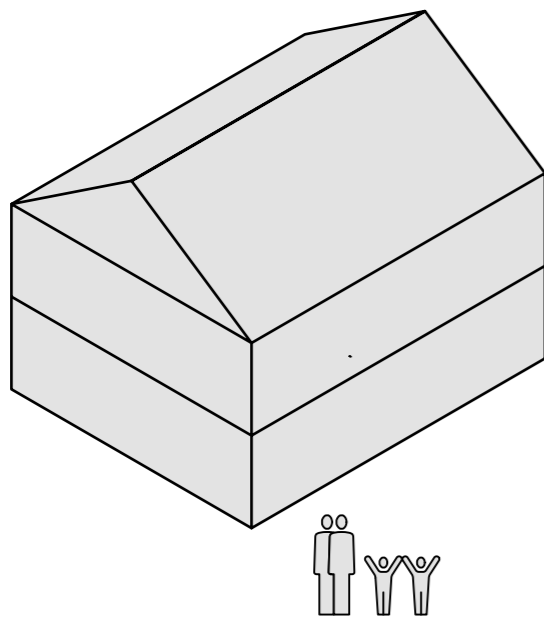
Belegung

Mehr als jedes zweite EFH wird von einem Kleinhaushalt mit 1 oder 2 Personen bewohnt



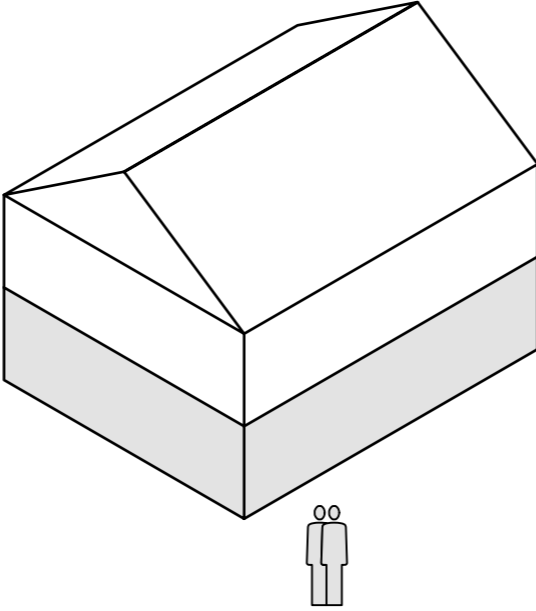
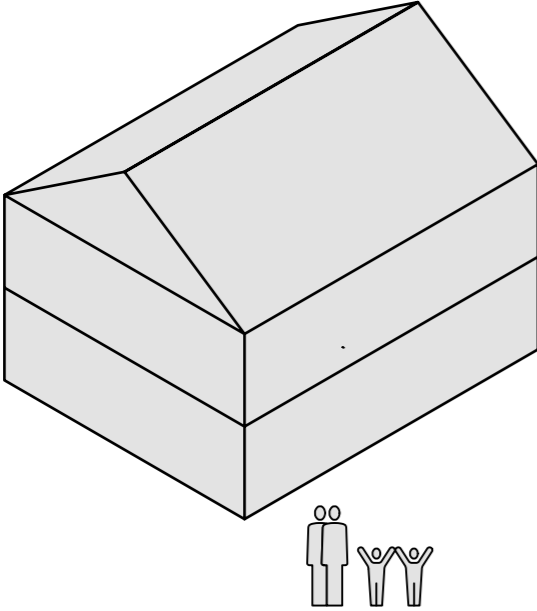
Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

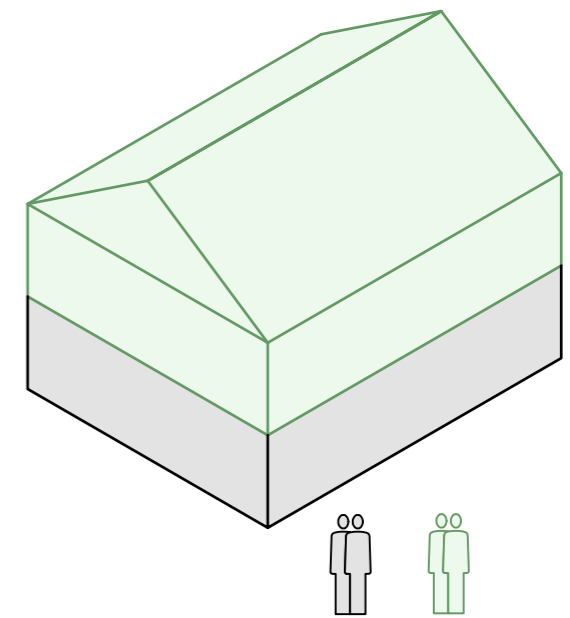
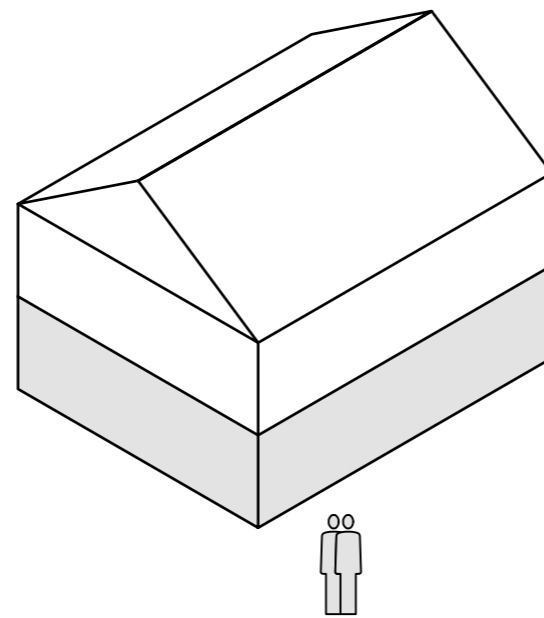
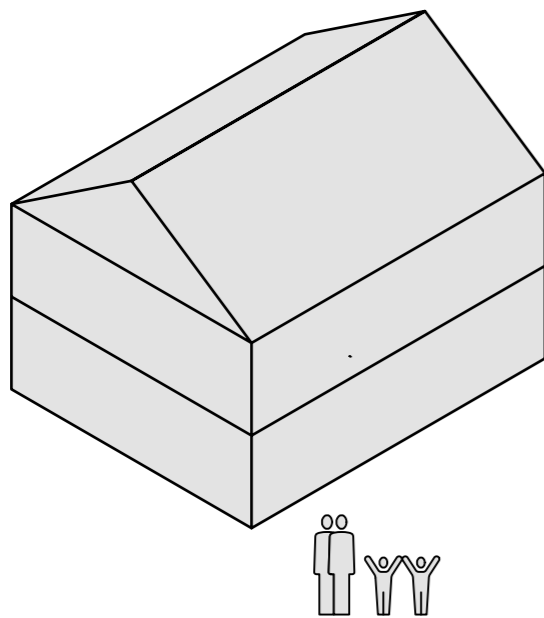
Besonderheiten von EFH-Siedlungen



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

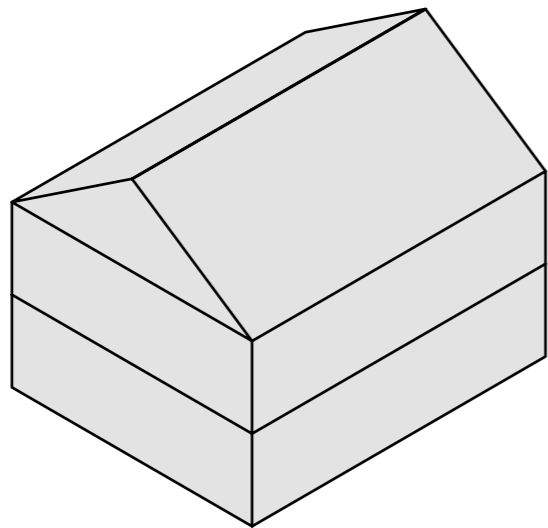
Belegungsreserven



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

Ausbaugrad

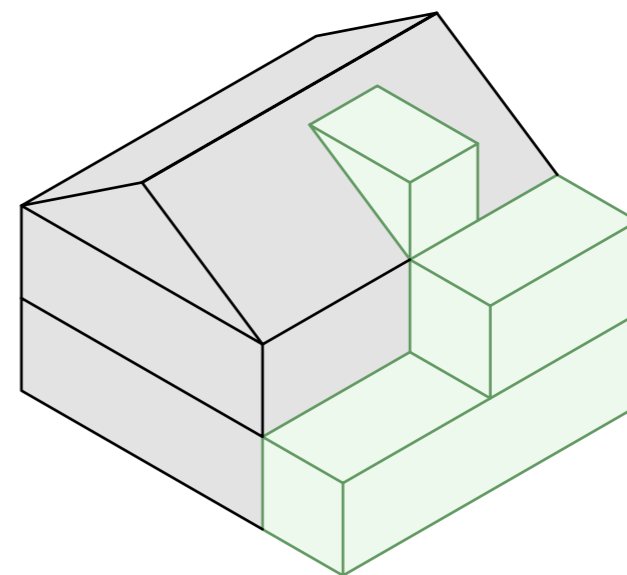
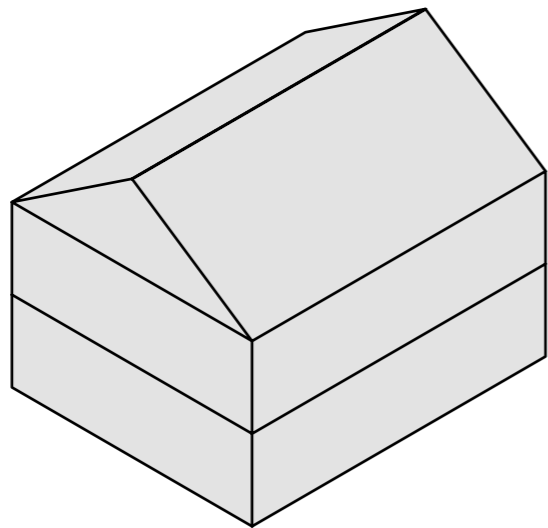


Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

Ausbaugrad

EFH verfügen (häufig) über Baureserven



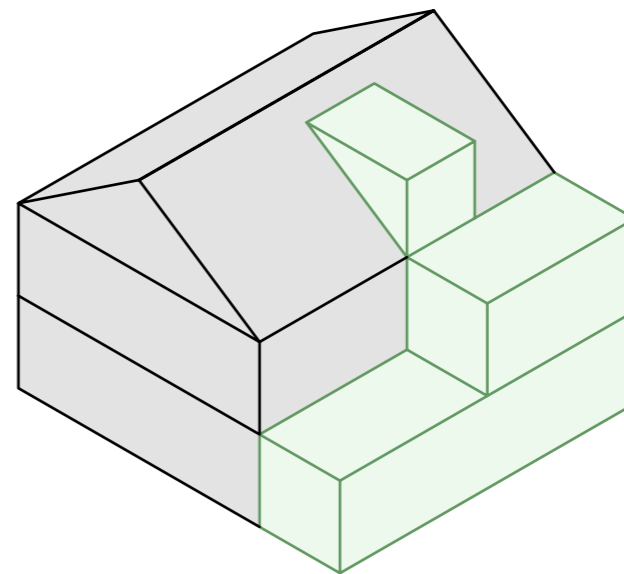
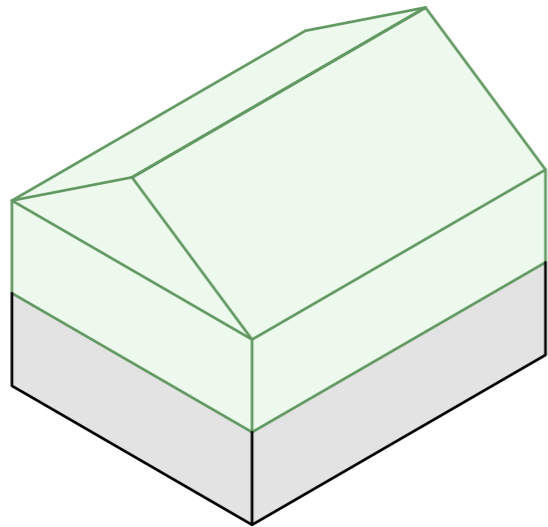
Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

2 Reserventypologien

Belegungsreserven

Baureserven



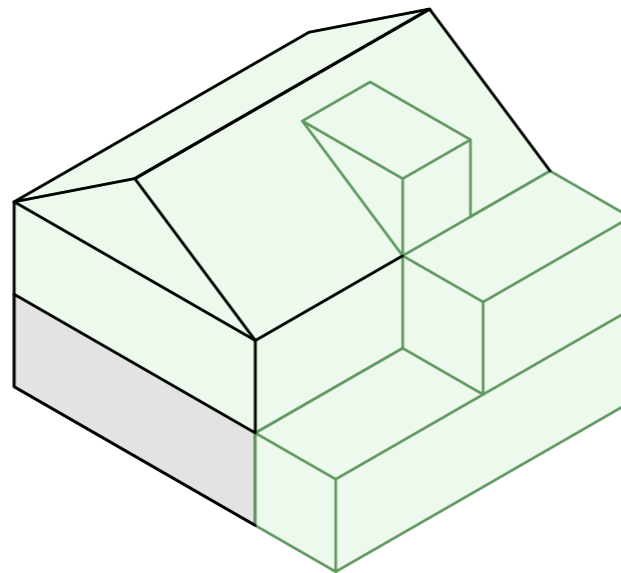
Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Besonderheiten von EFH-Siedlungen

