

---

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

---

ZHAW Institut Urban Landscape



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

## Impressum

### Herausgeber

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

### Download

www.bwo.admin.ch

### Auftraggeber / Projektbeteiligte:

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

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

Gemeinde Wettingen  
Bau- und Planungsabteilung  
Alberich Zwysigstrasse 76  
5430 Wettingen

### Projektteam / Autoren

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

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

### Zitierweise

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

### Anmerkungen

Eine Zusammenfassung dieser Publikation ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

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

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

### Titelbild

© VBS

# Zusammenfassung

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

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

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

Die Forschungsarbeit zeigt auf, dass Innenentwicklung stattfindet und zwar unabhängig davon, ob und wie sich die unterschiedlichen Akteure – von der Gemeinde bis zu den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern – darauf vorbereiten. Das Ergebnis dieser Innenentwicklung führt zu einer Veränderung der Bautypen, der Freiräume und der sozialräumlichen

Struktur von Einfamilienhausgebieten, die gegenüber dem Bestand qualitativ abfällt. Die Arbeit zeigt aber auch auf, dass es Alternativen gibt, die eine Steigerung der Nutzungsdichte erreichen und gleichzeitig bestehende Qualitäten bewahren und neue schaffen. Die Bedingungen, dass dies gelingt, sind einerseits die Schaffung von noch wenig verbreiteten Handlungsoptionen für die Eigentümerinnen und Eigentümer und andererseits eine inhaltliche und prozedurale Neuausrichtung der Planungspraxis.

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

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

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

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

1. Innenentwicklung aufnehmen: Die Siedlungsentwicklung nach innen ist Realität. Nun liegt es an allen beteiligten Akteuren, von der Gemeindebehörde, über die Eigentümerschaft bis hin zu Investoren, diesen Prozess aktiv aufzunehmen und in Planungsdokumenten abzubilden. Innenentwicklung ist auf kollektive Wissensproduktion angewiesen und braucht mehr als die einmalige Erhebung von Individualbedürfnissen. Es kann weder auf das Gestaltungswissen der Fachexpertinnen noch auf jenes der Experten des Alltags verzichtet werden.

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

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Das Untersuchungsgebiet</b>	<b>15</b>
2.1.	Warum Wettingen, warum dieses Gebiet	16
2.2.	Geschichte und Struktur	21
2.3.	Morphologie	23
2.3.1.	Strassen, Parzellen, Häuser	23
2.3.2.	Transformationen im Untersuchungsgebiet	24
2.3.3.	Bautypen und ihre Freiräume	34
2.4.	Baurecht	39
2.4.1.	Planungsgeschichte	39
2.4.2.	Zonenplan und Bauvorschriften heute	43
2.4.3.	Baurecht und Verdichtung	45
2.5.	Demografie	47
2.5.1.	Altersstruktur Perimeter	47
<b>3.</b>	<b>Arbeitsschritte</b>	<b>49</b>
3.1.	Interviews mit Hauseigentümerinnen und -eigentümern	50
3.1.1.	Methodische Vorbemerkungen	50
3.1.2.	Thematische Analyse der Gespräche	52
3.2.	Masterstudio «Schritt für Schritt»	58
3.2.1.	Ziele	58
3.2.2.	Ablauf	59
3.2.3.	Analysen des Untersuchungsgebiets	61
3.2.4.	Entwicklung von Transformationsstrategien	69
3.2.5.	Überprüfung Strategien mit Testprojekten	79
3.3.	Expertenworkshop	82
3.3.1.	Diskussion der Transformation «Der Lauf der Dinge»	83
3.3.2.	Kritik der Studioergebnisse	84
3.3.3.	Ideale Transformation	87
3.4.	Zwischenfazit: Auseinandersetzung mit «dem Lauf der Dinge»	94

<b>4.</b>	<b>Ansätze einer neuen Stadtraumkultur</b>	<b>97</b>
<b>4.1.</b>	<b>Widersprüche und Spannungsfelder der aktuellen Praxis</b>	<b>98</b>
4.1.1.	Innenentwicklung anstossen	98
4.1.2.	Zusammenspiel von gebautem und angeeignetem Raum	100
4.1.3.	Innenentwicklung im Widerstreit von Privateigentum und gemeinschaftlichen Leistungen	101
4.1.4.	Die Konstruktion von Dichte	102
<b>4.2.</b>	<b>Spuren einer neuen Stadtraumkultur</b>	<b>104</b>
4.2.1.	Stadtraum oder Zone: Alltags- und Planungsräume in Beziehung setzen	104
4.2.2.	Typologische Transformationen gestalten: Bautyp, Freiraum und Kontrolle in Beziehung setzen	106
4.2.3.	Schaffung von bedeutungsvollen Alltagsräumen als gemeinschaftliche und private Aufgabe	110
<b>5.</b>	<b>Schlussfolgerungen und 13 Thesen zur Innenentwicklung</b>	<b>113</b>
<b>6.</b>	<b>Anhang</b>	<b>119</b>
<b>6.1.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>120</b>
<b>6.2.</b>	<b>Inventar</b>	<b>123</b>
<b>6.3.</b>	<b>Testprojekte Masterstudio «Schritt für Schritt»</b>	<b>124</b>
<b>6.4.</b>	<b>Interviewleitfaden</b>	<b>134</b>

# 1

## Einleitung





# 1. Einleitung

Spätestens seitdem 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten ist, rückt die Verdichtung im Bestand und die Mobilisierung des bestehenden Wohnangebots in den Fokus der Planung. Dabei verfügen gut erschlossene, kleinteilig parzellierte Quartiere über grosses Potenzial. So kommen beispielsweise die Autoren einer Studie für den Hauseigentümerverband Zürich zum Schluss, dass im Kanton Zürich rund ein Drittel des Bevölkerungspotenzials einer Verdichtung in Parzellen liegt, die kleiner als 2'000 m<sup>2</sup> sind (Wüest Partner AG 2016). Offenbar sind selbst Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern – im Prinzip zumindest – durchaus bereit, in eine Verdichtung des Bestands zu investieren. Eine Studie über die Akzeptanz der Dichte zeigt, dass rund die Hälfte derjenigen Befragten, die in Einfamilienhausquartieren leben, der Aussage grundsätzlich zustimmen, dass bestehende Wohnquartiere so umgestaltet werden sollen, dass darin mehr Personen leben können (Kanton Zürich, 2014). Auch andere Analysen weisen darauf hin, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern für Verdichtungsprojekte zu haben sind, namentlich im Übergang von Lebensphasen (Beyeler 2010, 2017; Zettel 2012).

Bestehende Arbeiten deuten also auf ein Innenentwicklungspotenzial hin, welches allerdings noch zu wenig genutzt wird. Warum ist dies so? Aus welchen Gründen entscheiden sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Allgemeinen und Personen, die ein Einfamilienhaus besitzen, im Speziellen für oder gegen eine Verdichtung? Welchen Nutzen erhoffen sich die betroffenen Akteure von einer Entwicklung nach innen? Welche Gefahren befürchten sie? Welche Möglichkeitsräume sollten geschaffen, kommuniziert und von den Eigentümerinnen und Eigentümern erkannt und genutzt werden? Was kann die Forschung und Wissensvermittlung beitragen, um dieses Potenzial besser auszunützen? Bei diesen Fragen setzt das Forschungsprojekt an.

Wir vermuten, dass die Postulate der Innenentwicklung und einer Aktivierung des Bestands oftmals wirkungslos bleiben, weil sie sich nicht auf Dimensionen und Absichten beziehen, die für die relevanten Akteure direkt bedeutsam sind. Anders formuliert: für sich allein schafft die politisch geforderte Entwicklung nach innen noch keine Möglichkeitsräume, in denen etwa Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern einen zusätzlichen Nutzen für sich oder für die Nachbarschaft erkennen können. Im Gegenteil – oftmals wird die Innenentwicklung sogar als Bedrohung bestehender Handlungsoptionen wahrgenommen.

Wohnbedürfnisse und die damit zusammenhängenden Potenziale und Probleme hängen zudem stark von der Lebensphase ab. Zunächst ist die Bereitschaft, überhaupt in Wohnraum zu investieren, mit den ökonomischen Möglichkeiten verknüpft, die wiederum von der Lebensphase abhängen. Auch die Bewertung des Spannungsfeldes zwischen rein privat nutzbaren Räumen einerseits und einem starken Zusammenhalt in der Nachbarschaft andererseits verändert sich über die Zeit und mit den Alltagsbedürfnissen. Solche, an sich wenig

überraschende Phänomene haben weitreichende Konsequenzen: etwa, wenn es darum geht, ein Einfamilienhaus für eine andere Familie freizugeben, oder in einem Quartier eine parzellenübergreifende Verdichtungsstrategie umzusetzen. Eine allgemein formulierte politische Absicht zur Innenentwicklung lässt sich also materiell und gesellschaftlich erst vor Ort, über einen komplexen und oftmals widersprüchlichen Entscheidungsprozess verwirklichen.

Die Transformation von kleinteilig parzellierten Gebieten ist somit wenig überraschend ein ungelöstes Problem der aktuellen Raumplanung. Die Kontrolle über die Grundstücke verteilt sich auf zahlreiche Akteure – Privatpersonen, kleine Firmen, Erbgemeinschaften oder Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümerinnen. Für jede einzelne Parzelle ergibt sich ein anderer Handlungsspielraum, der von den individuellen Möglichkeiten, Bedürfnissen und Zeithorizonten der jeweiligen Eigentümerschaft bestimmt wird. Die Wahrscheinlichkeit ist klein, dass viele zur gleichen Zeit am gleichen Strick ziehen.

Gerade deshalb könnte die Verdichtung von kleinteilig parzellierten Gebieten aber auch Chancen bieten. Die hohe Elastizität solcher Strukturen erlaubt, Kontinuität und Wandel auszubalancieren. Weil nicht alles aufs Mal umgepflügt wird, weil Veränderungen Schritt für Schritt erfolgen, sind langfristige Lernprozesse möglich. Heute gängige, städtebauliche Entwicklungsmodelle – Arealüberbauungen, Gestaltungs- oder Masterpläne für ganze Areale und Stadtteile – peilen in der Regel einen im Voraus unter wenigen Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen ausgehandelten Endzustand an. Im Gegensatz dazu könnten kleinteilige Strukturen eine wesentlich vielfältigere Stadtentwicklung ermöglichen, welche die Eigeninitiative vieler kleiner Akteure mobilisiert. Wenn sich ökonomische oder gesellschaftliche Rahmenbedingungen stark verändern, sind schrittweise Prozesse möglicherweise auch robuster als Grossprojekte. Ziele und Spielregeln lassen sich fortlaufend justieren und an neue Bedürfnisse anpassen.

Unser Forschungsprojekt verfolgt das Ziel, die Bedingungen und das Potenzial eines Innenentwicklungsprozesses nach dem Prinzip «Schritt für Schritt» auszuloten. Unter «Innenentwicklungsprozess» verstehen wir eine planerische und bauliche Praxis mit dem Ziel, die Nutzung von einzelnen oder zusammengelegten Parzellen zu steigern. Mit Blick auf Einfamilienhaussiedlungen umfassen solche Prozesse planerische und bauliche Massnahmen, die unter Wahrung der Siedlungsgrenzen zusätzliches Wohnangebot schaffen oder die zu einer besseren Nutzung der bestehenden Substanz führen. Neben der baulichen Nachverdichtung sind somit auch Massnahmen gemeint, die zu einer effizienteren Nutzung des Bestands beitragen. Das Spektrum der Möglichkeiten reicht von der Mobilisierung des Bestandes über Erweiterungen oder Aufstockungen bestehender Gebäude bis zu Ersatzneubauten auf einer oder auf mehreren, zusammengelegten Parzellen.

In Quartieren mit kleinteiligen und heterogenen Parzellenstrukturen und Eigentumsverhältnissen führen Innenentwicklungsprozesse zu Herausforderungen. In solchen Gebieten ist es selten möglich, alle unterschiedlichen Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen hinter einheitlichen, übergeordneten Stadtraumvorstellungen zu versammeln. Gefragt sind zunächst

Planungsansätze, die auch nicht-bauliche Fragen (Nutzung, Kontrolle, Unterhalt, Betrieb, Finanzierung, andere individuelle und kollektive Bedürfnisse) berücksichtigen. Prozesse werden zudem nicht selten durch einzelne Akteure angestoßen, welche wiederum andere davon überzeugen, mitzumachen. Die dabei eingesetzten Strategien und Konzepte müssen aber auch zulassen, dass sich wieder andere den Entwicklungen und Veränderungen widersetzen. Entsprechend ist der Ausgangspunkt weniger in einem einheitlichen und übergeordneten, stadträumlichen Bild zu suchen, als in der Auseinandersetzung mit den lokalen und spezifischen Bedürfnissen Einzelner, die sich mit städtebaulichen und architektonischen Zielvorstellungen verknüpfen lassen. Als Resultat ist nicht eine «Stadt der Architekten» zu erwarten, sondern ein Quartier, das durch transdisziplinären Austausch und die Mitarbeit der Betroffenen einer neuen Form der «Stadtraumkultur» Referenz erweist. Ohne derart ausgestaltete «Stadtraumkultur» keine qualitätsvolle Verdichtung und Mobilisierung des Bestandes – so unsere These.

Im Forschungsprojekt gingen wir der Frage nach, wie Planung und Transformation als Ausdruck einer neuen Stadtraumkultur<sup>1</sup> verwoben werden könnten und welche Ergebnisse damit erzielt werden könnten. Wir knüpfen damit an die aktuelle Forschungsdebatte an (für einen aktuellen Überblick, siehe Grams (2019, 28ff.) und Simon-Philipp und Korbel (2017)), in der einerseits darauf hingewiesen wird, dass Innenentwicklung in der Schweiz machbar ist: Es gibt innerhalb des Siedlungsgebiets genügend Reserven, um dort mehr Wohnraum zu schaffen und die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind gegeben, um die Innenentwicklung auch politisch umzusetzen (Frei, 2011; Beyeler, 2017). Andererseits wird aus den bisherigen Erfahrungen geschlossen, dass mit den bestehenden formellen Planungsinstrumenten, Innenentwicklung kaum qualitativ geplant und realisiert werden kann (Scholl 2017; Loepfe und Eisinger 2017). Jedoch ist bislang noch nicht klar, welche informellen Planungsinstrumente, wie genutzt werden sollen, um den komplexen Motiven und Akteurskonstellationen gerecht werden zu können (Zettel 2012). Unsere Arbeit will einen Beitrag zu dieser Frage leisten. Wir richten unseren Blick nicht direkt auf eine mögliche Auswahl informeller Instrumente, sondern versuchen Spannungsfelder in der aktuellen Praxis der Innenentwicklung zu identifizieren. Die Auseinandersetzung mit diesen Spannungsfeldern verstehen wir als Ausgangspunkt einer neuen Stadtraumkultur und als Nährboden für die Entwicklung und Anwendung informeller Planungsinstrumente. Von zentraler Bedeutung ist dabei der Einfluss des kleinteilig strukturierten Grundeigentums auf die Entwicklungsdynamik. Hier knüpft unsere Arbeit an Konzepte an, die im Kontext der stadtmorphologischen Untersuchung von Parzellenstrukturen und der Potenziale eines parzellenbasierten Städtebaus erarbeitet wurden (Marcus 2010, Love & Crawford 2011, Hofmann – Axthelm 1990, Moudon 1982).

