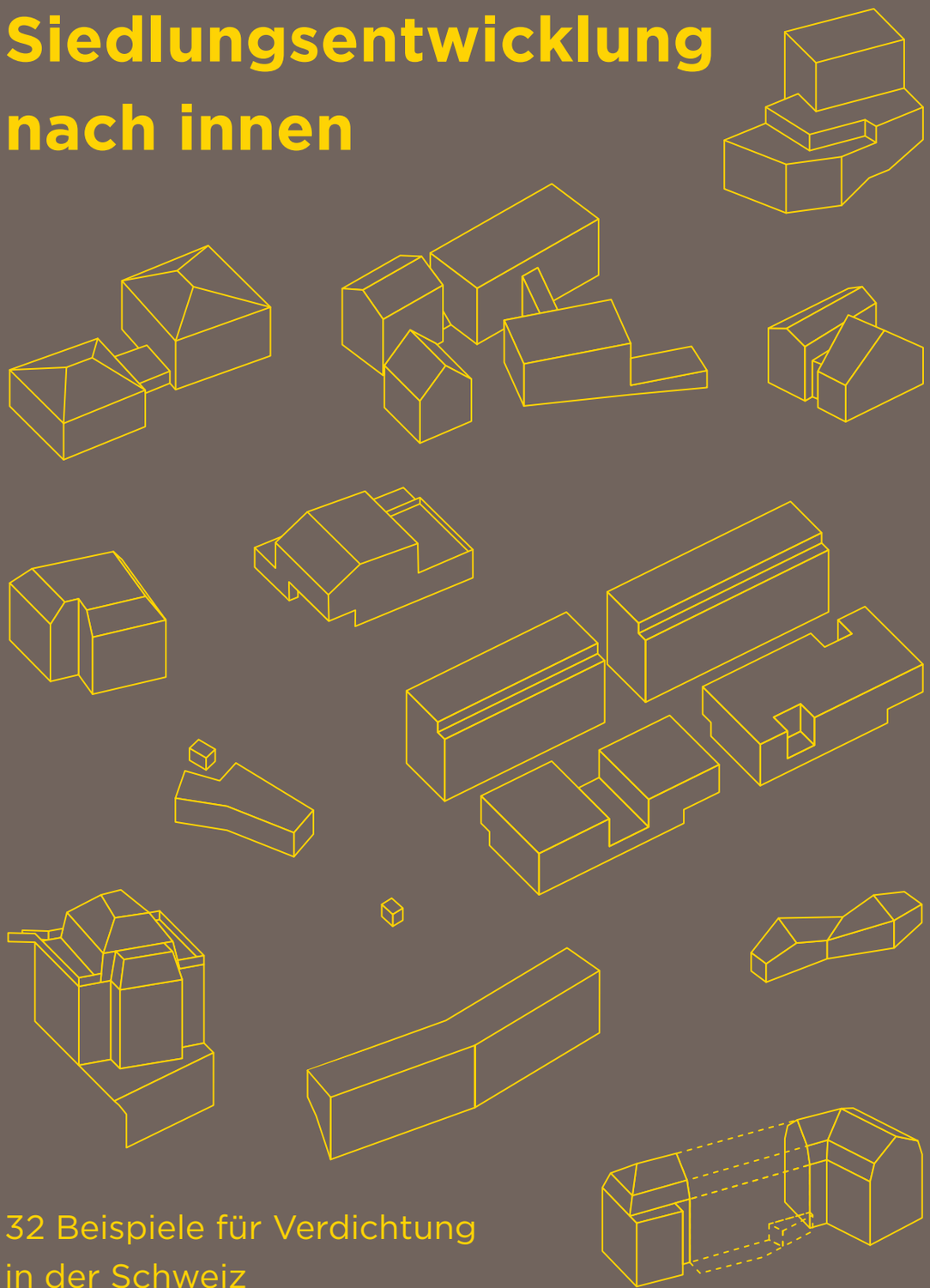
Siedlungsentwicklung nach innen



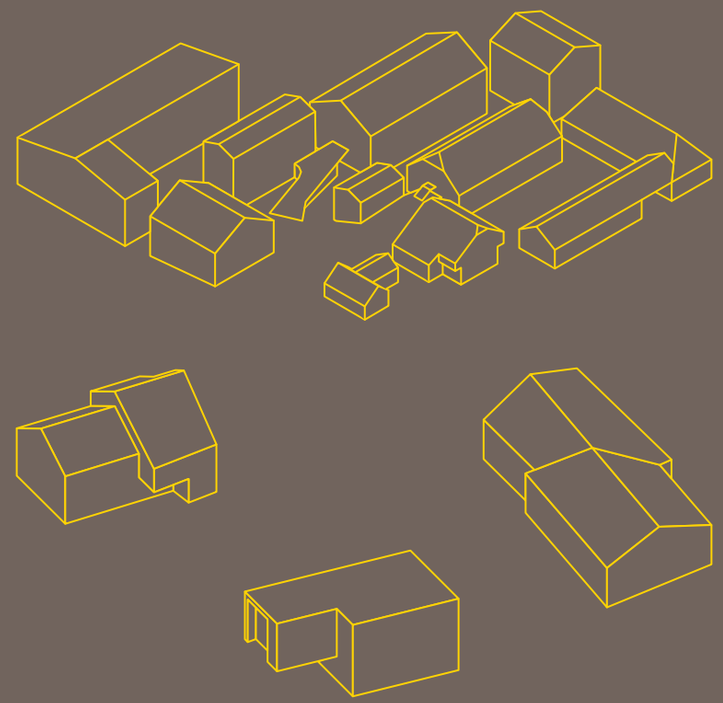
32 Beispiele für Verdichtung in der Schweiz

IMPRESSUM

Ausgabe 2016 (1. Auflage)
© Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion (RUBD) des Kantons Freiburg
© Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE) du canton de Neuchâtel
© Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung (DVER) des Kantons Wallis

Konzept und Redaktion
TRIBU architecture *www.tribu-architecture.ch*
Plates-Bandes communication *www.plates-bandes.ch*
Abbildungen, Graphik und Layout
Plates-Bandes communication et Fulguro design
Deutsche Übersetzung
Nathalie Inniger, Karin Schmid, Anna Hirsbrunner

Fotokredite der Flugbilder
Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 160254)
Druck
PCL Presses Centrales SA, Renens – November 2016
Auflage: 5650 Exemplare (1550 D / 4100 FR)



NEUBAUTEN

1 Bardonnex (GE) | Weiler Charrot S. 33
2 Boudry (NE) | Chemin des Isles S. 37
3 Lausanne (VD) | Avenue de Morges S. 41
4 Baden (AG) | Theaterplatz S. 45
5 Marin, La Tène (NE) | Rue de la Gare S. 49
6 Freiburg (FR) | Rue François-d'Alt S. 53
7 Genolier (VD) | Route de la Gare S. 57
8 Siders (VS) | Rue du Bourg S. 61
9 Payerne (VD) | Rue à Thomas S. 65
10 Vouvry (VS) | Rue du Riond S. 69
11 Bonaduz (GR) | Obere Bahnhofstrasse S. 73
12 Gorgier Chez-Le-Bart (NE) | Rue du Littoral S. 77
13 Näfels (GL) | Im Dorf S. 81
14 Freiburg (FR) | Chemin Monséjour S. 85
15 Ostermundigen (BE) | Oberfeld S. 89
16 La Chaux-de-Fonds (NE) | Promenade Le Corbusier S. 93
17 Zürich (ZH) | Badenerstrasse S. 97

SANIERUNGEN

18 Bussigny (VD) | Rue St-Germain S. 103
19 Fully (VS) | Route de Mazembre S. 107
20 Bulle (FR) | Avenue de la Gare S. 111
21 Pampigny (VD) | Route du Stand S. 115
22 Le Landeron (NE) | Ville S. 119
23 Villarsiviriaux (FR) | Route de la Gare S. 123

GEMISCHTE PROJEKTE

24 Mont-Vully (FR) | Route Principale S. 129
25 Neuenburg (NE) | Chemin de Maujobia S. 133
26 Grimisuat (VS) | Rue du Tunnel S. 137
27 Freiburg (FR) | Rue Louis-Chollet S. 141
28 Fläsch (GR) | Hinterdorf S. 145
29 Thalwil (ZH) | Mühlebachstrasse S. 149
30 Ballwil (LU) | Margarethenhof S. 153
31 Neuenburg (NE) | Route des Falaises S. 157
32 Cham (ZG) | Hammergut S. 161

Projektstandorte



Siedlungsentwicklung nach innen

32 Beispiele für Verdichtung
in der Schweiz

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG
WWW.FR.CH

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

ne.ch
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

Inhaltsverzeichnis

05 **Editorial**
06 **Ein Leitfaden für Sie**
07 **Aufbau des Leitfadens**

09 **1. Teil**
HERAUSFORDERUNGEN

11 **Natürliche Umwelt**
12 Standort und Erschliessung
13 Natur und Landschaft
14 Natürliche Ressourcen

15 **Gebaute Umwelt**
16 Bauerbe
17 Räumliche Qualitäten
18 Dichte

19 **Soziale Umwelt**
20 Funktionale Durchmischung
21 Soziale Durchmischung
22 Zusammenleben

23 **Prozesse**
24 Bauherrschaft
25 Massnahmen der öffentlichen Hand
26 Bodenbewirtschaftung
27 Partizipation

29 **2. Teil**
32 WEGWEISENDE PROJEKTE

31 **Neubauten**
Beispiele 1 – 17

101 **Sanierungen**
Beispiele 18 – 23

127 **Gemischte Projekte**
Beispiele 24 – 32

164 **Schlagwortverzeichnis**
167 **Nützliche Links**
168 **Dank**

EDITORIAL

Verdichtung heisst: besser zusammenleben!

Verdichtung, Bauen nach innen, Aufwertung: Das sind die Schlüsselbegriffe der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG). Diese Revision ist für die meisten Kantone und Gemeinden der Schweiz keine Selbverständlichkeit, da das neue RPG die Grundsätze der Raumplanung stark verändert hat: Es gibt eine Zeit vor und eine Zeit nach dem 1. Mai 2014. Die Schweizer Bevölkerung hat aber den Paradigmenwechsel akzeptiert, und die neuen Normen sind in Kraft. Jetzt ist es Sache der Kantone und Gemeinden, die Normen umzusetzen.

Der Begriff der «Verdichtung» macht Angst. Die kollektive Vorstellung sieht hier grosse Türme ohne Leben in seelenlosen Quartieren. Das widerspricht unseren Vorstellungen von einer idealen Umgebung. Aber Verdichtung heisst nicht, ein mehrstöckiges Gebäude zu bauen, ohne über dessen Einbettung ins Quartier und dessen Nutzung nachzudenken, es heisst nicht, nur an das Gebäude zu denken, ohne die Bewohnerinnen und Bewohner und die Funktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Verdichtung heisst vor allem, bestehende Gebäude zu renovieren, Quartiere aufzuwerten, die Qualität von schon bebauten Flächen zu erhöhen.

Die Kantone Neuenburg, Freiburg und Wallis haben beschlossen, die Verdichtung stärker in den Vordergrund zu rücken, ihre Vorteile zu präsentieren und einen Führer zu veröffentlichen, der sich primär an die Gemeinden, aber auch an die allgemeine Öffentlichkeit richtet und sowohl informieren als auch sensibilisieren soll. In diesem Führer sollen die Ziele, die Grenzen, aber auch die Chancen der Verdichtung erläutert werden. Anhand dieses Leitfadens, der von einer Wanderausstellung begleitet wird, können die Leserinnen und Leser mit eigenen Augen schöne Beispiele für Verdichtung entdecken, insbesondere in Stadtzentren und auf dem Land.

Erfolgreiche Raumplanung geht uns alle an! Bauträger, Eigentümer, Gemeinden, Kantone: Wir alle können etwas beitragen. Dieser Leitfaden zeigt Ihnen, welche Möglichkeiten in der Verdichtung stecken. Er gibt Ihnen die Schlüssel in die Hand, damit Sie Ihr eigenes Projekt konzipieren und konkretisieren können. Vielleicht ist das eine der Stärken einer durchdachten und intelligenten Verdichtung: Sie kann überall umgesetzt werden, auf sehr verschiedene Arten, ohne unsere Lebensqualität zu gefährden. Verdichtung heisst: besser zusammenleben!

MAURICE ROPRAZ
Staatsrat
Staat Freiburg



JEAN-MICHEL CINA
Staatsrat
Kanton Wallis



LAURENT FAVRE
Staatsrat
Kanton Neuenburg



Ein Leitfaden für Sie

Wie schön ist die Schweiz! Ihre Berge, Seen, Flüsse und schmucken Städte erfüllen die Bevölkerung mit Stolz und ziehen die Touristen an. Die herrlichen, durch die Landwirtschaft mitgestalteten Panoramen stiften dem Land Identität.

Dieser Reichtum wird manchmal durch eine ausgedehnte Besiedlung beeinträchtigt. Diese hat nicht nur mögliche Folgen auf die Landschaft. Sie schafft auch grössere Distanzen zwischen Wohn-, Arbeits- und Freizeitort, womit auch der Verkehr stark zunimmt. Die Schweizer Bevölkerung hat mehrmals Bedenken dazu geäussert[1] und sich für den Landschaftsschutz und eine Steuerung der Siedlungsentwicklung ausgesprochen. Unsere Praxis muss entsprechend angepasst und dem Leitsatz der «Siedlungsentwicklung nach innen» unterstellt werden.

Dieser Paradigmenwechsel ist weniger ein Zwang als eine einmalige Chance! Das Bauen innerhalb der Agglomerationen und Ortschaften schafft mehr Leben, Potential und Nachhaltigkeit, aber auch mehr Wohlstand: Die verdichtete Bauweise ermöglicht Einsparungen im Bereich der Bau- und Unterhaltskosten des Verkehrsnetzes. Das Verkehrsnetz wird häufiger genutzt, was sich positiv auf Umweltverschmutzung, Energieverbrauch, Lärmemissionen, Gefahren im Strassenverkehr und öffentliche Ausgaben auswirkt.

Die Beispiele im vorliegenden Leitfaden zeigen, dass diese Ausrichtung möglich ist und dass sie – wenn die damit verbundenen Herausforderungen angenommen werden – zur Verbesserung der Lebensqualität in unseren Städten, Quartieren und Dörfern beiträgt.

Ob Sie Gemeinderat, Parlamentarierin, Techniker, Zimmermann, Grundstückeigentümerin, Hauserbe, Architektin oder Mitbürger sind: Die Siedlungsentwicklung nach innen betrifft auch Sie. Es ist an uns, zusammen für die Zukunft zu bauen.

1 Revidiertes Raumplanungsgesetz, Zweitwohnungsinitiative oder Landschaftsinitiative

Aufbau des Leitfadens

Der vorliegende Leitfaden ist keine wissenschaftliche Arbeit und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich vielmehr um ein vielseitig verwendbares Werkzeug: Sie können es von vorne oder hinten her lesen, für Informationen zu einem bestimmten Thema konsultieren, als Schlagwortverzeichnis zu Hilfe ziehen oder vielleicht entdecken Sie darin ein Projekt in Ihrer Nähe.

1. Teil
HERAUSFORDERUNGEN

Der erste Teil des Leitfadens fasst die Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen in vier Hauptkategorien zusammen:

- Natürliche Umwelt
- Gebaute Umwelt
- Soziale Umwelt
- Prozesse

2. Teil
32 WEGWEISENDE PROJEKTE

Der zweite Teil zeigt 32 wegweisende Projekte im Bereich der Siedlungsentwicklung nach innen, die vor kurzem in der Schweiz realisiert wurden. Sie werden mittels Bildern, Texten und Zahlen vorgestellt und zeigen auf, welche Herausforderungen bei ihrer Realisierung gemeistert wurden. Die Projekte sind nach Verdichtungstyp geordnet:

- Neubauten
- Sanierungen
- Gemischte Projekte

1. TEIL

HERAUS-FORDERUNGEN

Es gibt kein Patentrezept um den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen zu begegnen. Jedes Projekt ist einzigartig und muss im eigenen Kontext betrachtet werden. Es ist sinnlos alle Herausforderungen meistern zu wollen, denn sämtlichen lokalen Erwartungen und Restriktionen gerecht zu werden ist unmöglich. Der Versuch ein Gleichgewicht zwischen allen Elementen herzustellen verzögert oftmals den Prozess und macht ihn komplexer. Als Vorzeigeprojekt dient nicht das Projekt, das eine Lösung für möglichst viele Herausforderungen findet, sondern jenes, das auf die im bestimmten Kontext spezifischen Herausforderungen antwortet.

NATÜRLICHE UMWELT

STANDORT UND ERSCHLIESSUNG

Erschliessung, Mobilität, Parkplatzsituation, Motorisierung, öffentliche Verkehrsmittel, Auto, Infrastruktur, Nähe, Fahrrad, Sicherheit, Trennung, Fussgänger

Die Gebäudeerschliessung wirkt sich nicht nur auf die Gebäude aus, sondern wird auch durch Fragen rund um die Mobilität und die Parkplatzsituation geprägt. Dabei geht es um öffentliche und private Verkehrsmittel, aber auch um die Erschliessung bis in die Wohnungen hinein. Echte Alternativen zum Auto garantieren eine Erschliessung für den Grossteil der Bevölkerung und reduzieren den Stau, die Umweltverschmutzung, den Lärm und die Gefahren im Strassenverkehr. Dafür entscheidend ist eine Lage in Reichweite der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs (gesicherte Fussgängerwege, Fahrradwege, usw.).

Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln hängt eng mit der *Bevölkerungsdichte* zusammen. Damit eine Buslinie rentabel ist, braucht es rund 100 Einwohner + Arbeitsstellen pro Hektare, bei Tram- oder Metroverbindungen ungefähr deren 200 (ARE, UVEK 2006[1]). In den Randgebieten wird aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte der nötige Mindestwert oft nicht erreicht. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zieht in der Regel einen sinkenden Motorisierungsgrad und somit eine abnehmende Zahl an benötigten Parkplätzen nach sich. Bisher von Autos beanspruchte Räume können für Freizeitaktivitäten, Erholung und Begegnungen genutzt werden (*zusammen leben*), die Lebensqualität steigt. Eine genügende Siedlungsdichte ermöglicht den Verbleib und die Ansiedlung von Geschäften und Diensten, eine verbesserte *funktionale Durchmischung* und reduziert somit die Fahrtenzahl. Der Langsamverkehr ist eine gute Alternative zum Nahverkehr und verringert ohne hohe Kostenfolge die Auswirkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Bereich.

In Quartieren und Dörfern muss die ambivalente Haltung gegenüber der Parkplatzsituation berücksichtigt werden: Vor allem im Hinblick auf Sicherheit, Lärm- und Umweltbelastung wünschen die betroffenen Einwohner weniger Fahrzeuge. Sie sind jedoch nicht immer bereit, ihren eigenen Komfort einzuschränken und erwarten nahegelegene Parkmöglichkeiten. Insbesondere bei partizipativen *Verfahren* ist es wichtig, diese emotionale Komponente zu berücksichtigen und den Bedürfnissen nachzukommen. Dazu müssen die Lage und Grösse der Parkplätze optimal gewählt und ökonomisch tragbare Lösungen gefunden werden.

Eine gute Erschliessung soll zudem möglichst viele Menschen betreffen, also auch Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen wie Senioren oder Rollstuhlfahrer. So kann eine Anpassung an die heutigen Baunormen eine erhebliche Qualitätssteigerung der Gebäude bewirken (Lifte, Räume für Fahrräder und Kinderwagen, geeignete sanitäre Anlagen, usw.).

1 Raumstruktur und Mobilität von Personen, ARE, UVEK – Juni 2006

MOTORISIERUNGSGRAD

Der Motorisierungsgrad hängt von der Bevölkerungsdichte ab. Bei einer Dichte von 20 Einwohnern pro Hektare beträgt er 550 Fahrzeuge pro 1000 Personen. Bei einer Dichte von 45 Einwohnern pro Hektare sinkt er auf 450 Fahrzeuge.

NATUR UND LANDSCHAFT

Biodiversität, Integration, Naturerbe, Landschaftsqualitäten, Standort, Boden, Aussenanlagen, Erhaltung, Zersiedelung, landwirtschaftliche Produktion

Boden ist heutzutage ein knappes Gut, mit dem sorgsam umgegangen werden muss. Die Erhaltung der Landschaft und der *natürlichen Ressourcen* ist damit ein zentrales Anliegen der Siedlungsentwicklung. Der Schutz unbebauter Flächen ist notwendig, um die Biodiversität, natürliche Lebensräume, Wälder oder Gewässer zu schützen. Die Naturlandschaft ist Teil unseres gemeinsamen Erbes und muss deshalb erhalten werden.

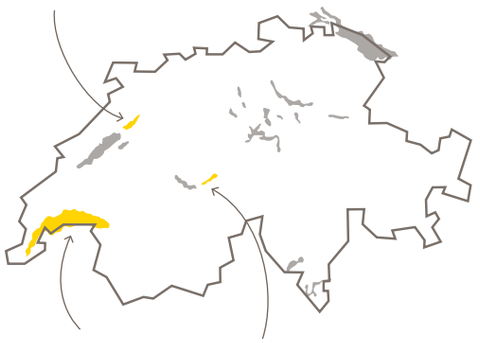
Werden reine Erdflächen ausgespart, kann das Regenwasser einsickern, was bei starken Regenfällen die Kläranlagen entlastet. Auf solchen Flächen können auch grosse Bäume gepflanzt werden, deren Wurzeln den Boden stabilisieren. Begrünte Dächer und Aussenanlagen mässigen das Klima, indem sie die Überhitzungsgefahr im Sommer verringern. Diese Massnahmen können auch auf unsere unmittelbare Umgebung angewandt werden. Die Pflege von Gärten, Plätzen, Strassen und Wegen verbessert unseren täglichen Lebensraum (mehr dazu unter *Standort und Erschliessung*).

Viele Menschen wünschen sich angrenzende Grünflächen zum Spielen, Erholen oder Gärtnern. Siedlungsprojekte müssen daher solche Räume erhalten oder schaffen: Es ist verständlich, dass Personen ohne direkten Zugang zu solchen Grünflächen den Kauf eines Hauses mit Umschwung auf dem Land in Erwägung ziehen.

IN ZAHLEN

Die Siedlungsentwicklung nach innen schont die Bodenressourcen, fördert die Schweizer Landwirtschaft und reduziert den seit Jahrzehnten anhaltenden Rückgang des Kulturlandes. Von 1985 bis 2009 hat die Schweiz 850 km² eingebüsst, was etwa einem Quadratmeter pro Sekunde entspricht. Während diese Entwicklung in den Bergregionen durch die Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben zu erklären ist, ist sie im Mittelland hauptsächlich auf die fortdauernde Verstädterung zurückzuführen. Die Siedlungsentwicklung nach innen hilft der Zerstückelung von Kulturland vorzubeugen, die einer guten Bewirtschaftung im Wege steht.

Bielersee 39,3 km²
Jährlicher Rückgang des Kulturlandes



Genfersee 581,3 km²
Seit 1985 überbaute Fläche

Brienzersee 29,8 km²
Jährlich überbaute Fläche

Bodennutzung

NATÜRLICHE RESSOURCEN

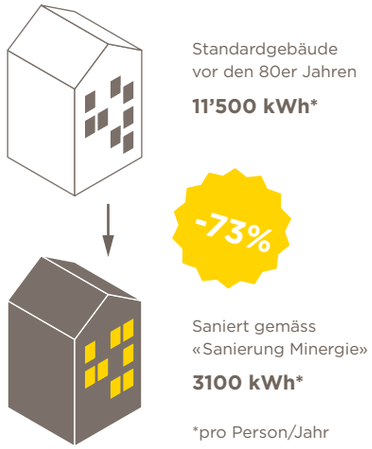
Ressourcen, Gefahren, Belastungen, Luft, Wasser, Boden, Verschmutzung, Energie, Produktion, Konsum, Strom, graue Energie, Lärm, Erschütterungen, Abfall, Strahlung, Sonne, Rohstoffe, Ernährung

Einen Grossteil unserer Energie verbrauchen wir für das Wohnen. Vor allem ältere Bauten haben einen extrem hohen Energieverschleiss. Nachhaltig gebaute Gebäude weisen heute erstaunliche Leistungen auf, vor allem im Bereich der Isolierung und der Energieeinsparung. Die Vergrösserung, die Aufstockung oder der Umbau von Gebäuden bietet eine gute Gelegenheit, ihre Energiebilanz zu verbessern. Die Sanierung bestehender Gebäude ist ein zentrales Anliegen, denn sie sind für den Grossteil der Energieverschwendung verantwortlich.

Die neuen Standards verlangen zudem einen höheren Schutz gegen Gefahren und Belastungen wie Lärm, Erschütterungen, Luftverschmutzung oder Erdbeben. Diese wahrnehmbaren Verbesserungen erhöhen die Lebensqualität der Bewohner. Ein besonderes Augenmerk für solche Fragen ist unentbehrlich, da die Siedlungsverdichtung oft an gut gelegenen und erreichbaren Orten vorgenommen wird, und die somit auch diesen Belastungen ausgesetzt sind. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung betreffen manchmal belastete Standorte (Industrie- oder Bahngelände), die zuerst kostspielig dekontaminiert werden müssen. Doch ihre Sanierung ist zentral, da die Gesundheit der umliegenden Bevölkerung gefährdet ist. Werden Standorte verdichtet, kann auch eine Bodensanierung besser finanziert werden.

VORTEILE!

Neubauten verwenden erneuerbare Ressourcen, verbrauchen bei ihrer Errichtung weniger graue Energie, bieten Schutz gegen die Überhitzung im Sommer, bestehen aus gesunden Materialien, reduzieren die Wasserverschwendung und ermöglichen das Versickern des Regenwassers, was dessen Abfluss in die Kanalisation verzögert. Sie sind somit eine Investition in die Lebensqualität und wirken sich langfristig auch positiv auf die privaten und öffentlichen Finanzen aus.



Sanierung « Minergie »

GEBAUTE UMWELT

BAUERBE

Erhalt, Schutz, Integration, Siedlungen, Materialien, Baustelle, Lebensdauer, Standort, Sicherheit, Unterhalt, Wartung, Sanierung, Betrieb, Techniken, Abbruch, Rückbau, Bau

Siedlungsentwicklung nach innen betreiben heisst sich mit kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden auseinanderzusetzen. Während in einigen Fällen die Situation ziemlich klar ist, beispielsweise bei einem historisch geschützten Objekt, kann der Wert eines Gebäudes oder eines Ortes auch emotionaler Natur sein, vor allem wenn er auf im kollektiven Unterbewusstsein verankerte Ereignisse zurückzuführen ist. Dies muss bei Umbau- oder Abbruchvorhaben berücksichtigt werden, um der natürlichen Abneigung der betroffenen Menschen gegenüber Veränderung entgegenzutreten.

Das Projekt stellt den Bezug zum Bauerbe mittels Integration des Neuen im existierenden natürlichen und baulichen Zusammenhang her. Integrieren heisst jedoch nicht einfach das Alte wiedergeben oder nachahmen. Es braucht vielmehr eine tiefgründige Reflexion über das Zusammentreffen von Standort und Programmanforderungen.

Das Bauerbe wird nur dann sinnvoll genutzt, wenn es lebendig und bewohnt ist. Das von früheren Generationen Erbaute soll das Leben der künftigen Generationen nicht behindern. Der Unterhalt der Gebäude ist beispielsweise notwendig, um Gefahren aufgrund von Altersschäden abzuwenden. Energetische Sanierungen, Massnahmen zur Erschliessung und zur Erfüllung der Anforderungen im Bereich der *sozialen Durchmischung* drängen sich auf, damit die Gebäude den neuen Bedürfnissen und den sich wandelnden Gesetzesnormen (u. a. Sicherheitsbestimmungen bei Feuer oder Erdbeben) gerecht werden.

Die Gebäude von heute sind das Bauerbe von morgen. Es ist wichtig, auf eine nachhaltige Bauweise zu achten und somit stets die ganze Lebensdauer zu bedenken (Betrieb, Unterhalt, Rückbau). Dabei werden Lösungen berücksichtigt, die eine langfristige Wirtschaftlichkeit und nicht nur die Baukosten.

ORTSCHAFT UND HISTORISCHER ORTSKERN

Die Dorf- oder historischen Stadtkerne sind oft von besonderem kulturhistorischem Wert. Sie sind vor der modernen Planungsweise entstanden und weisen eine beispielhafte Baudichte auf. Deshalb ist eine weitere Verdichtung oftmals nicht sinnvoll, da diese Quartiere viel dichter gebaut wurden, im Gegensatz zu jenen des 20. Jahrhunderts. Aus ihnen können Lehren im Bereich qualitativer Raumplanung gezogen werden, vor allem was den öffentlichen Raum betrifft.