2 Reserventypologien

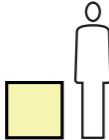
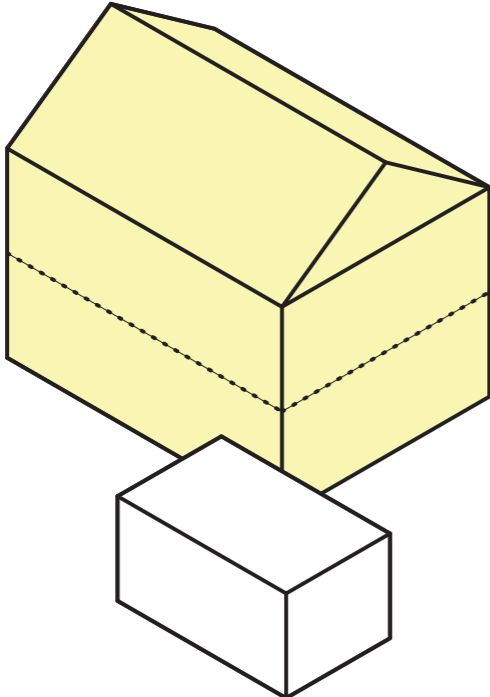
Belegungsreserven

Baureserven



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

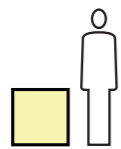
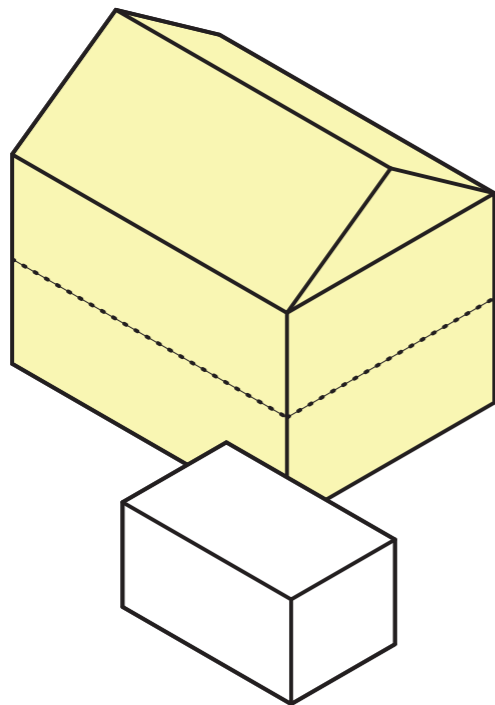
Hausteilung mit Aufstockung und Anbau



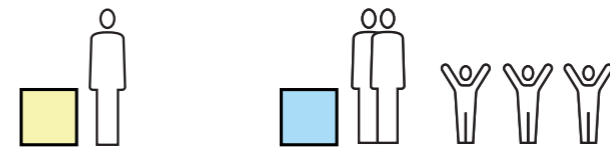
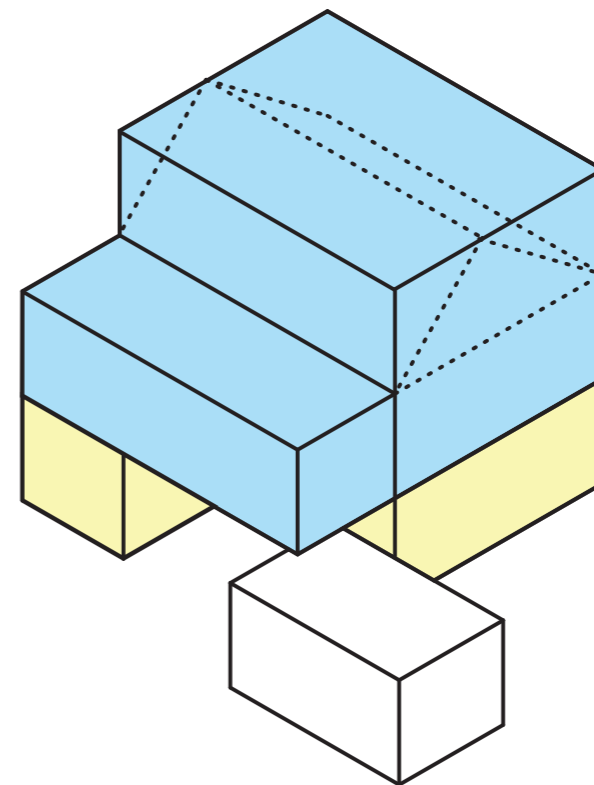
Vor dem Umbau

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Hausteilung mit Aufstockung und Anbau