---

<sup>1</sup> Das Konzept einer Stadtraumkultur baut auf einem relationalen Raumverständnis auf, das sowohl in der raumsensiblen Soziologie und Kulturanthropologie, wie auch in der gesellschaftsbezogenen Architektur in den letzten Jahren Verbreitung gefunden hat (siehe Löw, 2018; Degen, 2014; Rolshoven et al., 2015, Wolfrum et al. (2014).

Das Forschungsprojekt hat drei Ziele verfolgt: Erstens wollen wir die unterschiedlichen Bedürfnisse an und Verständnisse von Innenentwicklungsprozessen von Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen besser verstehen, wobei wir einen Fokus auf Einfamilienhausbesitzer und Einfamilienhausbesitzerinnen legen. Zweitens wollen wir aufzeigen, ob und wie mit bestehenden (und zu entwickelnden) planerischen, politischen und ökonomischen Instrumenten und Prozessen Möglichkeitsräume geschaffen werden können, die helfen, Verdichtungen von Einfamilienhaussiedlungen (Mobilisierung des Bestands, Umbauten, Neubauten, Parzellenzusammenlegungen etc.) unter Wahrung der Interessen der Eigentümerschaft zu realisieren. Drittens wollen wir überprüfen, ob stimmige architektonisch-planerische Lösungen gefunden werden können, die einen manifesten Nutzen für die Eigentümerschaft wie auch für das Quartier und die Gemeinde schaffen.

Drei Arbeitsschritte sollten uns helfen, diese Ziele zu erreichen. Zuerst haben wir mit einer Auswahl von Eigentümerinnen und Eigentümern im Untersuchungsgebiet Interviews geführt, um deren Verständnis von Innenentwicklung und ihre Handlungsmotive im Kontext der Innenentwicklung zu rekonstruieren. Danach haben wir am Institut Urban Landscape der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in einem Entwurfskurs (Masterstudio) mit Studierenden des Masterstudiengangs Architektur unterschiedliche Transformationsszenarien ausgelotet. Die Ergebnisse dieses Studios waren schliesslich Gegenstand eines Expertenworkshops.

Aus der Analyse und Synthese der drei Arbeitsschritte gingen folgende Ergebnisse hervor:

1. Im Untersuchungsgebiet setzt sich ein Transformationsmodell durch, das wir als «Lauf der Dinge» bezeichnen. Es basiert darauf, dass bestehende Ausnutzungsreserven auf einzelnen oder zusammengelegten Parzellen von kleinen regionalen Investoren, seltener von Einzelpersonen aktiviert werden. Im Ergebnis zeigt sich der «Lauf der Dinge» im Bau von kleinen Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden. Diese Art der Transformation wird in den nächsten Jahren zu einer umfassenden Veränderung des Siedlungscharakters führen. Die Transformationen erfolgen punktwise und opportunistisch, je nachdem wo und wann Parzellen zum Verkauf stehen.
2. Einige Kontextbedingungen sind von Bedeutung, um zu verstehen, wieso sich dieses Transformationsmodell durchsetzt. Zunächst sind sich die wenigsten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bewusst, über welche Handlungsalternativen sie grundsätzlich verfügen. Für die meisten steht nur Verkauf oder unverändertes Bewohnen des Hauses zur Auswahl. Optionen, die dazwischen liegen, stehen reflexiv nicht zur Verfügung oder werden (aus unterschiedlichen Gründen) ausgeschlossen. In der Konsequenz heisst dies, dass es selten die bestehende Eigentümerschaft sein wird, die den Innenentwicklungsprozess anstösst. Weiter stellt die geltende Bauordnung dem

«Lauf der Dinge» kaum Hindernisse in den Weg. Im Gegenteil fördern gewisse Bestimmungen, zum Beispiel die Grenzabstandsvorschriften in der dreigeschossigen Wohnzone oder der Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen die Zusammenlegung von Parzellen.

3. Das Transformationsmodell «Lauf der Dinge» führt zu einer erhöhten Einwohnerdichte und erfüllt rein quantitativ die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Doch vor Ort treten Spannungen und Widersprüche auf. So zeigen sich Spannungen zwischen dem privaten Entwicklungspotenzial und den gemeinschaftlichen Leistungen, die es für die Realisierung dieses Potenzials als Vorleistung braucht oder die seine Realisierung nach sich zieht. Schliesslich sehen wir einen Widerspruch darin, dass die bestehenden Planungsinstrumente gerade jene Akteure, die der Qualität der Innenentwicklung einen grossen Wert beimessen, eher entmutigen, eine solche anzustossen.
4. Im Verlauf des Forschungsprojekts sind wir auf Spuren einer neuen Stadtraumkultur gestossen, die Alternativen zum Transformationsmodell «Lauf der Dinge» greifbar werden lassen. Grundsätzlich betrachten wir das Verhandeln im kooperativen – im Unterschied zum kompetitiven – Modus als Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung. Die Erfahrung zeigt, dass kooperatives Verhandeln nicht als Normalfall vorausgesetzt werden kann, besonders dann nicht, wenn aufgrund planerischer Entscheide finanzielle Gewinne und Verluste zu erwarten sind. Bedingung, um von einer kompetitiven zu einer kooperativen Deutung der Verhandlung zu wechseln, ist, dass alle Beteiligten sich zumindest temporär als Kollektiv verstehen, das «auf gemeinsame Rechnung» arbeitet (Scharpf 1988, 34). Kooperation wird zudem wahrscheinlicher, wenn Verteilungsfragen aus den Verhandlungen ausgeschlossen bzw. separat gelöst werden können.

Damit eine kollektive Deutung von Transformationsprozessen überhaupt erst entstehen können, müssen Alltagswelt und Planungswelt in Beziehung gesetzt werden (Schönwandt 2011). Einen Dialog über die unterschiedlichen Reichweiten und Färbungen von Alltags- und Planungsräumen zu führen, ist ein erster Schritt, um Innenentwicklung gemeinsam verorten zu können. Gleichzeitig bietet ein solcher Dialog aber auch die Möglichkeit, in einem nicht-kompetitiven Umfeld Alltagswelt und Planungswelt miteinander zu verweben. Eine weitere Bedingung, um kooperative Verhandlungsmodi zu stärken, sehen wir darin, die typologische Transformation auf einer Parzelle umfassender, d.h. auch mit Blick auf den Freiraum und dessen Nutzung und Kontrolle zu verstehen und zu thematisieren. Erst dann, so denken wir, wird offensichtlich, dass die Transformation von kleinteilig parzellierten Gebieten ihren andauernden Gebrauch und die unmittelbar

erlebbaren Alltagsräume verändert. Und dass die Bewahrung und Schaffung von Alltagsräumen mit Bedeutung als eine gemeinsame Aufgabe aller Beteiligten verstanden werden sollte.

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Im nächsten Kapitel nähern wir uns aus unterschiedlichen Richtungen dem Untersuchungsgebiet in Wettingen an. Wir begründen die Auswahl des Gebiets, erläutern die Geschichte und Struktur Wettingens, fassen die morphologische Analyse des Gebiets zusammen, besprechen das geltende Baurecht um schliesslich noch einige demografische Kennzahlen zu präsentieren. Im dritten Kapitel fassen wir die drei Arbeitsschritte zusammen. Zuerst gehen wir auf die Interviews mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ein. Danach folgt die Beschreibung des Masterstudios und im letzten Arbeitsschritt die Diskussion am Expertenworkshop über die im Studio erarbeiteten Ergebnisse. Das dritte Kapitel schliesst mit einer Zusammenfassung, in der wir uns von unterschiedlicher Seite mit dem Transformationsmodell «Lauf der Dinge» auseinandersetzen. Im vierten Kapitel folgt der Versuch einer Synthese der in den drei Arbeitsschritten gewonnenen Erkenntnisse. In einem ersten Schritt versuchen wir Spannungsfelder und Widersprüche des «Laufs der Dinge» zu beschreiben. Danach skizzieren wir Spuren einer neuen Stadtraumkultur. Eine Spur folgt dem Gegensatz von Alltagswelt und Planungswelt, zeigt auf, wie sich dieser äussert und verweist auf Potenziale, die erschlossen werden könnten, wenn diese beiden Welten stärker in Beziehung gesetzt würden. Eine zweite Spur weist auf die umfassende Wirkung typologischer Transformationen hin. Bauliche Veränderungen, die sich in neuen Bautypen zeigen, haben auch einen Effekt auf den das Gebäude umgebenden Freiraum und auf dessen Kontrolle. Hier sehen wir einen weiteren Ansatzpunkt für eine Stadtraumkultur, die einer Innenentwicklung mit Qualität dient. Wir schliessen den Bericht mit 13 Thesen ab, mit denen wir versuchen, die Spuren einer neuen Stadtraumkultur für das Praxisfeld fruchtbar zu machen.

# 2

## Das Untersuchungs- gebiet



## 2. Das Untersuchungsgebiet

### 2.1. Warum Wettingen, warum dieses Gebiet

Für die Untersuchung der eingangs formulierten Fragestellungen benötigten wir ein geeignetes Untersuchungsgebiet. Die folgenden Kriterien lagen der Auswahl zugrunde:

- kleinteilige Parzellenstruktur
- Vielfalt an Bautypologien und Eigentumsmodellen
- ein beträchtlicher Anteil der Grundstücke wird durch die Eigentümer und Eigentümerinnen selbst genutzt
- es besteht ein gewisser Entwicklungsdruck und Veränderungen sind absehbar
- eine Verdichtung ist sinnvoll und planerisch erwünscht
- die Gemeinde ist an einer Zusammenarbeit interessiert

Es ist uns gelungen, mit der Gemeinde Wettingen eine ideale Forschungspartnerin zu finden. Wettingen verfügt über ein beträchtliches Innenentwicklungspotenzial. Im Verlauf des zwanzigsten Jahrhunderts erlebte die Gemeinde ein starkes Wachstum, wobei zunächst grosse Teile des Wettingerfeldes und später auch geeignete Hanglagen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern erschlossen und entsprechend kleinteilig parzelliert wurden. Die Gemeinde initiiert und begleitet Innenentwicklungsprozesse seit einiger Zeit aktiv (Masterplan Landstrasse, Quartierentwicklung Winkelried Nord, Gestaltungsplan Bahnhof) und verfügt über entsprechende Erfahrung. Aufbauend auf diese Grundlagen konnte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein geeignetes Untersuchungsgebiet definiert werden (Abb. 1).

Das ausgewählte Gebiet grenzt unmittelbar an den Bahnhof Wettingen und weist eine kleinteilige und sehr vielfältige Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf. Einfamilien- und Doppelhäuser herrschen vor, daneben gibt es aber auch Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und einzelne, zusammenhängende Überbauungen von Genossenschaften und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Im Umfeld des Bahnhofs sind in den letzten Jahren verschiedene Neubauten entstanden. 2002 setzte die Überbauung Etzelmatt mit 125 neuen Wohnungen und einem grossen Gewerbebau auf einem zuvor landwirtschaftlich genutzten Areal neben dem Bahnhof einen wichtigen Impuls. In den nächsten Jahren sind zudem Entwicklungen auf den Industrie- und Gewerbearealen zwischen Seminarstrasse und Güterstrasse zu erwarten. Diese sollen auf Initiative der Grundeigentümerschaft in den nächsten Jahren umgenutzt werden. Dafür wurde gemeinsam mit der Gemeinde der Gestaltungsplan Bahnhof erarbeitet, der eine neue, gemischt genutzte Überbauung in beträchtlicher Dichte ermöglicht (Abb. 2).



**Abb. 1: Perimeter Untersuchungsgebiet Wettingen**



Quelle: Schweizer Luftwaffe, 2011.

**Abb. 2: Skizze Planung Bahnhofareal Wettingen**



Quelle: Richtkonzept Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen (Fassung öffentliche Mitwirkungsaufgabe 22.8-27.9.2018)

Diese Entwicklung wird voraussichtlich auch in angrenzende Gebiete ausstrahlen. Der Druck zur Verdichtung auf einzelnen Parzellen und zur Arrondierung von kleinen Grundstücken zu grösseren Arealen wird steigen. Gleichzeitig besteht jedoch die Gefahr, dass eine ziellose Entwicklung bestehende Qualitäten gefährden und, was schwerer wiegt, kaum neue Qualitäten schaffen würde.

Um im Entwurfssemester eine grosse Bandbreite an Möglichkeiten für die Erarbeitung von Verdichtungsstrategien zu ermöglichen, wurde das Untersuchungsgebiet zunächst recht weit gefasst. Das Gebiet umfasst rund 270 Parzellen und knapp 250 grossmehrheitlich private Eigentümer und Eigentümerinnen. Damit weist es eine Grösse auf, die im Kontext der übergeordneten, städtebaulichen Fragestellungen sinnvoll erscheint. Allerdings ist es sowohl für die Interviews als auch für die Ausarbeitung von Strategien im Rahmen des Semesters zu gross. Zudem umfasst es einzelne Bereiche – etwa die Wohnsiedlung Klosterbrühl, welche in nächster Zeit erneuert werden soll, oder die erwähnte Überbauung Etzel matt – in denen die Parzellen- und Eigentumsstruktur nicht kleinteilig ist und in denen demzufolge grundlegend andere Transformationsprozesse erwartet werden können. Ausgehend von einer gemeinsam mit der Gemeinde erarbeiteten Einteilung in 19 Einheiten wurden daher einzelne Teilgebiete definiert, die genauer betrachtet werden sollten (Abb. 3).

**Abb. 3: Einteilung Untersuchungsgebiet**



Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: Geoportal Kanton Aargau

Für die Interviews wurden zunächst drei Teilperimeter ausgewählt (Abb. 4), die sich folgendermassen zusammensetzen:

- Teilperimeter 1: Einheiten C, D und E
- Teilperimeter 2: Einheiten L und M
- Teilperimeter 3: Einheit R

Diese Gebiete wurden ausgesucht, weil in ihnen der Einfamilienhausbestand bedeutend ist. Aus den rund 90 Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen in diesen drei Gebieten (je ca. 30 pro Gebiet) haben wir unsere Interviewpartner und Interviewpartnerinnen ausgesucht.