RÄUMLICHE QUALITÄTEN

urbane Qualitäten, öffentlicher Raum, Garten, Park, Strasse, überbaute Räume, Freiräume, Nutzung, Sicherheit, Typologie, Komfort, Gesundheit, Standort, Architektur, Identität, Zugehörigkeit, Aneignung, Personalisierung, Licht, Sonnenschutz, Verwendung, Gebrauch, Funktionalität

Die räumlichen Qualitäten der Bauten und Einrichtungen um uns herum bestimmen unsere Lebensqualität. Im öffentlichen Raum geht es primär darum, passende Einrichtungen für alle Nutzer anzubieten. Diese Räume müssen zudem belebt werden, indem sie mit den angrenzenden Gebäuden verbunden werden.

Im Wohnbereich stellt die Wohnungsgestaltung eine besondere Herausforderung dar. Sie soll der sich wandelnden Lebensweise Rechnung tragen. Eine sorgfältige Planung der Verteil- und Ausweichräume ist ebenfalls wichtig, da sich dort das soziale Leben der Einwohner abspielt.

Die Einpassung der Gebäude – ihre urbane Form – bestimmt die Qualität der Aussenräume. So generiert der Bau «einzelner Klötze» mitten in einer Parzelle verzettelte Resträume. Sie bloss zu begrünen, macht sie noch nicht zu einem Ort für Spiel, Begegnungen oder kulturelle Aktivitäten. In den meisten Fällen ist aber genügend Raum vorhanden, um Wohnungen zu bauen und die Qualität der Freiräume zu verbessern.

Dafür müssen jedoch die aktuellen Baugrundsätze überdacht werden: Vermeidung der direkten Angrenzung, Grenz- und Gebäudeabstand, maximale Länge oder Höhe der Gebäude, niedrige Bodennutzungskoeffiziente (*Dichte*). Eine Zunahme kumulativer Bedingungen wirkt zudem der Verdichtung entgegen und geht zu Lasten der räumlichen Qualitäten.

GOLDENE REGEL

Die Räume müssen definiert und einer Nutzung zugeführt werden. Grossräumige Rasenflächen und ein einzelner Baum lassen noch keinen Spiel- und Begegnungsort entstehen, wenn es keine Mauern, Sitzgelegenheiten oder Schaukeln gibt, die seine Aneignung sicherstellen.

DICHTE

Boden, Verdichtung, Fläche, Nutzung, Verwendung, Ziffer, Perimeter

Die Entwicklung nach innen bedingt eine Verdichtung der heutigen Siedlungen. Die Verdichtung kann jedoch verschieden interpretiert werden und beschränkt sich nicht auf das Resultat einer einfachen mathematischen Gleichung. Die Bevölkerungsdichte liefert andere Informationen als die Baudichte. Der Quadratmeterverbrauch pro Einwohner kann zum Beispiel je nach Kontext stark variieren und die Grösse des untersuchten Perimeters kann sich auf die Messung der Dichte auswirken. Die Genauigkeit der Messungen und der Begriffsdefinitionen ist demzufolge entscheidend. Die Website www.dichte.ch liefert in diesem Zusammenhang nützliche Hinweise (vor allem in Bezug auf die Messweisen im Bereich der Dichte).

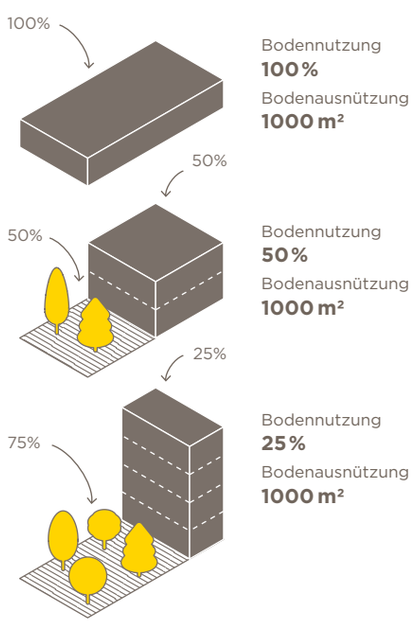
Über die rein rechnerische Komponente hinaus entspricht die gefühlte Dichte nicht der tatsächlichen Dichte. Die betroffenen Personen können eine Dichteziffer je nach Kontext und urbaner Form sehr verschieden wahrnehmen und dies bei gleichem Resultat. Die *räumliche Qualität* ist entscheidend für das Dichtegefühl. Wenn Dichte mit Qualität einhergeht, wird sie positiv wahrgenommen und bietet einen angenehmen Lebensraum.

Bei geeigneten Rahmenbedingungen ist Dichte ein Qualitätsfaktor. Ist sie genügend ausgeprägt, unterstützt sie die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs, der Läden oder der Dienste und fördert sozialen Kontakt. Durch die Angebotsnähe trägt eine solche Siedlungsdichte zur Verringerung der Verkehrswege und somit zu einer nachhaltigen Lebensweise bei.

DIE VEREINHEITLICHUNG DER TERMINOLOGIE

Die Begriffe und Messwerte im Bereich der Dichte werden kantonal unterschiedlich verwendet. Die IVHB[1] sollte langfristig zu einer Vereinheitlichung der Terminologie und Messweisen in den Kantonen führen. Bis es soweit ist werden die Angaben in diesem Leitfaden der Lesefreundlichkeit halber in vergleichbarer Weise aufgeführt (weitere Informationen unter bpuk.ch).

1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe



Verschiedene Bodennutzungen bei gleicher Ausnützung

SOZIALE UMWELT

FUNKTIONALE DURCHMISCHUNG

Dienstleistungen, Gebiet, Entflechtung, Trennung, Monofunktionalität

Lange Zeit war die Trennung von Wohnen, Arbeit und Freizeit üblich. Heute legen die Siedlungsstrategien den Akzent auf die Durchmischung der Aktivitäten und der Wohnorte. Die sogenannte funktionale Durchmischung begünstigt eine hohe Lebensqualität und das *Zusammenleben*.

Die räumliche Nähe zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit reduziert unnötige Fahrten und schafft Quartiere, die nicht nur tagsüber, sondern auch abends und an den Wochenenden lebendig sind. In dünn besiedelten Gebieten wie Wohn- und Villenvierteln fehlt es an Dienstleistungen, Läden oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Distanz zwischen den Tätigkeiten führt zu einer Zunahme der Fahrten, die mehrheitlich mit dem Auto zurückgelegt werden, da sich eine tiefe *Siedlungsdichte* negativ auf das öffentliche Verkehrsangebot auswirkt. Weniger mobile Menschen werden dadurch aus bestimmten Quartieren ausgeschlossen und die Belastung durch den Strassenverkehr nimmt zu (Lärm, Luftverschmutzung, Gefahren). Dies hat zur Folge, dass schwächere Personengruppen wie ältere Menschen isoliert oder gezwungen werden wegzuziehen, was sich wiederum auf die Gesellschaftspolitik und die öffentlichen Ausgaben niederschlägt.

Durch die Verdichtung der Wohnviertel können fehlende Einrichtungen und Dienste ergänzt werden. Da solche Angebote oft das Erdgeschoss der Wohnbauten belegen, können sie zur Belebung der Wohnquartiere und zu deren Qualitätsverbesserung beitragen (*räumliche Qualität*).

FAMILIENFREUNDLICHER SIEDLUNGSBAU

Der Familienalltag wird durch die Distanz zwischen Diensten und Einrichtungen erschwert. Ohne Auto geht nichts, denn die Eltern müssen oft ihre Kinder zur Schule und anderen Aktivitäten fahren und die Jugendlichen bekunden Mühe unabhängig zu werden. Mit zunehmendem Alter und Gebrechlichkeit vereinsamen die Einwohner in Gebäuden, die für ihre Entwicklung und die Schwierigkeiten im Alter nicht mehr geeignet sind.

SOZIALE DURCHMISCHUNG

Gentrifizierung, Verarmung, menschliches Erbe, Immobilien, Miete, Ghettos, Nähe, Nutzung, Bestimmung, Lebensweise, Wohnraum

Oft zeichnet sich jedes Quartier einer Gemeinde durch die Homogenität seiner Bevölkerung aus. Hier die Mittelklasse, die älteren Menschen und die Ausländer und dort die Reichen, die Familien und die Künstler. Die Siedlungsentwicklung nach innen kann zu einem Ausgleich und zu einer Aufweichung dieser Abschottungslogik führen.

Umbauprojekte bieten einen gesellschaftlichen Vorteil, da sie dazu beitragen können, neue Räume für eine sich wandelnde Bevölkerung zu schaffen. Durch den Bau von Alterswohnungen bleiben alte Menschen im Ort. Neuer Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung ermöglicht diesen weiterhin in der Nähe ihrer Bekannten zu wohnen oder dorthin zurückzukehren, solange sie noch finanziell abhängig sind.

Durch *Massnahmen der öffentlichen Hand* kann gezielt auf die soziale Durchmischung Einfluss genommen werden, mit einer Wohnungspolitik, die Finanzhilfen, den Bau von Alters- und Studentenwohnungen oder die Schaffung von gemeinnützigem oder subventioniertem Wohnraum unterstützt. Die Strategie kann auch dazu verwendet werden bestimmte Bevölkerungsgruppen anzuziehen: Familien – durch den Bau von Kinderkrippen und Schulen, ältere Menschen – mittels nahgelegenen Dienstleistungsangeboten, Jugendliche in Ausbildung – dank eines gut erschlossenen Verkehrsnetzes, usw. An anderen Orten sind dagegen gute Steuerzahler gefragt, um das Gleichgewicht wieder herzustellen. Die soziale Durchmischung reduziert sich nicht auf eine Hilfe für die Ärmsten. Die Schaffung attraktiver Gemeinschaftsanlagen, alternative Nutzungen bestehender Räume, Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, Synergiennutzung mit angrenzenden Baustellen für die Gestaltung des öffentlichen Raums oder Raumvermietungen an lokale Vereine werden zu einem besseren *Zusammenleben* und zur sozialen Durchmischung der Einwohner beitragen.

VORAUSDENKEN UND BEGLEITEN

Quartiere und ihre Bevölkerung verändern sich mit der Zeit. Ghettoisierung, Verarmung oder Gentrifizierung betreffen nicht nur eine einzelne Parzelle. Die öffentliche Hand ist deshalb für die Begleitung der Bevölkerungsentwicklung und für die Planung von Massnahmen zur Gewährung der sozialen Durchmischung mitverantwortlich.

ZUSAMMENLEBEN

Sicherheit, Identität, Zugehörigkeit, Gemeinschaft, Integration, Austausch, Urbanität, Zusammenleben, Kontakte, Solidarität, Partizipation

Die heutige Gesellschaft wird von Individualismus, längeren Distanzen zwischen Wohn-, Arbeits- und Freizeitort, einer alternden Gesellschaft, einer Zunahme der Scheidungsrate und verschiedensten Familienformen (mobil, getrennt lebend, etc.) geprägt. Die Zahl der Personen, die alleine oder in kleinen Haushalten wohnen, wächst stetig. Die Raumplanung und der Siedlungsbau müssen diese Entwicklung berücksichtigen und den gesellschaftlichen Folgen der Isolation Abhilfe schaffen. Die Suche nach einem besseren Zusammenleben ist somit ein zentraler Aspekt der Wohnsituation und zeigt sich in den spontanen und täglichen Beziehungen zwischen den Einwohnern: Begegnungen, Spiel, Austausch, Hilfeleistungen, usw.

Die Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt eine Bevölkerungszunahme an strategischen Standorten. Wie im Punkt *Soziale Durchmischung* erwähnt, kann dies zu Spannungen oder Konflikten führen. Nichtsdestotrotz stellen solche Berührungspunkte auch eine zentrale Ressource für soziale Kontakte und gegenseitige Hilfe dar.

Die so gewonnene Nähe kann für schwächere, mobilitätseingeschränkte, ältere oder wirtschaftlich angeschlagene Menschen entscheidend sein. Durch eine gemeinsame Nutzung können mehr Dienstleistungen für weniger Geld bezogen werden, wie dies zum Beispiel bei der Waschküche der Fall ist. Auch andere Leistungen oder Angebote werden vermehrt geteilt: Gärten, Spielräume oder Gästezimmer, Werkzeuge, Hausliedienste oder Wissen. Häufig entstehen derartige gemeinsam genutzte Angebote innerhalb von Wohngemeinschaften.

URBANITÄT: FÖRDERUNG VON BEGEGNUNG, AUSTAUSCH UND GEMEINSAMER NUTZUNG

Urbanität entsteht, wenn Bauqualität die Entwicklung des Zusammenlebens fördert. Dafür braucht es Begegnungszonen, wie Treppenhäuser, Gebäudeeingänge, Gärten und öffentliche Räume, die ihre Aneignung und das Wohlfühlen unterstützen. Stadtcharakter ist somit nicht ein Privileg der Städte, sondern findet sich sogar teilweise in ausgeprägterer Form in Dörfern als in städtischen Gebieten. Urbanität bedeutet «Höflichkeit» oder «Freundlichkeit». Sie gibt Hinweise darauf, in welchem Masse Räume ein Zusammenleben ermöglichen. In diesem Sinne ist die Siedlungsentwicklung nach innen eine Chance, um die durch die Zersiedelung verloren gegangene Urbanität wieder zu erlangen.

PROZESSE

BAUHERRSCHAFT

Eigentümer, Public-private-Partnership, Wirtschaft, Wirtschaftlichkeit, Kosten, Finanzierung, Programm, Bedürfnis, Bewirtschaftung, Unterhalt, Genossenschaft, gemeinnützige Wohnungen, Wettbewerb, Wohnraum

Ein zentraler Akteur bei der Realisierung qualitativ hochstehender Projekte ist der Eigentümer oder der Bauherr. Er leitet das Projekt und ist verantwortlich für das Grundstück, das Programm und die Finanzen. Er plant, klärt die Bedürfnisse ab und definiert die Räume. Er trägt die Baukosten, beschafft die notwendigen Finanzmittel und sichert die langfristige Tragbarkeit des Bauprojektes durch Eigenmittel und Darlehen. Er hat dessen Wirtschaftlichkeit und Amortisation sicherzustellen und die Betriebskosten zu überwachen. Und nicht zuletzt muss er die Unterhaltskosten für die ganze Lebensdauer seiner Immobilie planen.

Neben den wirtschaftlichen Überlegungen nimmt der Bauherr die nötige Interessenabwägung für alle in einem Bau- oder Umbauprojekt involvierten Elemente vor. Die Zahl und Komplexität der Herausforderungen weisen auf seine zentrale Rolle hin. Der Erfolg hängt in einem grossen Mass von seiner Entscheidungsfähigkeit ab. Der Bauherr bestimmt somit die Rahmenbedingungen und das gesamte Projekt entscheidend mit.

In der Siedlungsentwicklung nach innen sind Eigentümer und unmittelbar Betroffene nicht unbedingt einer Meinung, was zu Einsprachen führen und das Projekt erschweren, verlangsamen oder gar in Frage stellen kann. In anderen Fällen können sich die Akteure jedoch zusammenschliessen und gemeinsam investieren, was zu Einsparungen führt. Es können beispielsweise Zugangswege, Leitungsanschlüsse und Gebäudeunterhalt aber auch Ressourcen oder Wissen gemeinsam genutzt werden und so zu «Win»-Partnerschaften führen. Die Vorzüge der Public-private-Partnership (PPP) sind in diesem Bereich heute klar erwiesen.

GUTE PARTNER SIND DAS A UND O

Die Projektbegleitung setzt kompetente Spezialisten (Assistenten der Bauherrschaft bei komplexen Projekten, Architekten, Bau- und technische Ingenieure, usw.) voraus um gewisse Herausforderungen zu meistern. Gemäss Schweizerischem Ingenieur- und Architektenverein (sia.ch) können Spezialisten auf verschiedene Weise ausgewählt werden: Wettbewerbe, Studienaufträge und die in den SIA-Normen 142 und 143 beschriebenen Teststudien haben den Vorteil, dass sie mittels objektiv und transparent bewerteter Vorschläge zu den richtigen Partnern führen.

MASSNAHMEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Besteuerung, Ausstattungen, Raumplanung, Gemeinde, Planung, Einsprachen, Wettbewerb, Sensibilisierung, Wohnraum

Die öffentliche Hand, allen voran die Gemeinden, ist ein wichtiger Akteur für das Gelingen und die Qualität eines jeden Projektes. Sie wirkt auf verschiedenen Ebenen mit: beim Bau, bei der Baubegleitung, bei der Reglementierung und bei der Bewilligungserteilung. Die Gemeindebehörden müssen aktiv vorgehen, damit den siedlungspolitischen Herausforderungen ihrer Gemeinde angemessen begegnet werden kann.

Je nach Kanton ist die Raumplanung den Gemeinden unterstellt. Diese können mithilfe kantonal unterschiedlicher Raumnutzungsinstrumente Baureglemente erlassen, um Baurechte auf dafür vorgesehenen Grundstücken zu erteilen. Die Siedlungsentwicklung nach innen hängt demzufolge von der Definition von Bestimmungen ab, die sie bewilligen und unterstützen. Wenn durch die Erhöhung oder Erweiterung von Gebäuden die Siedlungsdichte auf Grundstücken ermöglicht werden soll, für die eine weitere Bautätigkeit bis anhin nicht vorstellbar war, müssen diese Bestimmungen oft angepasst werden.

Die öffentliche Hand kann die Bautätigkeit zudem mit unterschiedlichen Massnahmen unterstützen: Subventionen oder Objekthilfen, Steuerhilfen oder vorteilhafte Steuerbedingungen bei nachhaltigen Bauten, Dienstleistungsangebote im Bereich der Bodennutzung, an Bedingungen geknüpfte Landvergabe und Boni auf Baurechte. Durch ihre lokalen Kenntnisse kann sie zudem eine aktive Rolle bei der Vermittlung von Unternehmen oder Firmen spielen, je nachdem welche Nutzung sie für das Gemeindegebiet beabsichtigt und welche Möglichkeiten oder Planungsabsichten mit dem verfügbaren Land verbunden sind.

Die öffentliche Hand kann sich entweder darauf beschränken, die verschiedenen Akteure an einen Tisch zu bringen oder Lenkungsmassnahmen vorzuschlagen oder sie kann aber stärker eingreifen, indem sie eine aktive Bodenpolitik führt (*Bodenbewirtschaftung)*. Um wirksam zu agieren, muss sie von Fall zu Fall stets den Mittelweg zwischen Interventionismus und absoluter Freiheit finden. Dieser Weg ist stark vom regionalpolitischen Kontext und den Mentalitäten abhängig.

BEISPIELE ZUR SENSIBILISIERUNG

Die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden) hat die wichtige Aufgabe, die Bevölkerung, Eigentümer und unmittelbar Betroffenen auf die Notwendigkeit der Siedlungsentwicklung nach innen und ihren vielfältigen Realisierungsmöglichkeiten hinzuweisen. Der vorliegende Leitfaden und die damit einhergehende Ausstellung sollen ein möglichst grosses Publikum erreichen. Die zahlreichen Beispiele zeigen, dass eine gute Verdichtung nach innen nicht nur erwünscht, sondern auch machbar ist.

BODEN-BEWIRTSCHAFTUNG

Parzellen, Zerschneidung, Zusammenschluss, Neuparzellierung, Bodenmelioration, Baurechte, Fläche, Hortung, Mobilisierung

Der Wohnungsmangel und die tiefen Hypothekarzinsen begünstigen gegenwärtig den Wohnungsbau in praktisch allen Regionen der Schweiz. Trotzdem sind nicht alle Eigentümer bereit zu bauen und ziehen es vor, ihr Grundstück zu horten, das heisst es unbebaut zu bewahren, damit es an Wert gewinnt. Eine solche Hortung widerspricht den Bestimmungen über die Festlegung neuer Bauzonen und die Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke, wie sie in Artikel 15 und 15a des neuen RPG vorgesehen sind. Deshalb stellt die Bodenbewirtschaftung durch die öffentliche Hand ein wirksames Mittel dar, um die Planung zu gewährleisten. Somit kann die Bebauung der «guten Grundstücke» unterstützt werden, das heisst derjenigen, die in unmittelbarer Nähe der Dienstleistungen und Verkehrsmittel liegen.

Bevor sie Zwangsmassnahmen anwendet, kann die öffentliche Hand eine aktive Bodenpolitik betreiben und sich auf dem Immobilienmarkt einbringen. Eine Gemeinde kann strategisch wichtige Grundstücke kaufen. Dies obliegt im Übrigen ihrer Verantwortung, wenn es um die Planung einer bedarfsorientierten öffentlichen Einrichtung, zum Beispiel einer Schule, geht. Die Gemeinde kann Parzellen an gemeinnützige Gesellschaften abtreten, um unter bestimmten Bedingungen Immobiliengeschäfte zu tätigen, oder ein Grundstück im Baurecht einem Bauberechtigten für eine bestimmte Dauer gegen Entrichtung einer einmaligen oder wiederkehrenden Gebühr überlassen.

Eine solche Bodenpolitik ist immer langfristig ausgerichtet. Dafür muss die Gemeinde eine aktive Stellung einnehmen und zukünftige Bedürfnisse vorzeitig erkennen. Die Grundstücke müssen dann gekauft werden, wenn sie verfügbar sind und kein Risiko besteht, dass sie an andere verkauft oder unerschwinglich werden. Weiter kann eine Neuparzellierung vorgenommen werden, die es ermöglicht, Grundeigentum zusammenzufassen und die Baurechte kohärent und effizient zu nutzen. In diesem Fall ist es wichtig, die Akteure an einen Tisch zu bringen um ein positives Resultat zu erzielen.

Schliesslich müssen die privaten Eigentümer ihrer Verantwortung bewusst sein: Sie besitzen eine entscheidende Ressource für die Raumplanung und -entwicklung. Darum ist es wichtig, die ganze Bevölkerung für die Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen zu sensibilisieren.

WERKZEUGE DER BODENBEWIRTSCHAFTUNG

Die meisten Kantone haben entsprechende Gesetzesbestimmungen (Enteignungs-, Kauf- oder Vorverkaufsrecht). Selbst wenn sie selten angewandt werden, können sie sich nützlich erweisen um Eigentümer zum Bauen anzuregen, ohne ihnen interessante Renditen vorzuenthalten. Die öffentliche Hand kann zudem Baurechte erteilen und sie mit einer Verfallsfrist versehen, innert welcher sie zwingend genutzt werden müssen. Solche Klauseln werden mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags festgelegt.

PARTIZIPATION

Steuerung, Einwohner, Nachbarn, Quartier, Verfahren, Humankapital

Die Schweiz verfügt über grosse Baulandreserven auf Parzellen, die oft teilweise oder ganz überbaut und demzufolge bereits bewohnt sind. Bei der Ankündigung eines Bauvorhabens werden sich die Einwohner zu recht Gedanken über damit einhergehende Beeinträchtigungen und mögliche Folgen machen. Derartige Verdichtungsprojekte können jedoch dazu beitragen, das Wohlbefinden und die Lebensqualität der neuen und aktuellen Einwohner zu verbessern.

Partizipatives Vorgehen ist heute üblich. Es ermöglicht die Erwartungen der Bevölkerung in die Projektbegleitung einfliessen zu lassen und gibt ihr sowie den unmittelbar betroffenen Nachbarn ein Mitspracherecht. Dabei kann auf die Fragen und Sorgen eingegangen werden: Lärm- und Staubemissionen, Mietvertragskündigungen, Mieterhöhungen oder Parkplatzregelung. Häufig werden erwartete Verbesserungen im Bereich der Dienstleistungen, der öffentlichen Ausstattungen und des Ausbaus der gemeinsamen und öffentlichen Räume angesprochen. Strittige Fragen und berechtigte Ängste der Bevölkerung werden thematisiert (*soziale Durchmischung*, *funktionale Durchmischung*) und das Projekt kann durch das Einfliessen von Wünschen und Bedürfnissen entsprechend angepasst werden. Die lokalen Bedingungen eines Projektes variieren. Oft treffen dabei verschiedene und gegensätzliche Interessen aufeinander. Es ist möglich, die Akzeptanz der Projekte durch die Schaffung von Informationsgefässen zu erhöhen und zusätzliche Ressourcen zur Verbesserung des Projektes zu gewinnen, indem den Bemerkungen mit Offenheit und den vertretenen Meinungen mit Verständnis begegnet wird und diese ernst genommen werden. Der partizipative Austausch ist deshalb empfehlenswert, ob er nun von der kantonalen Gesetzgebung vorgegeben ist oder nicht.

Bevor ein solcher Weg eingeschlagen wird, ist es wichtig, ihn als Dialog zu betrachten, der eine respektvolle und gegenseitige Aufmerksamkeit erfordert. Dies setzt ein dauerhaftes Vertrauensverhältnis zwischen der Bevölkerung und allen Akteuren (Politiker, Makler, Siedlungsplaner oder Architekten) voraus.

PARTIZIPATION WILL GELERNT SEIN

Jedes partizipative Verfahren hat seine eigene Form und Dauer und geht mehr oder weniger auf die Projekteinzelheiten ein. Darum ist es wichtig, dass es in einem definierten und professionellen Rahmen lanciert und dass darauf geachtet wird, dass es die Projektziele erfüllt. Die Vorgehensweise muss klar festgelegt werden: Ziel und Zweck, beteiligte Akteure und die Personen, die sie vertreten. Und schliesslich müssen die Grenzen, die zur Diskussion stehenden Aspekte und die nicht berücksichtigten Elemente klar definiert werden. Unabhängig davon, welches Verfahren gewählt wird, müssen die einzelnen Schritte methodisch und von Fachpersonen ausgeführt werden, damit sie nicht etwa eine gegenteilige Wirkung erzielen.

1. TEIL

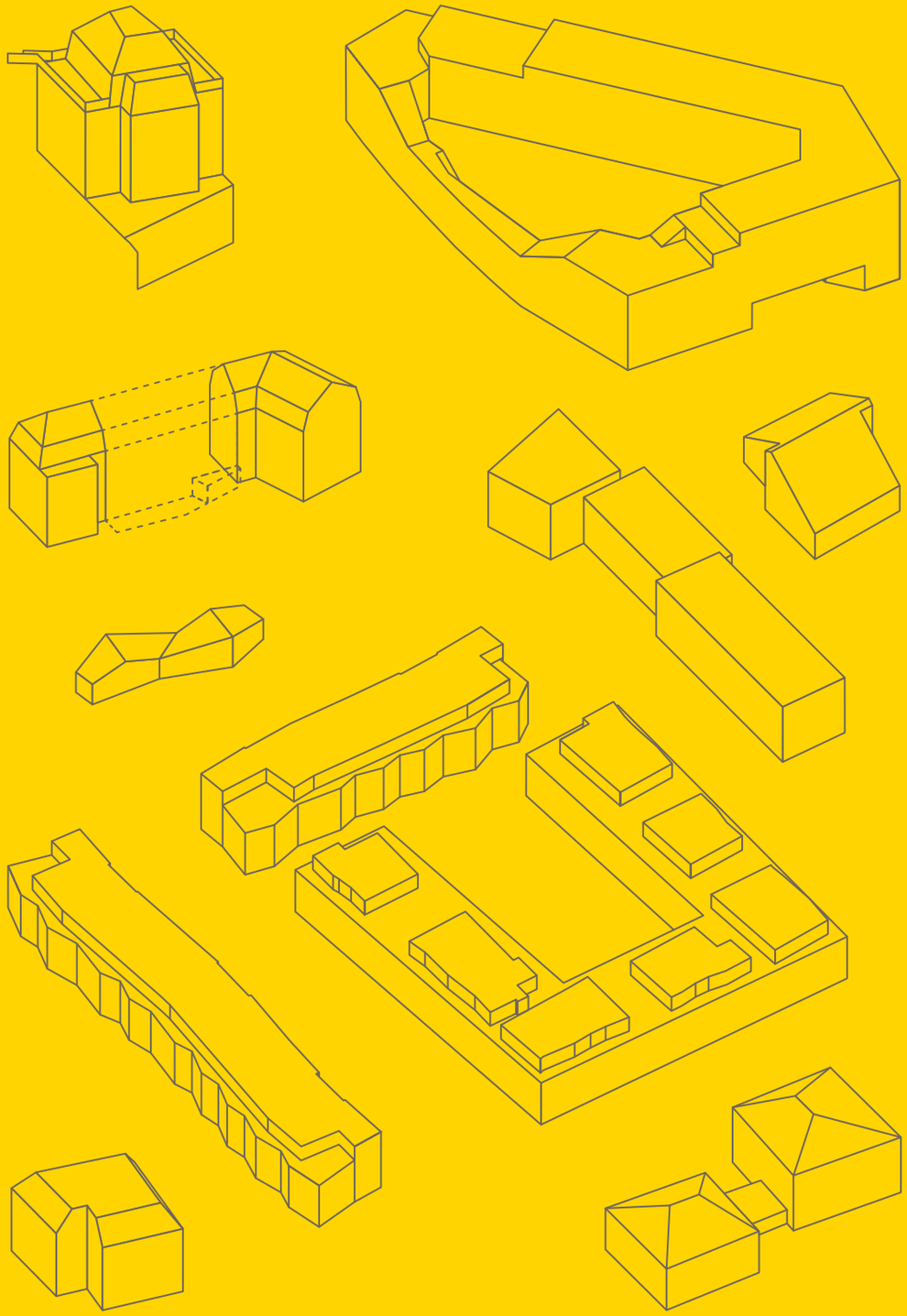
32 WEGWEISENDE PROJEKTE

Die nachstehend ausgewählten Beispiele sind alle wegweisend im Bereich der Verdichtung. Da sie es aber nicht aus demselben Grund sind, wurde im vorliegenden Leitfaden jeweils in einer Randnotiz festgehalten, auf welche spezifischen Herausforderungen sie antworten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht erwähnte Elemente irrelevant sind. Es wurde lediglich nicht auf sie eingegangen, denn der Zweck des Leitfadens besteht vielmehr darin Projekte verschiedener Bauart und Bautypologie vorzustellen. Die Projekte sind nach Verdichtungstyp – Neubauten, Sanierungen oder gemischte Projekte – und innerhalb der entsprechenden Kapitel nach zunehmender Überbauungsfläche geordnet.