Vor dem Umbau

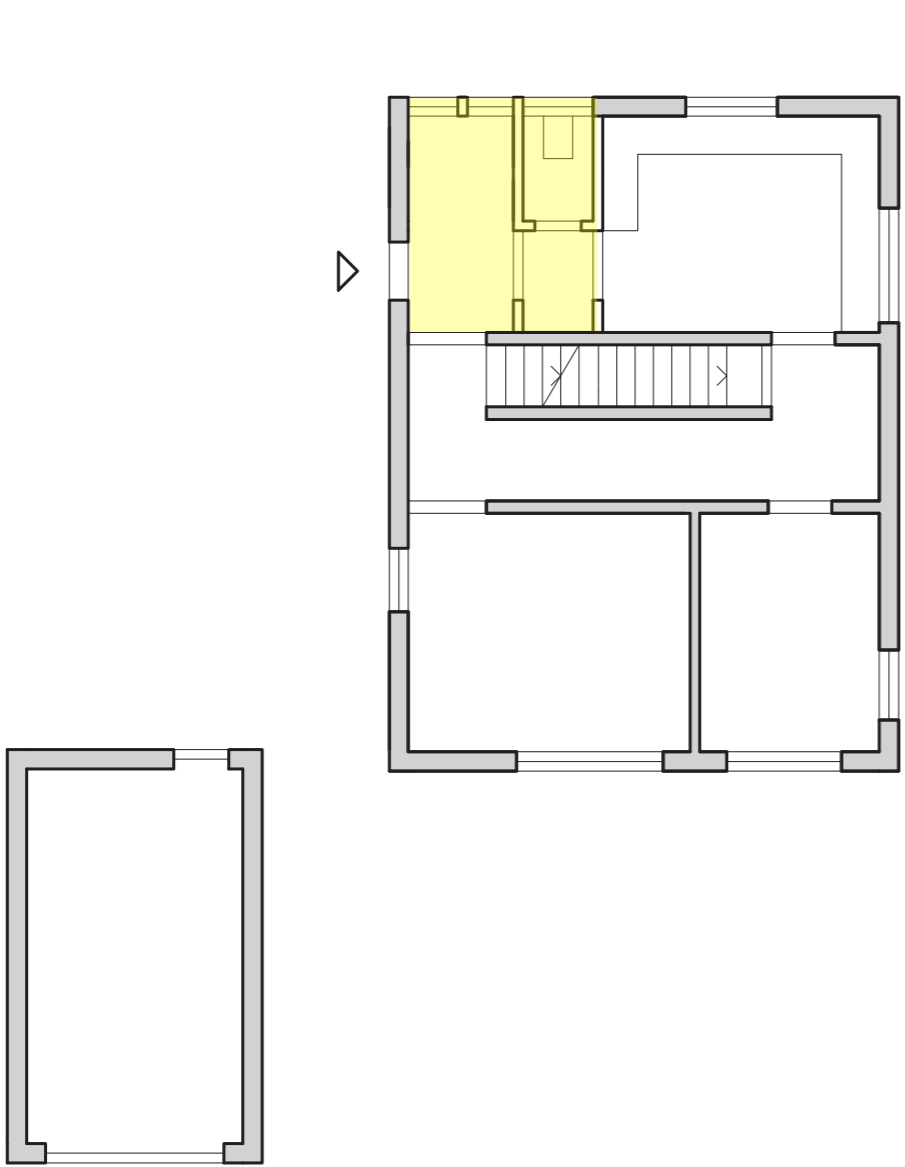


Nach dem Umbau

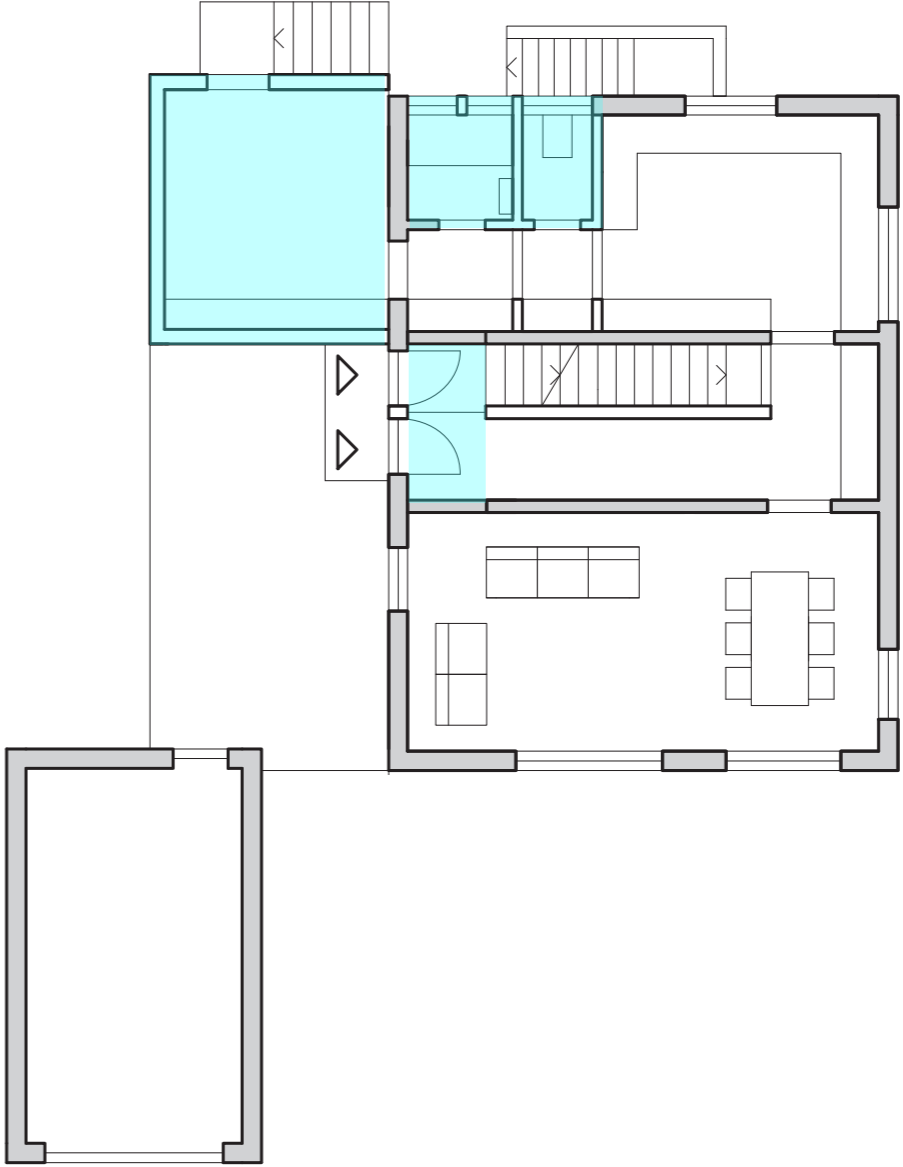


9

Strategie für die sanfte Innenentwicklung



Vorher



Nachher

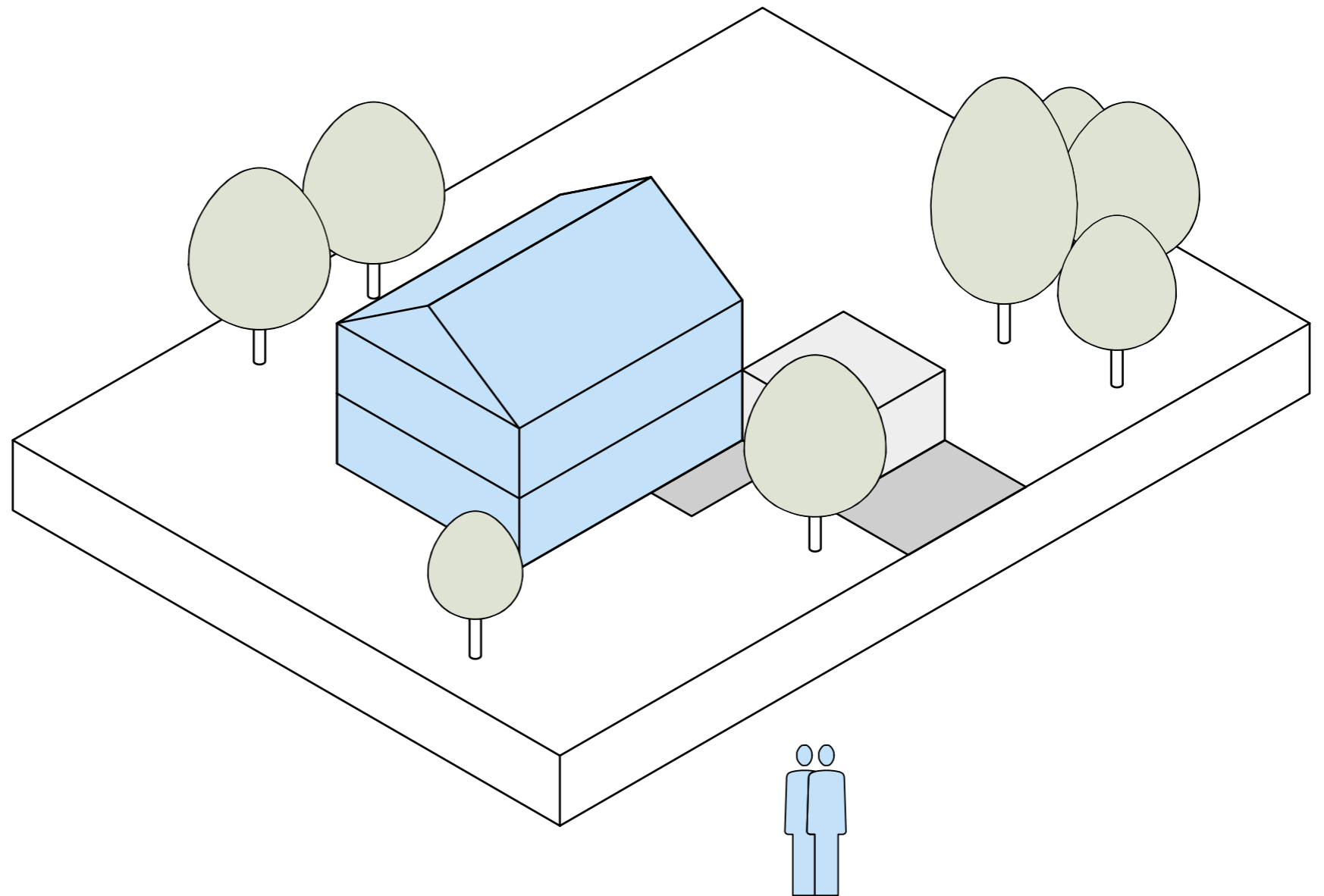




Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Handlungsstrategie für Gemeinden

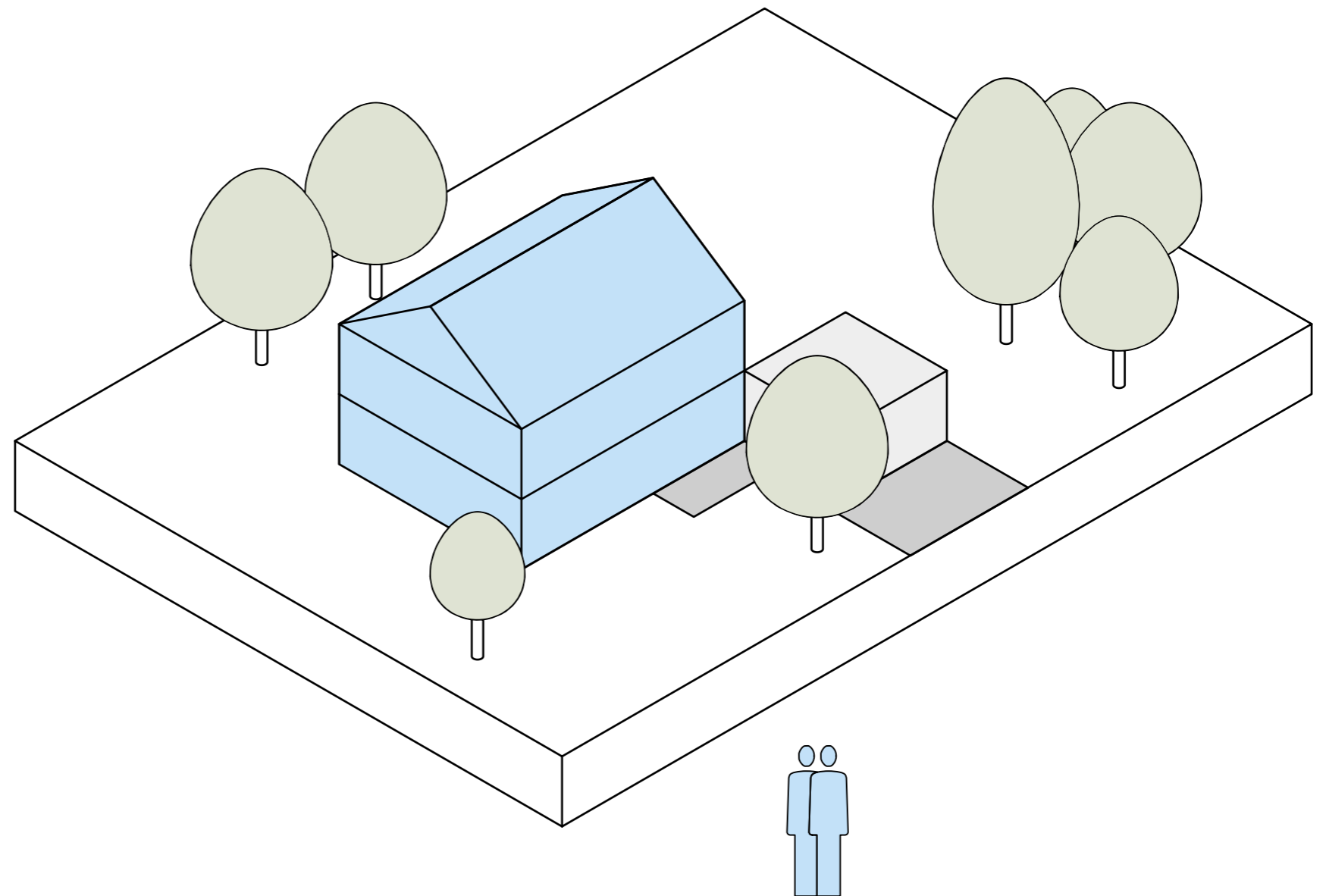
Eigentümer·innen in den Mittelpunkt stellen



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Sensibilisierung

Eigentümer·innen für die Vorteile der Innenentwicklung sensibilisieren



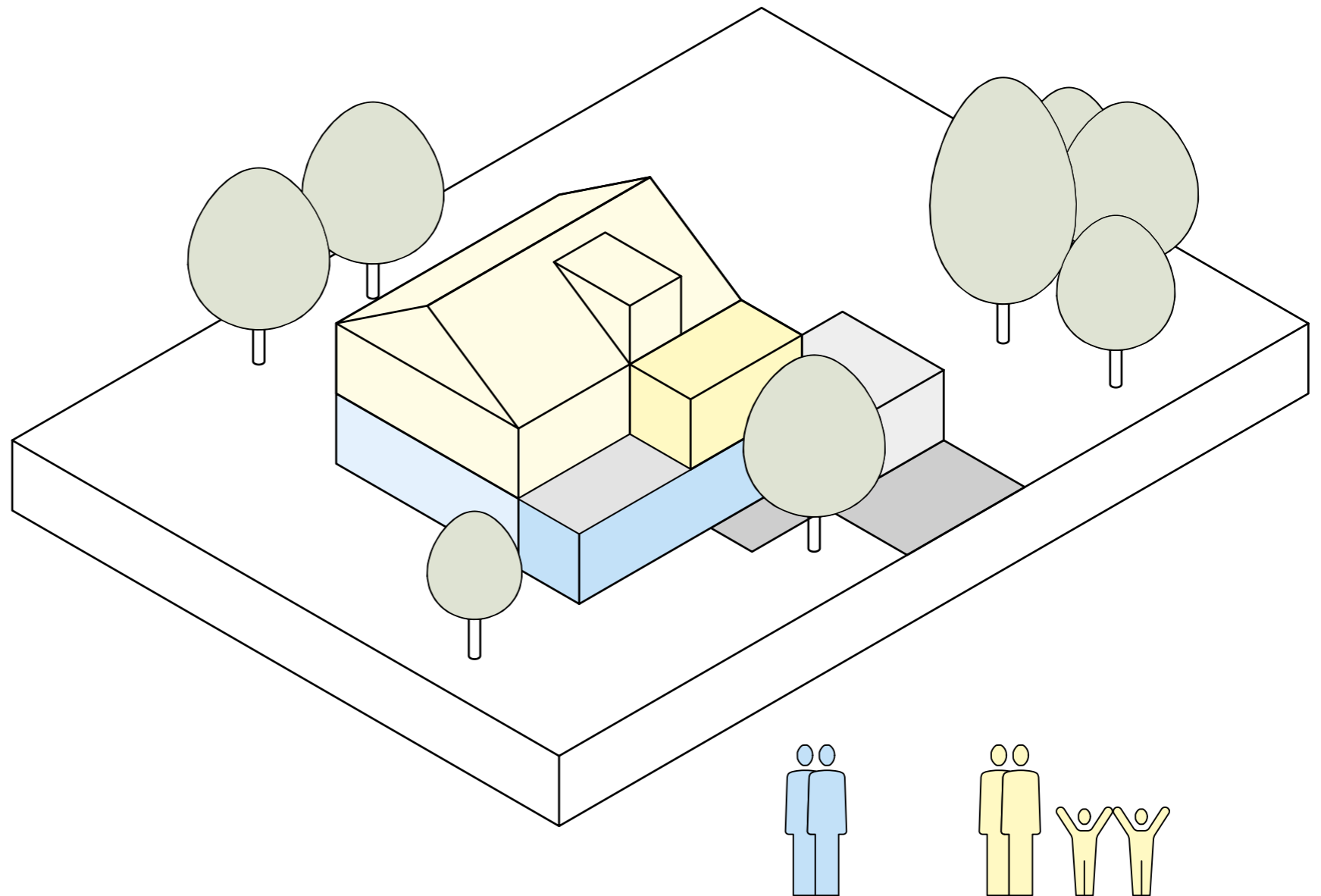
Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Sensibilisierung

Eigentümer·innen für die Vorteile der Innenentwicklung sensibilisieren

Vorteile

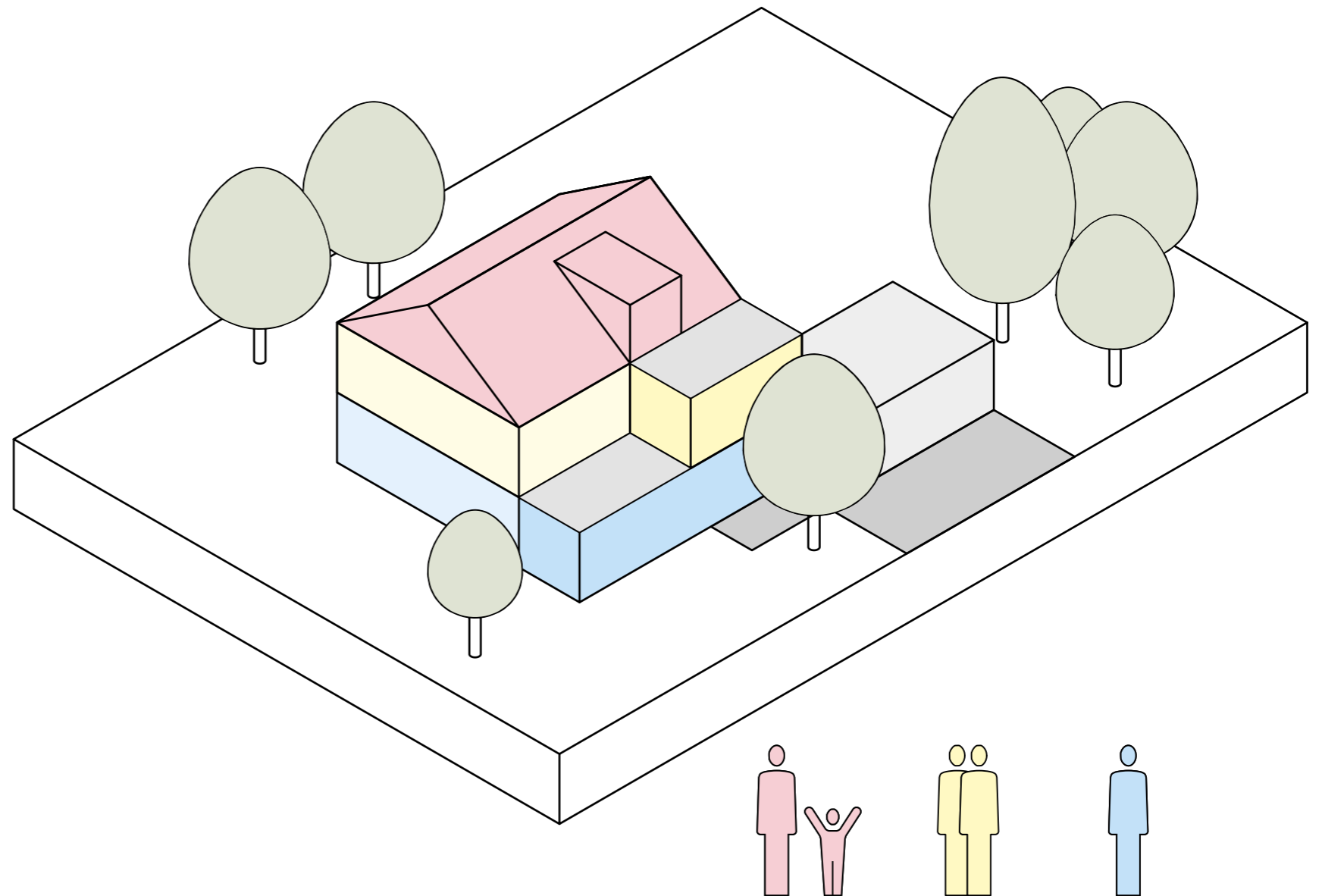
soziale
familiäre
gesundheitliche
finanzielle
ökologische...