**Abb. 4: Teilperimeter der Interviews**



Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: Geoportal Kanton Aargau

Bereits in der Analysephase des Entwurfskurses wurden die Einheiten B, O und Teile von G ausgeklammert, da diese eine grössere, zusammenhängende Wohnüberbauung sowie Schulhausanlagen aufweisen. Im weiteren Verlauf des Entwurfsstudios wählten die Studierenden in Absprache mit dem Forschungsteam ihre Strategieperimeter aus (vgl. Kapitel 3.2.). Dabei zeigte sich, dass es für die Bandbreite der vorgeschlagenen Strategien ergiebiger sein könnte, wenn anstelle der Einheit R für das Gebiet 3 eine heterogenere Einheit bearbeitet wird. Als Ergänzung zu den anderen zwei charakteristischen Einfamilienhausquartieren sind die Einheiten H und I in ihrer spezifischen Struktur besonders interessant. (Abb. 5)

**Abb. 5: Perimeter Entwurfsstudio**



Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: Geoportal Kanton Aargau

- Strategieperimeter
- - - Bearbeitungsperimeter

## 2.2. Geschichte und Struktur

Bis vor kurzem war Wettingen die grösste Gemeinde im Kanton Aargau. Zwar steht inzwischen die Kantonshauptstadt Aarau dank einer Fusion wieder auf dem ersten Platz, aber mit rund 20'000 Einwohnern und Einwohnerinnen ist Wettingen nach wie vor grösser als die Städte Baden, Vevey oder Solothurn. «Stadt» möchte man dennoch nicht genannt werden – 2009 lehnten rund zwei Drittel der Stimmberechtigten eine Stadterklärung ab. Auch in Form und Struktur ist Wettingen alles andere als eine kompakte, mit der umliegenden Landschaft kontrastierende Stadt. Stadt und Landschaft verschränken sich vielmehr auf vielfältige Weise. Zudem suchen wir vergeblich nach einem eindeutigen «Zentrum». Unterschiedliche, räumlich und funktional differenzierte Brennpunkte spannen ein feldartiges System auf.

Der ringförmige, bis ins 19. Jahrhundert vom Weinbau geprägte Dorfkern liegt an einer topografisch ausgezeichneten Lage im Westen des Sulpergs, einem dem Südhang der Lägern vorgelagerten Hügel.

Unweit des schon im römischen Verkehrsnetz bedeutenden Flussübergangs Damsau bildet sich bereits 1227 mit der Gründung des Zisterzienserklosters in der Limmatschlaufe ein zweiter Brennpunkt. Auch nach der Aufhebung des Klosters nimmt die Anlage mit dem 1847 eingerichteten kantonalen Lehrerseminar wieder eine wichtige, kulturelle Institution auf. Der 1877 in Betrieb genommene Bahnhof treibt die Bautätigkeit in diesem Gebiet weiter voran.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entwickelt sich das benachbarte Baden im Gefolge der Gründung und des raschen Wachstums der Brown Boveri & Cie. (heute: ABB) zu einem Zentrum der Elektrizitätsindustrie. Baden selbst hat aufgrund der Topografie wenig Platz für neue Wohnquartiere. Deshalb ziehen viele Arbeiter, Arbeiterinnen und leitende Angestellte nach Wettingen, welches in der flachen Schotterebene des Wettingerfelds weitläufige Landreserven zur Verfügung stellt. In Form einer feldartigen Überbauung mit Einfamilienhäusern auf kleinen Parzellen bildet sich in den an Baden angrenzenden Quartieren ein dritter Siedlungsschwerpunkt. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wächst Wettingen auf diese Weise mit Baden zusammen.

Am langen Rückgrat der Landstrasse kristallisieren sich Publikumsnutzungen: Gastronomie, Einkaufen und Kultur. Zwischen 1950 und 1970 gehört Wettingen zu den am schnellsten wachsenden Gemeinden der Schweiz. An der Landstrasse wird verdichtet, Parzellen werden zusammengelegt und es entstehen grössere, bauliche Konglomerate. Im Wettingerfeld werden verbleibende Leerstellen mit zusammenhängend konzipierten Wohnsiedlungen, Sportanlagen und öffentlichen Bauten bespielt. Eine gross angelegte Planung mit dem Ziel, ein neues Zentrum zu etablieren bleibt allerdings Stückwerk. Mit der Ölkrise zu Beginn der 1970er Jahre lässt der Wachstumsdruck nach.

Zugleich setzt jedoch der Anschluss an die neu eröffnete Autobahn einen Impuls ganz im Osten des Gemeindegebiets. Das 1974 eröffnete Sport- und Erholungszentrum Tägerhard etabliert mit einem vielfältigen Angebot einen weiteren Schwerpunkt von überregionaler Bedeutung.

Heute vernetzen sich Baden, Neuenhof und Wettingen zusehends. Ein leistungsfähiges Busnetz, die S-Bahn und später vielleicht die Limmattalbahn verbinden Wohnen, Arbeiten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in den drei Gemeinden. Dank dem immer leistungsfähigeren Verkehrssystem funktionieren diese mehr und mehr als zusammenhängender Organismus.

## 2.3. Morphologie

### 2.3.1. Strassen, Parzellen, Häuser

Die Analyse der Entwicklung der Siedlungsform im Untersuchungsgebiet stellt eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung von Verdichtungsstrategien dar. Die zukünftige Entwicklung eines Quartiers wird immer auch durch seine Vergangenheit mitgeprägt. Selbst nach radikalen Paradigmenwechseln bleiben Spuren der vergangenen Struktur und ihrer Vorgeschichte erhalten.

Verdichtung in kleinteilig parzellierten Gebieten kann grundsätzlich auf drei Ebenen erfolgen:

- im Rahmen der Parzellen, das heisst durch parzellenweisen Ausbau und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz oder durch parzellenweisen Ersatz der Bausubstanz durch Neubauten
- über lokale Veränderungen der Parzellenstruktur, entweder indem Grundstücke zusammengelegt werden um grössere Bauvolumen zu ermöglichen, oder umgekehrt indem Grundstücke aufgeteilt werden in kleinere Parzellen mit gegenseitigen Grenz- oder Näherbaurechten, so dass eine dichtere Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern möglich wird
- über Anpassungen der Erschliessung und/oder des Strassennetzes. In diesem Fall wird die Parzellenstruktur häufig im Rahmen einer Güterzusammenlegung oder Melioration neu eingeteilt.

Bei der Untersuchung bereits erfolgter Transformationen, aber auch des Potenzials zukünftig möglicher Transformationen lassen sich also drei ineinander verschränkte Betrachtungsebenen unterscheiden: das System der Strassen und öffentlichen Räume, das System der Parzellen und das System der Bebauung (Kropf 2017, 15). Jeder dieser drei Betrachtungsebenen entspricht eine spezifische, zeitliche Dynamik.

Das Strassensystem kennt eine beträchtliche Trägheit. Die ältesten Strassen bleiben auch nach langer Zeit und über viele Entwicklungszyklen lesbar. Häufig werden bestehende Strassen ausgebaut und in ihrem Verlauf leicht modifiziert. Strassendurchbrüche quer durch bestehende Parzellen- und Bebauungsstrukturen sind dagegen relativ selten und in der Regel mit einer spezifischen, politischen oder ökonomischen Dynamik verknüpft. Auch die Privatisierung und Überbauung von ehemals öffentlichen Strassen- oder Platzräumen tritt eher selten auf – nicht zuletzt, weil die meisten Strassen auch eine «conditio sine qua non» für die Existenz und Funktion der durch sie erschlossenen Parzellen und Gebäude darstellen (Caniggia 1979, 127).

Auch das Parzellensystem kann über relativ lange Zeitabschnitte stabil bleiben. Neue Paradigmen der Bodennutzung führen jedoch immer wieder zu eingreifenden Umformungen von Parzellenstrukturen – etwa bei landwirtschaftlichen Flurbereinigungen, bei der Überbauung

von Landwirtschaftsland mit Wohnhäusern oder bei der Umnutzung von Industriearealen. Zudem treten auch innerhalb von stabilen Parzellenstrukturen regelmässig örtliche Modifikationen auf, etwa Zusammenlegungen von zwei oder mehreren Parzellen, Aufteilungen von grossen Parzellen oder kleinere Flurbereinigungen unter lokalen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Einerseits sind solche Vorgänge häufig mit den Biografien von Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen verknüpft – beispielsweise, wenn Grundstücke in Folge von Erbteilungen aufgeteilt oder verkauft werden. Zugleich sind sie aber auch von der generellen wirtschaftlichen Dynamik, vom lokalen Immobilienmarkt und von der baurechtlichen Situation abhängig. Wenn beispielsweise in einem Gebiet eine Mehrausnutzung über Neubauten möglich ist und wenn der Immobilienmarkt langfristig attraktive Anlagemöglichkeiten erwarten lässt, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass kleine Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke an Investoren verkaufen. Diese werden in der Regel bestrebt sein, mehrere aneinandergrenzende Parzellen für eine zusammenhängende Überbauung zu arrondieren.

Die grösste Flexibilität in Bezug auf Veränderungen weist das System der Bebauung auf. Grundsätzlich kann die Bebauung auf jedem Grundstück zu einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb der baurechtlichen Rahmenbedingungen an neue Bedürfnisse angepasst werden. Ob und wie solche Anpassungen stattfinden, hängt zunächst von der Fähigkeit der bestehenden Baustruktur ab, neue Bedürfnisse ohne eingreifende Modifikationen zu absorbieren. Ob sich eine Veränderung lohnt hängt zudem von Alter, Unterhalt und Lebenszyklus der Bausubstanz ab. Schliesslich weisen besondere Bauten, welche sich durch ihre Funktion und Bedeutung, durch ihre Stellung im Stadtgefüge oder durch herausragende Architektur auszeichnen oftmals ein grösseres Beharrungsvermögen auf als einfache Wohnbauten. Seit einiger Zeit wird ein schonender Umgang mit zeugnishaften Bauten zudem durch den Denkmalschutz und durch entsprechende Inventare aktiv gefördert.

Die erwähnten Betrachtungsebenen bilden leistungsfähige Werkzeuge für die Analyse der Entwicklung städtebaulicher Strukturen. Auf jeder Ebene lassen sich spezifische Verkettungen von Ursachen und Wirkungen identifizieren. Offensichtlich sind die Ebenen aber auch untereinander eng verknüpft. Veränderungen am Strassen- und Wegenetz haben in der Regel Auswirkungen auf die Verteilung von Zentralitäten und damit auf die Anordnung von Bodennutzungen, Parzellenstrukturen und Bebauungsformen. Umgekehrt kann eine spezifische Dynamik auf der Ebene der Bebauung oder der Bodennutzung – eine starke, innere Verdichtung oder umgekehrt eine andauernde Unternutzung von Brachen – Rückwirkungen auf die Ansprüche ans Strassennetz zeitigen.

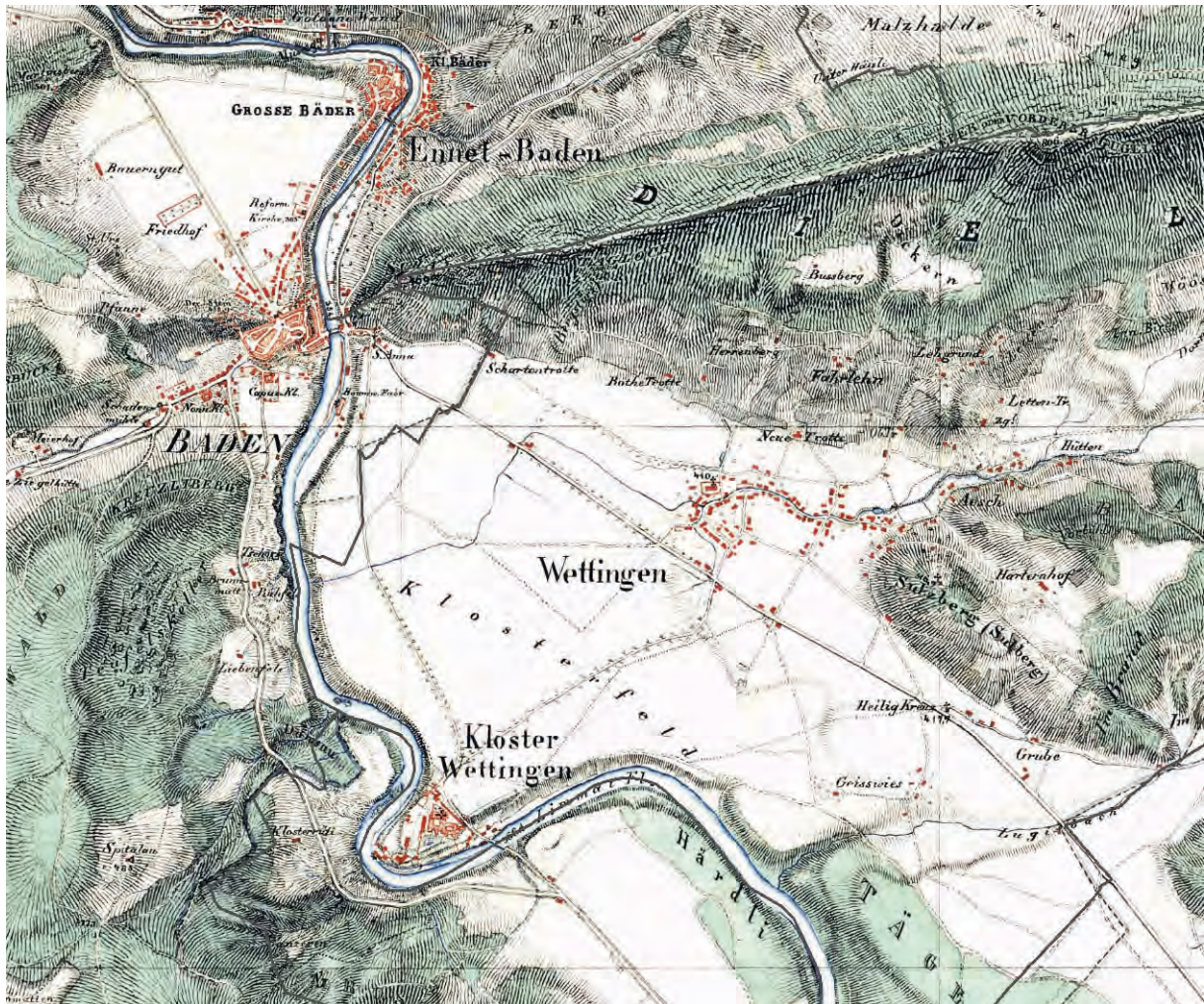
### **2.3.2. Transformationen im Untersuchungsgebiet**

In einem Zeitraum von rund hundert Jahren, beginnend mit der Inbetriebnahme des Bahnhofs im Jahre 1877, wurde das zuvor landwirtschaftlich genutzte Wettingerfeld schrittweise und schlussendlich nahezu vollständig erschlossen und überbaut. Die Gründung der Maschinenfabrik Brown Boveri & Cie (BBC) in Baden im Jahre 1891 verlieh der baulichen Entwicklung



entscheidende Impulse. Aufgrund ihrer Lagequalitäten und der Landreserven war Wettingen schon früh als Wohnort für Angestellte und Arbeiter und Arbeiterinnen der BBC prädestiniert. Neben dem Langensteinquartier zwischen Baden und dem alten Dorfkern bildete der Bereich beim Bahnhof den wichtigsten Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung.