Alle Beispiele wurden mit den verantwortlichen Architekturbüros und einzelne davon zusätzlich mit der Bauherrschaft besprochen, um die Eigenheiten möglichst präzis zu umreissen. Wenn keine genauen Zahlen zur Parzellendichte vor und nach Ausführung des Projektes vorlagen, wurde eine durchschnittliche Fläche von 50 m^2 pro Einwohner/Arbeitsstelle angenommen. Diese Rechnungsweise liefert Resultate, die zwar von der Realität abweichen können, aber sie ist einfach und eignet sich gut um Vergleiche herzustellen (weitere Informationen über die Dichte bietet die gleichnamige Website www.dichte.ch).

VIEL SPASS BEIM ENTDECKEN!

NEUBAUTEN





1 **BARDONNEX (GE) | WEILER CHARROT**

MEHRFAMILIENHAUS IN EINEM DORF

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2009

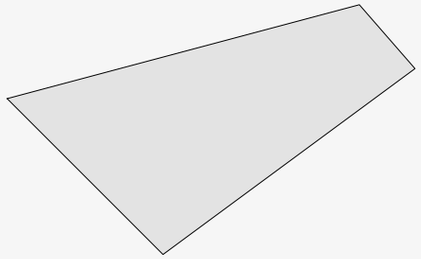
Bauherrschaft Privat

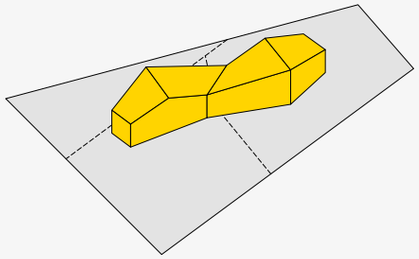




BARDONNEX (GE) | WEILER CHARROT

Mehrfamilienhaus in einem Dorf





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1064 m²	1064 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	140 m²	**+140 m²**
Geschossfläche	0 m²	280 m²	**+280 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	8 E/A	**+8 E/A**



Das Haus liegt an der Nordgrenze des Weilers Charrot mit Blick auf Landwirtschaftsland. Dahinter liegt die Commanderie de Compesières, in der das Museum des Malteserordens untergebracht ist. Hier führt ein nationaler Wanderweg durch.

Sofortiger Dialog mit den Kantonsbehörden

Wegen der speziellen Lage der Parzelle – langgezogene Form und freie Sicht der Passanten auf das Haus – musste bei diesem Projekt besonderes Augenmerk auf das natürliche und architektonische Erbe gelegt und nicht nur auf die vom Baureglement vorgeschriebene «Integration in das Dorf» geachtet werden. Daher wurde bereits bei den ersten Skizzen die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege des Kantons Genf gesucht. Auf diese Weise sollte verhindert werden, dass sich das Verfahren unnötig in die Länge zog, wie das bei einem früheren Projekt der Fall gewesen war, das nach zehn Jahren schliesslich aufgegeben wurde.

Auf das Dorf abgestimmte Geometrie

Entgegen dem ursprünglichen Auftrag, zwei Einfamilienhäuser zu bauen, wurde nur ein Baukörper mit zwei Wohnungen unter einem Dach errichtet. Auf diese Weise konnte die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten im Dorf besser respektiert werden. Dank seiner Dachform und seiner Geometrie harmoniert das Gebäude perfekt mit den übrigen Baukörpern des Dorfs.

«Traditionelle» Philosophie

Das Gebäude besteht aus 36 cm dickem, wärmedämmendem Monobrick, so dass kein zusätzlicher Wärmedämmputz notwendig war. Obwohl Backstein statt Bruchstein verwendet wurde, hat der Bau dank Eichenfenstern und Kalkputz einen mineralischen Charakter. Der Zugang zum Haus führt über einen gemeinsamen Durchgang zwischen den beiden Wohnungen, der eine Verbindung zwischen Dorf und Feldern schafft. In den beiden rund 120 m² grossen 5,5-Zimmer-Maisonettewohnungen, die über ein Mezzanin unter dem Dach verfügen, wohnen zwei Brüder aus Charrot mit ihren Familien.

Hofseite und Gartenseite

Die ursprüngliche Parzelle wurde dreigeteilt: Auf der kleinen, nicht bebaubaren dreieckigen Fläche im Norden wurde ein gemeinsamer Gemüsegarten angelegt, und die beiden übrigen Parzellen umfassen je eine Hälfte des Hauses, was einen allfälligen späteren Verkauf vereinfacht. Es gibt keine Hecken oder Zäune zwischen den Parzellen. Die Vegetation und die Geometrie des Gebäudes bestimmen die privateren Bereiche. Dank der Ausrichtung des Hauses ergibt sich natürlicherweise eine Gartenseite gegen Süden und eine Hofseite gegen Norden. Die Fahrzeuge werden auf der Nordseite abgestellt, doch gibt es keine Überdachung oder sonstige Installationen, so dass dieser Bereich vielseitig genutzt werden kann.

Projekt: LRS architectes *www.lrsarchitectes.ch*
Fotos: © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*

2 **BOUDRY (NE) | CHEMIN DES ISLES**

BAU EINES MEHR-FAMILIENHAUSES

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2010

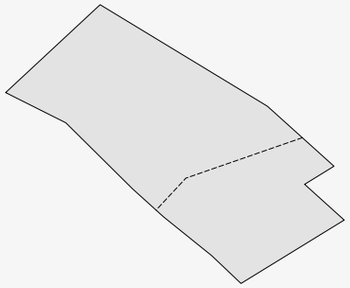
Bauherrschaft Privat

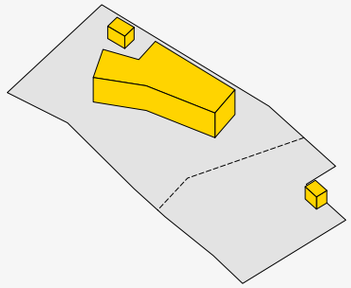




BOUDRY (NE) | CHEMIN DES ISLES

Bau eines Mehrfamilienhauses





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1511 m²	1511 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	159 m²	**+159 m²**
Geschossfläche	0 m²	318 m²	**+318 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	6 E/A	**+6 E/A**



Dieses Hausprojekt entstand aus dem Wunsch eines Paars, das nach der Trennung weiter bei seinen kleinen Kindern leben wollte. Trotz der Lage am Stadtrand, in Boudry, liegt das Gebäude wenige Schritte von der Haltestelle des Trams entfernt, mit dem das Zentrum von Neuenburg leicht erreichbar ist. Es wurde auf einer leeren Parzelle errichtet, mitten in einem Quartier mit Bauten unterschiedlicher Grösse.

Ein Augenmerk auf der Umgebung

Es war dem Architekten und der Bauherrschaft wichtig, die Essenz des Standorts zu bewahren, der landschaftlich sehr wertvoll ist und im Quartier eine grüne Insel bildet. Er wies mehrere Bäume auf, von denen die meisten glücklicherweise erhalten werden konnten. Im Süden des Geländes fliesst die Areuse, die mehrere Hundert Meter weiter unten in den Neuenburgersee mündet. Gemäss Ortsplanung sind die Parzellen in dieser Zone für den Bau von Einfamilienhäusern bestimmt, aber das Neuenburger Recht erlaubt, bis zu drei Wohnungen in ein Einfamilienhaus einzubauen. Dank dieser Besonderheit konnten die Bauherren zwei Gebäude nebeneinanderstellen und dadurch den grosszügigen Garten erhalten. Die Form des Gebäudes ist leicht geknickt und liegt in einer Ecke des Grundstücks, so dass ein zweites ähnliches Projekt denkbar wäre.

Anpassung des Grundrisses an die getrennte Familie

Angesichts der besonderen Familiensituation der Eigentümer musste ein dreiteiliges Wohnsystem entwickelt werden. Die Maisonettewohnung des Vaters und die Parterrewohnung der Mutter sind voneinander unabhängig, während die Wohnung der Kinder zwischen den beiden liegt und von beiden erreicht werden kann. Das Entrée und die Waschküche gehören zu den Gemeinschaftsräumen, so dass die Eltern ihre Privatsphäre wahren, aber trotzdem nahe bei ihren Kindern bleiben können.

Innovatives Konzept für ein untypisches Projekt

Da der eine Bauherr Ingenieur war, kannte er den Architekten, mit dem er früher schon zusammengearbeitet hatte. Er wandte sich deshalb für diesen besonderen Auftrag an ihn und war eng an der Entwicklung des Projekts beteiligt. Das untypische Vorhaben erforderte eine sorgfältige Prüfung verschiedener Varianten und zahlreicher Parameter, wie die Frage der Privatsphäre, der Gemeinschaftsräume und der Verbindungen zwischen den beiden. Trotzdem ist das Projekt zwar geschickt konzipiert und nutzt den Kontext, die Regeln und die Baulücke optimal aus, aber es konnte nur eine geringe Verdichtung erzielt werden.

Ein durchmischtes Quartier

Nachdem ein Elternteil das Haus verlassen hat, wird der frei gewordene Teil nun von einem neuen Mieter bewohnt, was zeigt, dass sich das Gebäude an die Entwicklungen im Leben seiner Bewohner anpassen lässt. Im Quartier kennen sich die meisten Leute, und die verschiedenen Gebäudetypen – von der Villa bis zur günstigen Mietwohnung – führen zu einer gewissen sozialen Durchmischung. Durch die Gespräche, die im Vorfeld der Umsetzung mit den Nachbarn geführt wurden, konnten eventuelle Einsprachen entschärft und die Bauarbeiten fast ohne Probleme ausgeführt werden.

Projekt: Julien Dubois architectes *www.jd-architectes.ch*
Fotos: © Joël Tettamanti *www.tettamanti.ch*

3 **LAUSANNE (VD) | AVENUE DE MORGES**

AUFSTOCKUNG EINES GEBÄUDES IM STADTZENTRUM

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2013

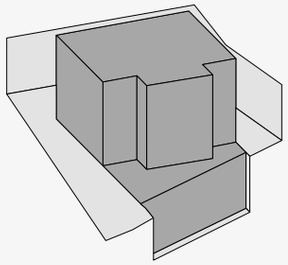
Bauherrschaft Privat

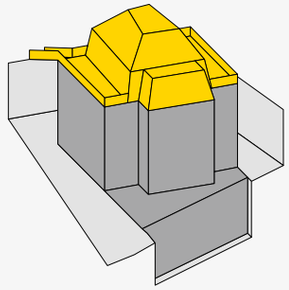




LAUSANNE (VD) | AVENUE DE MORGES

Aufstockung eines Gebäudes im Stadtzentrum





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	564 m²	564 m²	
Siedlungsfläche	249 m²	249 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	700 m²	828 m²	**+128 m²**
Bevölkerungsverdichtung	14 E/A	18 E/A	**+4 E/A**



Das Projekt entstand aus der Notwendigkeit, das Flachdach eines bestehenden Gebäudes zu sanieren und neu abzudichten. Angesichts der relativ hohen Kosten für diese Arbeiten, die keine Wertsteigerung erlaubten, ergriffen die Eigentümer die Gelegenheit, als ergänzende Investition eine zusätzliche Wohnung einzubauen.

Ein zusätzliches Volumen auf dem Dach

Die neue Maisonettewohnung mit viereinhalb Zimmern bildet ein selbständiges Volumen, das mit einem Holzrahmen auf das bestehende Dach aufgesetzt ist. Dank der für Lausanne typischen Hanglage und des Einbaus einer neuen Treppe verfügt die Wohnung über einen unabhängigen Zugang von der Avenue de Morges im Norden des Gebäudes. Dadurch konnte die Zahl der Durchbrüche durch die Dachplatte für Anschlüsse an die bestehende Haustechnik (Heizung, Wasser, Strom, Abwasser) auf ein Minimum beschränkt werden. Das Projekt ist rundum isoliert, auch gegen unten, und wurde als vorgefertigtes Holzgerüst konzipiert, um die Montagezeit zu verkürzen und das Eigengewicht zu reduzieren.

Mansardengeometrie

Das neue Volumen nutzt die gesetzlich zulässigen baulichen Möglichkeiten maximal aus. Es spielt mit den verschiedenen Flächen und interpretiert die Geometrie des Mansardendachs neu. Im Osten und Westen des Neubaus sind zwei grosszügige Terrassen angebracht. Die Terrassengeländer und die Dachverkleidung bestehen aus demselben Material, einem durchbrochenen Metallblech. Diese kohärente Gestaltung verleiht dem neuen Dach, einer echten fünften Fassade unterhalb der Nachbargebäude, insgesamt eine grosse Einheitlichkeit. Die Innenräume sind grosszügig und öffnen sich zur Landschaft. Die neue Wohnung, die sich durch ihre Lage und relativ hohe Umsetzungskosten auszeichnet, ergänzt die acht bestehenden Wohnungen und die Geschäftsflächen am Chemin de Boston und wertet das ganze Gebäude auf.

Ein rascher Prozess

Von der Projektstudie bis zum Bezug dauerte es nur zwei Jahre. Der Bauherr hatte schon vorher die verschiedenen Szenarien zur Aufwertung des Gebäudes durchgespielt, und alle Projektetappen konnten ohne Unterbruch abgeschlossen werden. Das Baubewilligungsverfahren konnte speditiv abgewickelt werden, und es gab keine Einsprachen, da das Projekt der Nachbarschaft schon vor der Einreichung des Baugesuchs präsentiert worden war.

Projekt: RBCH architectes *www.a-rb.ch*
Fotos: © Lionel Henriod *www.lionelhenriod.ch*

4 **BADEN (AG) | THEATERPLATZ**

NEUER ÖFFENTLICHER PLATZ & BAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2007 und 2010

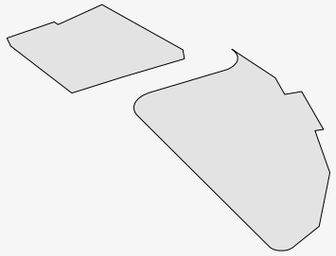
Bauherrschaft Einwohnergemeinde Baden
und Eglin Immobilien AG

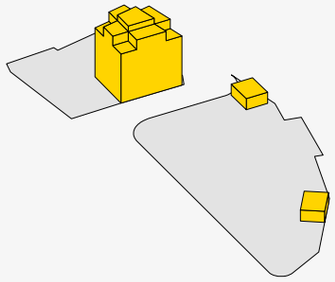




BADEN (AG) | THEATERPLATZ

Neuer öffentlicher Platz & Bau eines Wohn- und Geschäftshauses





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	2809 m² (809 + 2000)	2809 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	195 m²	**+195 m²**
Geschossfläche	0 m²	878 m²	**+878 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	18 E/A	**+18 E/A**



Der Theaterplatz liegt westlich der Limmat, zwischen der Altstadt und dem Bahnhof Baden. Das Ensemble besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus und einem öffentlichen Platz, unter dem ein Parkhaus gebaut wurde. Mit der Umgestaltung ist wieder Leben in dieses Gebiet im Herzen der Stadt zurückgekehrt: Das lange nur als unfreundlicher Parkplatz genutzte Gelände ist heute ein einladender und lebendiger öffentlicher Ort.

Ideen erwünscht

Das Projekt gewann den ersten Preis beim Wettbewerb für die Neugestaltung des Theaterplatzes mit unterirdischem Parkhaus, den die Stadt Baden 2002 ausgeschrieben hatte. Die Teilnehmer hatten zudem die Möglichkeit, weitere Gestaltungs- oder Nutzungsvorschläge einzubringen. Der Vorschlag des Gewinnerteams, ein Geschäfts- und Wohnhaus als Ergänzung zur bestehenden Bebauung nördlich des Platzes zu errichten, wurde nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch umgesetzt.

Mehrere Akteure beteiligt

Die Stadt Baden, der das Grundstück gehört, sah im Pflichtenheft für die Errichtung des Gebäudes ein Restaurant im Erdgeschoss vor. Sie ging davon aus, dass sie das ganze Projekt selber realisieren würde, falls sich keine Investoren finden liessen. Die Eglin Immobilien AG, deren Gründer übrigens in der Gemeindepolitik aktiv ist, zeigte sich interessiert, und das Land wurde ihm im Baurecht abgetreten (sdR). Die Kosten für den Bau des Parkhauses wurden von einer Aktiengesellschaft übernommen, die die Geschäftseigentümer umfasst und das Parkhaus auch betreibt. Die Stadt Baden besitzt 50 % der Aktien.

Balkon über der Stadt

Der Theaterplatz liegt hoch über der Altstadt Badens und der Limmat. Er grenzt im Westen an eine historische Stadtmauer. Da diese weniger hoch ist als der Platz, wurde eine Brüstung aus Betonkalkstein darauf gesetzt.

Garten am Fuss des Gebäudes

Im Erdgeschoss ist ein Restaurant untergebracht, das sich auf einen Garten mit einem grossen Mammutbaum öffnet. Weil dieser so nahe beim Gebäude steht, wurde ein Spezialunternehmen beauftragt, den Baum und seine Wurzeln vor den Bauarbeiten zu schützen. Der erste und zweite Stock sind mit Büroflächen belegt. Eine der Etagen wird übrigens gegenwärtig von einer Gesellschaft des Bauherrn genutzt. Auf den oberen Stockwerken ist eine doppelgeschossige Wohnung untergebracht (dritter Stock und Attika). Das ganze Gebäude wird im Stockwerkeigentum verwaltet.

Wettbewerb/Projekt: Diethelm & Mumprecht Architektur *www.diethelm-mumprecht.ch* Zusammenarbeit mit Vogt Landschaftsarchitekten *www.vogt-la.com* MWV Bauingenieure und Peter Suter, Künstler
Fotos: © Michael Freisager *www.freisager.ch*

5 **MARIN, LA TÈNE (NE) | RUE DE LA GARE**

ABBRUCH EINER BAUFÄLLIGEN VILLA UND ERSATZ-NEUBAU MIT SECHS WOHNUNGEN

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2016

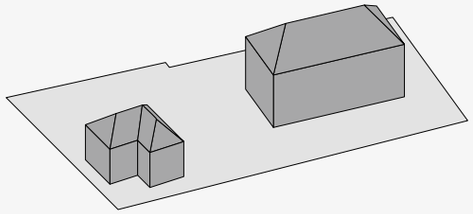
Bauherrschaft Privat

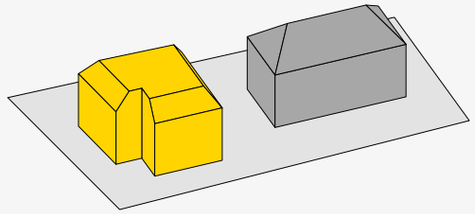




MARIN, LA TÈNE (NE) | RUE DE LA GARE

Abbruch einer baufälligen Villa und Ersatzneubau mit sechs Wohnungen





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1647 m²	1647 m²	
Siedlungsfläche	311 m²	411 m²	**+100 m²**
Geschossfläche	945 m²	1563 m²	**+618 m²**
Bevölkerungsverdichtung	16 E/A	31 E/A	**+15 E/A**



Die Parzelle liegt gegenüber der Haltestelle Marin-Epagnier an der Bahnlinie Bern–Neuenburg in einer Übergangszone zwischen hoher und niedriger Baudichte. Zuvor umfasste das Grundstück ein Gebäude aus den 1960er-Jahren und ein seit Jahren leerstehendes baufälliges Einfamilienhaus. Dieses wurde abgerissen, um Platz für den Neubau zu schaffen, während das andere Gebäude stehen blieb. Diese Lösung war nicht nur wirtschaftlicher als eine Renovation, sondern ermöglichte es gleichzeitig, die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner auf der Parzelle zu erhöhen.

Spiel mit Volumen und Grundfläche

Da das Baureglement keinen fixen Abstand zu den Grundstücksgrenzen vorschreibt, sondern Profillinien definiert, konnten die Architekten mit der Gebäudeform spielen und die Höhe und Grundfläche des Neubaus vor dem Hintergrund der sehr unterschiedlich grossen Nachbarbauten optimieren. Die goldfarbene Blechfassade lenkt die Aufmerksamkeit auf das Gebäude, das etwas zurückversetzt von der Strasse inmitten dieser Häuser liegt.

Maisonettewohnungen als optimale Lösung

Als die Form der Gebäudehülle feststand, stellte sich heraus, dass Maisonettewohnungen die beste Lösung für das relativ hohe Haus mit seiner geringen Grundfläche waren. Deshalb wurden sechs 3,5-Zimmer-Maisonettewohnungen mit zweiseitiger Ausrichtung errichtet. Die unteren Wohnungen haben das Wohnzimmer im unteren Stock und die übrigen Zimmer im oberen Stock, bei den oberen Wohnungen ist es umgekehrt. Jede Wohnung verfügt über zwei Türen zum Treppenhaus, so dass der Zutritt auf beiden Stockwerken möglich ist. Damit kommen die Wohnungen auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität in Frage, für die eine Maisonettewohnung normalerweise nicht geeignet ist.

Kompromisse dank Gesprächen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang: Die oberen über die Dachterrasse, die unteren über Terrassen, die gegenüber dem Garten leicht erhöht sind. Eine Tiefgarage wurde gebaut, die, nach Verhandlungen mit dem Eigentümer, über die bestehende Rampe des Nachbargebäudes im Norden zugänglich ist. Falls das in den 1960er-Jahren errichtete Nachbarhaus im Westen renoviert oder neu gebaut werden sollte, könnte die Garage in diese Richtung erweitert werden. Da der Neubau über einem unterirdischen Bachbett liegt, musste vorher der Untergrund entwässert werden. Die Notwendigkeit pragmatische Lösungen zu finden, ermöglichte das Wohnungsangebot in diesem bahnhofnahen Quartier zu diversifizieren und die Wohndichte auf der Parzelle zu verdoppeln, ohne das zweite Gebäude anzutasten. Damit ist dieses Projekt ein interessantes Beispiel für die Entwicklung von Quartieren aus den 1960er-Jahren und von Einfamilienhaussiedlungen.

Projekt: Pannett & Locher Architekten *www.pannettlocher.ch*
Fotos: © Dominique Uldry *www.dominiqueuldry.ch*

6 **FREIBURG (FR) | RUE FRANÇOIS-D'ALT**

ZWEI BAUTEN ZUR ERGÄNZUNG EINER ÜBERBAUUNG

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2016

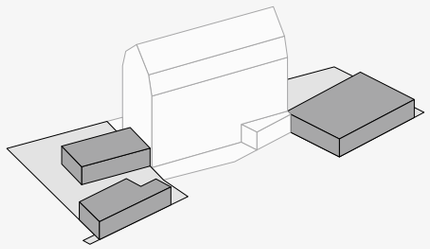
Bauherrschaft Privat

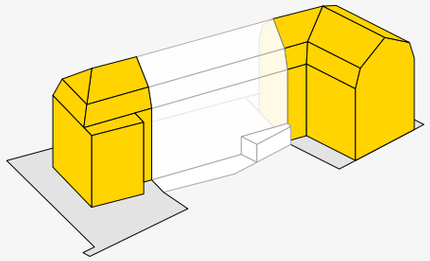




FREIBURG (FR) | RUE FRANÇOIS-D'ALT

Zwei Bauten zur Ergänzung einer Überbauung





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	958 m²	958 m²	
Siedlungsfläche	300 m²	350 m²	**+ 50 m²**
Geschossfläche	300 m²	1617 m²	**+ 1317 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	24 E/A	**+ 24 E/A**



Die zwei Neubauten wurden auf beiden Seiten einer bestehenden Überbauung angefügt. Sie füllen Lücken im Baugefüge der Stadt Freiburg, die mit der Aufgabe von kleinen alten Gewerbebauten nach dem Auszug einer Heizungsfirma entstanden waren.
Sie umfassen fünf gebäudequerende Wohnungen an der Ecke des Quartiers und drei Wohnungen (eine zweistöckige, eine einstöckige und eine dreistöckige Wohnung) am Kopfende der Überbauung.

Notwendige Bodensanierung

Die Grundstücke, auf denen die alten Gewerbebauten standen, wiesen eine zu hohe Konzentration an sechswertigem Chrom (Cr6) auf und mussten daher saniert werden. Zudem wurden unter den geplanten Bauten Pfähle in den Boden geschlagen, um die Fundamente zu stabilisieren. Beim Bau musste insbesondere darauf geachtet werden, dass die strukturelle Stabilität der Nachbarhäuser nicht beeinträchtigt wurde. Diese Sanierungsmassnahmen und der Abbruch der Gewerbebauten stellten eine Finanzinvestition von rund 80 % des geschätzten Grundstückswerts dar und beliefen sich auf 10 % der Gesamtkosten des BKP 2 (reine Gebäudekosten).

Integration in die städtische Bebauungsstruktur

Das Projekt wurde eng mit der Kulturgüterkommission der Stadt Freiburg abgestimmt. Dank dieser Zusammenarbeit war eine Ausnahme von den Bauvorschriften möglich, die an diesem Standort nur vier Geschosse erlauben (EG+3). So konnte die Höhe den fünfstöckigen Nachbarbauten angepasst, die städtische Struktur des Quartiers bewahrt und gleichzeitig Wohnfläche gewonnen werden. Die Typologien wurden so entwickelt, dass die gemeinsamen Wände mit den Nachbarbauten im Innern sichtbar sind, entweder im Treppenhaus – bei den gebäudequerenden Wohnungen – oder in den Wohnzimmern, deren Loggien gegen Südwesten, d. h. gegen den Innenhof, ausgerichtet sind.

Leicht erhöhtes Erdgeschoss

Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Strasse und dem Innenhof wurde das Erdgeschoss leicht erhöht (zwischen einem Halbgeschoss und einem Geschoss). Auf diese Weise konnte die Einfahrt zur Garage in die Fassade integriert und die Privatsphäre der Wohnungen verbessert werden. Im Untergeschoss befinden sich sechs Parkplätze, rund zwanzig Veloabstellplätze und die Keller der Wohnungen. Vor den Häusern gibt es drei oberirdische Parkplätze und zwei Abstellplätze für ein Dutzend Fahrräder bei den Eingängen. Die Bauten sind an das Gasnetz der Stadt Freiburg angeschlossen.

Strukturierter Investitionsprozess

Der Bauherr, dem die drei Parzellen der Überbauung gehörten, gründete eine Gesellschaft, um das Projekt einfacher bewältigen zu können und es nicht in seinem Namen durchführen zu müssen. Er verkaufte die dritte Parzelle, die das Gebäude zwischen den beiden Neubauten umfasst, um einen Teil des Bauvorhabens zu finanzieren. Nach der Fertigstellung wurden sieben der acht Wohnungen im Stockwerkeigentum an Personen aus dem Quartier verkauft, da nur hier Werbung dafür gemacht wurde. Der Eigentümer behielt eine der Parterrewohnungen für den Eigengebrauch.