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Innenentwicklung ist kein Zweck

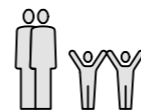
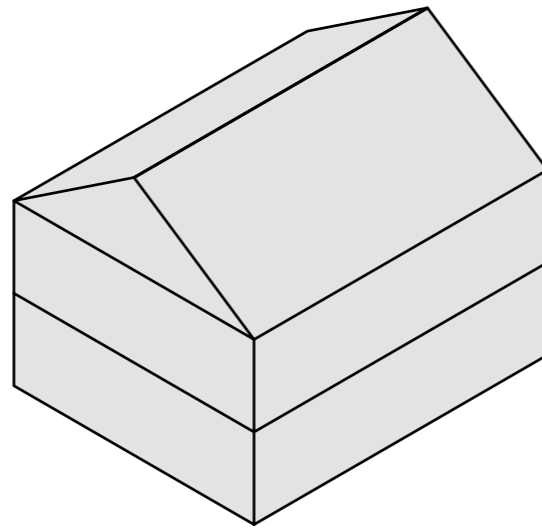
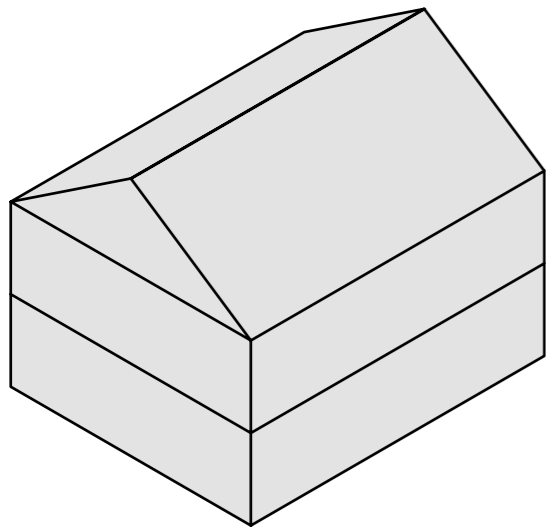
Sie soll als Chance verstanden werden, um die eigene Wohn- und Lebenssituation neu zu gestalten



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken der Innenentwicklung

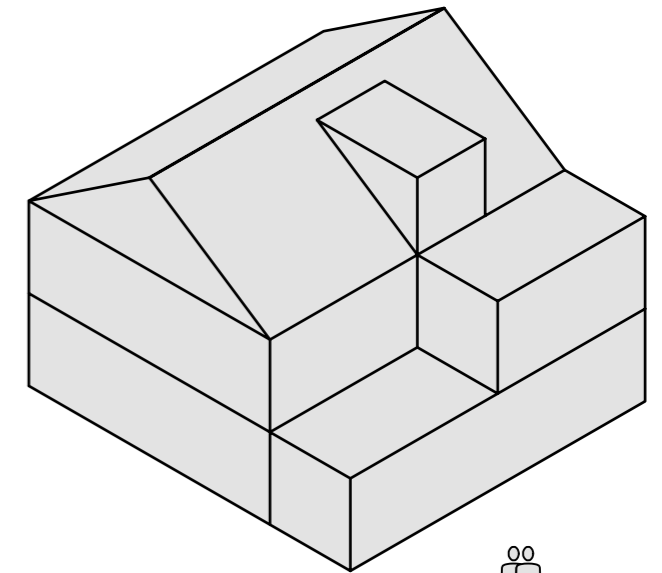
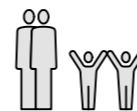
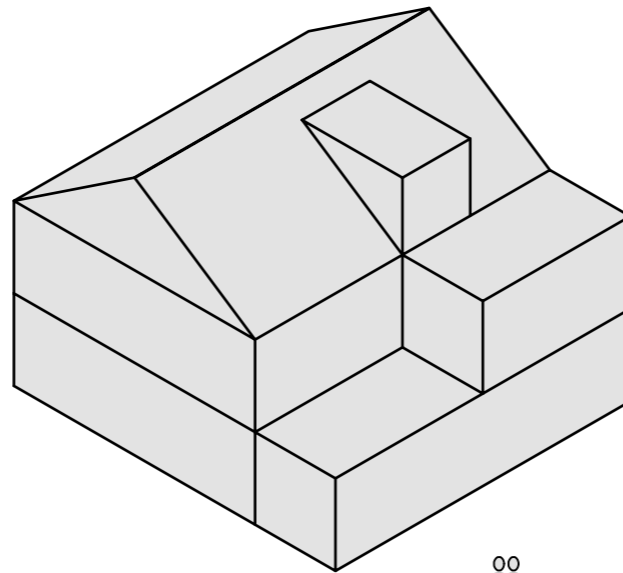
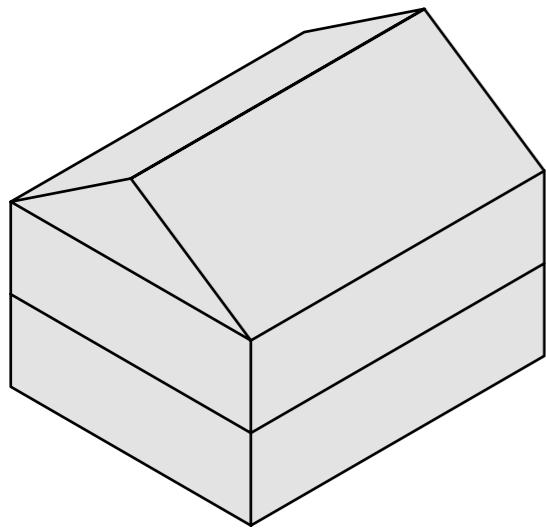
Erhöhung der Wohnfläche pro Person



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken der Innenentwicklung

Erhöhung der Wohnfläche pro Person



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

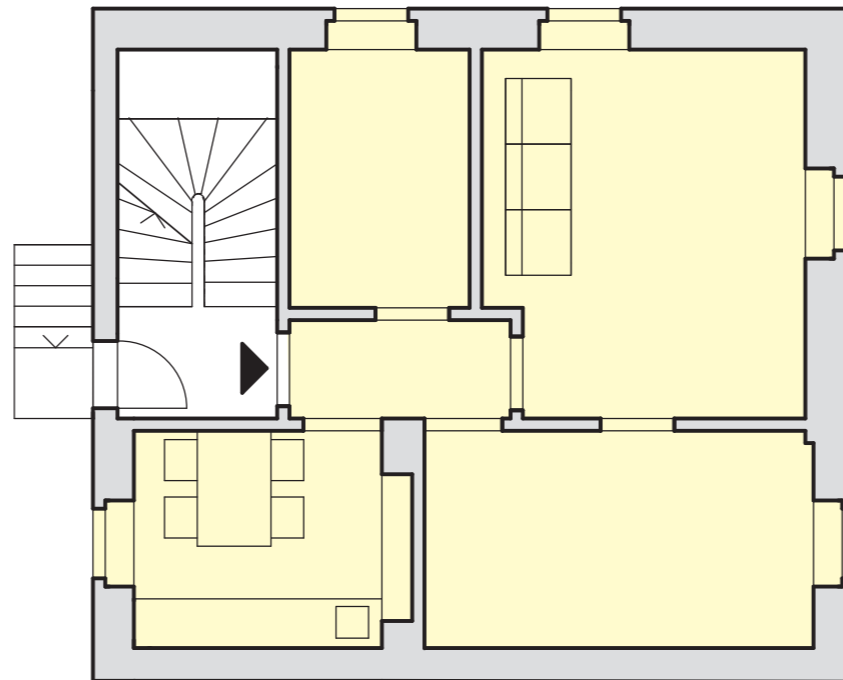
Handlungsstrategie für Gemeinden

An den Bauziffern schrauben



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

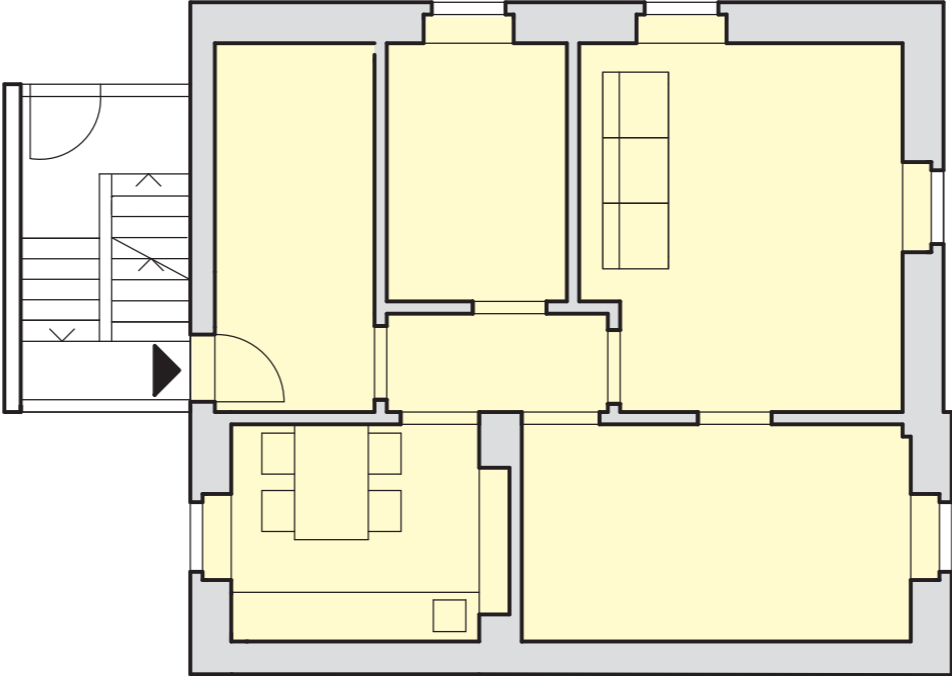
Hausteilung und Anbau eines Treppenturms



EG vorher

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

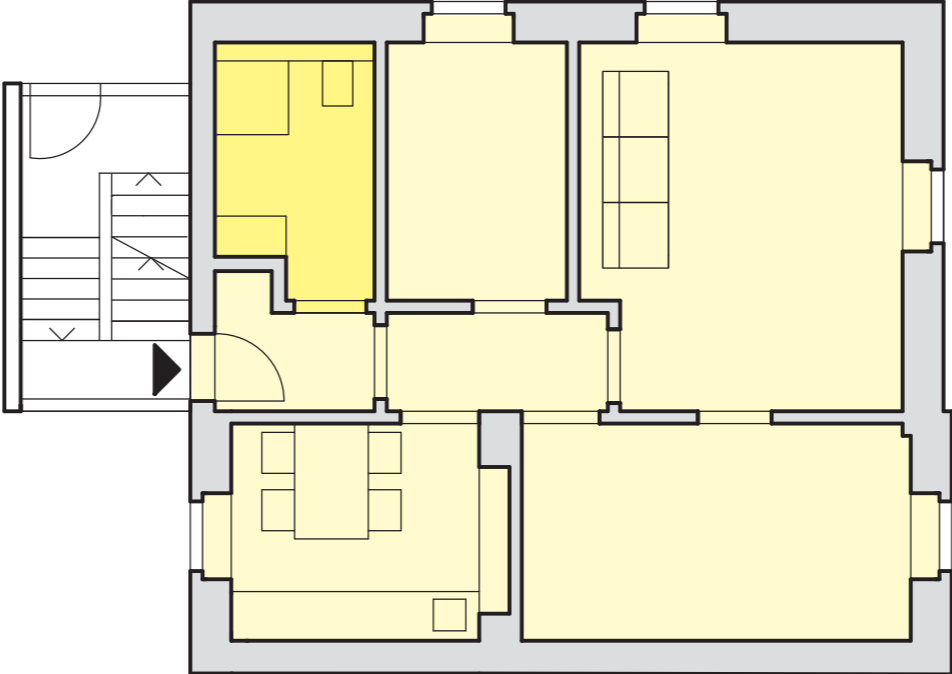
Hausteilung und Anbau eines Treppenturms



EG vorher

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Hausteilung und Anbau eines Treppenturms