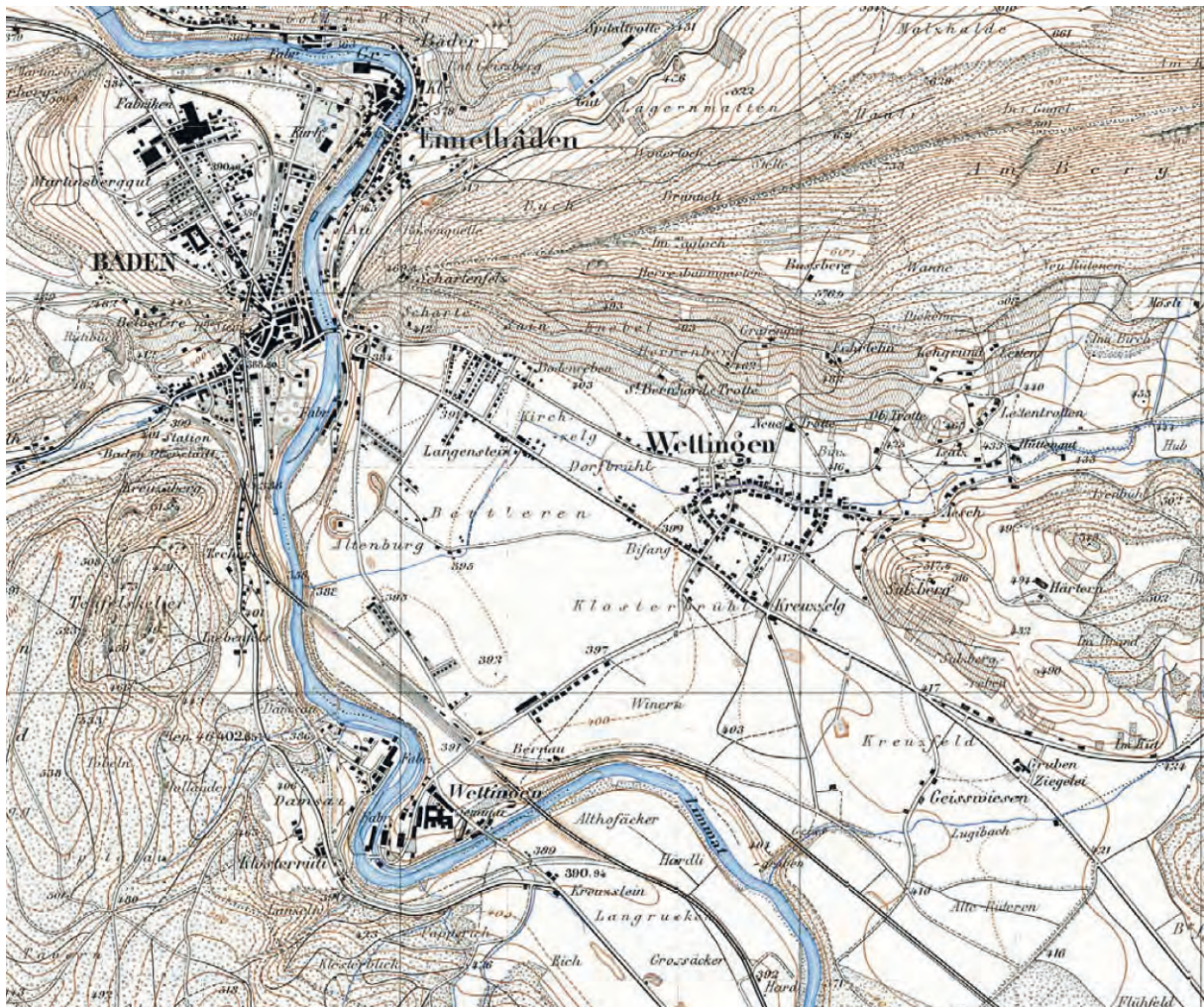
Abb. 6: Kartenausschnitt Wettingen (Michaeliskarte) 1840



Quelle: Geoportail Kanton Aargau

Das Strassennetz entwickelte sich ausgehend von der Seminarstrasse und der Bahnhofstrasse, welche beide bereits auf der Michaeliskarte von 1840 eingetragen sind (Abb. 6). Zudem zeichnet sich auf dieser Karte die prägnante Diagonale der heutigen Altenburgerstrasse ab, sowie eine heute nicht mehr bestehende Wegverbindung in der Verlängerung der Erlenstrasse und eine weitere Wegverbindung, welche ungefähr entlang der heutigen Alberich Zwysigstrasse bis auf Höhe der Erlenstrasse verläuft. Beide Wege sind auf den Karten der Landestopografie ab 1880 nicht mehr eingezeichnet, tauchen jedoch später in Form von Strassen wieder auf. Vermutlich folgten sie dem Grenzverlauf landwirtschaftlicher Grundstücke.

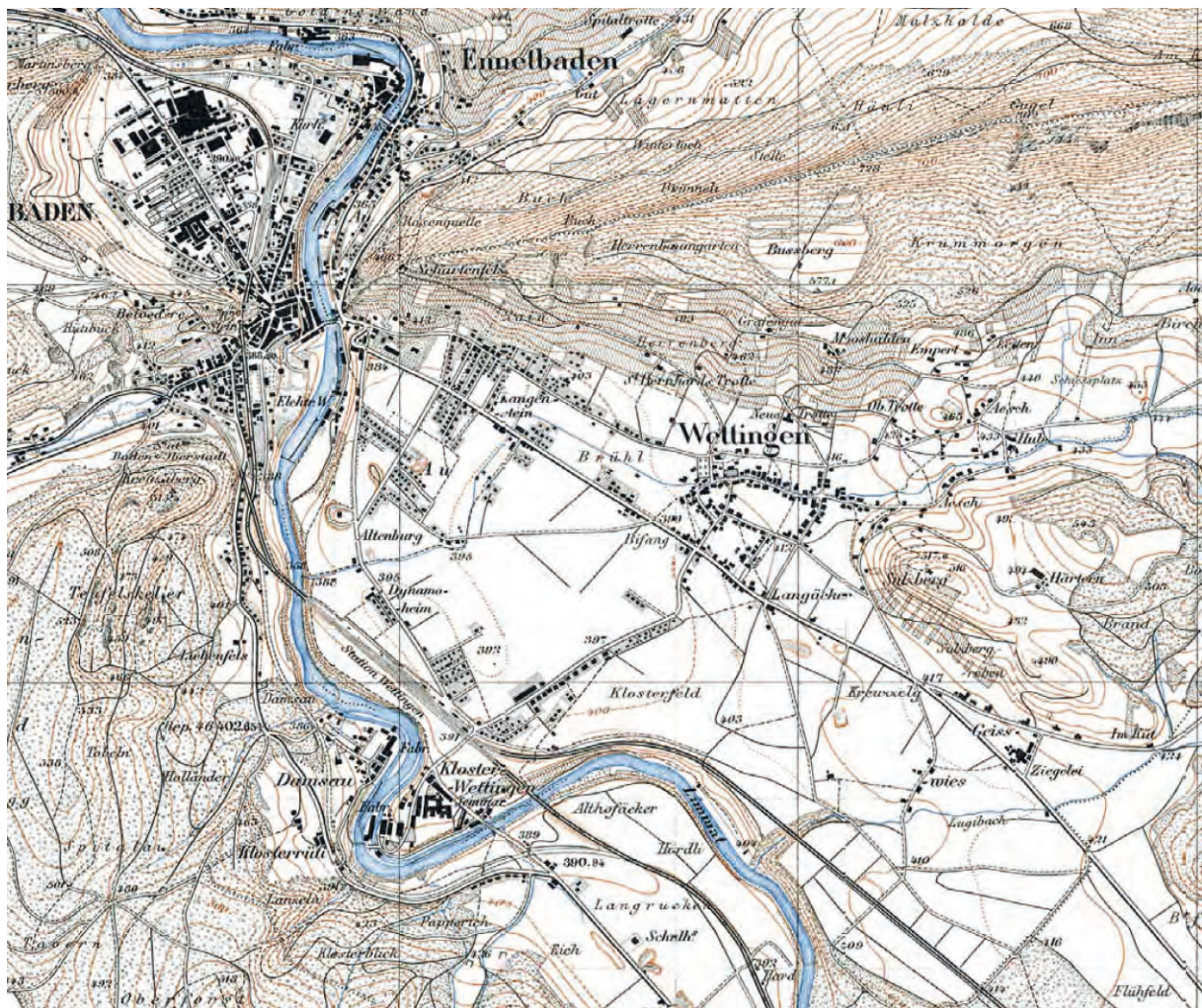
Abb. 7: Kartenausschnitt Wettingen 1904



Quelle: swisstopo Zeitreise

Um 1900 entstehen erste Ansätze der Lägerstrasse und der heutigen Alberich Zwysigstrasse (damals Peterstrasse) als von der Seminarstrasse abzweigende Sackgassen. Beide Strassen waren offensichtlich zunächst als reine Erschliessungstrassen für die Entwicklung eines kleinen, bahnhofsnahe Wohnquartiers konzipiert. Auch weiter westlich, im Bereich des Dynamoheims ermöglicht die Anlage der – zunächst als Wege eingetragenen – Güterstrasse, Brückenstrasse und Friedenstrasse eine bauliche Entwicklung (Abb. 7).

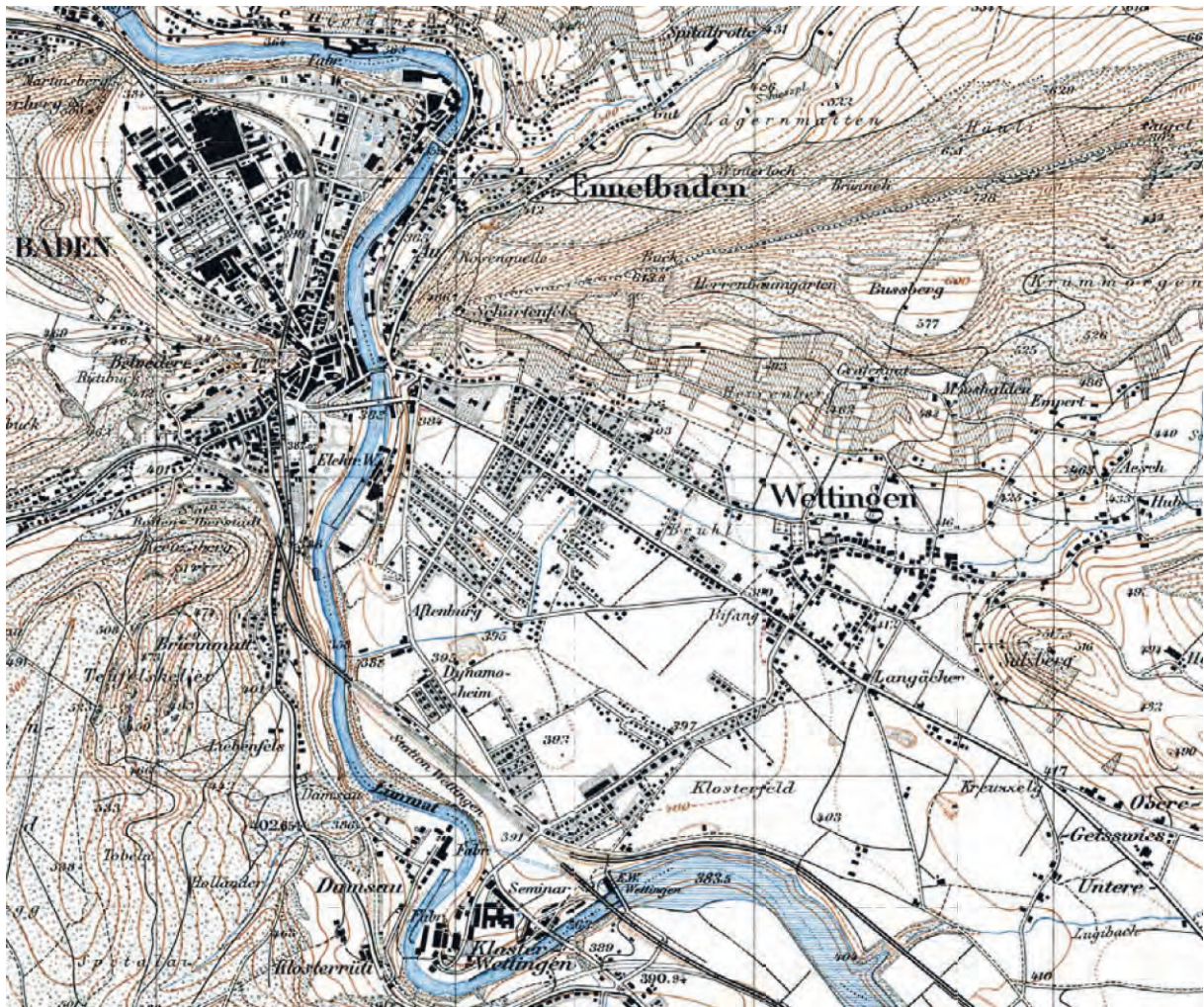
Abb. 8: Kartenausschnitt Wettingen 1914



Quelle: swisstopo Zeitreise

Später wird die Lägerstrasse sukzessive Richtung Nordosten verlängert, zunächst ungefähr bis auf Höhe der heutigen Etzelstrasse. Zudem entstehen mit der Schwyzerstrasse und Rennweg weitere Abzweigungen von der Seminarstrasse, sowie entlang der heutigen Bachtelstrasse und weiter bis zur Bahnhofstrasse eine erste Querverbindung parallel zur Seminarstrasse. Auch die Berninastrasse ist im Ansatz bereits erkennbar (Abb. 8).