Projekt: Alexandre Clerc architectes *www.acarchitectes.ch*
Fotos: © Yves Eigenmann *www.photographe-eigenmann.ch*

7 **GENOLIER (VD) | ROUTE DE LA GARE**

GEBÄUDE MIT 14 WOHNUNGEN FÜR EINWOHNER DER GEMEINDE

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2013

Bauherrschaft Öffentlich: Gemeinde Genolier



1



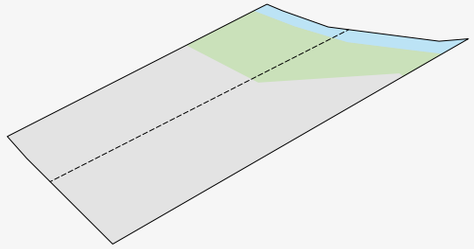
2

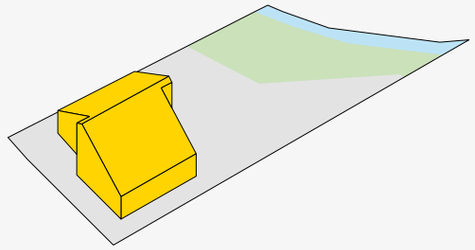


3

GENOLIER (VD) | ROUTE DE LA GARE

Gebäude mit 14 Wohnungen für Einwohner der Gemeinde





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1796 m²	1796 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	365 m²	**+365 m²**
Geschossfläche	0 m²	1226 m²	**+1226 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	34 E/A	**+34 E/A**



Das Projekt an der Route de la Gare im Zentrum von Genolier wurde auf Initiative der Gemeinde realisiert. Das Gemeindeparlament hatte die Exekutive aufgefordert, günstigen Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde zu schaffen. Nachdem ein erster Versuch mit der Sanierung eines bestehenden Gebäudes im Dorf aus Rentabilitätsgründen nicht zum Erfolg geführt hatte, lancierten die Behörden auf zwei benachbarten, noch nicht bebauten Parzellen der Gemeinde ein weiteres Projekt.

Ein Architekturwettbewerb, der die wirtschaftliche Dimension berücksichtigt

Der Neubau war Gegenstand eines offenen Architekturwettbewerbs. Die Wettbewerbsteilnehmer mussten auch eine Kostenschätzung abgeben, damit die Jury, in der der betroffene Ressortverantwortliche und der Gemeindepräsident von Genolier Einsitz hatten, die finanzielle Machbarkeit beurteilen konnte. Das Volumen des Gebäudes mit Putzfassade ist so konzipiert, dass es sich in die Bauflucht der benachbarten Gebäude einfügt. Im Süden ist der Eingangshof mit einem Mäuerchen von der Strasse abgetrennt, im Norden grenzt das Gebäude an einen Landschaftsgarten. Das Dach ist mit braunen Tonziegeln gedeckt und mehrfach durchbrochen: Damit gibt es von der Strasse aus ein einheitliches Bild ab und betont die Nord-Süd-Orientierung der Hauptfassaden. Über eine leicht abgeschrägte Rampe erreicht man den Garten, der zum Wald und zu einem Bach führt. Der Park verfügt über einen Freizeit- und Grillbereich für die Mieterinnen und Mieter.

Zum Aussenraum offene Wohnungen mit Aussicht nach zwei Seiten

Das Gebäude umfasst 14 Wohnungen für junge Paare oder ältere Personen. Der effektvoll und sparsam kalkulierte Grundriss umfasst typischerweise vier 3,5-Zimmer-Wohnungen, die auf die vier Ecken des Gebäudes verteilt sind, damit jede Wohnung Aussicht nach zwei Seiten hat. Die Beziehung zwischen Innen- und Aussenraum wird durch die loggiaartigen Balkone verstärkt. Die sanitären Anlagen sind in der Mitte des Gebäudes gruppiert, damit möglichst viel Fläche für die Wohn- und Schlafbereiche freibleibt. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie mit Sonnenkollektoren, die einen Teil des Warmwassers produzieren. Wegen der Wasservorkommen auf dem Gelände waren für diese Anlagen umfangreiche Vorbereitungsarbeiten erforderlich. Die Belüftung erfolgt über ein Einkanalsystem.

Anpassung des Mietzinses an die finanzielle Situation der Mieter

Die Mietzinse werden aufgrund des Selbstkostenpreises berechnet, der sich aus Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten zusammensetzt. Je nach Situation der Mieter wird zusätzlich der Bodenwert berücksichtigt, was eine Art Wohnsubvention ermöglicht. Bei der Zuteilung von Wohnungen – alle im Mietverhältnis – wendet die Gemeinde eine Regelung an, die primär auf den Bezug der Bewerber zur Gemeinde Genolier abstellt und für jede Wohnung eine Mindestbelegung vorsieht.

Projekt: François Meyer Architecture *www.meyerar.ch*
Fotos: (1/2) © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*
(3) © Nicolas Sedlatchek *www.nicolassedlatchek.ch*

8 **SIDERS (VS) | RUE DU BOURG**

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM STADTZENTRUM

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2013

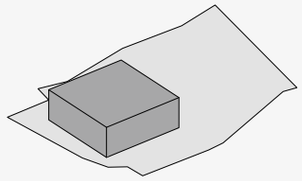
Bauherrschaft Privat

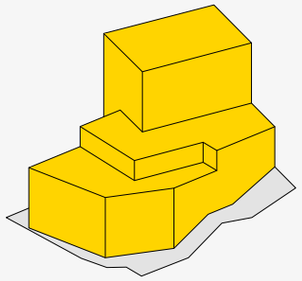




SIDERS (VS) | RUE DU BOURG

Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	645 m²	645 m²	
Siedlungsfläche	196 m²	460 m²	**+264 m²**
Geschossfläche	196 m²	2118 m²	**+1922 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	50 E/A	**+50 E/A**



Dieses Projekt wurde in einem sehr speziellen urbanen Kontext im Stadtzentrum von Siders realisiert. Der Bau liegt an einem strategischen Standort, der eine Scharnierfunktion zwischen dem mittelalterlichen Stadtkern im Süden und den Bauten aus den 1960er-Jahren an der Avenue Max-Huber wahrnimmt. Die wichtigsten Herausforderungen bei diesem Projekt waren die grossen Volumenunterschiede und das beträchtliche Gefälle zwischen den beiden Strassen.

Heterogener Kontext

Auf dem in der Nähe der Fachhochschule und des Bahnhofs gelegenen Grundstück befand sich vorher lediglich eine Garage, die zwischen einem Wohnblock aus dem 20. Jahrhundert und einem alten Gebäude lag. Der Standort sollte zunächst ohne grösseren Bau neu gestaltet werden. Nach dem Erwerb des Grundstücks wollte das Immobilienunternehmen jedoch Wohnungen darauf errichten und wandte sich deshalb für ein Vorprojekt an den Architekten. Das Projekt wurde anschliessend durch das Unternehmen selbst realisiert.

Zahlreiche Bezüge zu bestehenden Bauten

Der Architekt arbeitete zuerst mit Modellen, um das Gesamtvolumen und dessen Einfügung in das Stadtbild zu bestimmen. Er entwickelte ein Gebäude mit drei horizontalen «Schichten»: einem dreigeschossigen «Sockel» zur Rue du Bourg, einem Zwischengeschoss, das mit dem Haus im Osten interagiert, und einem dreigeschossigen «Turm», der den Wohnblock an der Avenue Max-Huber verlängert. Im unteren Erdgeschoss befindet sich ein Bistrot, das sich auf einen kleinen Platz öffnet und diesen belebt. Das «Maison de Courten» auf der gegenüberliegenden Strassenseite, ein historisches Gebäude aus dem 18. Jahrhundert, wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Im oberen Erdgeschoss ist eine Versicherungsgesellschaft untergebracht. Eine Aussentreppe, die auf halber Höhe über einen Zugang zu den Wohnungen verfügt, verbindet die beiden öffentlichen Bereiche. Besonderes Augenmerk wurde auf die Farben der Fassaden gelegt, die die Gelb- und Ockertöne der angrenzenden Bauten aufnehmen und so mit ihnen in Dialog treten.

Begleitung durch die Behörden

Das Projekt sah ursprünglich grosse Wohnungen vor, hauptsächlich Drei- und Fünfzimmerwohnungen. Der Bauherr nahm jedoch vor der Realisierung einige Änderungen vor und integrierte zusätzliche kleinere Wohnungen, vor allem Studios und Zweizimmerwohnungen. Kanton und Gemeinde begleiteten das Vorprojekt namentlich in Bezug auf die Volumetrie und die Fassadengestaltung. Dazu gab es einen Austausch mit dem Architekten. Das Baureglement stellte trotz der Lage im historischen Stadtzentrum kein grosses Hindernis dar. Da der benachbarte Wohnblock eine Blindwand aufweist, konnte der Neubau problemlos angeschlossen werden, was auch die natürliche Lösung schien. Aufgrund der Brandschutzvorschriften mussten jedoch Brandschutzvorhänge installiert werden, weil das Gebäude direkt an den Wohnblock angrenzt.

Projekt: Evéquoz Ferreira *www.efar.ch*
Partner: Immob2000 *www.immob2000.ch*
Fotos: © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*

9 **PAYERNE (VD) | RUE À THOMAS**

26 ALTERS-WOHNUNGEN UND EIN TAGESHEIM

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2015

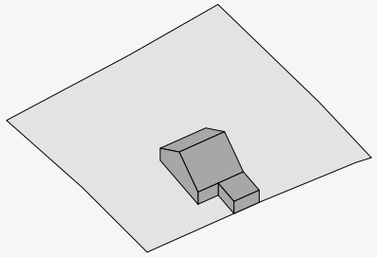
Bauherrschaft
Fondation des Logements Protégés de la Broye

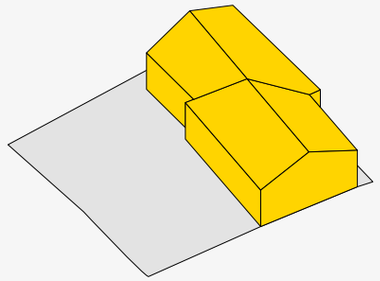




PAYERNE (VD) | RUE À THOMAS

26 Alterswohnungen und ein Tagesheim





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1800 m²	1800 m²	
Siedlungsfläche	190 m²	732 m²	**+542 m²**
Geschossfläche	250 m²	2732 m²	**+2482 m²**
Bevölkerungsverdichtung	5 E/A	55 E/A	**+50 E/A**



Dieses Projekt wurde in einer Baulücke im Stadtzentrum von Payerne realisiert. Auf dem Grundstück befanden sich vorher eine Villa aus den 1970er-Jahren und ein Parkplatz. Der Neubau ergänzt und restrukturiert das mittelalterliche Baugefüge der Altstadt. Er umfasst 26 Alterswohnungen, ein Appartement für den Hausmeister, eine Cafeteria, einen Coiffeursalon, einen Wellnessraum, ein Tagesheim, eine Tiefgarage und einen grossen Gemeinschaftsgarten, der von einer Mauer eingefasst ist. Ein neuer Durchgang schafft eine Verbindung zur Schule, die etwas weiter nördlich im Stadtzentrum liegt.

Berücksichtigung des architektonischen Erbes

Der Neubau verlängert die mittelalterliche Stadtmauer von Payerne. Angesichts der kulturhistorischen Bedeutung des Orts wurde das Projekt von der Denkmalpflege des Kantons Waadt eng begleitet. Beim Abbruch der bestehenden Villa wurden Mauerreste entdeckt, die in das Projekt integriert wurden. Das Gebäude ist modern, respektiert aber das Baugefüge und die Volumetrie der angrenzenden Bauten: Es besteht aus einer doppelten Backsteinmauer, die mit einem Aussenputz versehen ist. Die Fenstereinfassungen sind aus Beton, so dass der mineralische Charakter des Standorts erhalten bleibt.

Begegnungsort für die Kinder und Senioren der Region

Das Gebäude umfasst ein Tagesheim, das vorher in der Villa untergebracht war, die der Gemeinde gehörte. In den Alterswohnungen wohnen Seniorinnen und Senioren aus der Region. Die Doppelfunktion des Neubaus trägt zur generationenübergreifenden Durchmischung bei.

Gemeinsame Überlegungen zur Parkplatzsituation

In Absprache mit der Gemeinde wurde eine Tiefgarage mit 26 Parkplätzen, wovon sechs Behindertenparkplätze, gebaut. Sie steht auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Häuser zur Verfügung. Die Zufahrtsrampe soll später auch für die Tiefgaragen genutzt werden, die südlich des Gebäudes mit den geschützten Wohnungen von privaten Bauträgern errichtet werden. Im Norden der Parzelle sind vier oberirdische Parkplätze für Besucherinnen und Besucher des Neubaus reserviert.

Öffentliches Engagement und abgestimmte Planung

Für das Projekt wurde ein Wettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben, zu dem acht Büros zugelassen wurden. Die Gemeinde, der das Grundstück gehört, gab das Land der Fondation des Logements Protégés de la Broye im Baurecht ab. Die Tiefgarage wurde von der Stiftung übernommen, die die Parkplätze an die umliegenden Bewohner vermietet. Die Stiftung und die Eigentümer der Nachbarparzellen, die von der geplanten Erweiterung der Tiefgarage betroffen sind, finanzierten die Rampe gemeinsam. Die Stadt Payerne nutzte das Projekt für Umgebungsarbeiten (Trottoir, Strassenbeleuchtung, Signalisation usw.) an der Rue Derrière-la-Tour.

Projekt: Simonet & Chappuis architectes
www.chappuisarchitectes.ch | Fotos: © Frédéric Marro

24 WOHNUNGEN MIT AUSSICHT AUF DAS RHONETAL

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2016

Bauherrschaft Privat

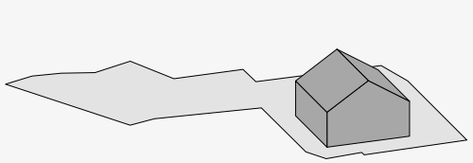


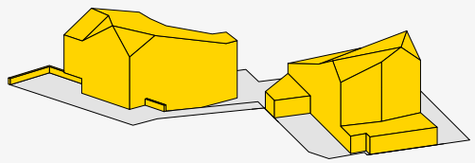




VOUVRY (VS) | RUE DU RIOND

24 Wohnungen mit Aussicht auf das Rhonetal





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1560 m²	1560 m²	
Siedlungsfläche	220 m²	660 m²	**+440 m²**
Geschossfläche	440 m²	3340 m²	**+2900 m²**
Bevölkerungsverdichtung	3 E/A	52 E/A	**+49 E/A**



Das verfügbare Bauland befindet sich mehrheitlich unterhalb des Dorfs in der Rhoneebene. Das Projekt wurde jedoch im bereits dicht bebauten Zentrum von Vouvry umgesetzt, das über sehr heterogene Bauten verfügt. Die urbane Form der Gebäude stützt sich auf die bestehende Geometrie und die Topographie des Geländes, während Materialien und Fassaden Elemente der umliegenden Häuser aufnehmen.

Ungenügende öffentliche Verkehrsverbindungen

Die Bauten liegen in der Nähe eines Pflegeheims im Dorfzentrum von Vouvry. Es gibt auch einige Geschäfte und eine Sekundarschule. Trotz des Bevölkerungswachstums in den letzten Jahrzehnten sind die öffentlichen Verkehrsverbindungen nicht gut. Die Zugverbindungen konzentrieren sich hauptsächlich auf die Waadtländer Seite des Rhonetals. Das Auto ist in Vouvry also wichtig, weshalb das Projekt eine grosse Tiefgarage vorsah. Die Parzelle verfügt über verschiedene landschaftliche Qualitäten, etwa einen Bach entlang des Grundstücks oder eine grossartige Sicht auf das Rhonetal und die Alpen. Das Quartier, zu dem die Parzelle gehört, setzt sich aus mehreren alten Häusern zusammen, die sich in Bezug auf Funktion und Grösse stark unterscheiden.

Aufnahme bestehender Elemente

Zwei Bauten mit insgesamt 24 Wohnungen wurden am Standort einer ehemaligen Kalkfabrik errichtet, die abgerissen wurde. Aufgrund ihres baulichen Zustandes kam eine Renovation gar nicht erst in Frage. Ein drittes Gebäude konnte dagegen erhalten und umgebaut werden. Darin wurden sechs Wohnungen untergebracht. Die Bauten sollen sich in die Umgebung einfügen, dies insbesondere durch die gewählte Form der Dachflächen. Auch bei den Materialien wurde mit der Wahl von Beton und Ziegeln auf die früheren Bauten an diesem Standort Bezug genommen. Zudem wurden die vier Farben für die Ziegel der Dächer und Fassaden sehr sorgfältig ausgewählt. Nun spiegelt sich das Licht in den Ziegeln, die mit den umliegenden Dächern harmonieren.

Unterschiedliche Wohnungstypen

Die Wohnungen verfügen über einen unkonventionellen Grundriss und sind alle unterschiedlich. Sie sind frei innerhalb der Gebäudehülle angeordnet, die sich nach der bestehenden Struktur der Parzelle mit ihrer ziemlich verwinkelten Topographie richtet. Aus diesem Grund ist jede Wohnung nach zwei oder sogar drei Seiten ausgerichtet. Zu Beginn sah das Projekt lediglich grosse Wohnungen vor, doch wurden aufgrund der Investoren, die das Wohnangebot diversifizieren wollten, schliesslich verschieden grosse Wohnungen gebaut, was die soziale Durchmischung des Quartiers fördert.

Projekt: Voltolini Architectures *www.voltolini-architectures.com*
Fotos: © Voltolini Architectures

11 **BONADUZ (GR) | OBERE BAHNHOFSTRASSE**

WOHNUNGSBAU FÜR MENSCHEN ÜBER 50

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2011

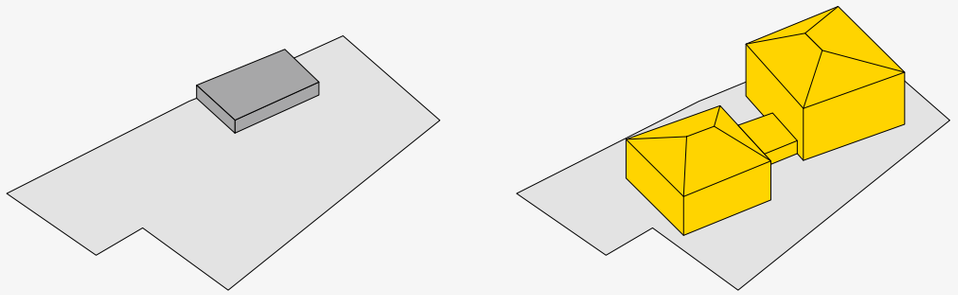
Bauherrschaft
Wohnbaugenossenschaft (in buona compagnia)





BONADUZ (GR) | OBERE BAHNHOFSTRASSE

Wohnungsbau für Menschen über 50



	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	2600 m²	2600 m²	
Siedlungsfläche	194 m²	866 m²	**+672 m²**
Geschossfläche	388 m²	3464 m²	**+3076 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	69 E/A	**+69 E/A**



Die Wohnbaugenossenschaft in buona compagnia bietet Wohnungen für Menschen über 50 an, die ein Umfeld suchen, das die Selbständigkeit der Bewohner, aber auch den sozialen Austausch fördert. Diese Altersgrenze ist nicht absolut: Sie wurde seit dem Bau der Wohnungen um fünf Jahre gesenkt, entspricht im Allgemeinen aber dem Alter, in dem sich die Familienstruktur verändert. Die Eltern sind noch erwerbstätig, die Kinder aber meist ausgezogen, und die Wohnungsgrösse und das Umfeld sind nicht mehr ganz bedürfnisgerecht.

Auf der Suche nach dem geeigneten Ort
Die Gründer der Genossenschaft in buona compagnia kamen aus verschiedenen Orten (Zürich, Chur, Disentis) nach Bonaduz, wo sie den geeigneten Ort zur Umsetzung ihres Projekts fanden. Die Lage ist ideal: im Dorfzentrum, nur einige hundert Meter von Bahnhof, Einkaufsgeschäften und Dienstleistungen entfernt. Der Bodenpreis spielte bei der Wahl des Standorts ebenfalls eine Rolle. Die Architekten wurden in einem Wettbewerb unter sechs Büro ermittelt. Diese konnten ihre Vorschläge präsentieren. Dabei ginge es vor allem um die Formulierung von Ideen und Konzepten zur Organisation und Philosophie des Orts, die Mitwirkung der zukünftigen Mieterinnen und Mieter und die verschiedenen Wohnungstypen.

Flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume
Das neue Ensemble besteht aus zwei Häusern mit drei bzw. vier Geschossen, die durch einen eingeschossigen Bau verbunden sind. Sie umfassen 26 Wohnungen mit 2,5, 3,5 und 4,5 Zimmern. Jede verfügt über einen geschützten Aussenraum in Form einer Eckloggia. Der Wohn-Ess-Bereich ist um die Loggia herum angeordnet und weist Fenster nach zwei Seiten auf. Im Verbindungsbau befindet sich ein Gemeinschaftsraum, im Erdgeschoss des einen Hauses ein Gästezimmer und im Untergeschoss ein allen zugänglicher Wellness- und Saunabereich. Im Dachgeschoss befinden sich Räume, die als Büros oder Gästezimmer genutzt werden können. Der Aussenraum umfasst einen von der Genossenschaft unterhaltenen Gemeinschaftsgarten, in dem die Bewohner auch einen individuellen Kleingarten, zum Beispiel für Gemüse, anlegen dürfen.

Nutzung von erneuerbaren Ressourcen
Die Gebäude erfüllen den Minergie-P-ECO-Standard: Das Grundgerüst besteht aus Beton, das mit Mauerwerk ausgefüllt ist, die Fassade ist mit Latten aus Lärchenholz verkleidet. Die Wärme- und Warmwasserversorgung wird mit einer Pelletheizung und Sonnenkollektoren sichergestellt. Die Häuser werden mit einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung belüftet. Zudem sind alle Bereiche für Menschen mit Gehbehinderungen zugänglich. Aufgrund der geografischen Lage und der Berücksichtigung der realen Mobilitätsbedürfnisse ist die Zahl der Parkplätze begrenzt: zehn im Untergeschoss und ein Dutzend oberirdische inklusive Besucherparkplätze – das heisst weniger als ein Parkplatz pro Wohnung.

Projekt: Bürgi Schärer Architektur und Planung
www.buergischaerer.ch | Fotos: © Ralph Feiner

12 **GORGIER CHEZ-LE-BART (NE) | RUE DU LITTORAL**

WOHNUNGEN AM SEEUFER

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2009

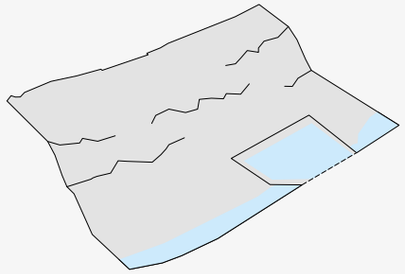
Bauherrschaft Privat

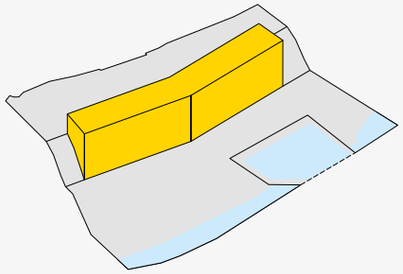




GORGIER CHEZ-LE-BART (NE) | RUE DU LITTORAL

Wohnungen am Seeufer





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	8073 m²	8073 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	673 m²	**+ 673 m²**
Geschossfläche	0 m²	4711 m²	**+ 4711 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	94 E/A	**+ 94 E/A**



Der Standort liegt knapp zwei Kilometer vom Bahnhof Gorgier-St-Aubin entfernt, zwischen der Rue du Littoral und dem Neuenburgersee. Die Lage und Form der Siedlung wurden durch das Gefälle (16 m) zwischen Ufer und Zufahrtsstrasse, die Landschaftsgestaltung und die Natur vorgegeben. Die 28 Wohnungen im Stockwerkeigentum strahlen eine Ruhe aus, die durch die gegenüberliegenden Alpen noch verstärkt wird.

Eine lange verhinderte Entwicklung

Der Standort ist Gegenstand verschiedener Überlegungen zur Uferaufwertung und eines Quartierplans aus den 90-er Jahren. Letzterer betraf zwei Nachbarparzellen und sah auf jeder von ihnen den Bau vier parallel zur Zufahrtsstrasse liegender Wohngebäude vor. Die Parzelle blieb lange im Besitz eines Grossunternehmens, das den Bau von überdimensionierten Wohnungen plante, sowohl was die Baukosten als auch die Gebäudetypologie betraf. Das Projekt blieb somit mehrere Jahre blockiert, bis HRS das Grundstück abkaufte und das Projekt finanzierte. Der zwischen Bauherrschaft und Architekt ausgehandelte Kompromiss mündete in einen effizienten Vorschlag, der einerseits die wirtschaftliche Machbarkeit und andererseits qualitativ hochstehende Wohnungen sicherstellte.

Ein Gebäude im Dialog mit der Landschaft

Aufgrund des aussergewöhnlichen Kontextes nimmt der Bau ein lineares Volumen ein: auf der einen Seite im Hügel eingebettet, auf der anderen zum See hin offen. Damit konnte ein zusätzliches Stockwerk gewonnen werden. Das Volumen besteht aus vier Körpern, die mittels geräumiger Durchgänge, Terrassen und Lauben miteinander verbunden sind. Letztere, durchsichtig und nach aussen hin offen, garantieren die vom Quartierplan geforderten Sichtaussparungen. Gleichzeitig bieten sie eine aussergewöhnliche Raumerfahrung: Der Kontakt mit der Landschaft und der Umgebung wird bis vor die Wohnungstüre aufrecht erhalten. Im Innern öffnen sich die aufgrund ihrer Einbettung im Felsen einseitig ausgerichteten und durchgehenden Typologien des 6. und 7. Stockwerkes gegen weiträumige Terrassen hin. Diese dienen auf der ganzen Länge des Gebäudes als Sonnenschutz und verhindern so mögliche Spiegelungen der Sonne im Seewasser. Diese Abfolge von Aussenräumen verleiht dem Ganzen einen Hauch Seebadcharakter.

Einmaliges Ambiente

Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über die Rue du Littoral und eine Fahrzeugrampe und mündet auf einen Aussenparkplatz mit einem zusätzlichen unterirdischen Geschoss. Die verbleibende Fläche kann damit für die Aussenanlagen genutzt werden: Im weitläufigen Garten, der allen Einwohnern des Gebäudes zugänglich ist, stehen grosse Bäume. Sie wurden erhalten, um den Charakter des Standortes zu bewahren. Am Seeufer wurde der bestehende Hafen ausgebaut und saniert und damit eine Grünfläche geschaffen, die zur Entspannung am Wasser einlädt. Ein Holzsteg lässt das für Badeorte typische Ambiente aufkommen. Dieses aussergewöhnliche Projekt am Rande der Ortschaft ist eine Alternative zum Bau eines Einfamilienhaus-Quartiers. Ein eigener Aussenbereich, Grünflächen, Natur, Freiräume, Aussicht und sogar Zugang zum See – all dies wird den Bewohnern angeboten.

Projekt: GD architectes *www.gd-archi.ch*
Fotos: © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*

13 **NÄFELS (GL) | IM DORF**

WOHNÜBERBAUUNG MIT GEWERBE-NUTZUNG IM DORFZENTRUM

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2013

Bauherrschaft Privat Partnerschaft: Raiffeisenbank Glarnerland und Glarus Wydenhof Immobilien

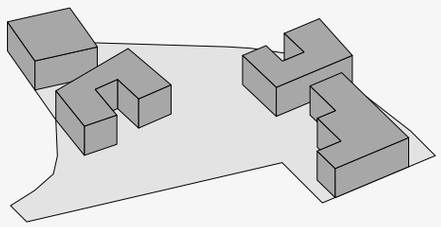


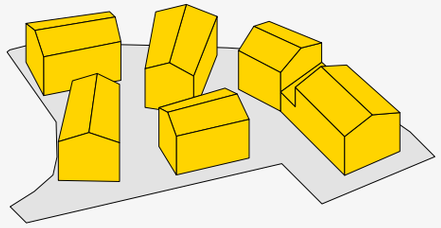




NÄFELS (GL) | IM DORF

Wohnüberbauung mit Gewerbenutzung Im Dorfzentrum





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	4670 m²	4670 m²	
Siedlungsfläche	1490 m²	1810 m²	**+320 m²**
Geschossfläche	5450 m²	7500 m²	**+2050 m²**
Bevölkerungsverdichtung	100 E/A	150 E/A	**+50 E/A**



Die Parzelle liegt an der Kantonsstrasse, die gleichzeitig auch die Hauptstrasse von Näfels ist; strategisch günstig gelegen in der Nähe von Schulen, Gewerbe und Dienstleistungen. In unmittelbarer Nähe finden sich repräsentative und herrschaftliche Bauten wie der Freulerpalast oder das Schulhaus aber auch markante Gast- und Wohnhäuser. Der Nachteil des zentralen Standortes ist die Hauptstrasse, durch welche die täglichen Pendlerströme fliessen. Und der Bahnhof liegt auf halbem Weg zum Nachbarort Mollis.