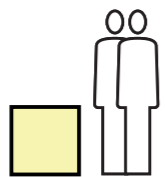
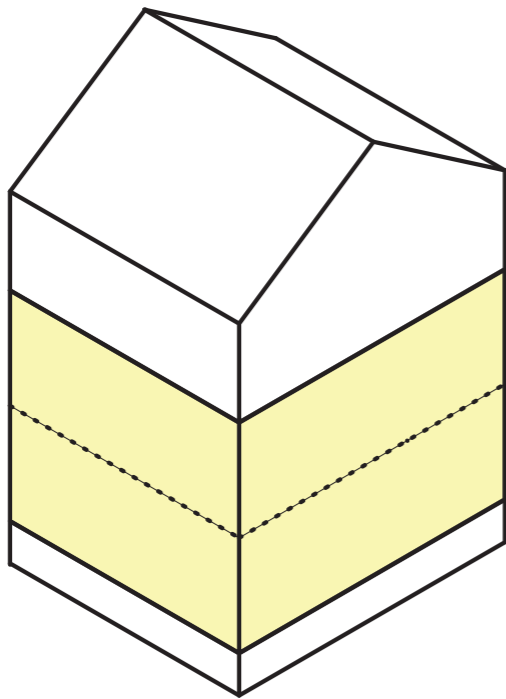


EG nachher

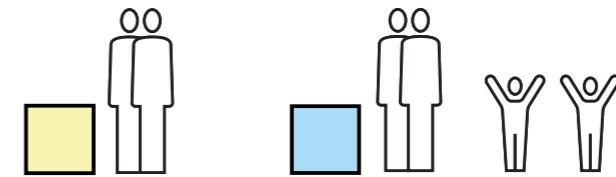
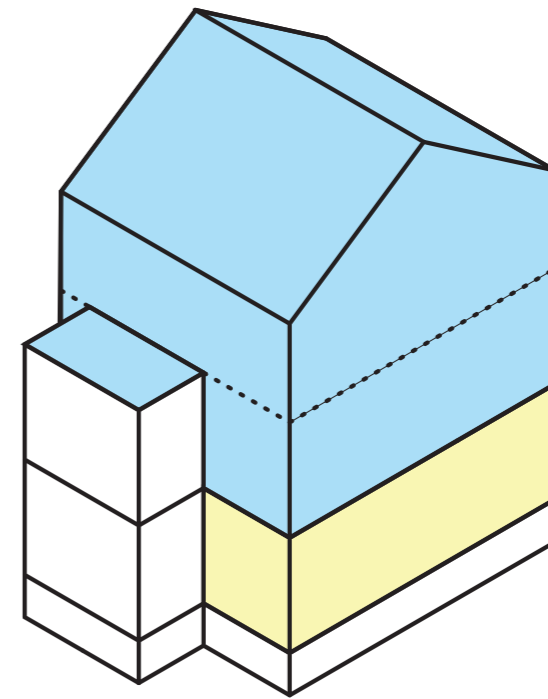


Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Hausteilung und Anbau eines Treppenturms



Vorher



Nachher









Strategie für die sanfte Innenentwicklung

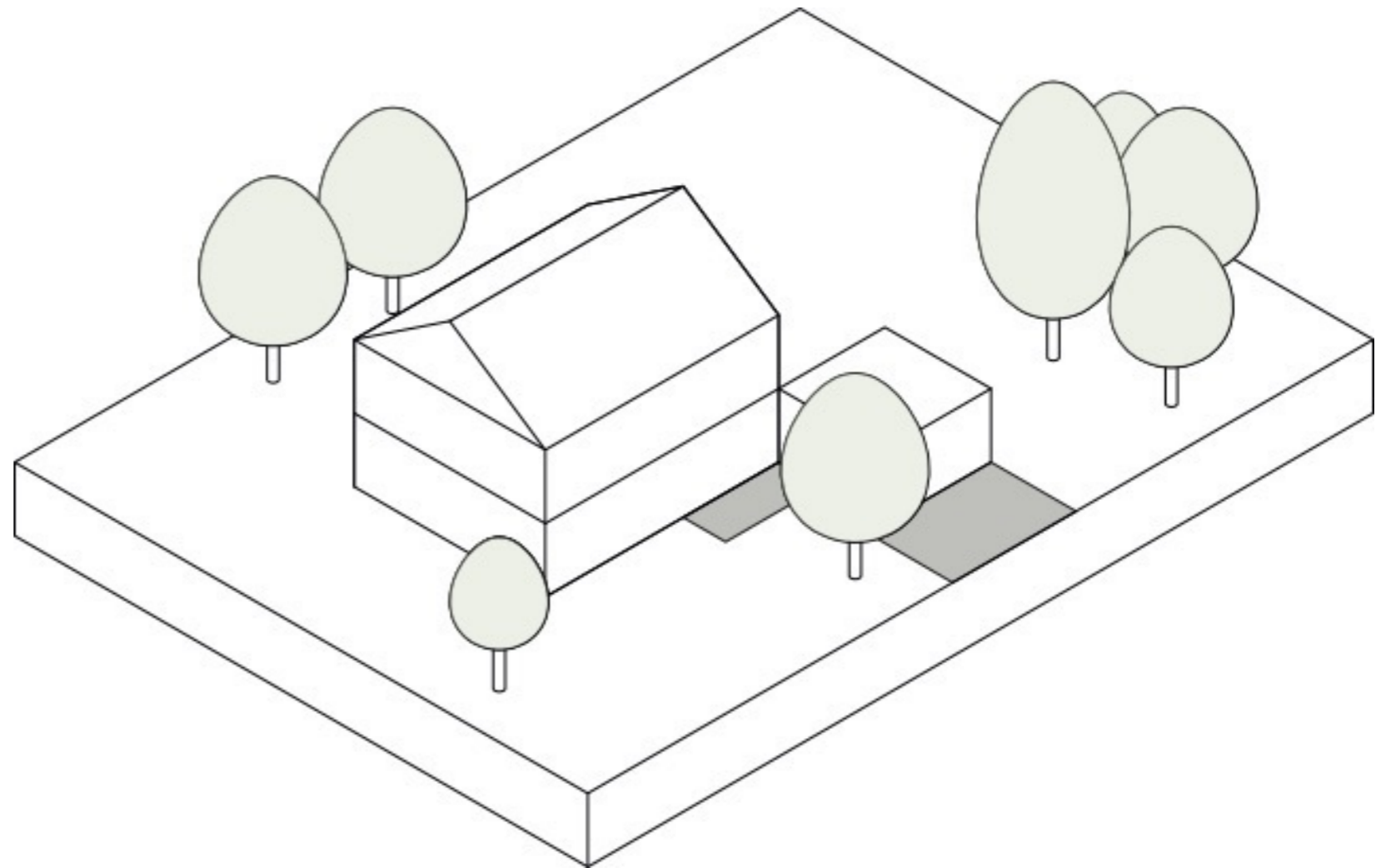
An den Bauziffern schrauben

Verschärft die Risiken der Innenentwicklung

Spricht ein neues Eigentümerprofil an (Unternehmen, Investoren)