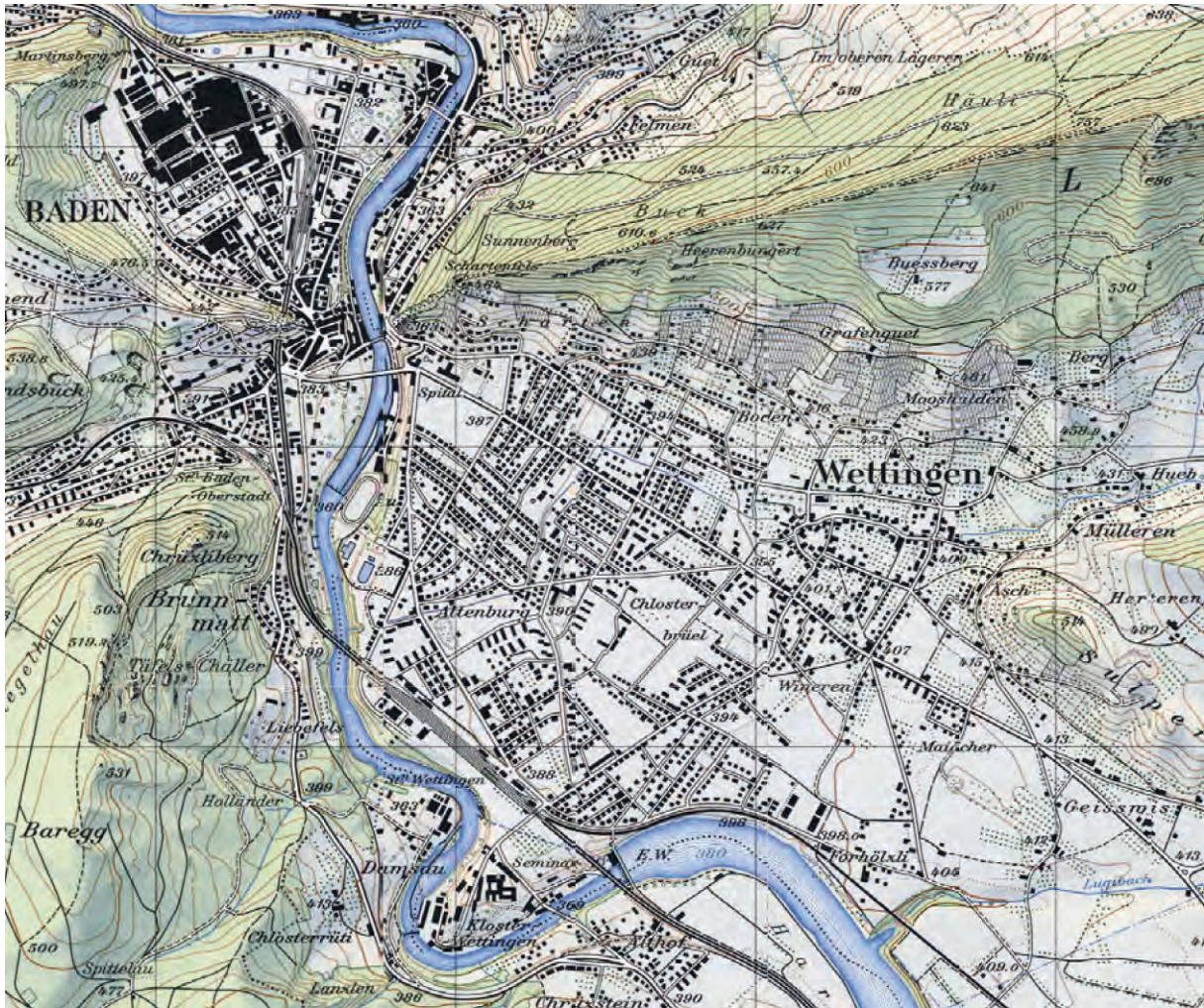
Abb. 9: Kartenausschnitt Wettingen 1931



Quelle: swisstopo Zeitreise

In den 1930er Jahren wird die Lägerstrasse bis zur heutigen Erlenstrasse verlängert. Eine diagonale Wegverbindung entlang der heutigen Etzelstrasse verbindet das Quartier mit der Winkelriedstrasse und damit mit dem bereits weitgehend überbauten Langensteinquartier an der Grenze zu Baden (Abb. 9). Die charakteristische, gabelförmige Figur von Frohsinnstrasse und Säntisstrasse erschliesst zudem erste Baugrundstücke im zentralen Bereich des Wettingerfeldes zwischen Bahnhofstrasse und Lägerstrasse. In Ansätzen zeichnet sich nun erstmals die zukünftig zusammenhängende Überbauung des gesamten Gebietes zwischen Bahnhof und Dorfzentrum ab.

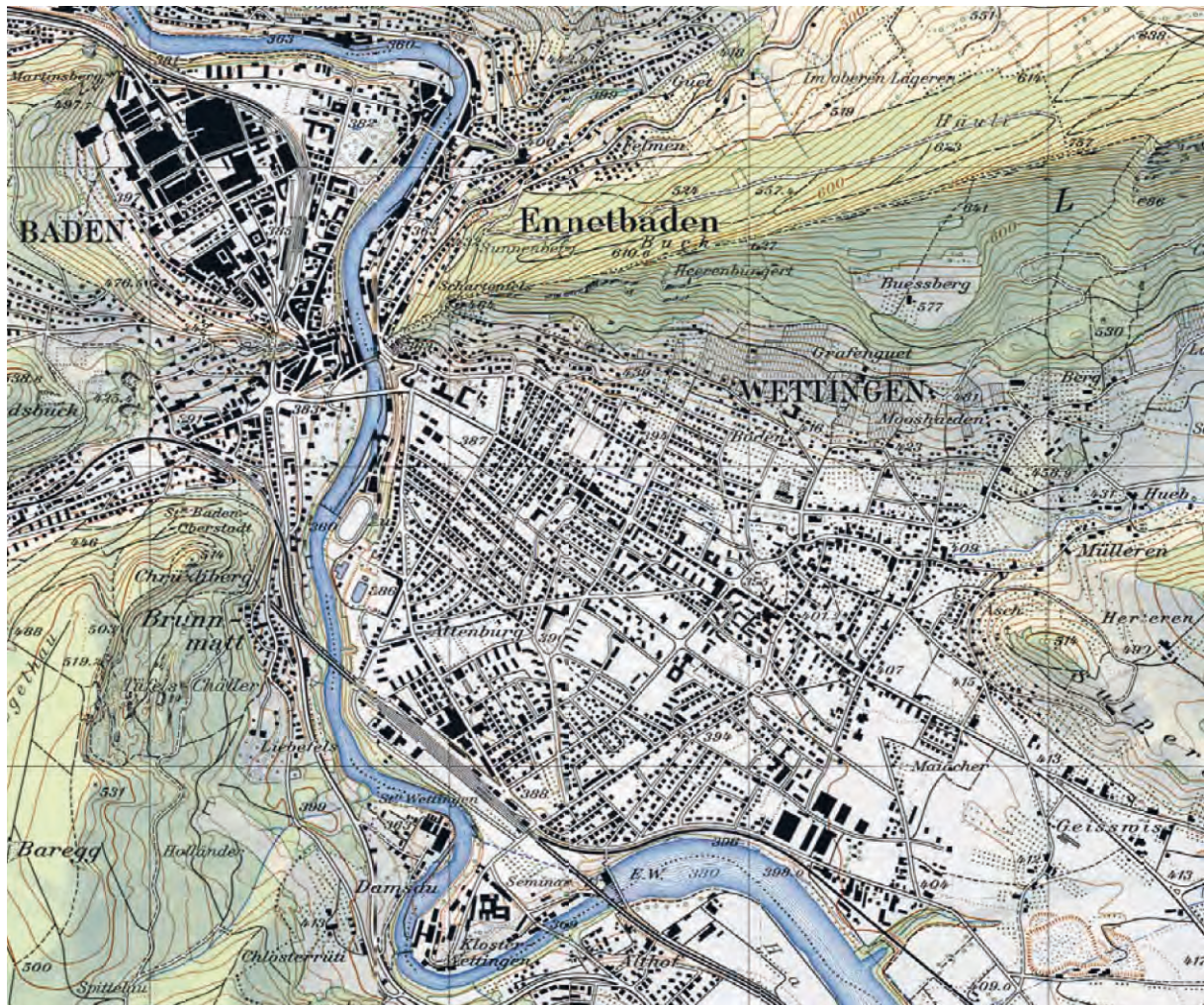
Abb. 10: Kartenausschnitt Wettingen 1955



Quelle: swisstopo Zeitreise

Bis in die 1950er Jahre verdichtet sich dieses System zusehends. Es kommen einzelne neue Querstrassen hinzu. Langsam kristallisiert sich die für die heutige Situation charakteristische Hierarchie zwischen primären Hauptstrassen (Bahnhofstrasse und Seminarstrasse), sekundären Quartierschliessungen (Lägerstrasse und Etzelstrasse) und den vielen kurzen, tertiären Wohnstrassen heraus. Diese schmalen Strässchen wurden erst nach und nach asphaltiert und haben ihre Polyvalenz bis heute weitgehend behalten. Es gibt kaum Durchgangsverkehr, keine Trottoirs und die manchenorts angeordneten Stellplätze der blauen Zone schränken die übrigen Nutzungsmöglichkeiten nur wenig ein (Abb. 10).

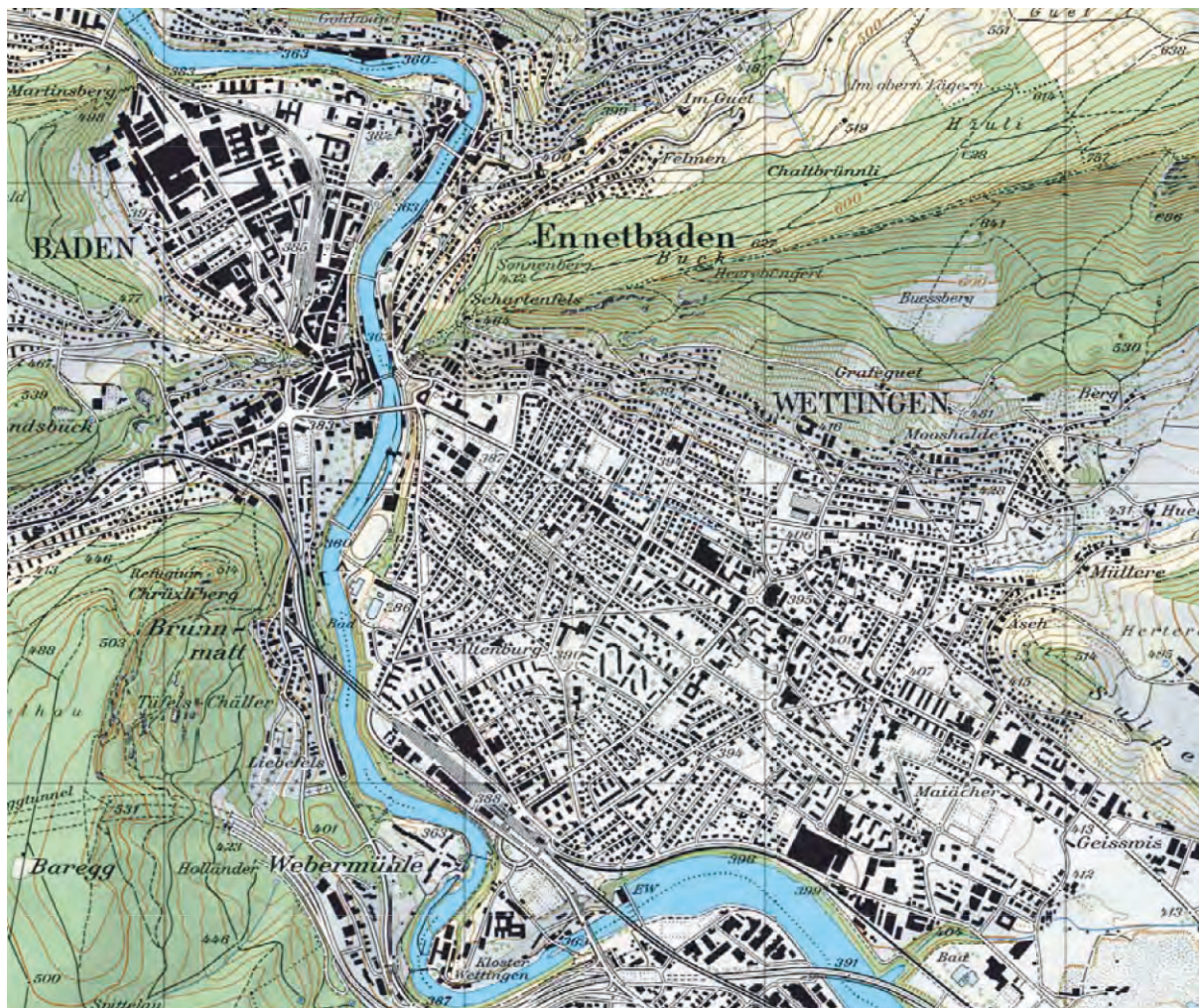
Abb. 11: Kartenausschnitt Wettingen 1966



Quelle: swisstopo Zeitreise

Mitte der fünfziger Jahre erfolgt schliesslich eine eingreifende, geplante Neukonfiguration des Strassennetzes. Mit dem Ziel, in der «leeren Mitte» zwischen Dorfkern und Kloster ein neues Zentrum zu etablieren, werden parallel zur alten Kreuzfigur von Landstrasse und Bahnhofstrasse / Kirchstrasse zwei leistungsfähige Strassenzüge angelegt, an deren Schnittstelle als symbolischer Hochpunkt 1959 das neue Rathaus eingeweiht wird. Bis auf die angrenzende Wohnsiedlung mit den zwei markanten Hochhäusern wird die ehrgeizige Zentrumsplanung jedoch nicht weiter umgesetzt, und die Zentralstrasse löst das in ihrem Namen angelegte Versprechen bis heute nicht ein. Das Rückgrat der flächigen Siedlungsstruktur bildet nach wie vor die Landstrasse (Abb. 11).

Abb. 12: Kartenausschnitt Wettingen 2007



Quelle: swisstopo Zeitreise

Ein letzter Eingriff von grosser Tragweite war die Aufhebung des Niveauüberganges der Bahnhofstrasse in den 1980er Jahren. Dadurch wurde die Klosterhalbinsel vom Stadtgefüge abgetrennt. Stattdessen wurde die Alberich Zwysigstrasse mit einer Unterführung zum Autobahnzubringer ausgebaut. Die dafür erforderliche Rampe zerschneidet das Gebiet nördlich der Bahn in zwei Teile und verunmöglichte so eine zusammenhängende Quartierentwicklung entlang der Geleise. So ist die innere Feinerschliessung der 2002 auf dem letzten verbleibenden, zusammenhängenden Landwirtschaftsgrundstück südwestlich der Unterführungsrampe realisierten Überbauung Etzelmatt von der feinteiligen Struktur des alten Bahnhofsquartiers um Schwyzerstrasse und Rennweg komplett abgetrennt (Abb. 12).

Im Rahmen des Gestaltungsplans Bahnhof sind in den nächsten Jahren Umnutzungen und Neustrukturierungen der grossen, zusammenhängenden Gewerbeareale zwischen Seminarstrasse und Güterstrasse zu erwarten.

Die Parzellenstruktur im Untersuchungsgebiet ist charakterisiert durch ein sehr feinmaschiges und mehr oder weniger orthogonales Netzwerk gartenstädtischer Wohnstrassen, welches sich im Laufe der Zeit über das ganze Wettingerfeld ausbreitete und ältere, diagonale Wegverbindungen integrierte (Abb. 13). Die rechteckigen Strassengevierte grenzen in der Regel mit ihrer kurzen Seite an die übergeordneten Strassenzüge und mit der langen Seite an die Wohnstrassen. Daraus ergeben sich spezifische Möglichkeiten für die Eckparzellen. Manchmal wenden diese sich von der übergeordneten Strasse ab und organisieren den Hauszugang wie die anderen Parzellen von der Quartierstrasse her. Manchmal profitieren sie aber auch mit einem Zugang an der übergeordneten Strasse von der höheren Zentralität. Diese Lösung steht oft in Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung. Schliesslich gibt es auch Fälle, in denen zwei Zugänge möglich sind.