Zusammenarbeit zwischen privaten Akteuren

Das Projekt ist das Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen der Raiffeisenbank und der Immobiliengesellschaft eines Dorfbewohners, der in diesem Gebiet vier Parzellen besitzt. Die Raiffeisenbank erwarb weitere Parzellen, um ein zusammenhängendes Areal zu schaffen. Aufgrund der schlechten Bausubstanz wurden die bestehenden Bauten abgerissen. Ein anschliessender Architekturwettbewerb mit 9 eingeladenen Architekturbüros garantierte für ein gestalterisch und städtebaulich qualitatives Projekt.

24 Wohnungen, eine Bank und Gewerberäume

Die Überbauung besteht aus fünf Gebäuden. Den Auftakt macht der Neubau der Raiffeisenbank, der parallel zur Kantonsstrasse verläuft und so die rückwärtigen Bauten und den Hofbereich schützt. Die ersten zwei Stockwerke beherbergen die Räumlichkeiten der Bank, darüber liegen sechs Wohnungen auf zwei Etagen. Die Eingangshalle der Bank ist durch eine imposante Öffnung in der hofseitigen Fassade geprägt, welche den Bezug zur imposanten Bergwelt schafft. Der Gebäudesockel ist, im Gegensatz zur restlichen verputzten Fassade, mit Naturstein ummantelt. Die beiden nördlichen Gebäude werden im Erdgeschoss durch Gewerbe- und Dienstleistungsfirmen genutzt. Die zwei südlichen Bauten bieten im Erdgeschoss Hochparterre-Wohnungen an. In den vier Wohnhäusern befinden sich insgesamt 18 Wohnungen mit 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmern. Im obersten Geschoss erhalten die Wohnräume zusätzlich eine Galerie und wirken so sehr grosszügig.

Ein zentraler öffentlicher Innenhof für ein gut akzeptiertes Projekt

Jede Wohnung verfügt über einen Aussenbereich in Form einer eingezogenen Loggia, die eine willkommene Intimität schafft. Unter Terrain verläuft die allen gemeinsame Tiefgarage. Die Gestaltung des Aussenraumes präzisiert die Beziehung der Bauten und Flächen untereinander. Der zentrale befahrbare Bereich ist mit einem mit Kies abgestreuten Asphaltbelag ausgebildet. Die nicht unterbauten Zonen haben einen Kiesbelag und sind mit Silberweiden begrünt. Ein Brunnen setzt im Hofraum zwischen den Wohnbauten einen Akzent.
Es gab keine Einsprachen gegen das Projekt. Während der Bauzeit wurden mehrere Informationsanlässe für die Bevölkerung durchgeführt. Verschiedenste Anliegen wie Besonnung, Durchsicht etc. konnten so frühzeitig in die Planung einfliessen.

Projekt: Lussi + Halter Partner *www.lussipartner.ch*
Fotos: © Leonardo Finotti *www.leonardofinotti.com*

14 **FREIBURG (FR) | CHEMIN MONSÉJOUR**

112 WOHNUNGEN UND EINE KRIPPE IN EINEM ALTEN INDUSTRIEGEBIET

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2012

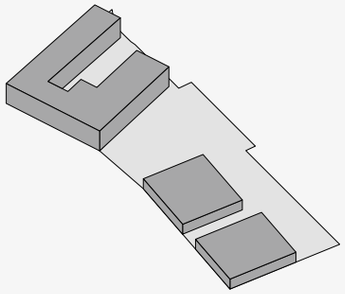
Bauherrschaft Privat

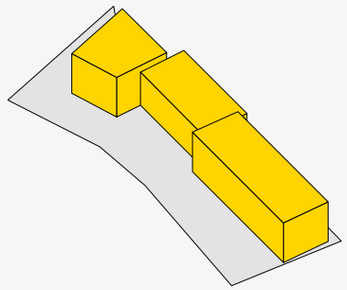




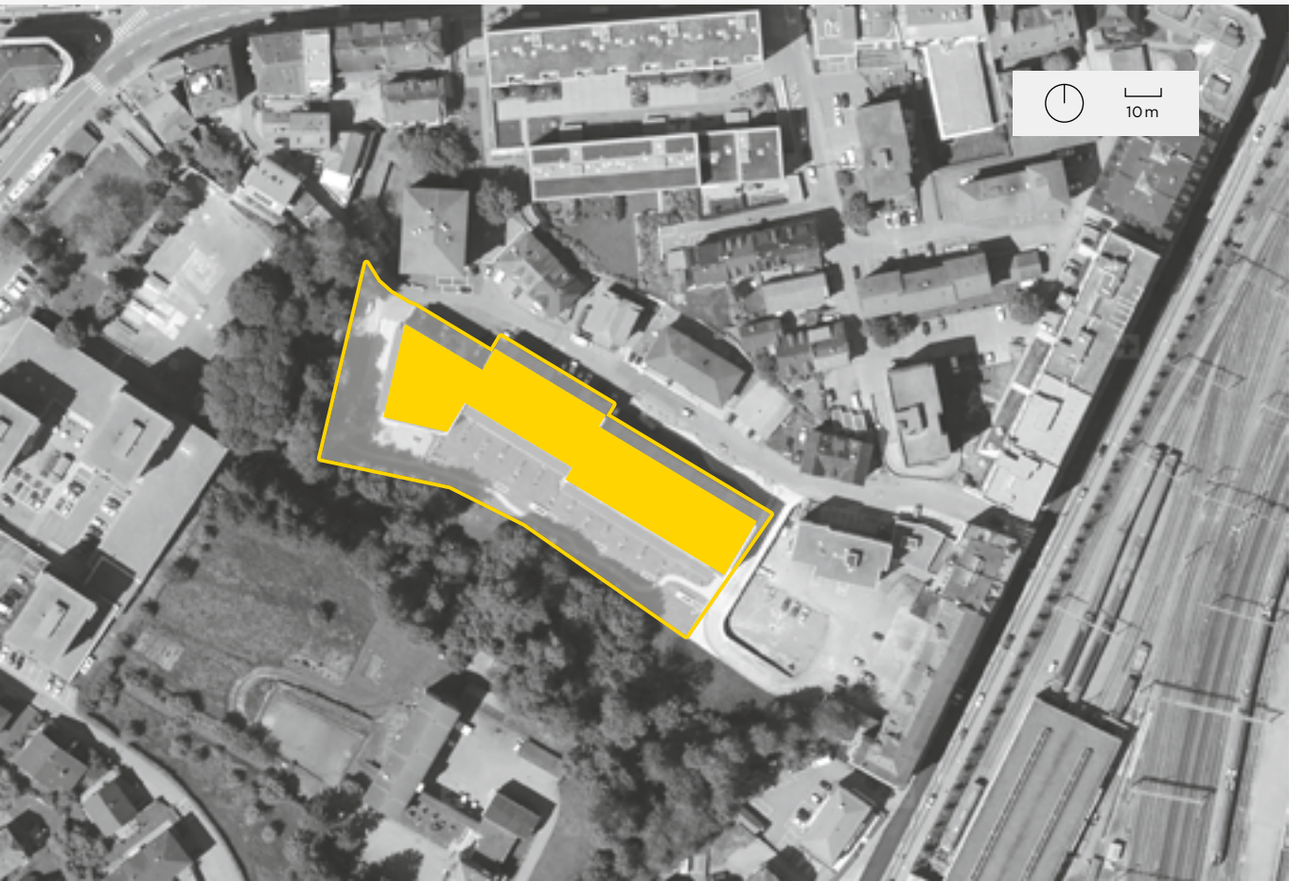
FREIBURG (FR) | CHEMIN MONSÉJOUR

112 Wohnungen und eine Krippe in einem alten Industriegebiet





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	6000 m²	6000 m²	
Siedlungsfläche	2400 m²	2040 m²	**-360 m²**
Geschossfläche	2400 m²	11'750 m²	**+9350 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	235 E/A	**+235 E/A**



Das Projekt befindet sich direkt beim Bahnhof Freiburg, am Rand eines Wäldchens. Vorher war die betreffende Parzelle mit verlassenen Lagerhäusern besetzt. Wegen der Lage abseits der Hauptverkehrsachsen der Stadt schien sie sich nicht für den Bau von Wohnungen zu eignen. Heute wird das Quartier durch einen Komplex aus drei nebeneinander stehenden Gebäuden belebt. Er umfasst 112 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und eine Krippe.

Ein Gelände mit grossem Potenzial

Die Architekten, die den Neubau konzipierten, lancierten das Projekt, als sie das grosse Wohnpotenzial des Areals realisierten. Da es sich um ein grosses Projekt handelte, gingen sie mehrere Investoren wegen einer Kooperation an. Diese lehnten ab, weil ihnen das Areal aufgrund des Industriecharakters und der Abgelegenheit für eine Wohnnutzung nicht geeignet schien. Das Projekt konnte schliesslich realisiert werden, weil die SUVA die Parzelle erwarb und die Implenia AG sich finanziell beteiligte.

Revision des Reglements

Bei der Lancierung des Projekts war die Nutzung der Parzelle in einem Detailbebauungsplan (DBP) geregelt. Dieser war in den Achtzigerjahren ausgearbeitet worden und entsprach nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Architekten arbeiteten deshalb in Zusammenarbeit mit der Gemeinde einen neuen DBP aus. Dabei behielten sie aus Respekt für das Quartier und die mittelhohen Gebäude die alten Maximalhöhen bei.

Wohnungen, bei denen sich Qualität und soziale Durchmischung verbinden

Der Neubau ist längs in die Parzelle eingebettet und in drei aneinander anschliessende Teile aufgeteilt. Diese Anordnung reduziert den Eindruck von Länge auf der Strassenseite und schafft auf der Gartenseite differenzierte Aussenräume. Der Tagesbereich der Wohnungen, die meist quer durch das Gebäude hindurch gehen, ist auf das benachbarte Wäldchen ausgerichtet. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Aussenbereich: im Parterre Gärten, in den oberen Etagen breite Balkone oder Loggien. Es war wichtig, das Pflichtenheft genau zu definieren: Ursprünglich wurde eine grosse Zahl von kompakten Wohneinheiten verlangt, aber die Architekten schlugen vor, eine grössere Vielfalt an Wohnungstypen zu bauen (2,5-, 3,5-, 4,5-Zimmer-Wohnungen und Studios). Diese Option wurde dann auch gewählt, so dass eine bessere soziale Durchmischung möglich wurde.

Kontinuierliche Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Der Bau des Ensembles erforderte nur eine geringe Anpassung der bestehenden Infrastruktur, was zeigt, welches Potenzial von Anfang an in diesem Areal steckte. Zum Abschluss des Projekts wurde die Zusammenarbeit mit den Behörden wieder aufgenommen, so dass sich die Gemeinde an der Finanzierung der Aussenraumgestaltung auf der Strassenseite beteiligte. Durch eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit konnte ein wohnlicher Raum geschaffen werden. Gleichzeitig wurde in diesem Teil des Quartiers die öffentliche Beleuchtung angepasst, so dass ein Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes und der Umgebung entstand. Mit diesem Projekt konnte ein wirkungsvoller Beitrag an das Quartierleben und an die nachhaltige Verdichtung der Stadt geleistet werden.

Projekt: Bovet Jeker architectes Sàrl *www.bovetjeker.ch*
Fotos: © Yves Eigenmann *www.photographe-eigenmann.ch*

15 **OSTERMUNDIGEN (BE) | OBERFELD**

BAU EINER AUTOFREIEN SIEDLUNG MIT 96 WOHNUNGEN

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2015

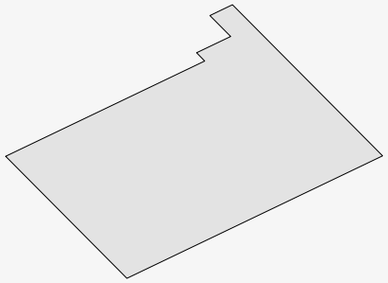
Bauherrschaft Wohnbaugenossenschaft Oberfeld

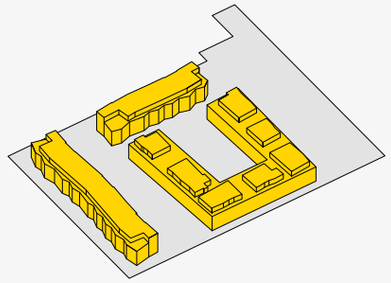




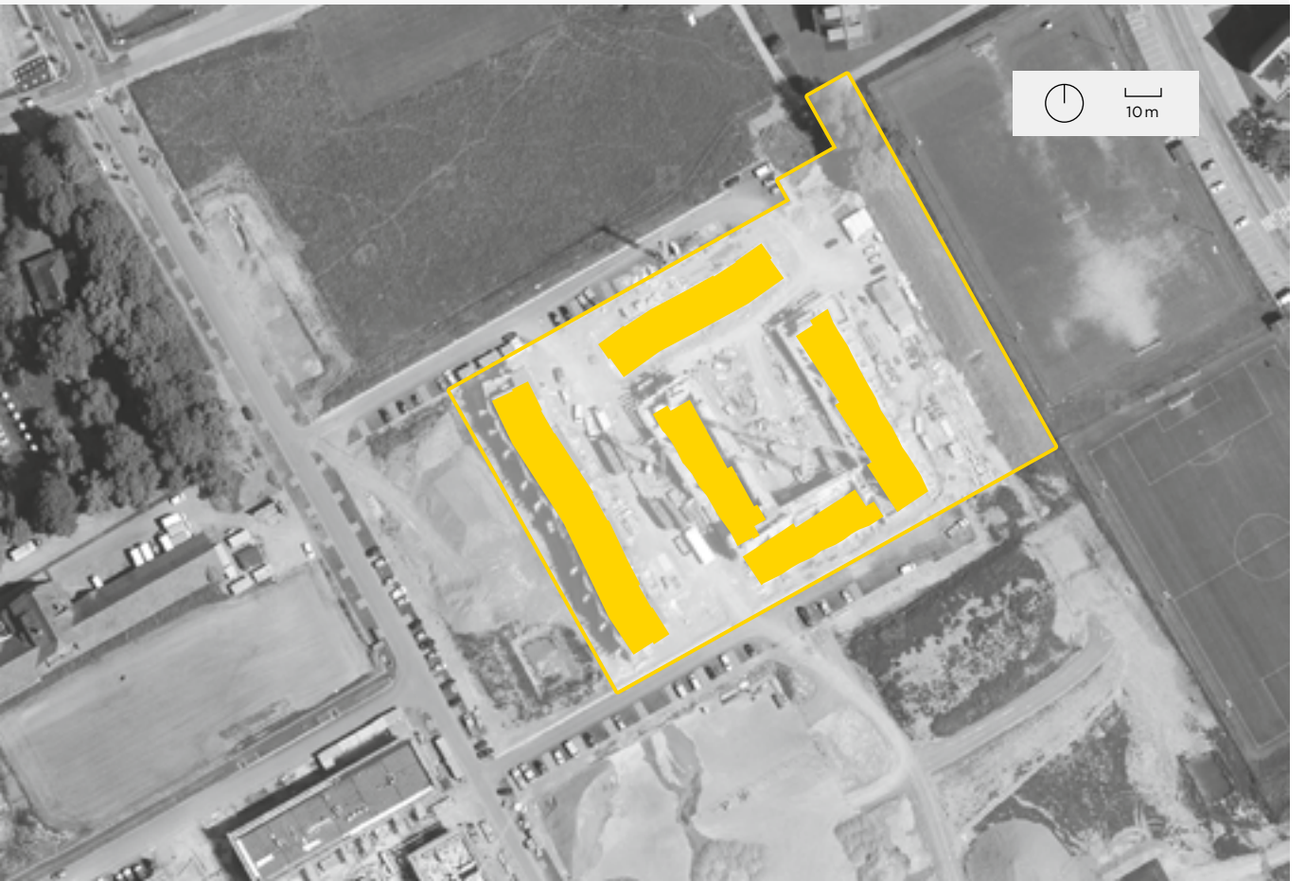
OSTERMUNDIGEN (BE) | OBERFELD

Bau einer autofreien Siedlung mit 96 Wohnungen





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	14’400 m²	14’400 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	3085 m²	**+ 3085 m²**
Geschossfläche	0 m²	12’340 m²	**+ 12’340 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	300 E/A	**+ 300 E/A**



In der Wohnsiedlung Oberfeld leben ungefähr 300 Einwohner, was rund 2 % der Gemeindebevölkerung entspricht. Noch vor der definitiven Festlegung des Standortes und des Projektprogamms leitete die Wohnbaugenossenschaft in einem ersten Schritt ein Auswahlverfahren zur Bestimmung der Auftragnehmer ein. Auf der Basis der vorgestellten Konzepte und Grundsätze wurde das Architekturbüro Halle 58 Architekten ausgewählt, welches mit der Planwerkstatt zusammengearbeitet hat.

Ein autofreies Quartier

Die Siedlung autofrei zu gestalten war ein bewusster Entscheid und ein zentrales Thema der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld. In rund 300 Meter Entfernung sind kundennahe Dienstleistungen, Läden und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vorhanden. Den Bewohner stehen nur zehn Autoparkplätze zur Verfügung (inklusive Carsharing und Besucher); dafür gibt es 500 Parkplätze für Fahrräder in einem Zwischengeschoss, das vom Erdgeschoss aus erreichbar ist. Dieses Mobilitätskonzept wird durch einen Vertrag mit der Gemeinde sowie ein internes Benutzungsreglement geregelt.

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietern

Die Überbauung besteht aus einem U-förmigen und zwei rechteckigen Gebäuden. Grosszügige Laubengänge verbinden die Wohnungen (von einem bis und mit mehr als fünf Zimmern). Diese sind durchgehend und verfügen alle über einen Aussenbereich: in den Obergeschossen ein durchgehender Balkon über die gesamte Gebäudelänge und im Erdgeschoss ein eigener Garten. Der Aussenbereich ist in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche gegliedert und umfasst einen Gemeinschaftsgarten mit biologischem Korridor, Spielplätze, Wassersandspielplätze und Spielwiesen, ein Flachweiher, Schlittelhang und Sitzplätze. Der Zugang zu den Gebäuden wurde in Form einer Begegnungszone realisiert. Die Bewohner – zur Hälfte Mieter und Eigentümer – wurden in das Projekt einbezogen und konnten innerhalb partizipativer Gruppen auf verschiedene Bereiche Einfluss nehmen. Die Überbauung verfügt zudem über einen kleinen Bioladen, zwei Kinderhorte mit je zwanzig Plätzen und verschiedene Gemeinschaftsräume.

Ein wegweisendes Projekt im Bereich der nachhaltigen Entwicklung

Die Gebäude entsprechen dem Minergie-P-ECO Label und sind aus einer globalen Reflexion über die Grundsätze der 2000 Watt-Gesellschaft entstanden: Die Balkone schützen im Sommer vor Überhitzung und sichern im Winter eine passive Wärmezufuhr. Rund 1300 m² Hybridkollektoren auf den Dächern dienen der Gewinnung von Strom und Warmwasser. Der im Sommer erzielte Wärmeüberschuss wird im Erdreich gespeichert und im Winter von dort wieder entnommen. Eine über die Photovoltaik-Anlage gespiesene Wärmepumpe liefert die Heizenergie. Das Dach hält das Regenwasser zurück, bevor es im Boden versickert wird und die individuell gesteuerte Belüftung verfügt über ein Wärmerückgewinnungssystem. Die Gebäude bestehen aus Holz und Beton, wobei darauf geachtet wurde, möglichst viel rezyklierter Beton und zertifiziertes Schweizer Holz FSC zu verwenden. Die Materialien stammen aus der Region genauso wie die am Projekt beteiligten Unternehmen.

Projekt: Halle 58 Architekten (Bâtiment B1-3) *www.halle58.ch*
+ Planwerkstatt Architekten *www.planwerkstatt.ch*
Fotos: © Christine Blaser *www.bildaufbau.ch*

16 **LA CHAUX-DE-FONDS (NE) | PROM. LE CORBUSIER**

NEUBAU EINES URBANEN KOMPLEXES AUF EINER EHEMALIGEN EISENBAHNBRACHE

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2016

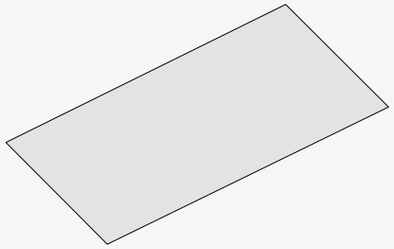
Bauherrschaft SCCH, L. Ryser, ECAP, CCNC

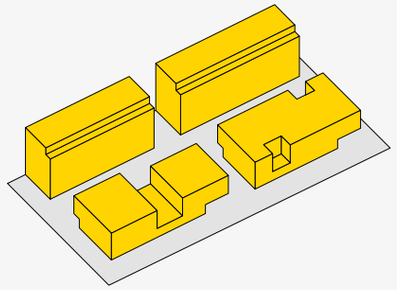




LA CHAUX-DE-FONDS (NE) | PROMENADE LE CORBUSIER

Neubau eines urbanen Komplexes auf einer ehemaligen Eisenbahnbrache





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	6219 m²	6219 m²	
Siedlungsfläche	0 m²	2881 m²	**+2881 m²**
Geschossfläche	0 m²	12’456 m²	**+12’456 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	249 E/A	**+249 E/A**



Ilot B, ein Ensemble mit vier Gebäuden, ist das erste realisierte Baufeld des Quartierplans «Le Corbusier» in La Chaux-de-Fonds. Es soll in den nächsten Jahren durch fünf weitere Baufelder ergänzt werden. Mit dem neuen Quartier wird eine grosse Eisenbahnbrache aufgewertet, die nach und nach aufgegeben worden war und nur noch aus Lagerhäusern und Parkplätzen bestand. Dank der Lage in unmittelbarer Nähe des Place de la Gare mit einem wichtigen Umsteigeknoten soll das Projekt auch die Attraktivität des Stadtzentrums erhöhen.

Intergenerationelle, soziale und funktionelle Durchmischung

Nach Absprache mit den Gemeindebehörden lancierte die SBB als Haupteigentümerin einen städtebaulichen Wettbewerb zur Erarbeitung eines Quartierplans. Aufgrund dieses Plans erwarb die Stadt Parzellen, die sie an nicht gewinnorientierte Investoren verkaufte. Dank dieser wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte die Bauherrschaft im Ilot B sehr unterschiedliche Wohnungstypen integrieren. Das Ensemble umfasst 69 Wohnungen, die auf die beiden nördlichen Gebäude verteilt sind: Alterswohnungen, Stockwerkeigentum und günstige Genossenschaftswohnungen. Die beiden Gebäude entlang der Bahnlinie sind für gewerbliche Nutzungen reserviert.

Ein schlüssiger Dialog mit dem städtebaulichen Erbe

Die Neubauten sind das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs, der hauptsächlich Architekten aus der Region offenstand. Das Gewinnerprojekt respektiert die orthogonale Grundstruktur des Quartierplans und fügt sich mühelos in das typische Schachbrettmuster der Stadt ein, die von der UNESCO zum Welterbe erhoben wurde. Die neuen Gebäude harmonieren in ihrer Nüchternheit und ihrem zeitgenössischen Ausdruck sowohl volumenmässig wie farblich mit den bestehenden Bauten. Nur die dynamischen Fassadenöffnungen zeigen, wie unterschiedlich die Wohnungstypen auf den einzelnen Etagen verteilt sind. Wie im Quartierplan vorgeschrieben, entspricht das Ensemble dem Minergie-P-Standard und ist an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen.

Ein Begegnungsort, der auf sanfte Mobilität setzt

Der Zugang zu den Häusern erfolgt von den umliegenden Strassen aus. Die Flächen im Erdgeschoss sind für Gewerbe- und Büroflächen und einen Kinderhort bestimmt. Der von Passanten weitgehend abgeschirmte Innenhof dient als Begegnungsort und Spazierpromenade für die Bewohnerinnen und Bewohner des Komplexes und das ganze in Entstehung befindliche Quartier. Mit der organisch geprägten Aussenraumgestaltung wird eine Schwelle zwischen dem Aussenraum und den Erdgeschossen geschaffen. Sie umfasst Terrassen und Orte, die das Quartier beleben sollen, und bringt viel Grün auf das stark mineralisch geprägte Gelände. Das Quartier ist der Länge nach durch eine Zugangsstrasse geteilt: Sie ist als Begegnungszone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h konzipiert, damit sich der Langsamverkehr die Strasse zu Eigen machen kann. Ausserdem konnte aufgrund der Nähe des Bahnhofs die Zahl der vorgeschriebenen Parkplätze reduziert werden, so dass nur eine einstöckige Tiefgarage erforderlich war.

Projekt: maison d’art’chitecture serge grard sa *www.grard.ch*
Fotos: © maison d’art’chitecture serge grard sa

17 **ZÜRICH (ZH) | BADENERSTRASSE**

GEMISCHTER KOMPLEX ÜBER EINEM TRAMDEPOT

Art der Verdichtung Neubau

Inbetriebnahme 2014

Bauherrschaft Wohnbaugenossenschaft Kalkbreite
mit Stadt Zürich



1



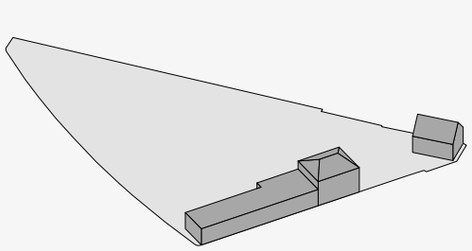
2

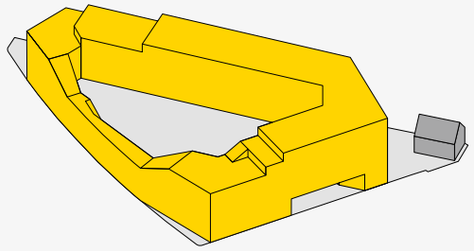


3

ZÜRICH (ZH) | BADENERSTRASSE

Gemischter Komplex über einem Tramdepot





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	6724 m²	6724 m²	
Siedlungsfläche	720 m²	5570 m²	**+4850 m²**
Geschossfläche	844 m²	25'950 m²	**+25'106 m²**
Bevölkerungsverdichtung	10 E/A	460 E/A	**+450 E/A**



Der Neubaukomplex befindet sich im Zentrum von Zürich, auf einer Parzelle, die zwei benachbarte Quartiere verbindet und früher als Abstellanlage für das Tramdepot diente. Das Gebäude umfasst heute ein gedecktes Tramdepot, über dem sich Wohnungen, Gewerbeflächen, Gemeinschaftsterrassen und ein Innenhof mit einem öffentlichen Garten befinden. Die Genossenschaft, die als Bauherrin wirkte, hat sich ambitiöse ökologische und soziale Ziele mit Vorbildcharakter gesetzt.

Eine Genossenschaft als Bauherrin

Bewohner aus dem Quartier taten sich zusammen, um eine neue Wohnbaugenossenschaft zu gründen. Ihr Ziel: ein Projekt zu erarbeiten, das weitreichende Überlegungen zur Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Mischnutzungen berücksichtigt und ein vielfältiges Wohnungsangebot umfasst. Die Stadt Zürich überliess der Genossenschaft das Areal im Baurecht und finanzierte auch das Tramdepot. Das Projekt erfüllt die Anforderungen des Minergie-P-ECO-Labels und wurde zum Selbstkostenpreis ausgeführt. Die Genossenschaft führte einen breiten partizipativen Prozess über die gemeinsame Nutzung der Gemeinschaftsräume durch. Ergebnis dieses Verfahrens waren die Realisierung von Gästezimmern, einer Halle mit Bibliothek, einer Cafeteria, einem eigenen Restaurant und Räumen, die je nach Bedarf dazugemietet werden können.

Förderung der Durchmischung

Der Neubau umfasst 97 Wohnungen für 250 Bewohnerinnen und Bewohner und Unternehmen und Büros mit 200 Arbeitsplätzen. Das vielfältige Wohnangebot – von 1,5 bis 7 Zimmer oder mehr – fördert die Durchmischung. Die Fläche pro Person ist auf 33 m² beschränkt, was durch die gemeinsame Nutzung von Räumen ermöglicht wird. Knapp zehn «Joker» können von Mietern oder Gewerbetreibenden für höchstens drei Jahre gemietet werden. Mit dieser Lösung kann zum Beispiel eine Familie ein zusätzliches Zimmer belegen ohne ausziehen zu müssen.