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

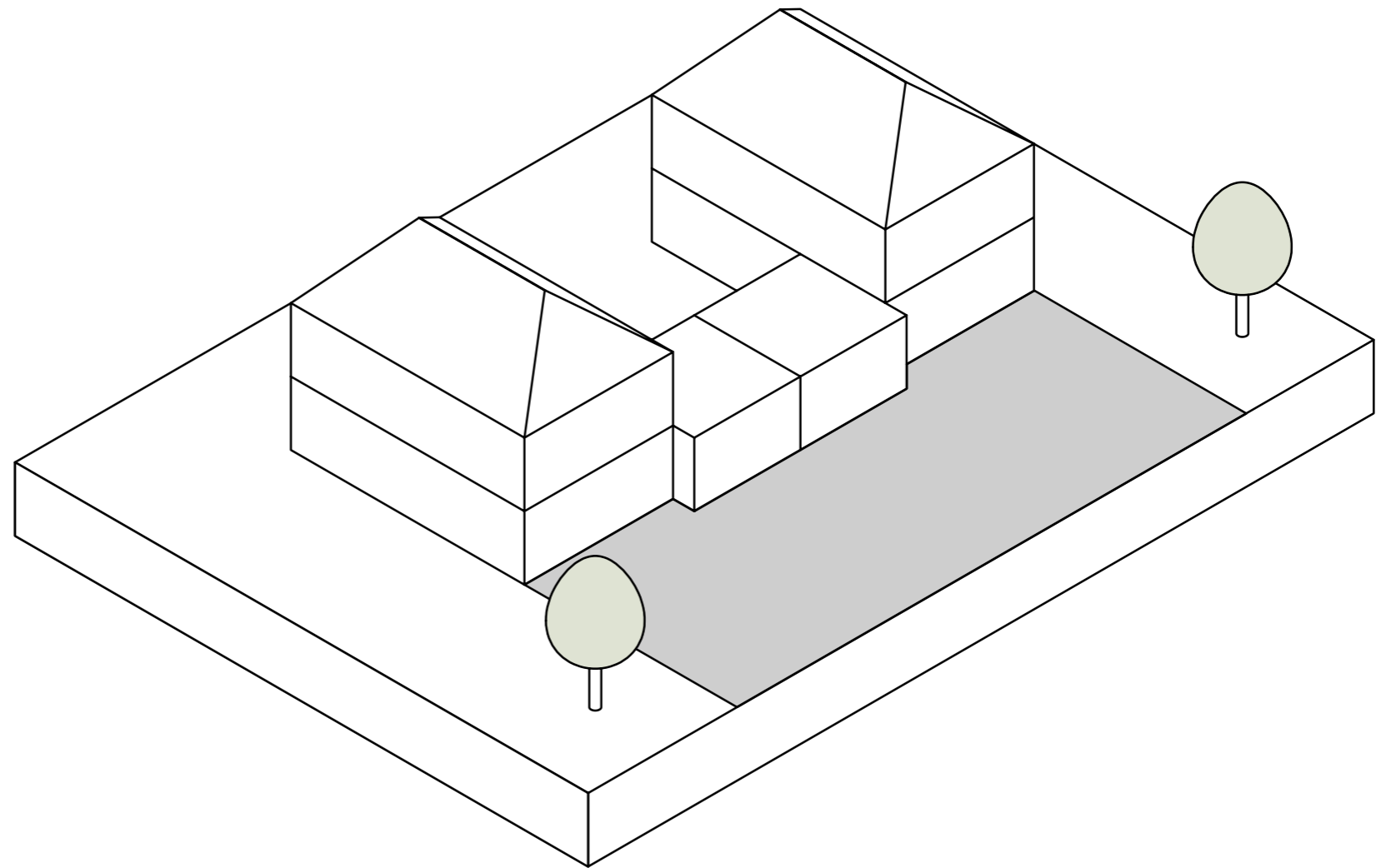
Risiken

Ersatzneubauten

Extensive Bebauung

Vegetationsverlust

Bodenversiegelung



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

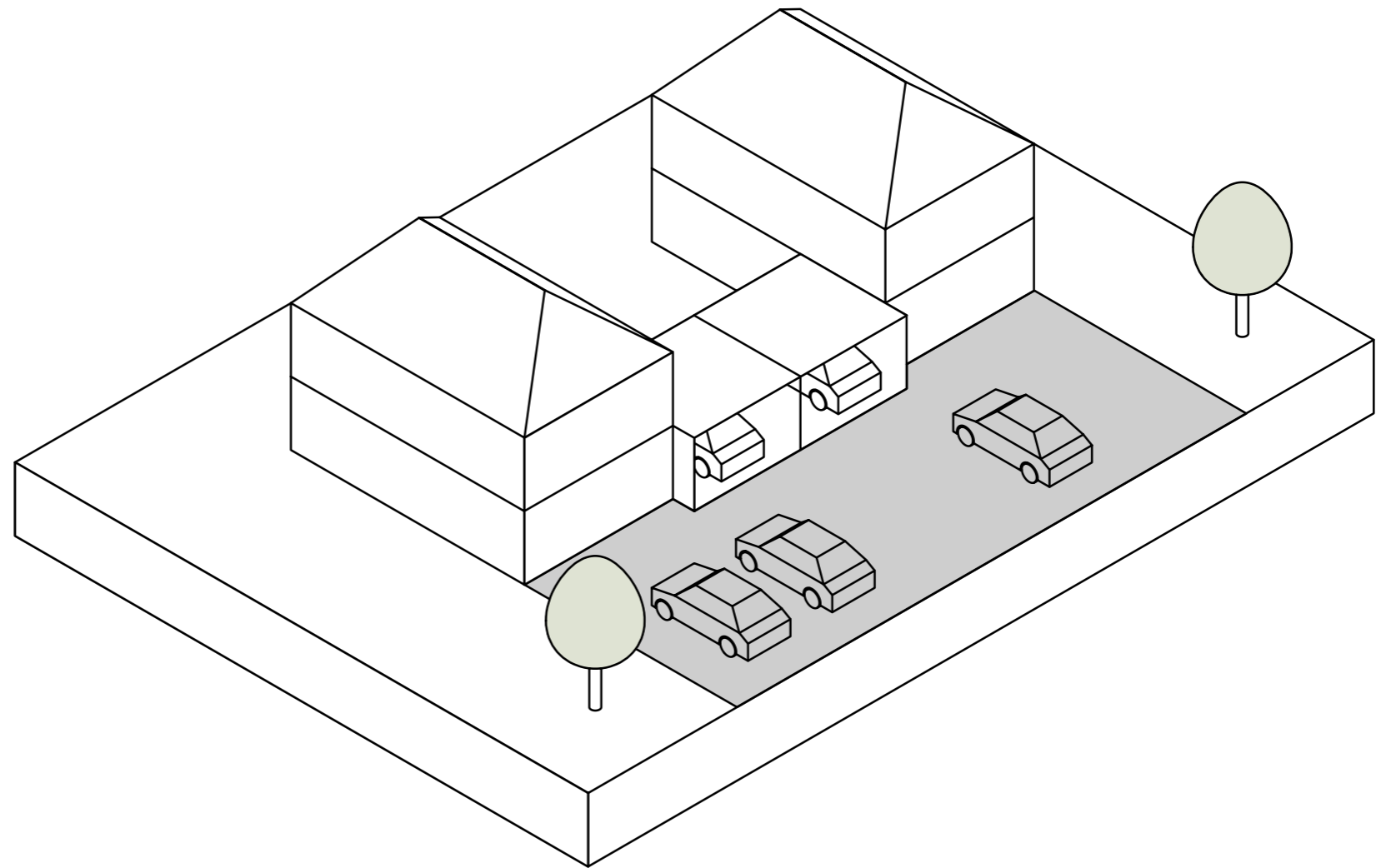
Risiken

Ersatzneubauten

Extensive Bebauung

Vegetationsverlust

Bodenversiegelung



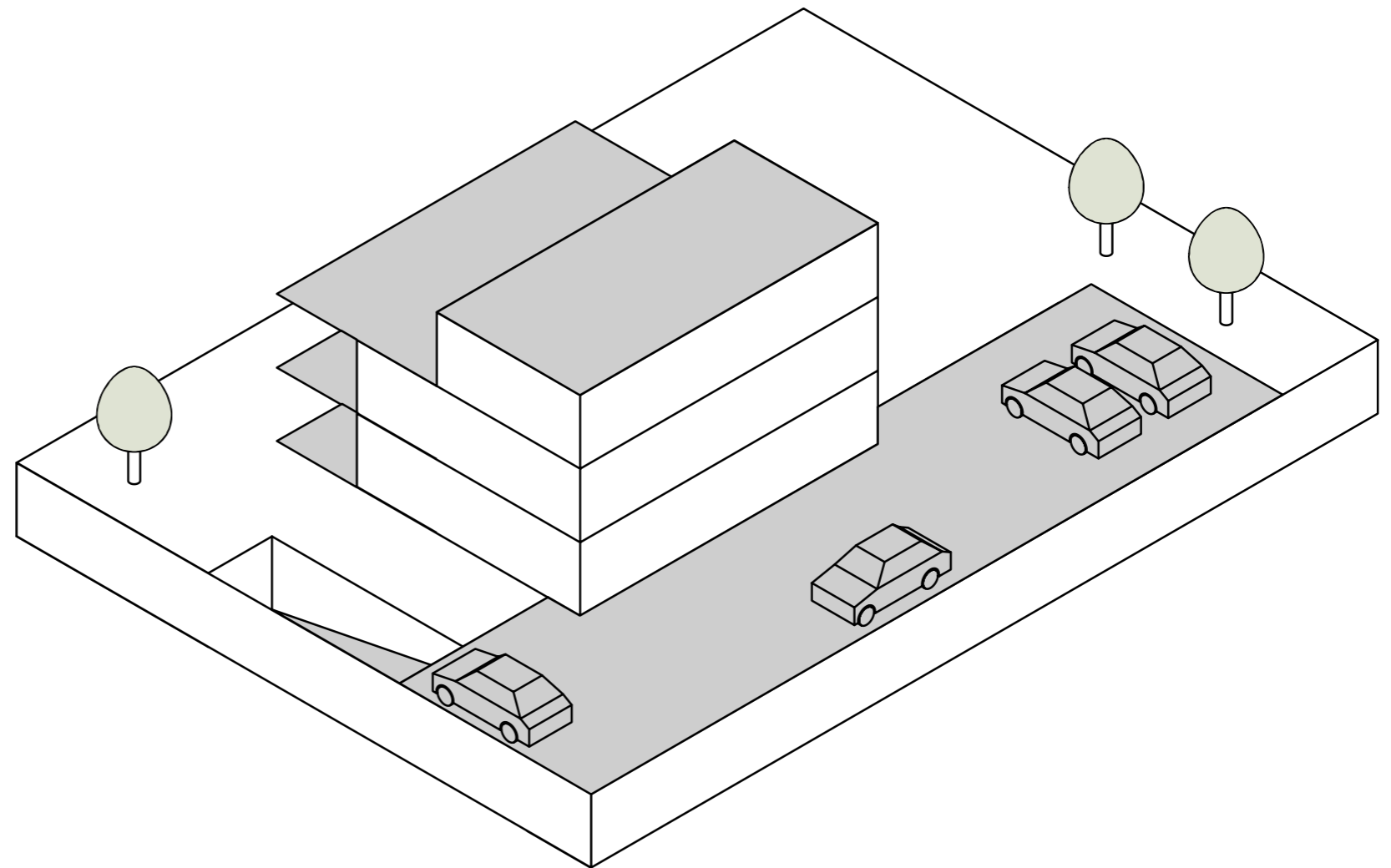
Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken

Ersatzneubauten

Volumensprünge

Anonymisierung



Widerstand gegen Verdichtung

Strategie für die sanfte Innenentwicklung

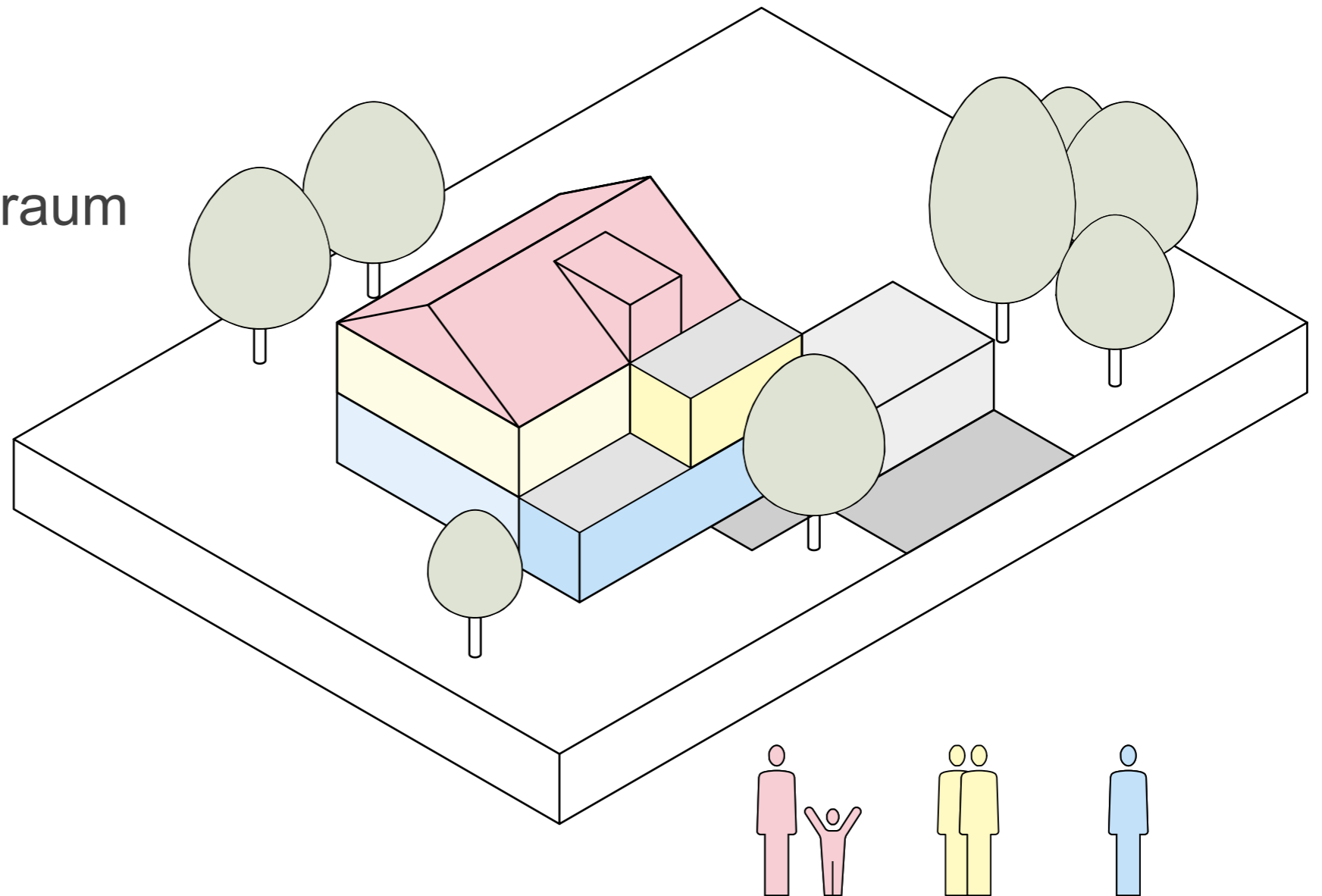
Vorteile der sanften Innenentwicklung

Diversität und Vielfalt

Kleinkörnigkeit

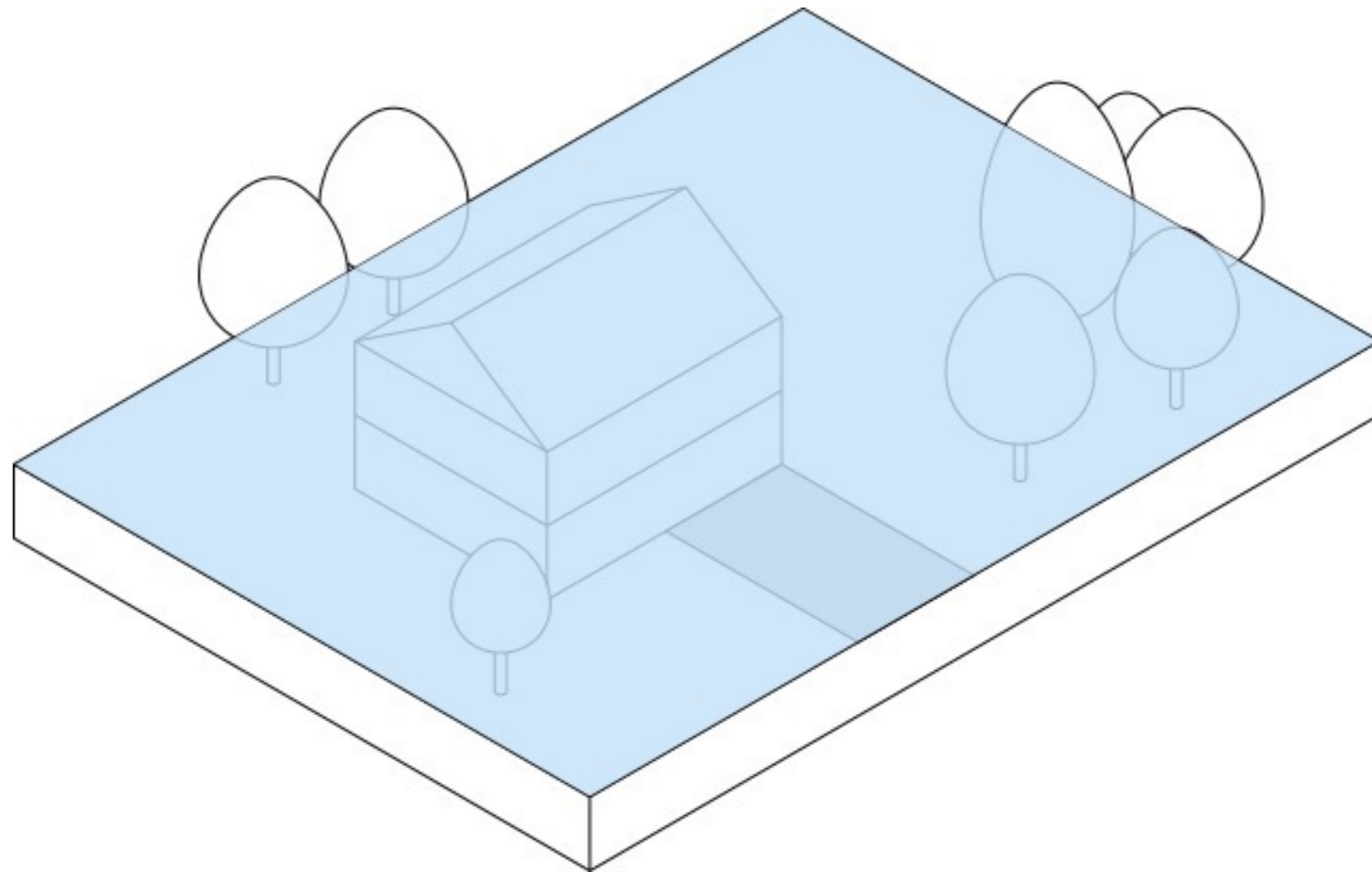
Identität

Bezahlbaren Wohnraum



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

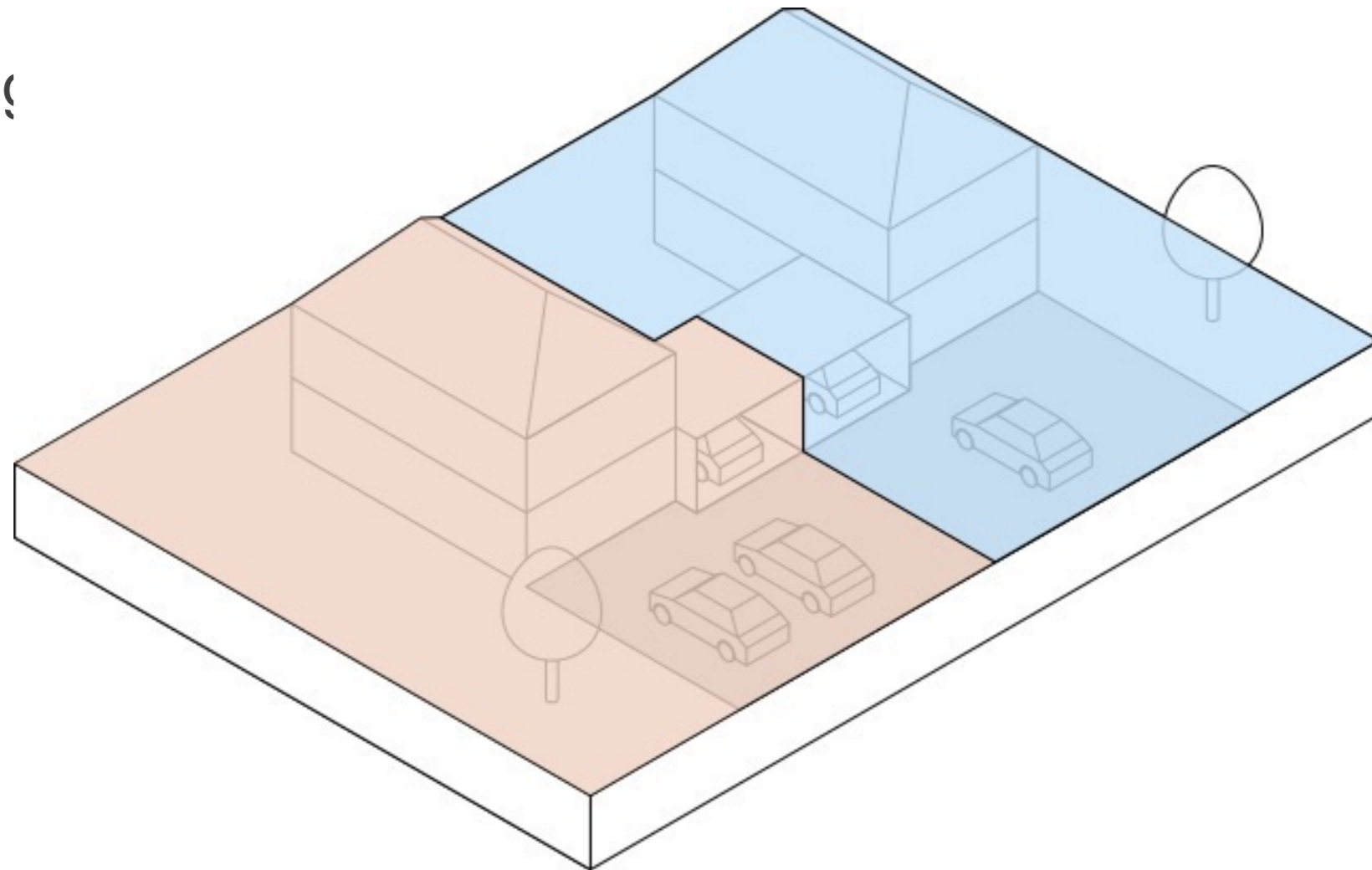
Risiken



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken

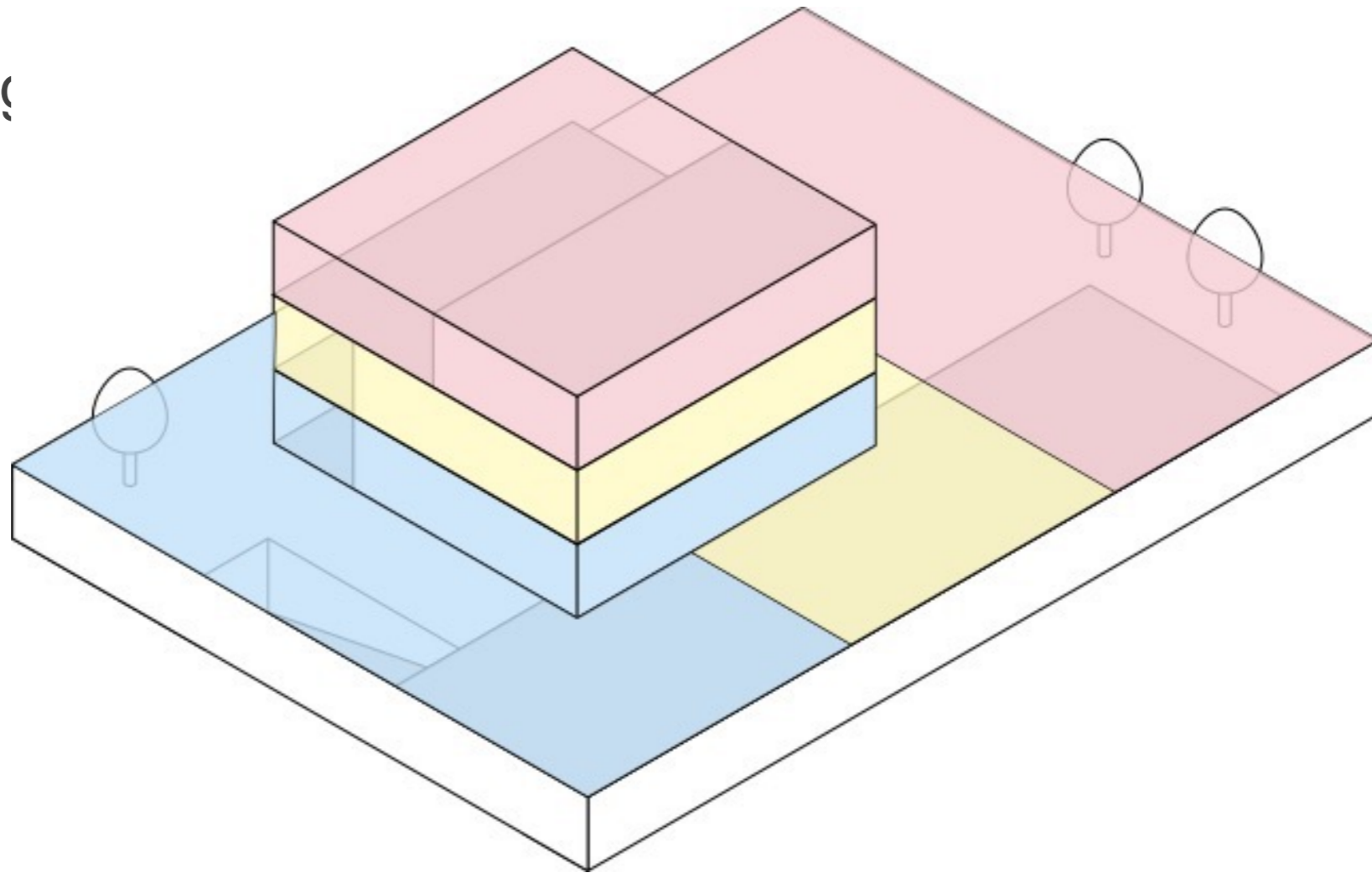
Fragmentierung



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken

Fragmentierung



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

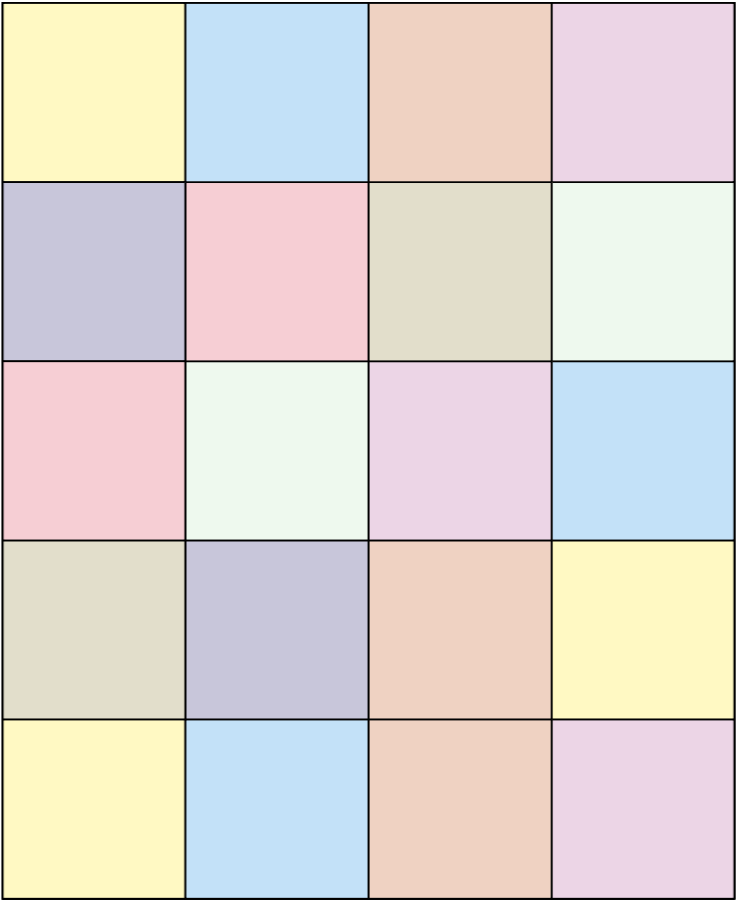
Risiken

Sehr hohe Körnigkeit

Parzellen

Baustrukturen

Eigentümer·innen

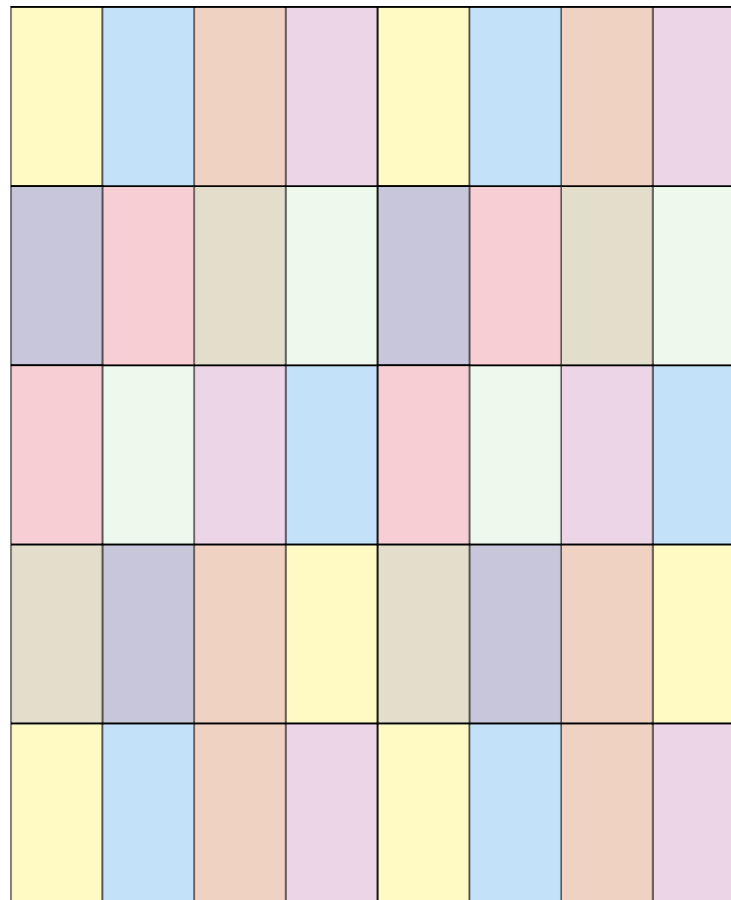


Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Risiken

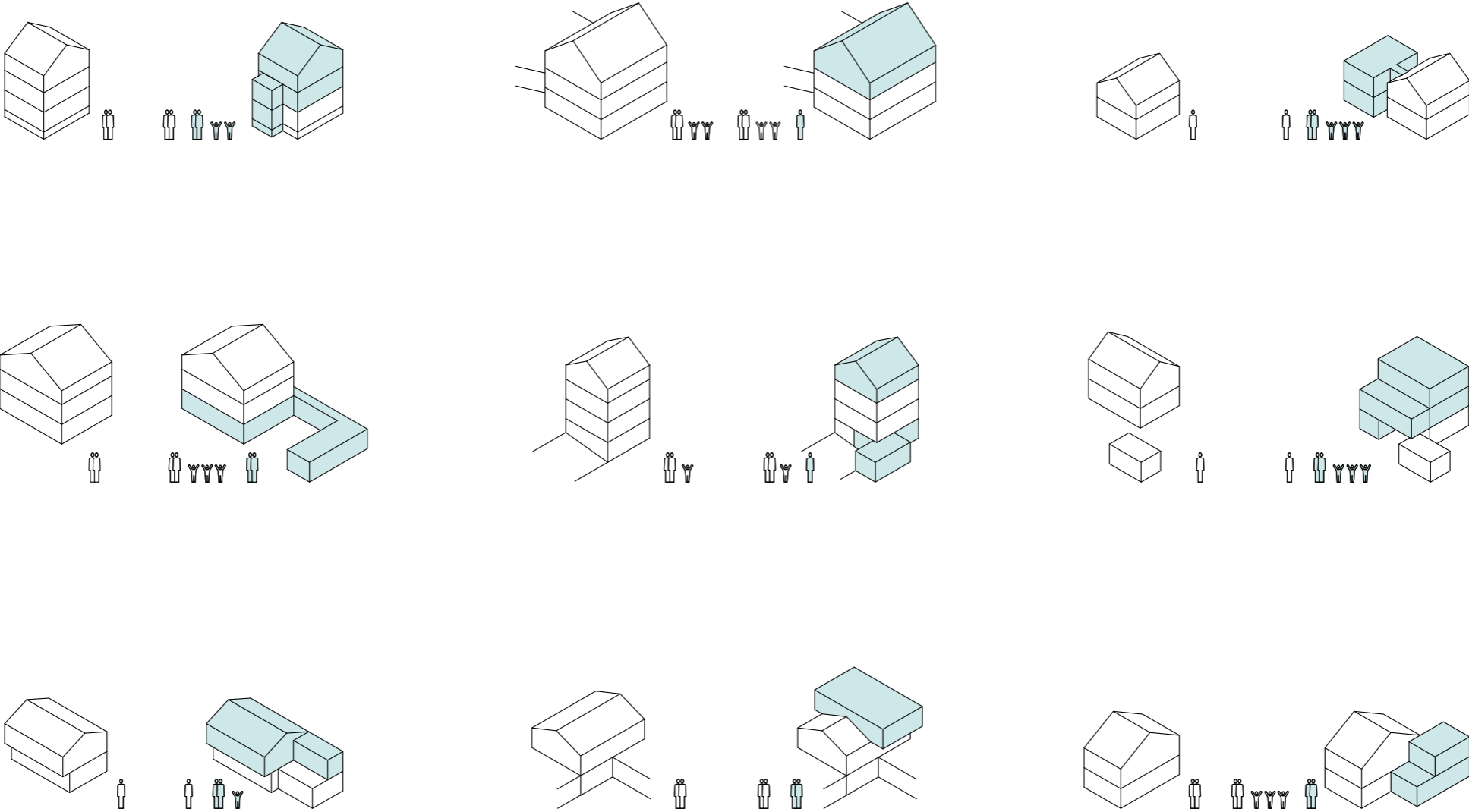
Multiplikation

Förderung von
Stockwerkeigentum
erhöht Komplexität
zukünftiger
Entwicklungen



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

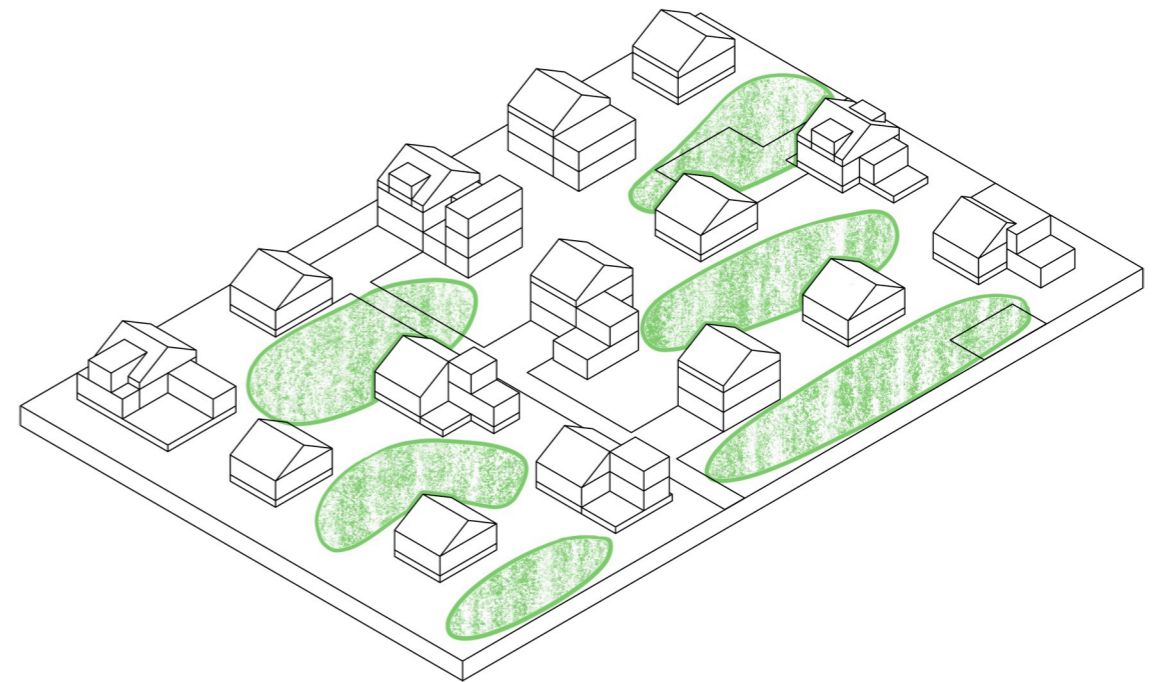
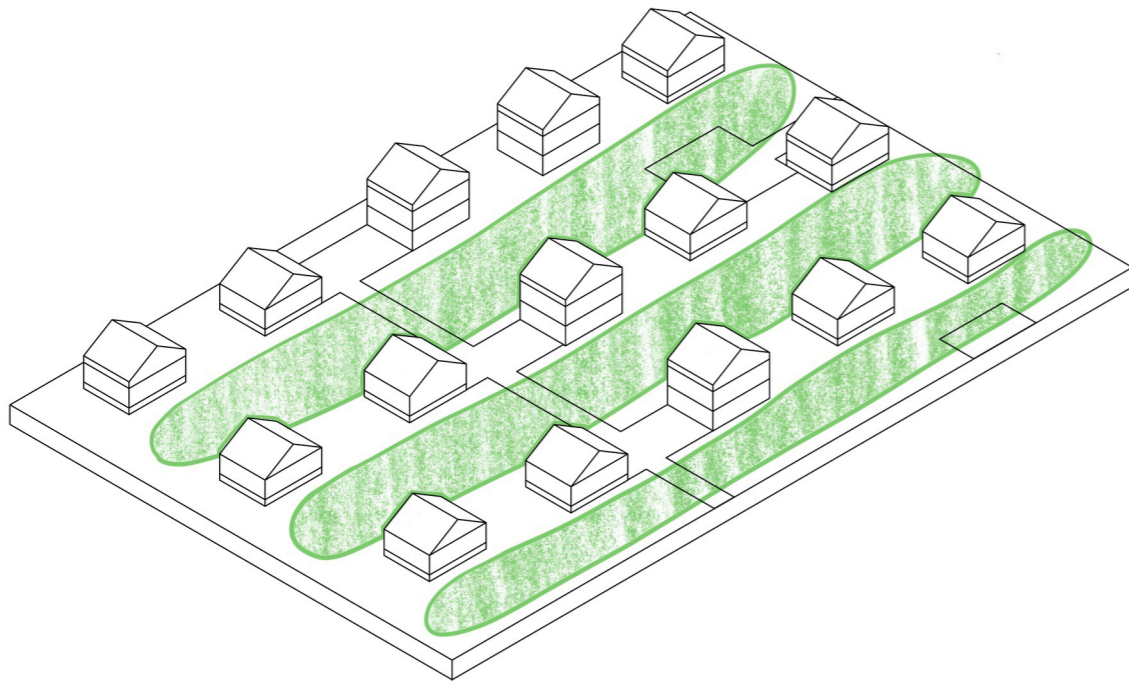
Machenlassen ist keine Option!



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Sensibilisieren Koordinieren Regulieren

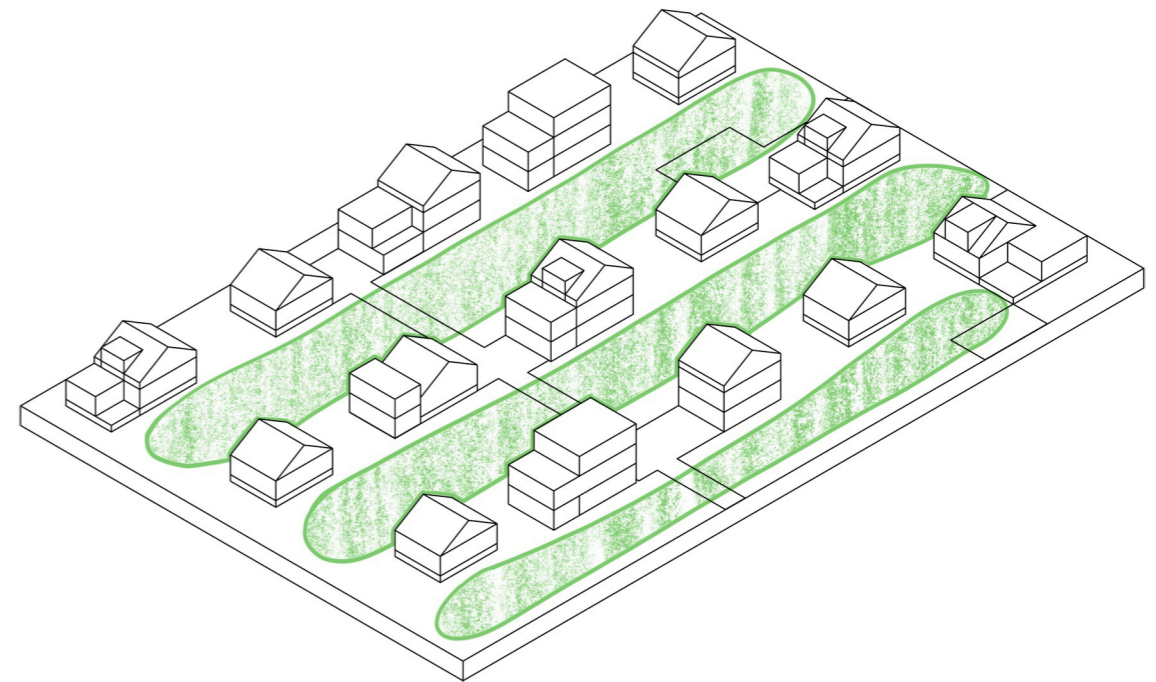
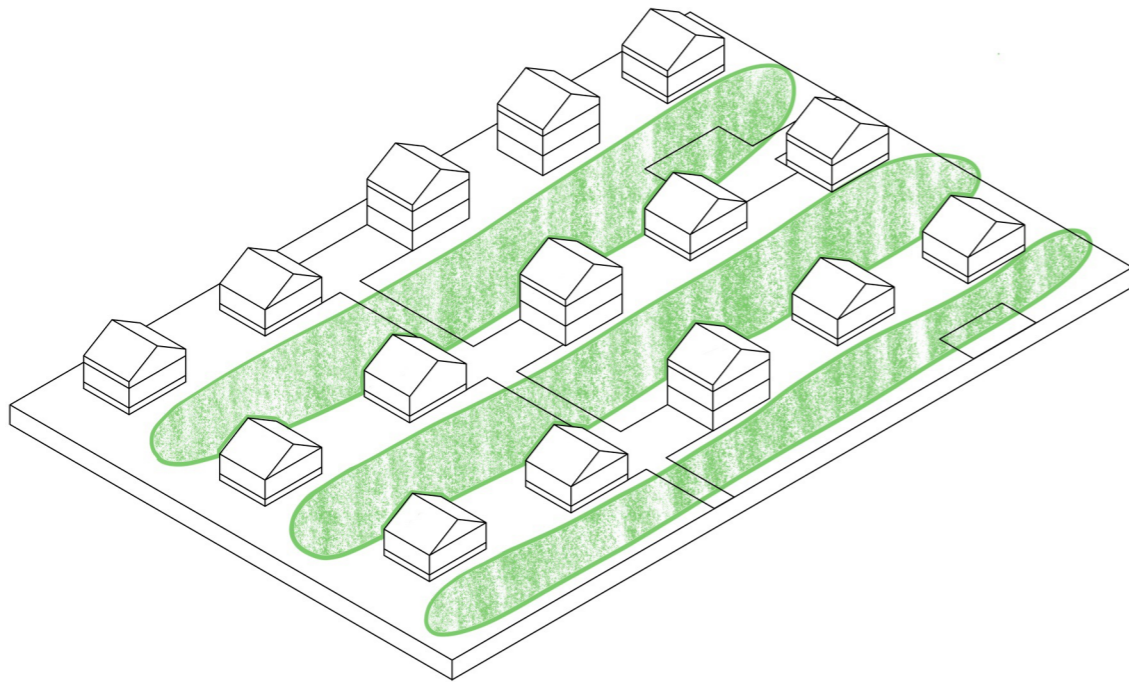
Machenlassen ist keine Option



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Sensibilisieren Koordinieren Regulieren

Qualitäten sichern



Strategie für die sanfte Innenentwicklung

Sensibilisieren Koordinieren Regulieren

Qualitäten sichern