**Abb. 13: Parzellenstruktur**



Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: Katasterplan

Die Strassengevierte bilden kein einheitliches Raster, sondern weisen sehr unterschiedliche Tiefen auf. Zwischen Rennweg und Schwyzergasse liegt lediglich eine einzige, von beiden Seiten her erschliessbare Parzellenreihe. Auch Grünstrasse und Grubenstrasse liegen relativ nahe beieinander, so dass dazwischen zwei Reihen mit liegenden Parzellen entstehen. Bei den später erschlossenen Gebieten wurden dann etwas tiefere Strassengevierte gebildet, die eine effiziente Einteilung in zwei Reihen mit stehenden Parzellenformaten zulassen. Pro Strassengeviert entstehen so ungefähr 12 bis 16 Parzellen. Die schrittweise Entwicklung und

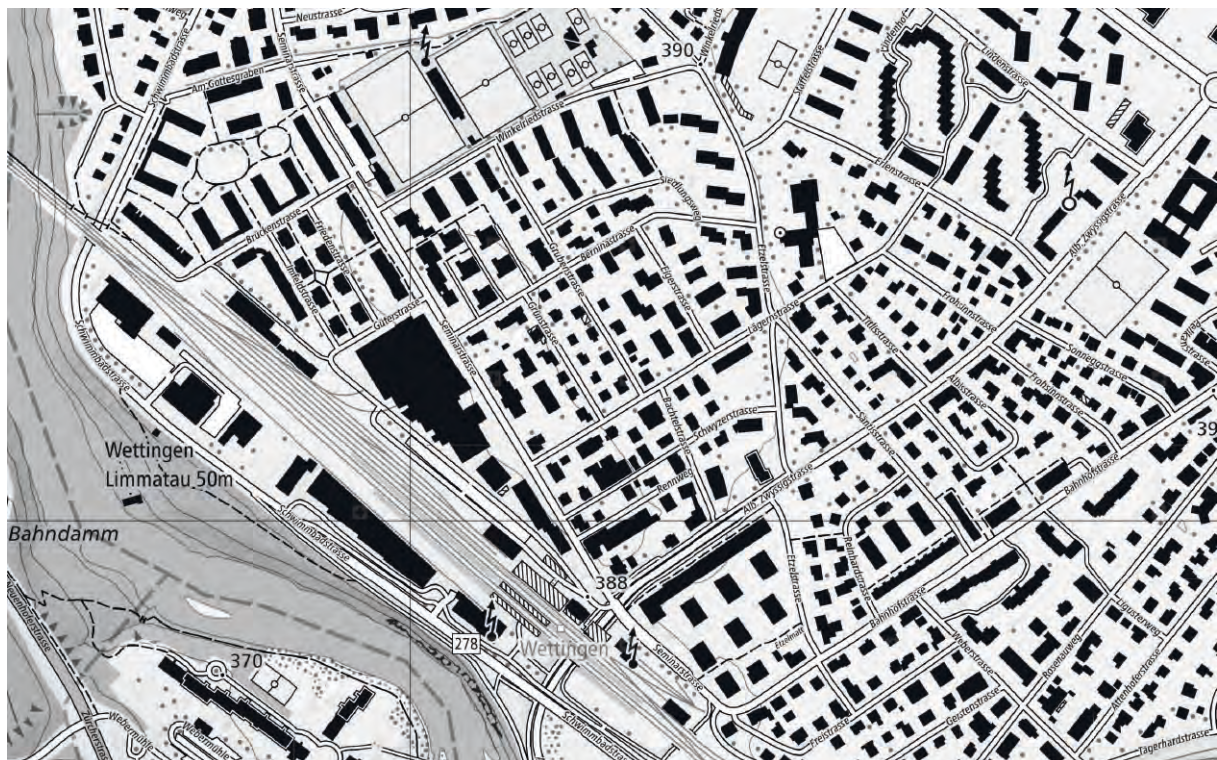


die im Verlauf der Zeit gewandelten Nutzungsansprüche resultieren in einer grossen Vielfalt an Parzellengrössen und Formaten. Die Grundstücke unterscheiden sich zudem je nach Lage in Orientierung, Zugangssituation und Bebauungsmöglichkeiten.

Seit dem Zweiten Weltkrieg entstanden allerdings auch grossmasstäbliche, zusammenhängende Überbauungen wie die 1944 errichtete Wohnsiedlung Klosterfeld im östlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Im Rahmen der Zentrumsplanung wurden andere «Leerstellen» für den Bau des Rathauses, für Grünanlagen und für Schul- und Sportanlagen genutzt, so dass das feinkörnige, feldartige Siedlungsmuster heute durchsetzt ist von campusartigen Grosstrukturen. Auch auf noch unbebauten Arealen innerhalb bereits erschlossener Strassengevierte wurden nach dem Zweiten Weltkrieg teilweise grössere Parzellen gebildet und mit kleinen Mehrfamilienhäusern überbaut.

Die heutige Parzellenstruktur entspricht im Grossen und Ganzen noch der Neueinteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke, wie sie für die erstmalige Überbauung mit Wohnhäusern vorgenommen wurde. Seither traten lediglich lokale Neukonfigurationen der Parzellenstruktur auf. Für den Bau der Alberich Zwysigstrasse wurden Grundstücke verkleinert und teilweise neu eingeteilt. Später kam es zu einzelnen Parzellenteilungen für den Bau von Doppelhäusern und einer kleinen Baugruppe. In letzter Zeit zeichnet sich eine Tendenz zu Parzellenzusammenlegungen ab, um von den vor allem in den Zonen W3, WG3 und WG4 bestehenden Ausnutzungsreserven profitieren zu können. Dieser Trend hat sich bisher noch nicht im grossen Ausmass durchgesetzt, könnte aber mit der Zeit zu eingreifenden Veränderungen der Quartierstruktur führen.

**Abb. 14: Umgebungsplan mit Strassennamen**



Quelle: map.geo.admin.ch

### 2.3.3. Bautypen und ihre Freiräume

Einleitend soll festgestellt werden, dass ein Bautyp ganz wesentlich durch das Verhältnis zwischen Gebäudevolumen, Parzelle und Zugangssituation bestimmt wird, und dass eine typologische Betrachtung diese situativen Elemente einbeziehen muss.

Im Untersuchungsgebiet haben wir ein breites Spektrum an Bautypen angetroffen (Abb. 15). In Bahnhofsnähe finden sich entlang der Seminarstrasse noch einzelne Zeugen der früheren, landwirtschaftlichen Nutzung. Von den ursprünglichen Bauernhöfen sind Scheunen mit ihren Anbauten und ein Wohngebäude erhalten. Ebenfalls direkt am Bahnhof liegt ein Konglomerat aus Bauten mit gewerblicher Nutzung, welches grossflächige Produktions- und Ausstellungsräume sowie Büros enthält.

Die Wohnbauten lassen sich in Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser unterteilen. Weiter finden sich im Perimeter zwei Doppelhäuser und eine verdichtete Baugruppe aus drei Einfamilienhäusern. Neben Einfamilienhäusern, welche durch eine einzige Partei bewohnt werden, finden sich zudem Häuser mit einer Einliegerwohnung und solche mit einer öffentlichen oder gewerblichen Erdgeschossnutzung. Jedem dieser Bautypen entspricht eine spezifische Konfiguration der Freiräume auf der Parzelle.

Die landwirtschaftlichen und gewerblichen Konglomerate verfügen über grosszügige Schnittstellen mit dem öffentlichen Raum. An zwei oder sogar drei Gebäudeseiten sind Zugänge und Anlieferungen mit den entsprechenden Zufahrten und Toren angeordnet. Der Strassenraum geht fast übergangslos in die asphaltierten oder gekiesten Vorbereiche über, die auch für die Parkierung genutzt werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern umfasst die Parzelle einen gemeinschaftlichen Hauszugang und einen der Parkierung gewidmeten Teil. Auffallend ist, dass der Hauszugang oftmals nicht frontal von der Strasse her, sondern seitlich oder, je nach Orientierung der Parzelle, sogar rückwärtig erfolgt. Die älteren Mehrfamilienhäuser wurden vielfach erst im Nachhinein mit oberirdischen Parkplätzen ausgestattet. Bei Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit sind halbgeschossig abgesenkte oder ebenerdige Einzelgaragen mit dazugehörigen Vorplätzen anzutreffen. Neuere Mehrfamilienhäuser verfügen in der Regel über Tiefgaragen mit Zufahrtsrampen. In allen drei Fällen nimmt die Parkierung einen beträchtlichen Teil der Parzellenfläche ein und prägt den Ausdruck des Gebäudes und den Charakter des Freiraums stark. Die verbleibende Grundstücksfläche wird häufig in Aussensitzplätze für die erdgeschossigen Wohnungen aufgeteilt. Es sind jedoch auch Hochparterrelösungen anzutreffen, bei denen alle Wohnungen über Balkone verfügen. In diesem Fall wird der ans Haus angrenzende Freiraum in der Regel als Rasenfläche mit lokalen Staudenpflanzungen gestaltet und umfasst manchmal ergänzende, gemeinschaftliche Nutzungsangebote wie kleine Spielplätze. Die Ausgestaltung des Übergangs zwischen der Parzelle und dem öffentlichen Strassenraum hängt stark von der gewählten Disposition der Freiräume ab. Bei den Zufahrten und Hauszugängen entfallen die Abgrenzungen, beim gemeinschaftlichen Grün sind sie in der Regel mit niedrigen Mauern, Zäunen oder Staudenpflanzungen markiert. Die privaten Sitzplätze

von Erdgeschosswohnungen verfügen dagegen oft über hohe und manchmal blickdicht ausgebildete Hecken oder Sichtschutzwände.

Die Reihenhäuser trennen ihre Parzellen in einen Vorgartenbereich zum öffentlichen Bereich und einen rückwärtigen, privateren Garten. Beide Freiräume werden von den Besitzerinnen und Besitzern und Bewohnerinnen und Bewohnern individuell angeeignet und gestaltet, wobei bestimmte Massnahmen im Vorgartenbereich, beispielsweise eine einheitliche Einzäunung, den Zusammenhang zwischen den einzelnen Häusern stärken können. Für eine Parkierung auf der eigenen Parzelle sind die Reihenhausgrundstücke zu schmal. Im Untersuchungsperimeter sind daher gemeinschaftliche Lösungen anzutreffen – eine Tiefgarage auf einer Gemeinschaftsparzelle mit Treffpunkt und Spielplatz, oder ein Anbau mit individuell parzellierten Garagenboxen.

Die freistehenden Einfamilienhäuser verfügen in der Regel über einen zusammenhängenden Garten, der die Übergänge zur Nachbarparzelle und zum öffentlichen Raum sowie den Zugang zum Haus organisiert. Dabei ist die Position des Hauses auf der Parzelle und die Disposition des Zugangs stark von der Orientierung abhängig. Wenn die Strasse im Süden liegt, rücken die Häuser oft weit von der Strasse ab, so dass ein grosser, südexponierter Vorgarten entsteht. In diesem Fall wird der Zugang häufig seitlich angeordnet. Liegt die Strasse jedoch im Norden, so werden die Häuser an die Strasse gelegt um den privaten Garten auf der Rückseite des Hauses möglichst gross werden zu lassen. In diesem Fall liegt der Zugang oft frontal an der Strasse. Bei den vor 1945 errichteten Häusern fehlt meist eine spezifische Lösung für die Parkierung. Bei vielen dieser Häuser wurden nachträglich auf der Parzelle Parkplätze, offene Carports oder kleine Garagenboxen angeordnet. Bei den an den Strassen liegenden Häusern nutzen diese Anlagen häufig den seitlichen Grenzabstandsbereich. In anderen Fällen sind eigenständige, kleine Bauwerke mit Vorplätzen entstanden, die häufig an die Parzellengrenze gerückt werden und so das Grundstück zonieren. In manchen Fällen werden diese Kleinbauten mit entsprechenden Anlagen auf der Nachbarparzelle kombiniert, oder es werden gemeinsame Doppelgaragen realisiert. Einige der älteren Häuser verzichten jedoch auch auf Parkplätze auf der eigenen Parzelle und nutzen die blaue Zone in den Quartierstrassen. Auch die Ausgestaltung der Grenzen zwischen den Parzellen und dem öffentlichen Raum hängt mit der Entstehungszeit der Häuser zusammen. Die vor 1945 entstandenen Häuser haben in der Regel eine zusammenhängende Einfriedung aus einem niedrigen Mäuerchen und einem hölzernen Gartenzaun mit Tor. Bei den neueren Häusern entfällt häufig ein grosser Anteil der strassenseitigen Parzellengrenze auf die Zufahrt, die meist mit dem Hauseingang kombiniert wird. Der verbleibende Teil der Parzellengrenze wird sehr unterschiedlich gestaltet – teilweise eher offen, teilweise aber auch mit hohen Hecken vom öffentlichen Raum abgeschirmt.

Bei den Doppelhäusern bietet es sich an, die Zufahrt, die Parkierung und den Hauszugang im seitlichen Grenzabstandsbereich anzuordnen, wodurch ein Rhythmus aus zusammengefassten Zugangssituationen und Gärten entsteht. Die beiden, aus unterschiedlichen Zeiträumen entstandenen Doppelhausgruppen im Untersuchungsgebiet verhalten sich in dieser Hinsicht

gleich. Während die vor 1945 entstandenen Doppelhäuser an der Säntisstrasse klar als freistehende Volumen lesbar bleiben, verbinden sich die nach 1981 erbauten Häuser an der Frohsinnstrasse durch den dazwischengeschalteten Carport zu einer Zeile.

Einen im Hinblick auf die Verdichtung von Einfamilienhausstrukturen interessanten Sonderfall bildet die in den 1990er Jahren an der Frohsinnstrasse entstandene Gruppe von drei Einfamilienhäusern. Hier wurde ein grosses und relativ tiefes Grundstück in eine Erschliessungspartzele und drei minimal bemessene Hausparzellen unterteilt. Die Erschliessungspartzele nimmt den gemeinsamen Carport auf und organisiert den Zugang zur innersten Hausparzelle. Die Einfamilienhäuser auf minimaler Grundfläche rücken jeweils einseitig auf die Parzellengrenze, so dass jedes Haus südseitig einen grosszügigen Privatgarten erhält. Diese Disposition ermöglicht die Anordnung von drei vollwertigen Einfamilienhäusern auf einer Parzelle, auf der zuvor nur ein Haus stand.