Eine klar definierte Mobilitätspolitik

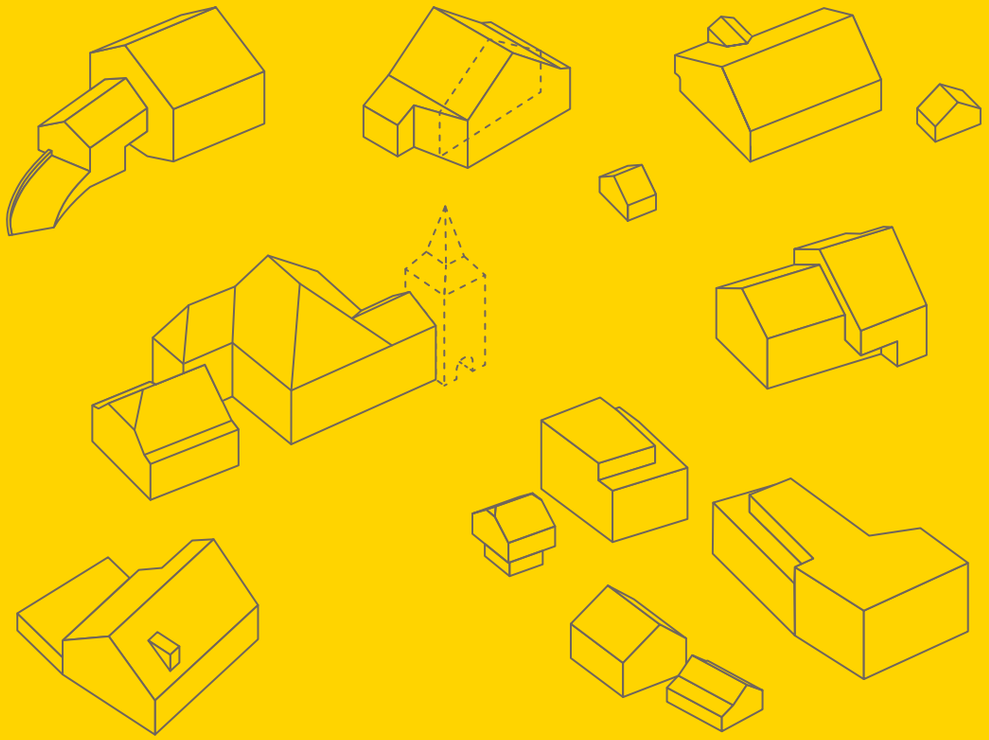
Das Areal ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Da das Tramdepot die ganze Parzelle belegt, gibt es keine Parkplätze. Deshalb vermietet die Genossenschaft nur an Personen ohne Auto. Diese Regel ist im Mietvertrag festgelegt, und sogar Gewerbetreibende kommen ohne Auto zur Arbeit. Anstatt eines Parkplatzes wurden 300 Veloparkplätze erstellt. Ein Mobilitätsplaner, der das Projekt von Anfang an begleitete, trug zur erfolgreichen Umsetzung der Mobilitätspolitik bei.

Gemeinsame öffentliche Aussenräume

Neben dem ökologischen Engagement will das Projekt auch Lösungen für soziale Fragen anbieten. Die Gemeinschaftsräume öffnen sich zum begrünten Innenhof auf dem Dach des Tramdepots. Er ist über eine grosse Treppe erreichbar. Obwohl der Hof öffentlich zugänglich ist, ist er vor dem Lärm der beiden Hauptachsen, die das Areals umgeben, geschützt. Er bildet einen Begegnungsort für Mieterinnen und Mieter sowie Quartierbewohner. Hier findet sich ein Kinderspielplatz, die Terrasse der Cafeteria sowie Dachgärten. Vom Hof aus sind auf verschiedenen Ebenen weitere Terrassen zugänglich, die durch eine interne Strasse, die Rue Intérieure, verbunden sind.

Projekt: Müller Sigrist Architekten AG *www.muellersigrist.ch*
Fotos: (2) © Christian Brunner *www.olivbrunnervolk.ch*
(1/3) © Martin Stollenwerk *www.martinstollenwerk.ch*

SANIERUNGEN



18 **BUSSIGNY (VD) | RUE ST-GERMAIN**

UMBAU EINES ÖKONOMIEGEBÄUDES

Art der Verdichtung Sanierungen

Inbetriebnahme 2014

Bauherrschaft Privat



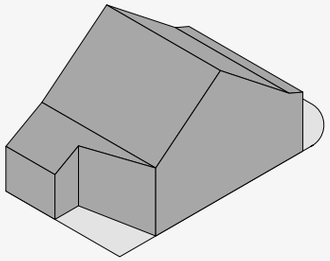
1

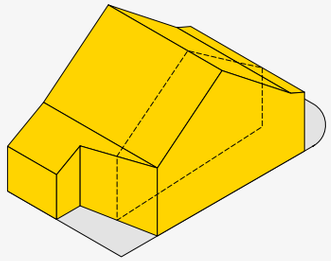

2


3

BUSSIGNY (VD) | RUE ST-GERMAIN

Umbau eines Ökonomiegebäudes





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	262 m²	262 m²	
Siedlungsfläche	205 m²	129 m²	**-76 m²**
Geschossfläche	383 m²	340 m²	**-43 m²**
Bevölkerungsverdichtung	Verlassen	7 E/A	**+7 E/A**



Dieses Ökonomiegebäude im Zentrum von Bussigny wurde vor dem Umbau als Lager genutzt. Heute umfasst es drei Wohnungen (eine 4,5-Zimmer-Wohnung und zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen), die auf einen offenen, begrünten Innenhof gehen. Der Innenhof bedeutet zwar Verzicht auf Wohnfläche, aber auch ruhige und helle Wohnungen. Die begrünten privaten Terrassen sind nach aussen geschützt, verfügen jedoch dank der grossen Öffnungen über genügend Licht.

Aufwertung des Baugefüges

Der Baukörper und die Aussenmaterialien des bestehenden Gebäudes wurden respektiert: Die Mauern aus traditionellem Mauerwerk und Stahlbeton wurden mit einem Mineralputz versehen. Die Dachöffnungen wurden in die Dachgeometrie integriert, ohne dass Lukarnen eingesetzt wurden. Die Innenstruktur des Hauses besteht aus Holz und verfügt über eine Innendämmung.

Mehr Wohnraum für die Gemeindebevölkerung

Zwei der drei Familien im Haus stammen aus Bussigny. Dank der neuen Wohnungen konnten sie im Dorf bleiben. Kleine Anekdote: In einem Fall gab es sogar einen Wohnungstausch zwischen Mutter und Tochter, die eine grössere Wohnung ebenfalls in Bussigny übernahm. In der dritten Wohnung wohnt einer der Projektverfasser.

Möglichst wenig Parkplätze

Die Wohnungen liegen im Dorfzentrum, nur wenige Minuten zu Fuss vom Bahnhof entfernt und in nächster Nähe von Geschäften und Dienstleistungen. Daher waren gemäss Gemeindereglement keine Parkplätze erforderlich. Da es aber tatsächlich zu wenig Parkraum gab, wurde beschlossen, im Rahmen des Projekts nach einer Lösung zu suchen, anstatt alle Parkplätze auf den öffentlichen Grund zu verlagern. Die Zahl wurde auf einen Parkplatz pro Wohnung beschränkt. Zwei Parkplätze befinden sich im Innenhof, der dritte liegt ausserhalb auf einer anderen Parzelle. Falls die Bewohnerinnen und Bewohner eines Tages weniger Fahrzeuge haben sollten, kann der Platz problemlos anderweitig genutzt werden.

Doppelfunktion: Bauherr und Projektverfasser

Das Bauprojekt geht auf eine private Initiative zurück. Nur war der Bauherr hier auch der Projektverfasser: Die Teilhaber des Architekturbüros kauften das Ökonomiegebäude und realisierten das Projekt. Diese Doppelfunktion zahlte sich aus. Sie erlaubte es den Architekten, das Potenzial des Standorts auszuloten, sich von seinem Nutzen zu überzeugen und das Risiko dieses Projekts unter Kontrolle aller Kosten zu wagen. Nach Abschluss der Arbeiten wurden die Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft.

Projekt: Air Architectes *www.air-architectes.ch*
Fotos: (2) © Swen Sack *www.swensack.com*
(1/3) © TRIBU Architecture *www.tribuarchitecture.ch*

19 **FULLY (VS) | ROUTE DE MAZEMBRE**

UMBAU VON ZWEI SCHEUNEN IN EIN MEHRFAMILIENHAUS

Art der Verdichtung Sanierungen

Inbetriebnahme 2012

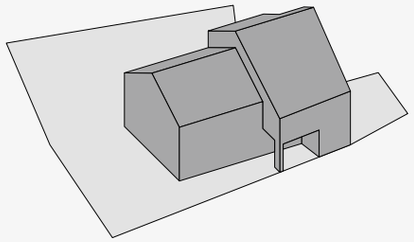
Bauherrschaft Privat

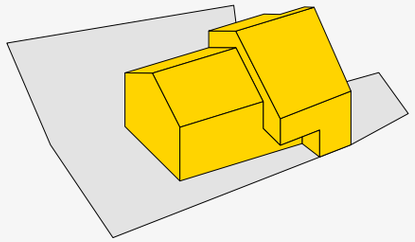




FULLY (VS) | ROUTE DE MAZEMBRE

Umbau von zwei Scheunen in ein Mehrfamilienhaus





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	773 m²	773 m²	
Siedlungsfläche	196 m²	196 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	346 m²	536 m²	**+190 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	9 E/A	**+9 E/A**



Die beiden Scheunen liegen mitten im Dorf Mazembroz in der Gemeinde Fully. Sie wurden früher als Stall und Lagerraum verwendet, standen vor der Umnutzung aber lange leer. Nach dem Kauf der Parzelle beschlossen die Söhne des Eigentümers, die Scheunen umzubauen und mit ihren Familien darin einzuziehen.

Sanierung im Herzen eines historischen Dorfs

In der Region gibt es viele traditionelle Dörfer wie Mazembroz, die über einen geschützten Dorfkern verfügen. Eine Architekturkommission evaluiert und genehmigt Projekte, die die historische Bausubstanz betreffen: Abbruch und Ersatzneubau, Sanierung und Umbau. Im vorliegenden Fall waren die aneinandergebauten Scheunen in keinem Schutzverzeichnis aufgeführt. Trotzdem prüfte die Kommission das Projekt, bevor die Gemeinde es bewilligte. Die Eigentümer hatten übrigens ein Architekturbüro aus der Region beauftragt, das Erfahrung mit solchen Sanierungen hatte. Die Architekten schlugen vor, die Bauten zu erhalten, weil dies mehr Grundfläche erlaubte als ein Neubau. Die Scheunen belegen nämlich ein grösseres Volumen auf der Parzelle, als nach dem heutigen Baureglement gestattet ist. Diese Mehrfläche gilt jedoch als wohlerworbenes Recht.

Aufwertung der ursprünglichen Materialien

Die bestehende Aussenhülle wies unverkennbare formale Qualitäten auf. Sie hat ihren Charakter trotz der neuen Fassadenöffnungen nicht verloren, deren Grösse und Disposition die Homogenität der beiden Scheunen verstärken. Dank der Lage der Baukörper und der geometrischen Schlichtheit der Bauten konnten zwei hochwertige Wohnungen geschaffen werden, die den heutigen Wohnvorstellungen entsprechen. Die beiden gebäudequerenden Wohnungen verfügen über eine Ost-West-Ausrichtung und eine zentrale Geschosserschliessung. Die Wohnräume auf der Gartenseite haben Blick auf die Landschaft. Dank der Höhe der Scheunen konnten anstelle der bestehenden zwei Stockwerke drei Geschosse eingebaut werden. Die ursprünglichen Materialien der Fassaden und auch die Mehrheit der sonnegegerbten Holzlatten wurden beibehalten. Das Dach beider Baukörper ist mit anthrazitfarbenen Zinkplatten bedeckt und umfasst Oberlichter und Sonnenkollektoren.

Erinnerung an frühere Generationen

Vor dreissig Jahren lebte die Bevölkerung von Dörfern wie Mazembroz hauptsächlich von der Landwirtschaft. Das ist heute anders: Zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner arbeiten in den nahegelegenen Städten, so auch die beiden Brüder, denen die Scheunen gehören. Sie haben jedoch beschlossen, in Mazembroz zu wohnen, um die Erinnerung an frühere Generationen wachzuhalten.

Projekt: GAME atelier d'architecture *www.game-vs.ch*
Fotos: © GAME atelier d'architecture

20 **BULLE (FR) | AVENUE DE LA GARE**

UMBAU DES GEBÄUDES DES CAFÉ DE LA GARE

Art der Verdichtung Sanierungen

Inbetriebnahme 2009

Bauherrschaft Privat

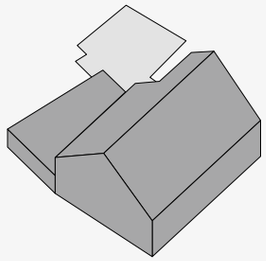


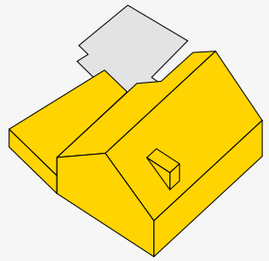




BULLE (FR) | AVENUE DE LA GARE

Umbau des Gebäudes des Café de la Gare





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	426 m²	426 m²	
Siedlungsfläche	312 m²	312 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	556 m²	726 m²	**+170 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	15 E/A	**+15 E/A**



Das Café de la Gare ist eine lokale Institution, die nicht nur allen in Bulle vertraut ist, sondern weit über Bulle hinaus berühmt ist für ihre Fondues. Als der Betriebsinhaber seine Tätigkeit Anfang der 2000er-Jahre aufgab, stand das Gebäude leer. Darauf wurde es an zwei Brüder verkauft, die begannen, das Gebäude zu renovieren, um das Café wieder in Betrieb zu nehmen.

Ein gemischt genutztes Gebäude
Das realisierte Projekt umfasst die komplette Renovation des bestehenden Cafés mit Anpassung an die technischen Normen und Vergrösserung der Gaststuben. Die obere Etage, in der sich früher eine Wohnung befand, wurde in Büroräume umgewandelt, die von der Firma des einen Eigentümers genutzt werden. Sie verfügen über einen Empfang und einen getrennten Eingang, der sich in einer Ecke des Erdgeschosses befindet und direkt von der Rue de la Sionge zugänglich ist. Die Mansarden und der Dachboden, die früher als Estrich genutzt worden waren, wurden komplett umgebaut und in eine grosszügige 5,5-Zimmer-Wohnung verwandelt, die jetzt von einer Familie aus der Region bewohnt wird. Die Büros und die Wohnung teilen sich eine Terrasse auf einem niedrigen Anbau, der die Verbindung zu den anderen Gebäuden der Grand Rue herstellt und vom gemeinsamen Treppenhaus aus zugänglich ist.

Sanfter Umbau
Ziel war die Erhaltung und Aufwertung der äusseren Hülle des Gebäudes, ohne die vorgenommenen Eingriffe zu verleugnen. Die Fassaden wurden restauriert, die Holzstruktur saniert und der Dachboden von innen isoliert. Es wurden zwei neue Öffnungen ausgebrochen: ein Dachfenster auf der östlichen Dachfläche, das deutlich als zeitgenössischer Eingriff erkennbar ist, und ein grosses Fenster in der südlichen Giebelmauer. Die Fenster und Vitrinen des Cafés wurden durch neue ersetzt, wieder aus Holz, und die Holzvertäfelungen wurden aufgefrischt. Das ganze Projekt wurde mit möglichst einfachen und sparsamen Mitteln realisiert, mit einem besonderen Augenmerk auf eine offene Raumaufteilung. Die alte Ölheizung wurde durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt. Die Parkplatzfrage konnte mit der Miete eines Parkplatzes in einem Parkhaus im Stadtzentrum geregelt werden, da angesichts der zentralen Lage des Gebäudes und der unmittelbaren Nähe des Bahnhofs Bulle die Anforderungen reduziert wurden.

Suche nach dem Gleichgewicht
Aufgrund der geltenden Regelungen wäre es möglich gewesen, ein grösseres Bauvolumen mit einer ähnlichen Dachlinie wie die anderen Gebäude an der Avenue de la Gare zu erstellen, insbesondere mit einem zusätzlichen Geschoss. Diese Frage wurde mit Machbarkeitsstudien geprüft, aber damit wäre die Erhaltung des Cafés gefährdet gewesen, und die erforderliche Investition hätte die Möglichkeiten des Bauherrn überstiegen.

Projekt: Decroux+Piccolo Architectes *www.decrouxpiccolo.ch*
Fotos: © Geoffrey Cottenceau *www.gneborg.org*

21 **PAMPIGNY (VD) | ROUTE DU STAND**

UMBAU EINES ÖKONOMIEGEBÄUDES

Art der Verdichtung Sanierungen

Inbetriebnahme 2005

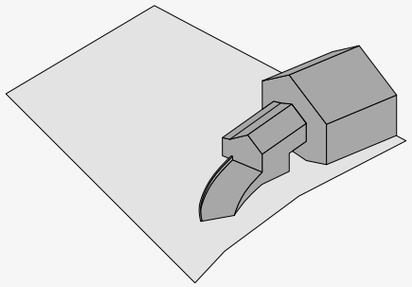
Bauherrschaft Privat

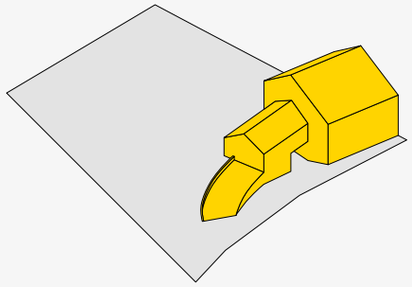




PAMPIGNY (VD) | ROUTE DU STAND

Umbau eines Ökonomiegebäudes





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1958 m²	1958 m²	
Siedlungsfläche	245 m²	245 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	445 m²	777 m²	**+332 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	13 E/A	**+13 E/A**



Dieser Bau ist Teil eines ländlichen Gebäudekomplexes, der aus einem Ende des 18. Jahrhunderts errichteten Bauernhaus, einer Anfang des 20. Jahrhunderts gebauten Stallscheune und einer Hocheinfahrt besteht. Die Stallscheune und die Hocheinfahrt wurden umgebaut, da sie nicht mehr genutzt wurden. Heute sind drei Wohnungen mit einer Fläche von je rund 200 m² darin untergebracht.

Güterzusammenlegung und Erhaltung des bestehenden Obstgartens

Zur Realisierung des Projekts mussten die bebaubaren Flächen von zwei Parzellen zu einer neuen Parzelle zusammengelegt werden, die heute im Stockwerkeigentum verwaltet wird. Die Grundstückteile ausserhalb der Bauzone wurden abgetrennt. Um den landwirtschaftlichen Charakter des Ensembles und den Obstgarten im Osten zu erhalten, wurde beschlossen, das Projekt im Rahmen des gegebenen Gebäudevolumens durchzuführen und mit Ausnahme eines kleinen Anbaus keinen Neubau zu errichten.

Integration in die bestehende Gebäudestruktur

Die zentrale Scheune ruht auf einer dreiteiligen Struktur. Die Wohnungen wurden so konzipiert, dass sie sich in diese Struktur einfügen. Im Ganzen gibt es vier Ebenen, wie es der traditionellen dörflichen Typologie entspricht. Jede verfügt über einen eigenen Eingang zur Strasse hin. Um diese Eigenschaften zu bewahren, wurden schliesslich drei grosse statt sechs kleine Wohnungen realisiert, die sicher rentabler gewesen wären.

Auslegung des gesetzlichen Rahmens zur Aufwertung des Standorts

Dank der Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Denkmalpflege des Kantons wurde eine Ausnahme vom Baureglement bewilligt, so dass die ursprüngliche Materialität der Hocheinfahrt – Holz und Metall – wiederhergestellt werden konnte. Zudem erhielten die Architekten, die die Quadratmeterfläche im bestehenden Bauvolumen unterbringen und keinen Neubau errichten wollten, eine Ausnahmebewilligung für ein zusätzliches Halbgeschoss unter dem Dach.

Förderung der sozialen Kontakte

Jede Wohnung verfügt über eine Aussenterrasse. Bei der Umgebungsgestaltung wurde darauf geachtet, dass die Kontakte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern gefördert werden. Die drei Gemüsegärten grenzen aneinander und sind offen, der Obstgarten und der Holzanbau werden gemeinschaftlich genutzt. Die Parkplätze sind oberirdisch und nicht überdacht, so dass sie möglichst wenig Auswirkungen auf die Umgebung haben.

Einvernehmen zwischen Projektverfasser und Bauherrschaft

Dank der familiären Beziehungen bestand grosses Vertrauen zwischen dem Architekten und dem Eigentümer, ohne das gewisse zentrale Aspekte des Projekts, wie der Entscheid, drei statt sechs Wohnungen zu realisieren, sicher nicht so konsequent hätten umgesetzt werden können.

Projekt: LVPH architectes *www.lvph.ch*
Fotos: © Jérôme Humbert *www.grome.ch*

22 **LE LANDERON (NE) | VILLE**

UMNUTZUNG EINER EHEMALIGEN WINZERSCHEUNE IN WOHNUNGEN

Art der Verdichtung Sanierungen

Inbetriebnahme 2010

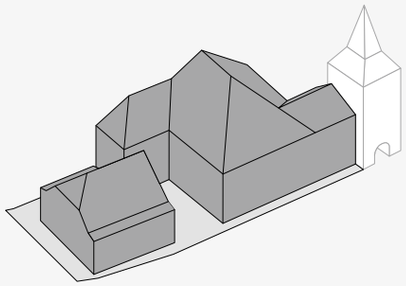
Bauherrschaft Privat

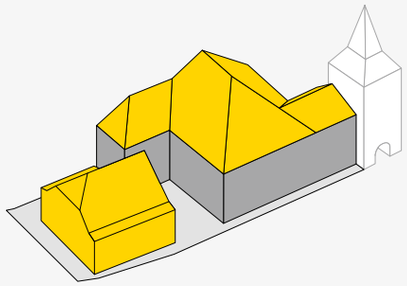




LE LANDERON (NE) | VILLE

Umnutzung einer ehemaligen Winzerscheune in Wohnungen





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	838 m²	838 m²	
Siedlungsfläche	673 m²	673 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	806 m²	1350 m²	**+544 m²**
Bevölkerungsverdichtung	13 E/A	21 E/A	**+8 E/A**



Le Landeron ist die einzige Neuenburger Gemeinde am Bielersee. Aufgrund ihrer Geschichte und ihrer strategischen Lage an der Achse Biel–Neuenburg ist sie touristisch und wirtschaftlich interessant. Sie ist von Bern aus leicht erreichbar. Das Dorf ist als schützenswert eingestuft und konnte seine Altstadt fast intakt erhalten. Im Norden markiert der Uhrturm den Eingang zu einer vergangenen Zeit. Das historische Zentrum gruppiert sich um einen langgezogenen öffentlichen Platz. Das Renovationsprojekt liegt am nordöstlichen Rand der historischen Altstadt.

Sorgfältiger Umgang mit dem kulturellen Erbe

Das Bauensemble stammt aus dem 14. Jahrhundert und gehörte einer Winzerfamilie, die dort seit über zwei Jahrhunderten ihren Wohnsitz hatte. Da die zukünftigen Erben andere Berufe gewählt hatten, verliessen sie das Dorf. Nachdem die Besitzer den Weinhandel aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben hatten, wollten sie das Haus verkaufen. Darauf erwarb ein Architekt, der seine Kindheit im Dorf verbracht hatte, die zum Verkauf ausgeschriebenen Parzellen, um dort seinen Wohnsitz aufzuschlagen. Der Projektverfasser und Promotor hatte verstanden, wie wichtig es ist, das ganze Ensemble zu erwerben, um dessen Einheit zu erhalten. Eine Aufsplitterung hätte die historische Identität dieses geschützten Gebäudes gefährdet.

Nutzungen, die die Attraktivität des Dorfs erhöhen

Das Gebäude besteht aus verschiedenen geschlossenen Volumina, die die ganze Parzelle belegen. Der erste, ältere Teil grenzt an den Uhrturm an und öffnet sich zum Innern der Altstadt. Er enthält eine Wohnung, Büros und grosse Keller, die von der langen Nutzung durch den Weinbau zeugen. Der zweite, später entstandene Teil besteht aus einer Scheune, die nicht mehr im Gebrauch war. Das Umbauprojekt betraf die Umnutzung des Dachgeschosses im älteren Teil und den Umbau der Scheune in Wohnungen. Neben der Wohnung des Eigentümers wurden zwei zusätzliche Wohnungen und Gewerbeflächen eingebaut, die vermietet werden. Die Aufteilung entspricht den Anforderungen des Spezialplans für die denkmalgeschützte Altstadt. Dieser Plan sieht eine gemischte Nutzung vor, um die Attraktivität des Dorfs zu erhalten: 50 % Gewerbe und 50 % Wohnungen. Zudem arbeitete der Architekt eng mit dem kantonalen Amt für Denkmalschutz zusammen, das das Projekt begleitete und bereicherte.

Bewusster Kontrast zwischen alt und neu

Der Umbau der Scheune erforderte besondere Sorgfalt: Das Dach sollte ohne allzu grosse Eingriffe in das gebaute Gefüge wiederhergestellt werden, um seinen Charakter zu bewahren. Die Struktur blieb dieselbe, es wurde nichts hinzugefügt. Die Aufteilung der Innenräume erfolgte mit Stütz- oder Hängeelementen. Dies war zum beispiel der Fall im Elternschlafzimmer, das in einem Glaskasten über dem Tagesbereich schwebt. Die Kinderzimmer befinden sich im Erdgeschoss. Eine wesentliche Funktion erhielt dabei das Licht: Der grössere Eingriff in die Fassade auf der «Bisenseite» kontrastiert mit der schlichten Freilegung der alten gotischen Maueröffnungen an der Westfassade.

Projekt: MHCONCEPT Mark Hubscher *www.mhconcept.com*
Fotos: © MHCONCEPT Mark Hubscher
Catherine Gailloud *www.cgailloud.com*

23 **VILLARSIVIRIAUX (FR) | ROUTE DE LA GARE**

UMBAU EINES BAUERNHOFES AUS DEM 19. JAHRHUNDERT

Art der Verdichtung Sanierungen

Inbetriebnahme 2013

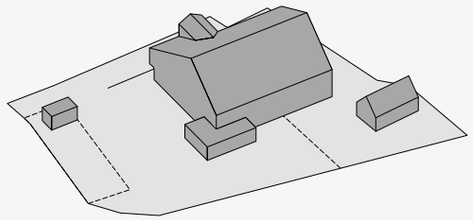
Bauherrschaft Privat

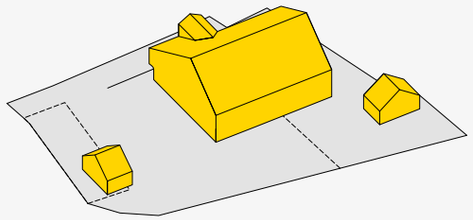




VILLARSIVIRIAUX (FR) | ROUTE DE LA GARE

Umbau eines Bauernhofes aus dem 19. Jahrhundert





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	2498 m²	2498 m²	
Siedlungsfläche	460 m²	450 m²	**-10 m²**
Geschossfläche	326 m²	1035 m²	**+709 m²**
Bevölkerungsverdichtung	2 E/A	16 E/A	**+14 E/A**



Im Herzen des Kantons Freiburg liegt das Dorf Villarsiviriaux, das sich durch seine bäuerliche Landschaft und die typischen Bauernhäuser auszeichnet. Um die historische Identität dieses Gutes aus dem 19. Jahrhundert zu bewahren, mussten bei der Sanierung und dem Umbau des Wohnhauses, der Scheune und der Ställe die Lage der Wohnungen und die verwendeten Materialien sorgsam bedacht werden.

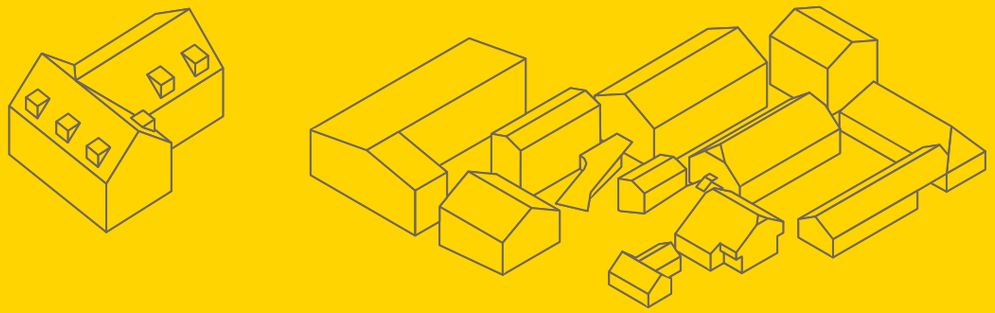
Ein Familienprojekt
Zwei Kinder der Familie, die aus dem Dorf stammt und Eigentümerin des Grundstückes ist, haben diese Arbeiten veranlasst mit dem Ziel, moderne Wohnungen im bestehenden Wohnhaus einzurichten und die Scheune sowie die Ställe bewohnbar zu machen. Ihr Wunsch war es, dort einzuziehen und die anderen Wohnungen zu vermieten. Die ursprüngliche Parzelle wurde zweigeteilt: ein Teil mit dem Wohnhaus, der andere mit dem Bauernhof, den Gärten und den Aussenparkplätzen. Das Projekt wurde jedoch als Ganzes angegangen und entwickelt.

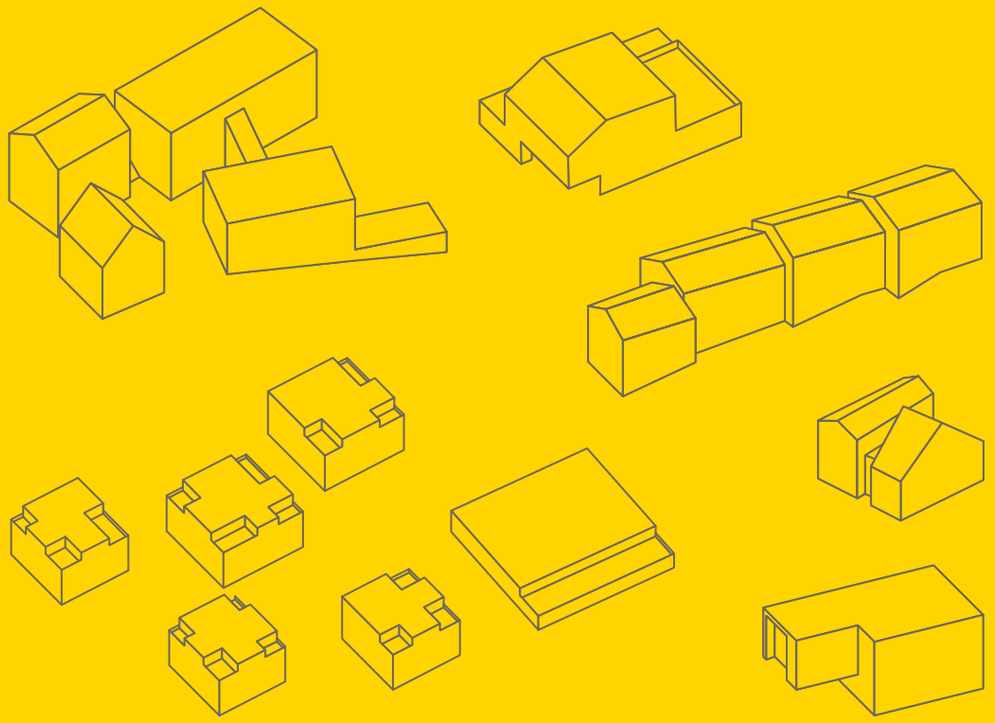
Sorgfältige Sanierung
Die Bauherren haben Architekten aus der Region beauftragt und eng und effizient mit ihnen zusammen gearbeitet. Das Projekt gliedert sich in eine stark durch den Denkmalschutz geprägte Umgebung ein und wurde durch das kantonale Amt für Kulturgüter begleitet. Die Volumetrie und Struktur des Bauernhauses wurden beibehalten. Der grosse Rauminhalt des Gebäudes, das früher bereits als Unterkunft und Gasthaus gedient hat, ermöglichte die Einrichtung dreier Wohnungen. Im angrenzenden Gebäude konnten durch die Sanierung des bis dahin unbewohnten Dachstockes drei weitere Wohnungen geschaffen werden. Die wichtigsten Eingriffe in den Bauernhof betreffen die Sanierung des Daches und der Fassade: Ursprünglich aus Eternit wurde diese durch Holz ersetzt und harmoniert seither mit den umliegenden Bauten. Als Zugang zu den verschiedenen Einheiten dient im Innern ein Treppenhaus aus Holz, dessen Bauart an die ursprüngliche Grundstruktur erinnert. Ein Holzheizkessel liefert die Energie für die beiden Gebäude; das dafür benötigte Holz wird aus den umliegenden Wäldern bezogen.

Soziale und funktionale Durchmischung
Die meisten Wohnungen sind durch die Familien der Bauherren belegt: Ihre unterschiedlichen Typologien ermöglichen ein friedliches Zusammenleben der verschiedenen Generationen. Das Erdgeschoss des Bauernhauses wird für Büros genutzt. Angesichts der Unebenheit des Grundstückes, wurde der Gemeinschaftsgarten terrassenförmig angelegt: Ein Teil davon dient dem Gemüseanbau. Die hundertjährige Linde ist ihrerseits als historisches Wahrzeichen des Grundstückes erhalten geblieben.

Projekt: Page Architectes *www.pagearch.ch*
Fotos: © Olivier Savoy Photodesign *www.oliviersavoy.ch*

GEMISCHTE PROJEKTE





24 **MONT-VULLY (FR) | ROUTE PRINCIPALE**

UMBAU EINES WINZERHAUSES UND EINES ÖKONOMIE-GEBÄUDES

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2007

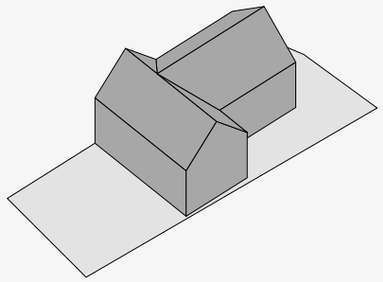
Bauherrschaft Privat

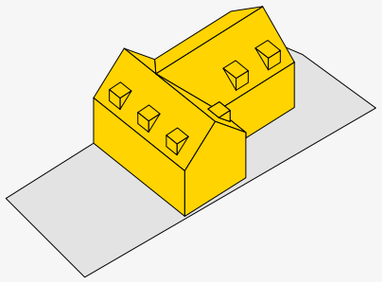




MONT-VULLY (FR) | ROUTE PRINCIPALE

Umbau eines Winzerhauses und eines Ökonomiegebäudes





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	443 m²	443 m²	
Siedlungsfläche	180 m²	180 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	272 m²	442 m²	**+170 m²**
Bevölkerungsverdichtung	4 E/A	9 E/A	**+5 E/A**



Dieses Projekt betraf eine Renovation und einen Ersatzneubau im historischen Zentrum von Sugiez, das zwischen den Rebbergen des Vully und dem Murtensee liegt. Zentrale Aspekte waren dabei die Berücksichtigung des Kontexts und die harmonische Einbettung in das Dorf. Das Projekt zeichnet sich insbesondere durch die Beibehaltung der bestehenden Volumetrie und die Verwendung von traditionellen Materialien aus.

Umbau unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz

Das L-förmig angelegte Ensemble in der Schutzzone des Dorfs bestand aus einem Wohnhaus und einem baufälligen Ökonomiegebäude. Das Ökonomiegebäude wurde abgebrochen und mit ähnlichen Abmessungen wieder aufgebaut, während das nach Südosten gegen die Strasse ausgerichtete Wohnhaus renoviert wurde. Im Dach wurden sechs grosse Lukarnen eingesetzt, für die eine Ausnahmebewilligung notwendig war. Sie haben die Wohnqualität im Dachgeschoss, das vorher nicht isolierte Zimmer umfasste, erheblich verbessert. Im renovierten Teil wurden die technischen Anlagen ersetzt, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprachen, während die Dachbalken beibehalten wurden. Die Aussenfassade wurde nur wenig angepasst, um den lokalen Charakter zu erhalten.

Beteiligte Bauherren

Die Bauherren – drei Brüder, darunter der Architekt –, denen die Liegenschaften abgetreten worden waren, beschlossen, Arbeiten beim bestehenden Gebäude vorzunehmen. Der Architekt hatte das uneingeschränkte Vertrauen seiner Brüder bei diesem Projekt. Aufgrund seiner Erfahrung konnte er konstruktive Lösungen für die zu verwendenden Materialien vorschlagen, etwa sandgestrahlter, farbiger Beton für die Fassaden, Terrazzo für die Böden oder Naturholz für die Schreinerarbeiten und die Rolladen. Der Ersatzneubau verfügt über doppelte Backsteinmauern, ebenfalls ein traditionelles Material. Im renovierten Teil führten die Bauherren verschiedene Arbeiten selber durch. Heute umfasst das Ensemble eine 2,5-Zimmerwohnung und einen Loft im renovierten Teil sowie eine 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung und eine 2,5-Zimmer-Dachwohnung im Ersatzneubau. Die drei Brüder haben die Wohnungen im Stockwerkeigentum unter sich aufgeteilt. Der Architekt wohnt in einer der Wohnungen.

Verdichtung unter Wahrung des Dorfcharakters

In einer Zeit, als man noch wenig von Verdichtung sprach und das Gemeindereglement geradezu dazu aufforderte, ausserhalb des Dorfs zu bauen, bewies der Architekt, dass verdichtetes Bauen im Dorfzentrum möglich ist, ohne dass dessen Charakter verloren geht. Zudem wurde auch die benachbarte Bebauung, die eine Bank und die Post beherbergt, im ländlichen Stil und mit dem bisherigen Volumen wieder aufgebaut. Auf diese Weise wird das Dorfzentrum erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst sowie neuer Wohnraum geschaffen, ohne dass der historische Charakter verloren geht.

Projekt: Dominique Schmutz Architecte *www.ds-architecte.ch*
Fotos: © Michael Fontana

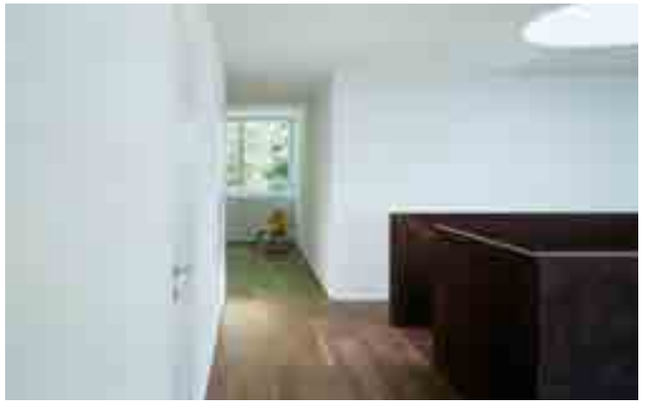
25 **NEUENBURG (NE) | CHEMIN DE MAUJOBIA**

UMBAU EINER SCHREINEREI UND EINER WOHNUNG IN ZWEI WOHNUNGEN

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2007

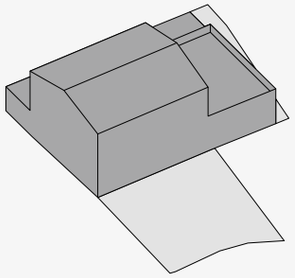
Bauherrschaft Privat

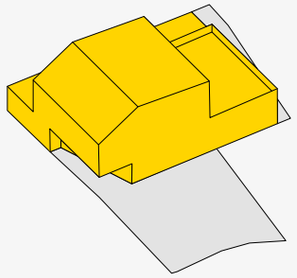




NEUENBURG (NE) | CHEMIN DE MAUJOBIA

Umbau einer Schreinerei und einer Wohnung in zwei Wohnungen





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	500 m²	500 m²	
Siedlungsfläche	223 m²	223 m²	**+0 m²**
Geschossfläche	497 m²	460 m²	**-37 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	9 E/A	**+9 E/A**



Das umgebaute Gebäude liegt in einem grünen Quartier am Waldrand hoch über Neuenburg. Vor dem Umbau befanden sich dort eine Schreinerei und eine Wohnung. Nach der Einstellung des Schreinereibetriebs stand das Gebäude lange leer und befand sich in einem schlechten Zustand. Der Bauherr, der auch Bauträger war, kaufte das Gebäude, um selber dort zu wohnen. Im Rahmen des Projekts konnte eine zweite Wohnung gebaut werden, die vermietet wird.

Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, Sportanlagen und Verkehr

Die Parzelle befindet sich in einem Wohnquartier im Norden der Stadt Neuenburg. Das grosse angrenzende Waldgebiet verfügt über einen Vita-Parcours, der von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers benützt wird. Öffentliche Einrichtungen und Sportanlagen befinden sich ebenfalls in der Nähe, und das Stadtzentrum von Neuenburg ist mit dem Bus nur zehn Minuten entfernt. Zudem verfügt die Parzelle gemäss Zonenreglement über vier Parkplätze: Zwei davon werden von den Wohnungsinhabern genutzt, und zwei werden mit dem Nachbarhaus geteilt.

Ein neues Volumen im Rahmen des bestehenden Gebäudes

Das Projekt hat zwar einen zeitgenössischen Look, orientiert sich aber an der Volumetrie des bestehenden Gebäudes. Die Lage blieb dieselbe, so dass die Ausnahme von der gesetzlichen Abstandspflicht zum Wald bestehen blieb. Im Gegenzug kümmert sich der Eigentümer auf Wunsch der betroffenen Stadtbehörden um den Unterhalt der Grenze zwischen dem Wald und seiner Parzelle. Die Parzelle selber ist nicht abgeschlossen: Ein Wegrecht sichert den Durchgang zum Wald. Die Tragstruktur und die Originalfassaden blieben im Erdgeschoss teilweise erhalten. Der erste Stock, der leichter gebaut war, wurde komplett umgebaut. Die neue Dachschräge wurde um 90 Grad gedreht, damit die Öffnungen Aussicht auf den See haben. Dank dieser Konzeption wurde das Verhältnis zum benachbarten Haus geklärt und ein neues Wohngefühl kreiert.

Verschiedene Wohnungstypen

Im Erdgeschoss wurde anstatt der ehemaligen Schreinerei eine Loftwohnung eingebaut. Sie verfügt über hohe Decken, ein wichtiger Faktor für die Raumqualität. Die Erinnerung an die alte Nutzung blieb dank der Präsenz von Nischen, die über Kuppeln beleuchtet werden, erhalten, was der Wohnung ein besonderes Gepräge gibt. Im Obergeschoss befindet sich eine nach drei Seiten ausgerichtet Vierzimmerwohnung mit grossen Öffnungen, die vielfältige Ausblicke auf die Landschaft zwischen Wald und See gewähren. Eine private Terrasse, die von der Strasse her nicht einsehbar ist, dient als Erweiterung des Wohnbereichs nach aussen.

Das Projekt nutzt die zulässige Fläche gemäss Zonenplan maximal aus. Zur Umnutzung der Schreinerwerkstatt in eine Wohnung wurden die technischen Anlagen an die Normen angepasst und das Gebäude instandgestellt. Das leerstehende Gebäude wurde mit traditionellen Baumethoden renoviert, konkret wurde die Fassade neu verputzt. Ein einfaches Vorgehen, das als Beispiel für eine erfolgreiche Verdichtung dienen kann.

Projekt: Frundgallina architectes *www.frundgallina.ch*
Fotos: © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*

26 **GRIMISUAT (VS) | RUE DU TUNNEL**

BAU EINES KOMPLEXES MIT VIER WOHNUNGEN

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2014

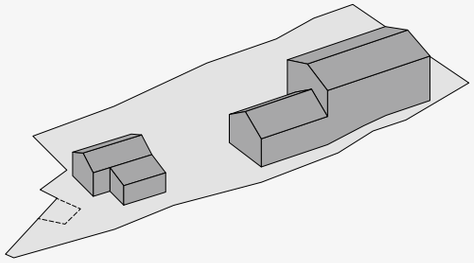
Bauherrschaft Privat

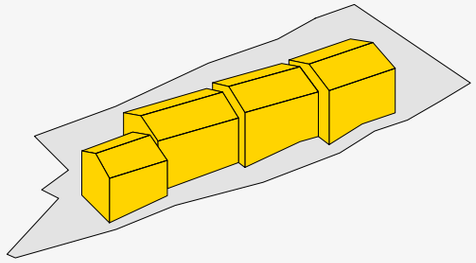




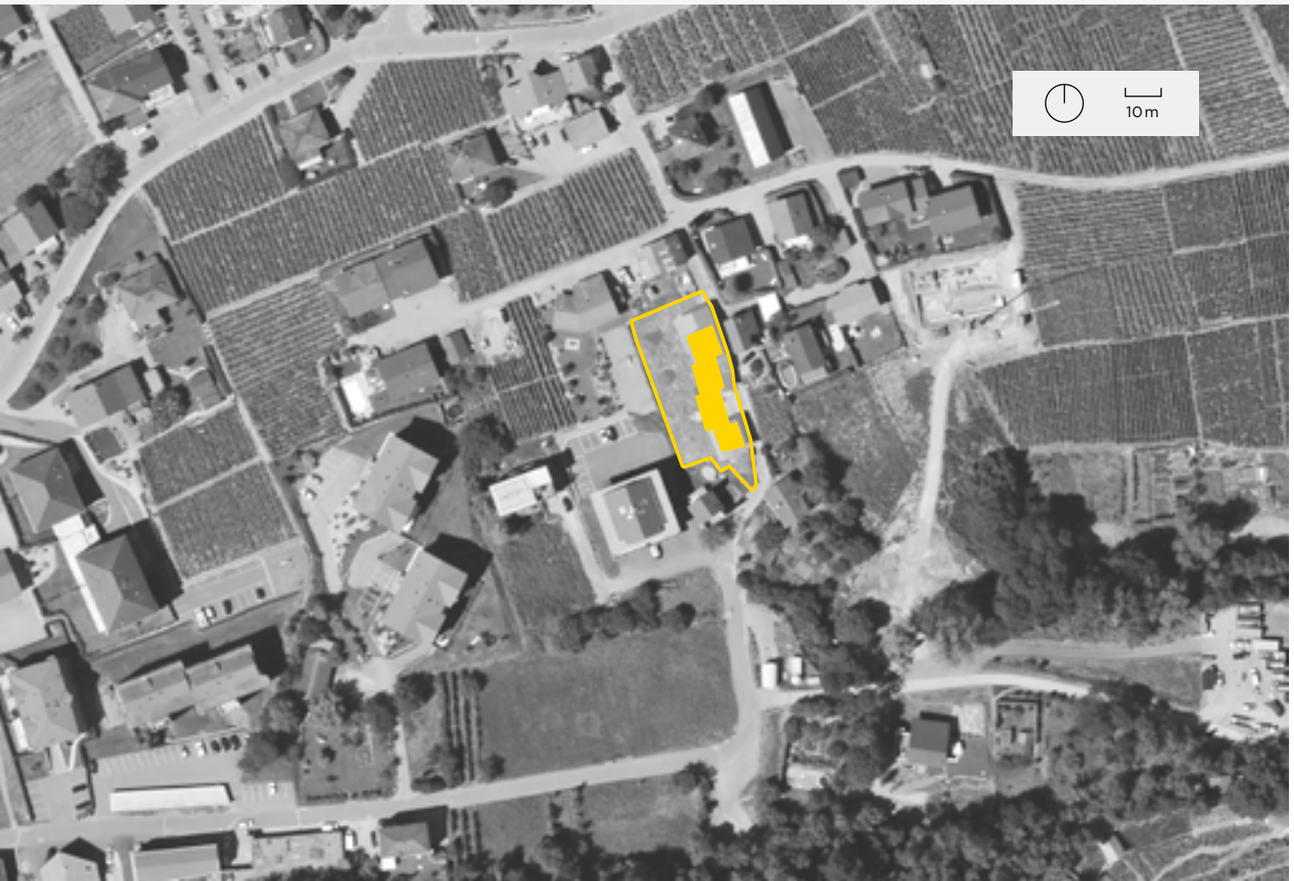
GRIMISUAT (VS) | RUE DU TUNNEL

Bau eines Komplexes mit vier Wohnungen





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1008 m²	1008 m²	
Siedlungsfläche	214 m²	265 m²	**+ 51 m²**
Geschossfläche	386 m²	530 m²	**+ 144 m²**
Bevölkerungsverdichtung	4 E/A	11 E/A	**+ 7 E/A**



Dieses Projekt wurde in einem Wohnquartier des Weilers Champlan in der Gemeinde Grimisuat durchgeführt. Auf der Parzelle befanden sich vorher ein unbewohntes Haus und drei baufällige Scheunen entlang der abfallenden Strasse. Die Scheunen wurden abgebrochen, während das Wohnhaus teilweise erhalten blieb. Mit der Ausrichtung entlang der Strasse sowie der Massstäblichkeit und der Volumetrie des Bauprojekts wurde der Charakter des Standorts bewahrt.

Erhaltung der geschlossenen Einheit

Das Grundstück, das einer Erbengemeinschaft gehörte, wurde von einem der Söhne gekauft. Er wollte alle Bauten abreissen und ein Gebäude in der Mitte der Parzelle errichten, was nach Zonenreglement aber nicht gestattet war. Die Gemeinde und der Kanton wollten den traditionellen Charakter des Ensembles bewahren, vor allem die Ausrichtung entlang der Strasse. Die Architekten zeigten dem Bauherrn, dass es möglich ist, einen Teil der bestehenden Bauten zu erhalten, den Charakter des Standorts zu bewahren und das Grundstück rentabel zu nutzen. Dabei kam ihnen insbesondere das wohlerworbene Recht zugute, den Grenzabstand zur Strasse zu unterschreiten, was bei einem Neubau grundsätzlich nicht möglich gewesen wäre. So sind lediglich die beiden Zwischenbauten leicht zurückversetzt, während das oberste Gebäude einen Teil der bestehenden Struktur übernimmt. Die alten Mauern sind im Innern und an der Fassade noch zu erkennen. Das unterste Gebäude wurde auf dem Grundriss der abgebrochenen Scheune errichtet.

Kohärentes Ensemble mit Gemeinschaftsräumen

Was von aussen auf den ersten Blick wie vier Reiheneinfamilienhäuser aussieht, sind in Wirklichkeit ineinander verschachtelte Wohnungen, wie sich aus den Fassadenfarben erkennen lässt. Dies erhöht die räumlichen und visuellen Qualitäten, erlaubt Halbgeschosse und stärkt die Gemeinschaftsdimension des Projekts. Der Komplex umfasst je eine Zwei-, eine Drei-, eine Vier- und eine Fünfzimmerwohnung, was unterschiedliche Haushalte ermöglicht: Einzelpersonen, Paare und Familien. Heute leben zehn Personen in dem Komplex. Jede Wohnung verfügt über eine Aussenterrasse, und der grosszügige Garten steht allen zur Verfügung. Im Keller befindet sich neben der Tiefgarage ein Mehrzweckraum, der auch als Partyraum und Treffpunkt für alle Bewohnerinnen und Bewohner dient.

Verhandlungen mit dem Grundstücksnachbar

In der grossen Parzelle war eine kleine enthalten, die einem Dritten gehörte. Dieser benutzte die darauf gelegene Scheune als Garage. Da die Scheune gemäss Projekt abgebrochen und ersetzt werden sollte, musste der Bauherr mit dem Grundeigentümer verhandeln, damit er ihm die Parzelle abtrat. Dabei konnte eine Lösung gefunden werden: Der Eigentümer trat die kleine Parzelle ab, die mit der grossen Parzelle zusammengelegt wurde, und erhielt dafür zwei Parkplätze in der neuen Tiefgarage.

Projekt: Savioz Fabrizzi *www.sf-ar.ch*
Fotos: © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*

27 **FREIBURG (FR) | RUE LOUIS-CHOLLET**

ERWEITERUNG EINER STADTVILLA

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2013

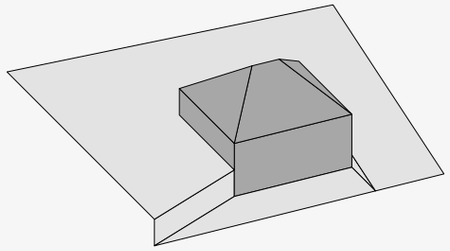
Bauherrschaft Privat

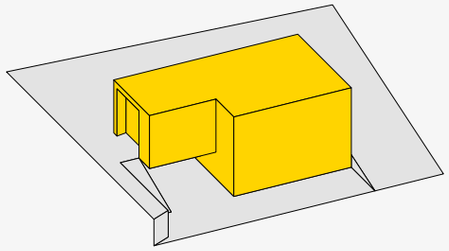




FREIBURG (FR) | RUE LOUIS-CHOLLET

Erweiterung einer Stadtvilla





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	1055 m²	980 m²	**- 75 m²**
Siedlungsfläche	145 m²	215 m²	**+ 70 m²**
Geschossfläche	220 m²	530 m²	**+ 310 m²**
Bevölkerungsverdichtung	5 E/A	11 E/A	**+ 6 E/A**



Dieses Projekt wurde in einem Quartier der Freiburger Innenstadt realisiert, das sich im Wandel befindet. Das Wohnhaus liegt in der Nähe des Bahnhofs, mehrerer Schulen und der Universitätsbibliothek. Im Rahmen des Projekts wurde ein Einfamilienhaus aus den 1930er-Jahren renoviert, aufgestockt und erweitert, so dass es nun drei Wohnungen enthält. Wichtige Herausforderungen waren dabei die Lärmimmissionen des Zugsverkehrs und die Notwendigkeit, wieder eine Verbindung zwischen dem Gebäude und der Strasse herzustellen.

Zwischen Häuserblock und Bahnlinie

Der Erweiterungsbau, der die Gemeinschaftsräume der einzelnen Wohnungen umfasst, ist nach Süden ausgerichtet, so dass die schützenden Bäume auf der Westseite entlang der Bahnlinie stehen bleiben konnten. Die Lage der Parzelle ist insofern speziell, als sie an der Bahnlinie liegt und von der benachbarten Überbauung abgetrennt ist. Die durch den Zugverkehr verursachten Lärmimmissionen und Vibrationen konnten mit der Renovation der Fassade, die nun über eine hohe Energieeffizienz verfügt, erheblich reduziert werden. Da ein Streifen der Parzelle an die Stadt Freiburg abgetreten wurde, konnte entlang der Bahnlinie ein Weg für den Langsamverkehr angelegt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers können ihn über einen Weg erreichen, der in das Stadtzentrum führt.

Verdichtung unter Berücksichtigung der Standortmerkmale

Der Bauherr, der das Grundstück kaufte, um das Gebäude zu vergrössern und die Parzelle besser zu nutzen, wollte die räumlichen Qualitäten der Liegenschaft mit der grossen Grünfläche erhalten. Er wollte das alte Haus bewahren, anstatt es abzureissen und einen Neubau zu errichten. Der Dachboden wurde zu einem richtigen Stockwerk ausgebaut, auf den anderen Etagen wurden die tragenden Mauerwerkswände und die bestehenden Öffnungen beibehalten. Die Wände innerhalb der Wohnungen wurden dagegen herausgebrochen und anders angeordnet, um offene und helle Räume zu schaffen, wie sie heute gewünscht werden. Die Küche wurde zu einem zentralen Element im Herzen der Wohnung. Die Erweiterung der Villa erfolgte zur Strasse hin, die in einem rechten Winkel zur Parzelle verläuft. Dadurch ist das Gebäude von der Strasse her besser sichtbar, während die Bewohnerinnen und Bewohner gleichzeitig einen weiten Blick auf die Stadt haben.

Gemeinsame und flexible Nutzung

In den drei Wohnungen (zwei 5,5-Zimmer-Wohnungen und eine 3,5-Zimmer-Wohnung) leben zwei Familien, u.a. der Eigentümer, und ein Paar. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang. Die Gemeinschaftsräume haben Blick auf den Garten, während die Zimmer nach Osten ausgerichtet sind. Im nordöstlichen Teil der grossen Wohnungen ist ein zusätzliches, vielseitig verwendbares Zimmer untergebracht. Gegenwärtig wird es als Schlafzimmer oder als Büro genutzt. Der gemeinsame Garten ist Spielplatz für die Kinder und Begegnungsort für die Erwachsenen.