Auch in Bezug auf die Hausgrundrisse ist das Untersuchungsgebiet durch eine grosse Vielfalt gekennzeichnet, die sich aus der Entstehungszeit der Häuser, aus der Konfiguration der am Hausbau beteiligten Akteure und aus den Anforderungen und Möglichkeiten der jeweiligen Grundstücke herleiten lässt. Die ersten Bauten waren einfache, freistehende Wohnhäuser über einem nahezu quadratischen Grundriss, beispielsweise entlang der Bahnhofstrasse. Manchmal wurde bei diesen Häusern ein zweiter Zugang für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eingerichtet. In den Obergeschossen wurden ein bis zwei Wohnungen über ein meist mittig in der Zugangsfassade gelegenes Treppenhaus erschlossen. In abgewandelter Form liegt dieser Typ auch vielen der frühen Einfamilienhäuser zugrunde. Diese wurden durch lokale Baufirmen geplant und erstellt und ermöglichten in manchen Fällen auch die Organisation einer zweiten Mietwohnung im Haus. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstehen dann auch vermehrt durch Architekten für eine spezifische Eigentümerschaft personalisierte Einfamilienhäuser. Hier entfällt die Nutzungsneutralität der frühen Typenhäuser und es entsteht ein grösserer Reichtum an spezifischen Wohnszenarien und baulichen Lösungen. Seit den 1960er Jahren nehmen zudem die Ansprüche an die erdgeschossige Wohnfläche zu. Ältere Häuser werden mit Wohnraumerweiterungen und Wintergärten nachgerüstet und die Neubauten nehmen in der Regel eine grössere Grundfläche ein. Aus dieser Zeit stammen auch einige niedrige, bungalowartige Häuser, bei denen der Grossteil der Räume im Erdgeschoss angeordnet wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg gehört eine Garage für das eigene Auto zunehmend zum Standard. Bei den älteren Häusern konnten zum Teil vorhandene Geräteschuppen dafür genutzt werden, oder es wurden neue Garagenbauwerke erstellt. In einigen Fällen wurde auch das bestehende Tiefparterre für die Parkierung zugänglich gemacht. Bei den nach 1960 erstellten Häusern wird in der Regel von Anfang an eine Garage oder ein Carport in die Konzeption integriert.

Seit den späteren 1980er Jahren lässt sich schliesslich an einigen Beispielen eine gegenläufige Tendenz zur Verkleinerung der erdgeschossigen Wohnfläche und zu einem kompakteren Einfamilienhauswohnen mit etwas höherer Ausnützung beobachten – beispielsweise in Form von Doppelhäusern oder freistehenden Häusern über reduziertem Fussabdruck.

Abb. 15: Bautypen



Konglomerat Schweizerstrasse



Typisches Mehrfamilienhaus



Reiheneinfamilienhaus



Einfamilienhaus



Doppeleinfamilienhaus / Carports



Baugruppe

Quelle: Luftbild swisstopo

**Abb. 16: Verteilung der Gebäudetypen**



- |  |  |   |
|--|--|---|
| <span style="color: red;">■</span> Gebäude mit einer Wohnung   | <span style="color: yellow;">■</span> Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen | <span style="color: brown;">■</span> Schulgebäude |
| <span style="color: blue;">■</span> Gebäude mit zwei Wohnungen | <span style="color: purple;">■</span> Wohngebäude für Gemeinschaft         | <span style="color: grey;">■</span> Keine Angaben |

Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: GIS-Daten

**Abb. 17: Bauperioden**



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> vor 1919       | <span style="color: purple;">■</span> 1946 bis 1960 | <span style="color: yellow;">■</span> 1981 bis 2000 | <span style="color: grey;">■</span> Keine Angaben |
| <span style="color: blue;">■</span> 1919 bis 1945 | <span style="color: green;">■</span> 1961 bis 1980  | <span style="color: pink;">■</span> ab 2001         |   |

Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: GIS-Daten

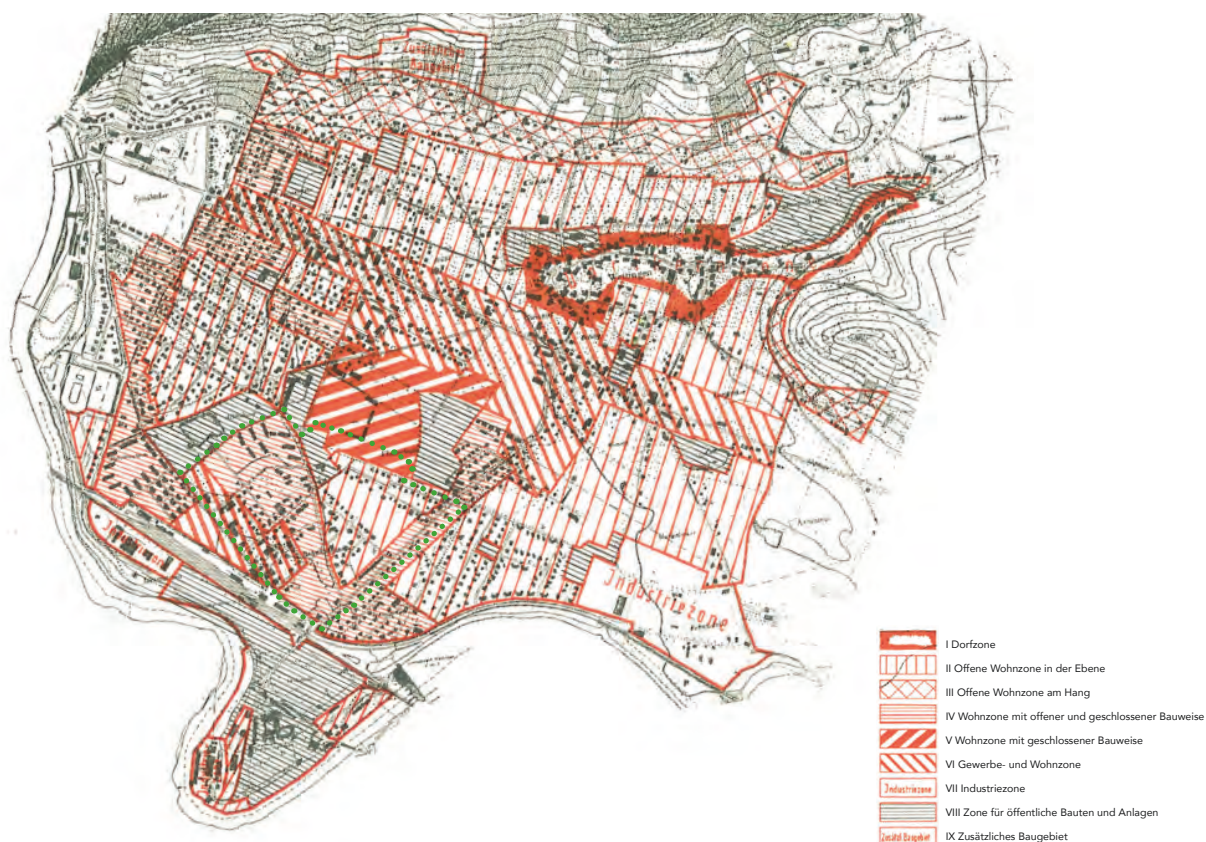
## 2.4. Baurecht

### 2.4.1. Planungsgeschichte

Das erste Baureglement der Gemeinde Wettingen trat im Jahr 1923 in Kraft. Abgesehen vom Geviert Seminarstrasse – Lägerstrasse – Bachtelstrasse – Alberich Zwysigstrasse war das Untersuchungsgebiet zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend unbebaut. Die bestehenden Häuser waren vielfach auch noch nicht an eine Schwemmkanalisation angeschlossen.

Ein erster Zonenplan stammt aus dem Jahr 1940 (Abb. 18). Hier übernimmt der Dorfkern noch klar die Zentrumsfunktion. Das Siedlungsgebiet wird abgegrenzt, und auf noch unbebauten Arealen werden Zonen für öffentliche Bauten ausgeschieden. Neben der Dorfkernzone wird allerdings auch im zentralen Bereich des Wettingerfeldes, also zwischen Bahnhof und altem Dorfkern, eine Wohnzone mit geschlossener Bauweise ausgeschieden. Ein grosser Teil unseres Untersuchungsgebiets liegt in einer «Wohnzone mit offener und geschlossener Bauweise», was bereits die heutige, hybride Situation vorwegzunehmen scheint. Die Parzellen beidseits der Bahnhofstrasse liegen vollständig in dieser Zone, was auf die Absicht schliessen lässt, entlang dieser Achse eine städtischere Bebauung zu ermöglichen. Dazwischen liegen als «offene Wohnzonen in der Ebene» bezeichnete, offensichtlich für Einfamilienhäuser bestimmte Zonen.

Abb. 18: Zonenplan 1940

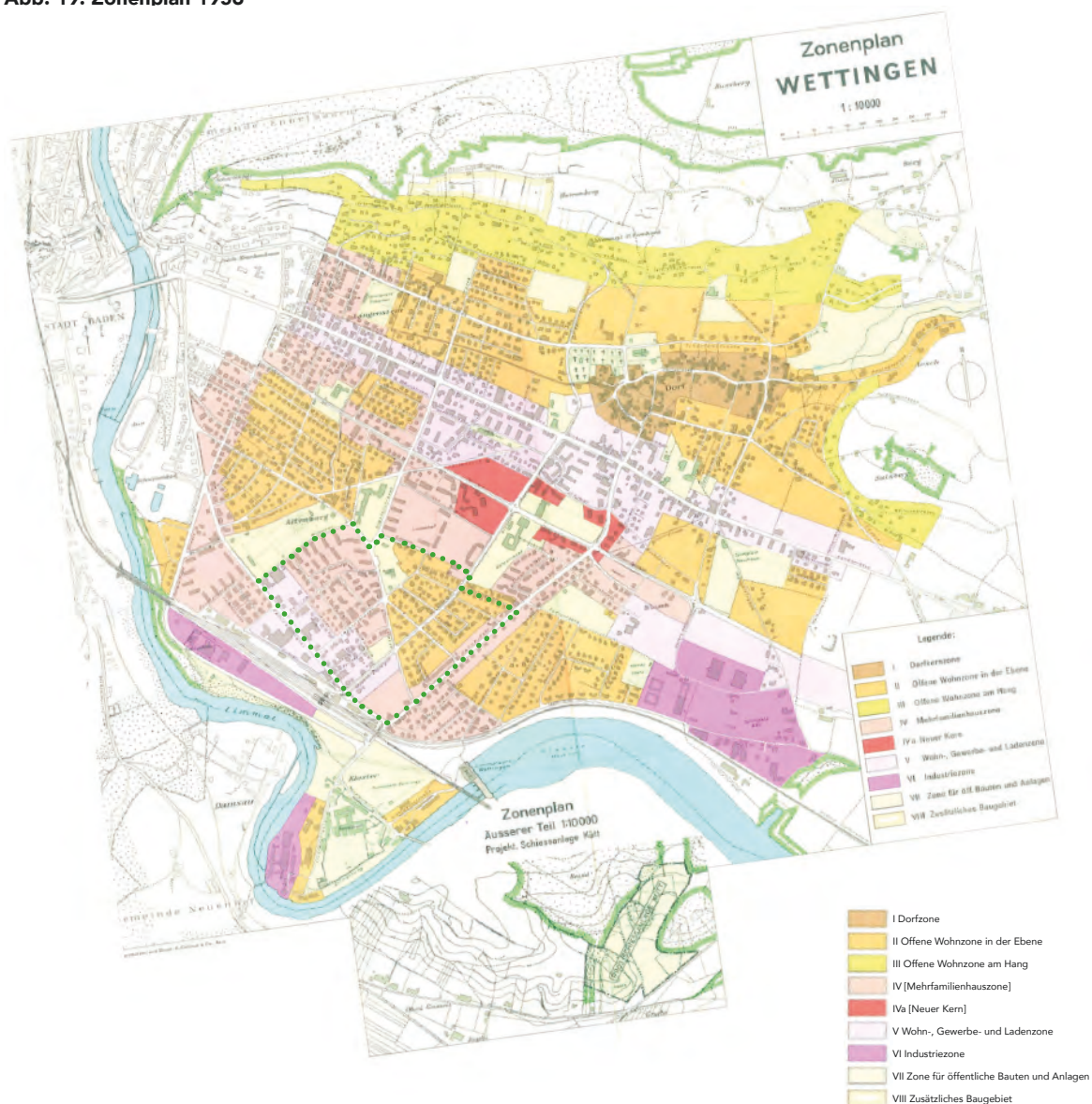


Quelle: Bauamt Gemeinde Wettingen

Angesichts der raschen Siedlungsentwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg wurde 1948 die Stelle eines Bauverwalters geschaffen und es wurde ein erster Anlauf für eine Ortsplanung genommen. Der Ausbau der Kanalisation wurde vorangetrieben und wo es noch nicht geschehen war, wurden die Liegenschaftsbesitzer und Liegenschaftsbesitzerinnen verpflichtet, für einen entsprechenden Anschluss zu sorgen.

Der Zonenplan aus dem Jahre 1956 (Abb. 19) schlägt einen Paradigmanwechsel vor: ein neues Zentrum unterhalb und parallel zur Landstrasse. Dafür wurde eigens eine Zone «Neuer Kern» geschaffen. Wettingen sollte zur Stadt werden, es sollten Wohnungen in hoher Dichte gebaut werden und es wurde Platz für die benötigten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen reserviert. In unserem Untersuchungsgebiet wurde die heterogene Einteilung des vorangehenden Zonenplans allerdings weitgehend unverändert übernommen.