Projekt: Gandolfi Cilacian Architectes *www.gandolfi-cilacian.ch*
Fotos: © Dominique Bersier *www.dbersier.com*

28 **FLÄSCH (GR) | HINTERDORF**

SANIERUNG UND ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN WINZERHAUSES

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2008

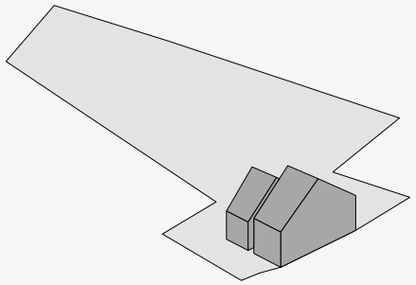
Bauherrschaft Privat

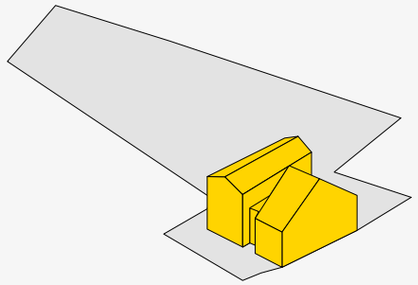




FLÄSCH (GR) | HINTERDORF

Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Winzerhauses





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	2499 m²	2499 m²	
Siedlungsfläche	97 m²	230 m²	**+133 m²**
Geschossfläche	253 m²	585 m²	**+332 m²**
Bevölkerungsverdichtung	0 E/A	5 E/A	**+5 E/A**



Fläsch liegt im Rheintal im Norden des Kantons Graubünden und grenzt an Liechtenstein. In dem traditionellen Winzerdorf gibt es zahlreiche schützenswerte Bauernhäuser mit angegliederten Nebengebäuden. Wegen ihres schlechten baulichen Zustandes sind viele dieser Ensembles jedoch vom Abriss bedroht.
Ziel dieses Projekts war es daher, ein Wohngebäude aus dem 18. Jahrhundert auf einer der letzten Parzellen am nördlichen Dorfausgang zu erhalten und zu renovieren.

Zwischen Tradition und Moderne

Die baufällige Liegenschaft wurde von den heutigen Eigentümern gekauft. Die Architekten und Projektverfasser bewohnen das Haus heute auch. Sie renovierten das bestehende Bauernhaus und ersetzten die ehemalige Scheune durch einen Neubau. Ein kleinerer Zwischenbau verbindet die beiden Gebäude. Im Norden schliesst ein Hof mit einem Brunnen an die Bauten an. Er ist zur Strasse hin von einer Mauer eingefasst. Dadurch entsteht ein kompaktes Ensemble entlang der Strasse, das sich in das traditionelle Ortsbild einfügt. Der Rest der Parzelle, der in der Landwirtschaftszone liegt, besteht aus einem unbebauten Obstgarten, der nach Westen ausgerichtet ist.

Harmonische Verbindung mit der ursprünglichen Bausubstanz

Der Zwischenbau umfasst die sanitären und technischen Anlagen. Dadurch konnten die im Laufe der Jahrzehnte eingebauten Nasszellen entfernt werden, so dass das ehemalige Winzerhaus wieder seinen ursprünglichen Charakter erhielt. Die Neubauten nach Minergie-Standard bestehen aus anthrazitfarbenem Beton und verfügen über eine Innendämmung. Der Farbton des Betons ist eine Reminiszenz an die ehemalige dunkle Holzverkleidung der Scheune und die Felsen des nahen Fläscherbergs. Die Fassaden des ehemaligen Bauernhauses wurden mit Kalkputz versehen und die Holztäfelungen im Innern restauriert. Die Fenster wurden hingegen im Originalzustand belassen. Zur Verbesserung der Energieeffizienz erhielten sie jedoch innere Vorfenster.

Flexible Nutzung möglich

Das Projekt wurde so konzipiert, dass die Bauten möglichst vielseitig genutzt werden können. Dem Eigentümer schwebten ursprünglich verschiedene Szenarien vor, darunter ein kleines Hotel oder Studios. Heute sind mehrere Nutzungsarten möglich: als grosses Einfamilienhaus, als Wohnung im Obergeschoss mit einem unabhängigen Atelier oder Büro im Erdgeschoss oder als zwei separate Wohnungen. Dank dem Lift im Zwischenbau sind alle Räume auch für Mobilitätsbehinderte zugänglich. Zudem wurden im Untergeschoss des Erweiterungsbaus Parkplätze angelegt, die dank des abfallenden Geländes von Süden her ohne Rampe zugänglich sind. Das ehemalige Bauernhaus ist ebenfalls unterkellert.

Projekt: atelier-f architekten *www.atelier-f.ch*
Fotos: © Thomas Drexel, Jürg Zimmermann
atelier-f architekten

29 **THALWIL (ZH) | MÜHLEBACHSTRASSE**

SANIERUNG EINES ALTEN WINZERHAUSES UND NEUBAUTEN

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2010

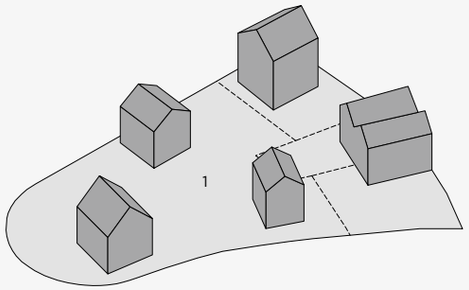
Bauherrschaft Privat (Heer & Co. AG, Thalwil)

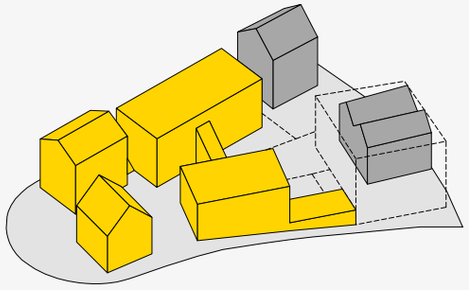




THALWIL (ZH) | MÜHLEBACHSTRASSE

Sanierung eines alten Winzerhauses und Neubauten





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche (1)	1977 m²	1977 m²	
Siedlungsfläche	275 m²	730 m²	**+ 455 m²**
Geschossfläche	644 m²	2266 m²	**+ 1622 m²**
Bevölkerungsverdichtung	13 E/A	45 E/A	**+ 32 E/A**



Der Standort ist die letzte der Industriebrachen, die im Besitz des Textilunternehmens Heer & Co. AG waren und seit Mitte des 20. Jahrhunderts saniert wurden. Hier standen keine Produktionsgebäude, sondern kleine Häuser, die den Arbeitern als Unterkunft dienten und bis auf das «Haus zum Güggel», ein Riegelhaus aus dem 18. Jahrhundert, alle abgerissen wurden.

Städtebauliches Ensemble mit unterschiedlichen Volumetrien

Eines der drei neuen Gebäude ist quadratisch und besitzt ein Satteldach mit Dachfenstern. In der südwestlichen Ecke des Grundstückes gelegen, entspricht es in seiner Volumetrie in etwa den bestehenden Bauten. Die beiden anderen Gebäude sind tiefere, rechteckige Flachdachbauten. Der nordöstliche Teil des Grundstücks weist eine grössere Baufläche auf als die des bestehenden Hauses. Sie kann zukünftig für ein Bauvorhaben genutzt werden, das die östliche Front des Grundstückes definieren und sich in die Flucht der bereits erstellten Gebäude eingliedern wird.

Zentraler öffentlicher Platz

Durch die Ausrichtung der Gebäude entsteht in ihrer Mitte ein öffentlicher Platz, dessen Boden aus Betonplatten mit breiten, grasbewachsenen Fugen besteht. Er dient als Zugang zu den öffentlichen und gemeinsamen Räumen: Gemeinschaftsraum, Ateliers und Büros, Abstellräume für Fahrräder und Keller. Eine der Neubauten stellt Räume für Dienstleistungsanbieter zur Verfügung, deren Eingänge auf der oberen Ebene der Mühlebachstrasse liegen. Auf den anderen Ebenen befinden sich 15 Wohnungen, die sich je nach Lage in ihrer Grösse und Typologie unterscheiden. Der Zugang zu den Neubauten ist für mobilitätseingeschränkte Personen mittels einer Aussenverbindung zwischen den beiden Flachdachbauten sichergestellt, wo ein gemeinsamer Lift zur Verfügung steht.

Jedem Gebäude sein Baukonzept

Jedes Gebäude wird in seiner Eigenheit betrachtet. Während das Riegelhaus, dessen Sanierung eng von der Denkmalpflege begleitet wurde, eine Innenisolation ohne besondere Energieleistungen aufweist, wurde für den neuen Eckbau eine Bauweise in Minergie gewählt: Er besteht aus einer tragenden Mauerwerkfassade mit Wärmedämmung der Aussenwände und mineralischem Putz. Die beiden mittleren Gebäude sind nach der Stützenbauweise aus vorgefertigten Holzwänden mit einer 40 cm dicken Isolationsschicht erstellt worden und entsprechen dem Minergie-P Label. Alle drei Neubauten verfügen über ein Komfortlüftungssystem und werden durch zwei Holzpellets-Heizkessel beheizt; der kleinere dient der Warmwasseraufbereitung (ganzjährig), der grössere der Wärmeerzeugung im Winter.

Projekt: ARCHPLAN ARCHITEKTEN *www.archplan.ch*
in Zusammenarbeit mit Urs B. Roth
und Schoch Landschaftsarchitektur
Fotos: © Hannes Henz *www.hanneshenz.ch*

30 **BALLWIL (LU) | MARGARETHENHOF**

SANIERUNG EINES BAUERNHAUSES VON 1782 UND NEUBAUTEN

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2008

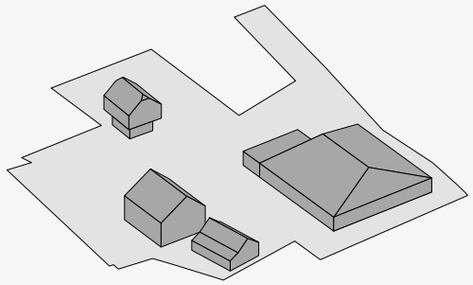
Bauherrschaft Privat

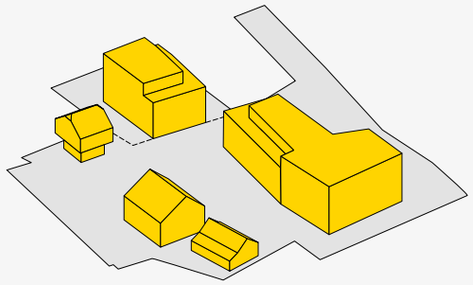




BALLWIL (LU) | MARGARETHENHOF

Sanierung eines Bauernhauses von 1782 und Neubauten





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	5300 m²	5300 m²	
Siedlungsfläche	1254 m²	1204 m²	**-50 m²**
Geschossfläche	1709 m²	4024 m²	**+2315 m²**
Bevölkerungsverdichtung	20 E/A	80 E/A	**+60 E/A**



Der in der Mitte des 18. Jahrhunderts errichtete Margrethenhof liegt im Dorfzentrum neben Kirche und Friedhof. Zum Bahnhof sind es nur wenige Minuten zu Fuss. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts waren die Hofbauten – Bauernhaus, Waschhaus, Scheune und ein kleiner Speicher aus Stein und Holz – verfallen. Der Margrethenplatz zwischen Bauernhaus und Scheune wurde von der Bevölkerung jedoch regelmässig für kulturelle und religiöse Anlässe genutzt. Im Jahr 2003 kaufte der jetzige Eigentümer Parzelle und Bauten und liess die abbruchreife Scheune abreissen.

Koordiniertes Vorgehen zur Aufwertung des Standorts

Beim Abbruch der Scheune wurden die übrigen Gebäude unter Denkmalschutz gestellt, aber der Platz verlor trotzdem seine räumliche Begrenzung. Der neue Eigentümer und die Gemeinde wollten verschiedene Ideen einholen, um das Ensemble optimal zu nutzen. Sie schrieben einen Wettbewerb aus, zu dem acht Architekturbüros eingeladen wurden. Die Denkmalpflege wurde von Anfang an beigezogen. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde der Bebauungsplan mit der Zustimmung der zuständigen Behörden überarbeitet und angepasst.

Wiederherstellung des Margrethenplatzes

Zwei Neubauten wurden errichtet: ein relativ grosses Mehrfamilienhaus westlich des Bauernhauses und des Waschhauses sowie ein kleineres Wohnhaus im Süden, so dass der ursprüngliche Platz wiederhergestellt wurde. Der Speicher wurde an die südöstliche Ecke des Ensembles versetzt. Die bestehenden Bauten wurden umsichtig renoviert, um die ursprüngliche Bausubstanz so weit wie möglich zu erhalten, und die baufälligen Teile wurden möglichst originalgetreu ersetzt. Die einfachen und schlichten Neubauten mit ihrer leicht geknickten Grundrissgeometrie sind zum Platz hin weniger hoch, so dass die bestehenden Gebäude mit ihren verspielteren Formen besser zur Geltung kommen. Die dunklen Holzfassaden und die Eichenholzfenster mit ihren vertikalen Proportionen tragen zur harmonischen Materialität des Ensembles bei.

Lebendiger Ort für die Bewohnerinnen und Bewohner

Das grössere Wohnhaus umfasst zwölf Mietwohnungen sowie Büroflächen und einen Kindergarten im Erdgeschoss. Der kleinere Neubau enthält fünf Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft wurden, um einen Teil des Projekts zu finanzieren. Im ehemaligen Bauernhaus sind zwei Wohnungen untergebracht. In einer Wohnung, die über einen Gemüsegarten verfügt, wohnt der Hauswart des Margarethenhofs. Das Waschhaus ist heute ein Kultur- und Gemeinschaftsraum, und der Speicher wird für verschiedene Zwecke genutzt.

Projekt: Lengacher Emmenegger Partner *www.le-ar.ch*
Fotos: © Louis Brem *www.louisbrem.ch*

31 **NEUENBURG (NE) | ROUTE DES FALAISES**

MEHRFAMILIEN-HÄUSER AM SEEUFER

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2010

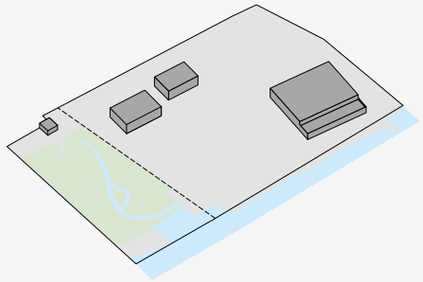
Bauherrschaft Privat

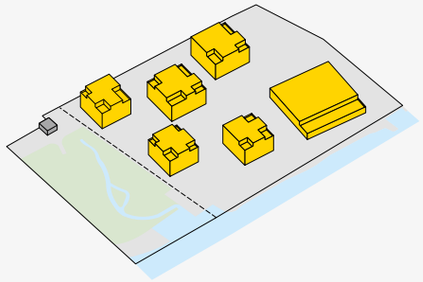




NEUENBURG (NE) | ROUTE DES FALAISES

Mehrfamilienhäuser am Seeufer





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	11'143 m²	11'143 m²	
Siedlungsfläche	1462 m²	2604 m²	**+1142 m²**
Geschossfläche	2652 m²	6927 m²	**+4275 m²**
Bevölkerungsverdichtung	53 E/A	138 E/A	**+85 E/A**



Das Projekt liegt in der Nähe des Stadtzentrums von Neuenburg sowie einer Autobahnausfahrt. Dank der flachen Topografie und der Lage zwischen See und Hügel verfügt die Parzelle über aussergewöhnliche Eigenschaften. Fünf Wohnblöcke sind pavillonartig über einen grossen Park verteilt. Die Überbauung wird durch ein sechstes Gebäude mit Büros ergänzt. Das Ensemble trägt zum gemischten Charakter des Quartiers Monruz bei, das durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geprägt ist.

Aufwertung eines Erholungsgebiets

In den Siebzigerjahren diente das Gebiet als Erholungsgebiet für Unternehmen, die in den Gebäuden nördlich der Route des Falaises angesiedelt waren. Damals befanden sich auf diesem Gebiet zwei kleinere und ein grösseres Gebäude. Um das grosse Potenzial des Geländes zu nutzen, beschloss die Eigentümerin und Bauherrin AXA Winterthur, einen Wohnkomplex zu erstellen: Die zwei kleineren Gebäude wurden abgebrochen, das dritte Gebäude, das ein Hallenschwimmbad und ein Restaurant umfasste, wurde umgebaut und enthält jetzt Büroflächen, die vermietet werden, sowie Keller für die neuen Wohnungen. Die bestehende Tiefgarage blieb erhalten. Das Areal besteht zwar aus zwei bebaubaren Parzellen, aber um das Erholungsgebiet zu erhalten, wurde der westliche Teil des Areals nicht überbaut. So findet sich heute zwischen Bach, See und Wald ein Querschnitt durch die einheimische Natur, der zum Spazieren einlädt. Zudem wurden der Strand und ein kleiner Bootshafen wiederhergestellt.

Raum für Quartierleben

Die Neubauten mit je vier Wohngeschossen verfügen über eine einfache Volumetrie. Die Gebäude haben einen viereckigen Grundriss mit zwei verschiedenen Abmessungen (17 x 17 m und 19 x 19 m), was ein breites Spektrum an Mietwohnungen erlaubt. Aufgrund der freien, schachbrettartigen Anordnung sind die Gebäude nach allen vier Seiten offen. Damit geniessen die Wohnungen nicht nur Sicht auf den See, sondern auch auf die benachbarten Hügel weiter nördlich. Die Wohnungen sind nach mehreren Seiten ausgerichtet und verfügen über eine Erweiterung in den Aussenraum in Form von geschützten Loggien. Das Ensemble ist zudem von Ost nach West durch einen Weg verbunden, der vielfältige Aus- und Durchblicke eröffnet. Im Norden befindet sich ein Kinderspielplatz und im Süden eine Seepromenade sowie verschiedene Gemeinschaftsräume. Diese schaffen eine soziale Dimension, die Begegnungen zwischen Nachbarn ermöglichen.

Kompromiss zur Erhaltung der Landschaft

Zu Beginn wurde mit dem Projekt eine maximale Verdichtung angestrebt. Dies hätte aber den Bau von grossen Häusern erfordert, die die visuelle Durchlässigkeit zum See behindert hätten. Es musste also ein Kompromiss in Bezug auf die Zahl der bebauten Quadratmeter gefunden werden, deshalb die kompakten Volumen. Heute umfasst die Parzelle 41 Wohnungen, und dank der grossen Vielfalt an Wohnungstypen – von 2,5- bis 7-Zimmer-Wohnungen – konnte die soziale Durchmischung sichergestellt werden.

Projekt: Atelier d'architecture Manini Pietrini *www.atelier-mp.ch*
Fotos: © Thomas Jantscher *www.jantscher.ch*

32 **CHAM (ZG) | HAMMERGUT**

UMNUTZUNG EINES HOFENSEMBLES

Art der Verdichtung Gemischte Projekte

Inbetriebnahme 2014

Bauherrschaft Privat



1



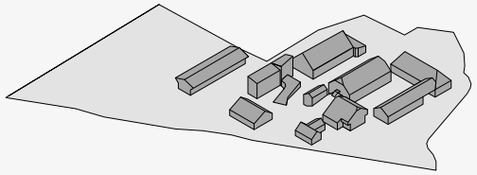
2

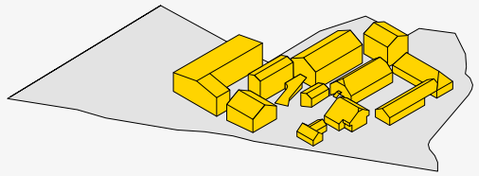


3

CHAM (ZG) | HAMMERGUT

Umnutzung eines Hofensembles





	VORHER	NACHHER	FAZIT
Parzellenfläche	16’666 m²	16’666 m²	
Siedlungsfläche	2733 m²	2957 m²	**+224 m²**
Geschossfläche	4789 m²	9420 m²	**+4631 m²**
Bevölkerungsverdichtung	95 E/A	188 E/A	**+93 E/A**



Das « Hammergut » liegt am Nordrand von Cham, einem Ort am Ufer des Zugersees, direkt an der Autobahn zwischen Luzern und Zürich. Das Gut wurde von Mitte 19. bis Anfang 20. Jahrhundert mit einer Reihe von zusätzlichen Gebäuden ergänzt. Die ursprüngliche Komposition aus vier Gebäuden, die um einen zentralen Hof angeordnet waren, entwickelte sich allmählich zu einem ganzen Ensemble mit etwa zehn Gebäuden. Es ist orthogonal strukturiert und durch mehrere Hofräume verbunden, die im Gutsbetrieb unterschiedlichen Funktionen dienen.

Notwendigkeit der Umnutzung

Nach der Agrarreform 2003 war der Betrieb, der inzwischen in einem vom Betriebsinhaber gegründeten Unternehmen aufgegangen war, nicht mehr rentabel. Das Unternehmen bemühte sich darauf, das « Hammergut » anders zu verwerten und verkaufte es an eine andere Firma. Im Jahr 2005 wurde im Hinblick auf die Umnutzung des Ensembles für Wohn- und Geschäftszwecke ein Architekturwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt. Wegen des kulturellen Werts des Geländes – die ältesten Gebäude stehen unter Denkmalschutz – waren die Kantons- und Gemeindebehörden von Anfang an am Verfahren beteiligt und nahmen Einsitz in die Wettbewerbsjury. Nach Abschluss des Wettbewerbs und vor Beginn der Bauarbeiten erarbeitete das Gewinnerbüro einen neuen Nutzungsplan, der von den Behörden in Kraft gesetzt wurde.

Umsetzung im Rahmen der ursprünglichen Struktur

Das Projekt führt die Entwicklung des Ensembles seit Mitte 19. Jahrhundert fort. Die ältesten Gebäude mit dem höchsten kulturellen Wert wurden renoviert. Die jüngeren Bauten, die leichter gebaut waren und hauptsächlich für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen bestimmt waren, wurden abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt. Diese wurden unter Wahrung der bestehenden orthogonalen Struktur platziert: Die meisten stehen genau am selben Ort wie die alten Bauten. Die Dächer der sechs neuen Gebäude fügen sich in die bestehende Geometrie ein und verfügen über minimale Öffnungen. Die Fassaden sind je nachdem, ob sich das Gebäude im Innern oder am Rande des Ensembles befindet, aus Beton – was den Sockel von den oberen Etagen abhebt – oder aus Holz. Die Wahl der Materialien orientiert sich am Geist der bestehenden Bauten, die ebenfalls aus Stein und Holz bestehen.

Ein Projekt, das aktuelle Bedürfnisse erfüllt

Das frühere Hofensemble umfasst heute 38 Wohnungen und 1500 m² Atelier- und Gewerberäume. Mit Ausnahme des Gebäudes am Eingang zum Gelände – bestehend aus einem grossen Veloparkplatz im Parterre und Gewerbeflächen im ersten Stock – und des kleinen zentralen Gebäudes für die Technik sind die neuen Gebäude für Wohnzwecke bestimmt. Jedes Gebäude gehorcht einer anderen Typologie, so dass unterschiedlich grosse ein- und zweistöckige Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen zur Verfügung stehen. Ehemalige Wohngebäude wurden zu Wohnungen umgebaut, und andere, wie zum beispiel Scheunen, zu Gewerberäumen, Ateliers oder Büros. Zudem blieb der Fussweg, der das Gelände durchquert und an dessen Beginn eine Bushaltestelle liegt, erhalten.

Projekt: EM2N Architekten AG *www.em2n.ch*
Fotos: (1/3) © Roger Frei *www.rogerfrei.com*
(2) © Simon Menges *www.simonmenges.com*

Schlagwortverzeichnis

A

Abbruch 16
Abfall 14
Aneignung 17
Architektur 17
Aussenanlagen 13
Ausstattungen 25
Austausch 22
Auto 12

B

Bau 16
Baurechte 26
Baustelle 16
Bedürfnis 24
Belastungen 14
Besteuerung 25
Bestimmung 21
Betrieb 16
Bewirtschaftung 24
Biodiversität 13
Boden 13, 14, 18
Bodenmelioration 26

D

Dienstleistungen 20

E

Eigentümer 24
Einsprachen 25
Einwohner 27
Energie 14
Entflechtung 20
Erhalt 16
Erhaltung 13
Ernährung 14
Erschliessung 12
Erschütterungen 14

F

Fahrrad 12
Finanzierung 24
Fläche 18, 26
Freiräume 17
Funktionalität 17
Fussgänger 12

G

Garten 17
Gebiet 20
Gebrauch 17
Gefahren 14
Gemeinde 25
gemeinnützige Wohnungen 24
Gemeinschaft 22
Genossenschaft 24
Gentrifizierung 21
Gesundheit 17
Ghettos 21
graue Energie 14

H

Hortung 26
Humankapital 27

I

Identität 17, 22
Immobilien 21
Infrastruktur 12
Integration 13, 16, 22

K

Komfort 17
Konsum 14
Kontakte 22
Kosten 24

L

Landschaftsqualitäten 13
landwirtschaftliche Produktion 13
Lärm 14
Lebensdauer 16
Lebensweise 21
Licht 17
Luft 14

M

Materialien 16
menschliches Erbe 21
Miete 21
Mobilisierung 26
Mobilität 12
Monofunktionalität 20
Motorisierung 12

N

Nachbarn 27
Nähe 12, 21
Naturerbe 13
Neuparzellierung 26
Nutzung 17, 18, 21

O

öffentlicher Raum 17
öffentliche Verkehrsmittel 12

P

Park 17
Parkplatzsituation 12
Partizipation 22
Parzellen 26
Perimeter 18
Personalisierung 17
Planung 25
Produktion 14
Programm 24
Public-private-Partnership 24

Q

Quartier 27

R

Raumplanung 25
Ressourcen 14
Rohstoffe 14
Rückbau 16

S

Sanierung 16
Schutz 16
Sensibilisierung 25
Sicherheit 12, 16, 17, 22
Siedlungen 16
Solidarität 22
Sonne 14
Sonnenschutz 17
Standort 13, 16, 17
Steuerung 27
Strahlung 14
Strasse 17
Strom 14

T

Techniken 16
Trennung 12, 20
Typologie 17

U

überbaute Räume 17
Unterhalt 16, 24
urbane Qualitäten 17
Urbanität 22

V

Verarmung 21
Verdichtung 18
Verfahren 27
Verschmutzung 14
Verwendung 17, 18

W

Wartung 16
Wasser 14
Wettbewerb 24, 25
Wirtschaft 24
Wirtschaftlichkeit 24
Wohnraum 21, 24, 25

Z

Zerschneidung 26
Zersiedelung 13
Ziffer 18
Zugehörigkeit 17, 22
Zusammenleben 22
Zusammenschluss 26

Nützliche Links

Auf den folgenden Websiten finden Sie weiterführende Informationen zum Thema:

Bau- und Raumplannungsamt (BRPA) des Kantons Freiburg
www.fr.ch/seca/de

Service de l'aménagement du territoire (SAT) du canton de Neuchâtel
www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT

Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) des Kantons Wallis
www.vs.ch/de/web/sdt

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
www.vlp-aspan.ch/de

Von der VLP-ASPAN entwickelte und gepflegte Website zum Thema Dichte
www.dichte.ch

Geoinformationsplattform der Schweizerischen Eidgenossenschaft, in Zusammenarbeit mit den Kantonen
www.map.geo.admin.ch

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
www.are.admin.ch

Dank

Der Dank der Autoren und Herausgeber richtet sich insbesondere an alle Personen, die bei der Erarbeitung des vorliegenden Leitfadens mitgewirkt haben. Ohne sie, die alle von der Bedeutung und dem Interesse an der Thematik der Siedlungsentwicklung nach innen überzeugt sind, wäre dieser nicht zustande gekommen.

- An die Projektautoren für ihre Begeisterung, Verfügbarkeit und Zeit

- An die Fotografen für die schönen Bilder im vorliegenden Leitfaden und ihre positive Antwort auf unsere Anfragen

- An die Bauherren, ohne die die Projekte weder realisiert noch hätten vorgestellt werden können

- An die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN) für ihre Hilfe bei der vorgängigen Suche nach Projektbeispielen und den gewährten Zugriff auf ihre umfassende Datenbank

- An die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der kantonalen Stellen für das geduldige und kompetente Lektorat.

	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•		•		•			•	•	•	•	•
•	•		•							•	•	•				•						•			•	•		•	•	•	•	•
				•	•	•											•		•			•						•	•	•		
•			•		•	•	•	•	•	•								•		•	•	•						•	•	•		•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
		•		•	•	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•		•					•	•	•	•	
•	•		•			•																•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
			•				•	•						•																		
	•																															
				•			•	•						•																		
		•																														