Abb. 19: Zonenplan 1956

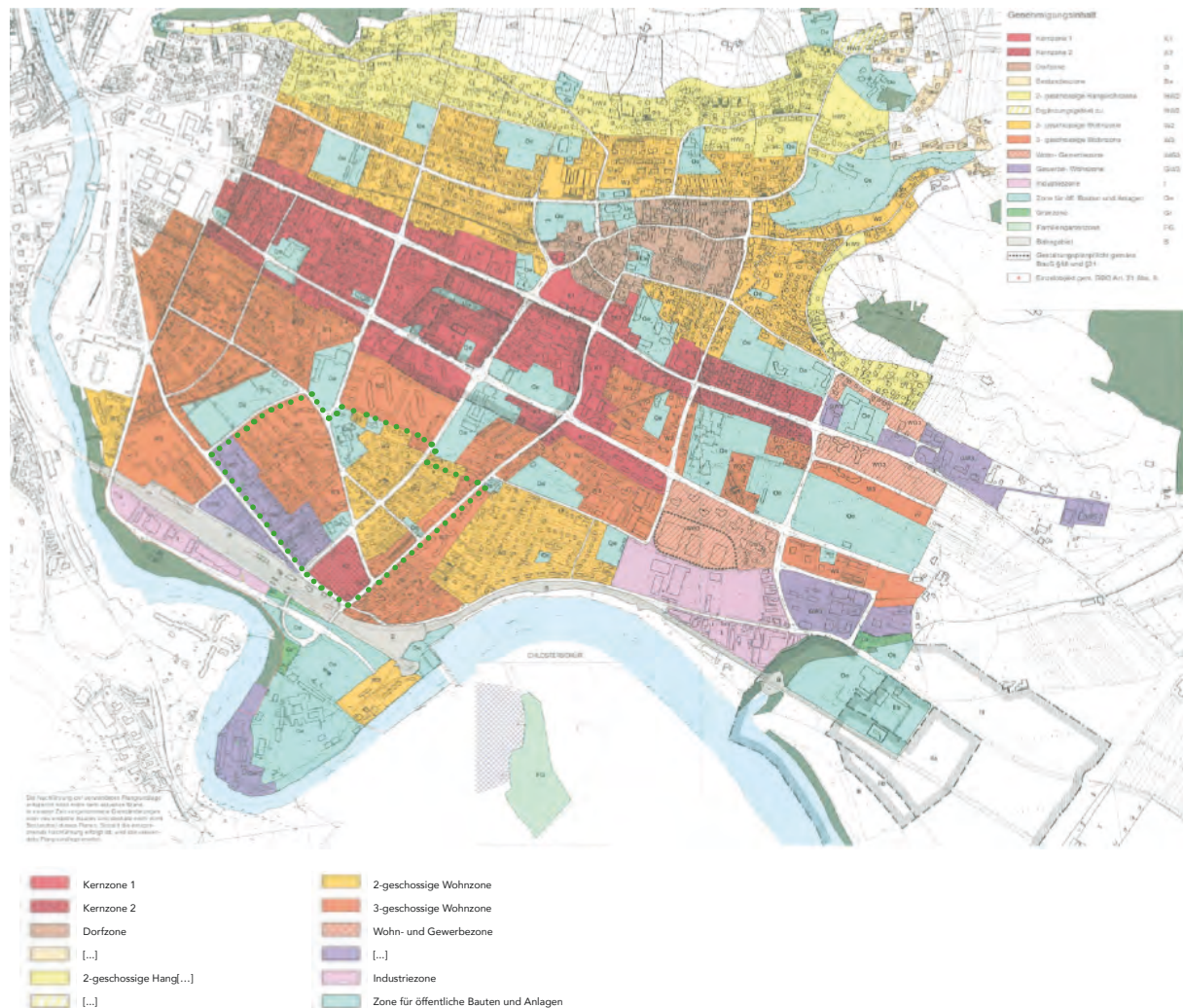


Quelle: Bauamt Gemeinde Wettingen



In einem weiteren Zonenplan aus dem Jahre 1976 (Abb. 20) wurde diese Zentrumszone grosszügig bis hin zur Landstrasse erweitert. Damit wurde auf die Tendenz reagiert, dass sich Einkaufen und andere Publikumsnutzungen weiterhin primär entlang dieses Rückgrates anlagerten und in der dafür vorgesehenen Zentrumszone weiter südlich bis dahin hauptsächlich öffentliche Bauten, aber kaum gewerbliche Nutzungen realisiert wurden. Im Untersuchungsgebiet bestehen im Wesentlichen die im Plan von 1956 definierten Zonen weiter.

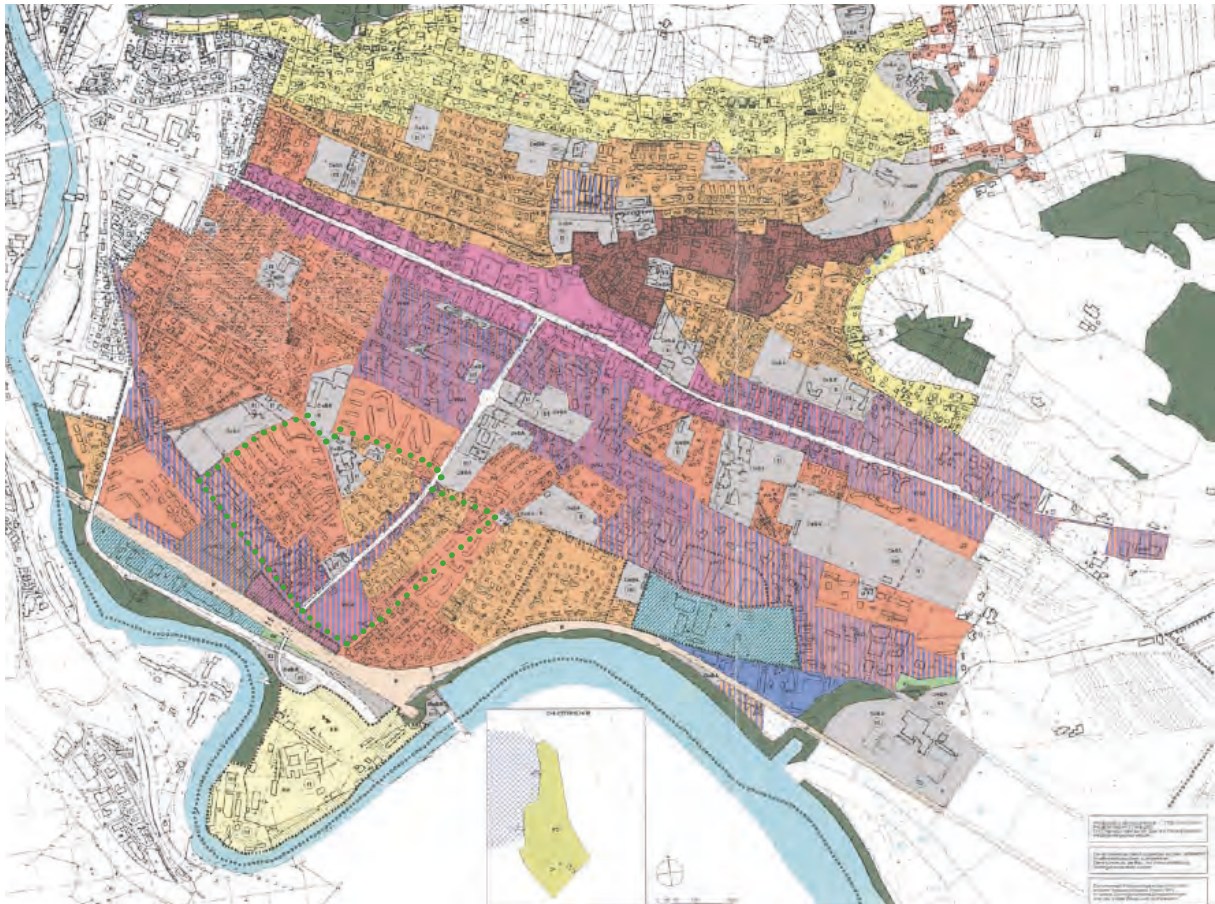
Abb. 20: Zonenplan 1976



Quelle: Bauamt Gemeinde Wettingen

Im Zonenplan aus dem Jahr 2002 (Abb. 21) sind die Zentrumszonen nur noch auf die Gebiete beschränkt, welche effektiv in den letzten 20 Jahren Zentrumsfunktionen übernommen haben. Bis heute besteht aber auch in Teilbereichen der Zentrumszone die ursprüngliche Bebauungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern fort. Auch entlang der Alberich Zwysigstrasse wurde versucht, mit einer gemischten Wohn- und Gewerbezone eine zusammenhängende Verdichtung zwischen Bahnhof und Landstrasse zu fördern. Bislang blieb diese angestrebte Entwicklung jedoch Stückwerk.

**Abb. 21: Zonenplan 2002**

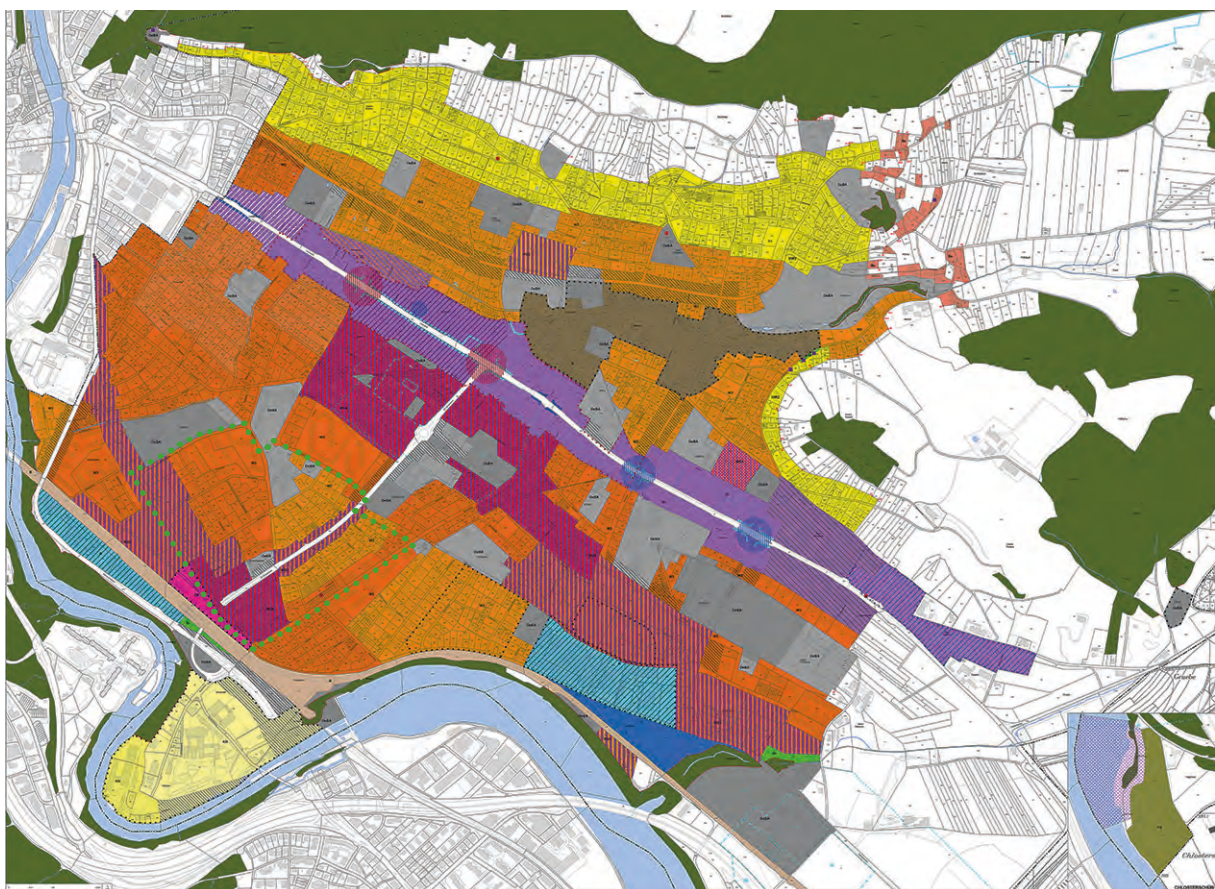


Quelle: Bauamt Gemeinde Wettingen

## 2.4.2. Zonenplan und Bauvorschriften heute

Die Parzellen des Untersuchungsgebiets liegen in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 (Abb. 22). Für diese Zonen legt die Bau- und Nutzungsordnung Ausnutzungsziffern fest ( $W2 = 0.5$ ;  $W3 = 0.65$ ;  $WG3 = 0.75$ ;  $WG4 = 0.9$ ), welche die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche in Abhängigkeit von der Parzellenfläche definieren. Zusätzlich ist jeweils ein ausnutzungsbefreites Attikageschoss möglich, dessen Grundfläche maximal 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen darf (BauV §25). Dauernd genutzte Flächen in Untergeschossen fallen ebenfalls nicht in die Ausnutzungsziffer. Allerdings wird diese Möglichkeit durch die Regel begrenzt, dass Untergeschosse auf maximal einen Drittel der Fassadenlänge durch Abgrabungen freigelegt und belichtet werden dürfen.

Abb. 22: Zonenplan 2019



### Grundnutzungszonen

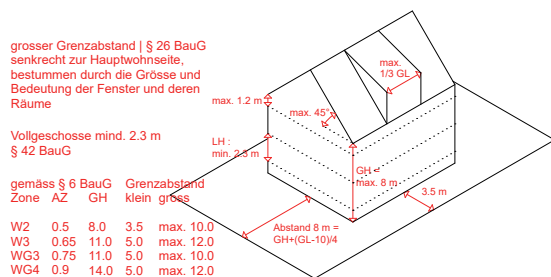
Abkürzung	Zone	Abkürzung	Zone	Abkürzung	Zone
ZB	Zone Bahnhofareal	W2	2-geschossige Wohnzone	A	Arbeitszone
ZL	Zone Landstrasse	W3	3-geschossige Wohnzone	I	Industriezone
D	Dorfzone	WG2	Wohn-Gewerbezone 2-geschossig	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Be	Bestandzone "Hueb, Empert, Berg"	WG3	Wohn-Gewerbezone 3-geschossig	FG	Familiengartenzone
KH	Zone "Klosterhalbinsel"	WG4	Wohn-Gewerbezone 4-geschossig	Gr	Grünzone
HWZ	2-geschossige Hangwohnzone				

Quelle: Bauamt Gemeinde Wettingen

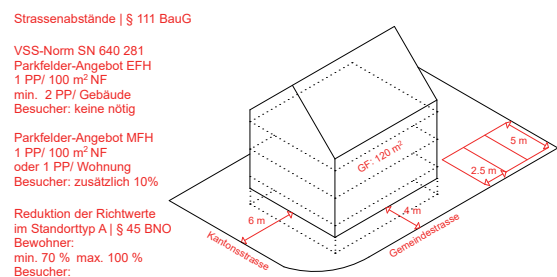
Im Rahmen von Arealüberbauungen können die Ausnutzungsziffern erhöht werden ( $W2 = 0.6$ ;  $W3 = 0.8$ ;  $WG3 = 0.9$ ;  $WG4 = 1.2$ ), dafür ist in den Zonen W2 und W3 eine minimale Arealfläche von 2000 m<sup>2</sup> erforderlich und in der Zone WG3 eine minimale Arealfläche von 3000 m<sup>2</sup>. Weiter definiert die Bau- und Nutzungsordnung zonenspezifisch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe – zwei Geschosse bzw. 8 m in der Zone W2, drei Geschosse bzw. 11 m in den Zonen W3 und WG3, vier Geschosse bzw. 14 m in der Zone WG4. Schliesslich gelten in den einzelnen Zonen unterschiedliche Grenzabstände. Der minimale («kleine») Grenzabstand beträgt in der Zone W2 3.5 m, in den anderen Zonen 5 m. Zusätzlich ist in den betreffenden Zonen ein so genannter «grosser» Grenzabstand zu berücksichtigen, welcher jeweils auf einer Seite der Parzelle eingehalten werden muss und aus der Gebäudehöhe und aus einem Zuschlag für die Gebäudelänge errechnet wird. Gemäss der Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV §26) gilt der grosse Grenzabstand entlang der «Hauptwohnseite», welche wiederum von der Lage der grössten Räume im Grundriss und aus der Befensterung abhängt und somit bis zu einem gewissen Grad projektabhängig gewählt werden kann. In der Zone W2 und WG3 beträgt der grosse Grenzabstand maximal 10 m, in den Zonen W3 und WG4 maximal 12 m. Die maximal möglichen Gebäudeabmessungen im Grundriss ergeben sich aus den Grenzabständen und sind somit direkt mit der Grösse und Form der Parzelle verknüpft.

Abb. 23: Baurecht

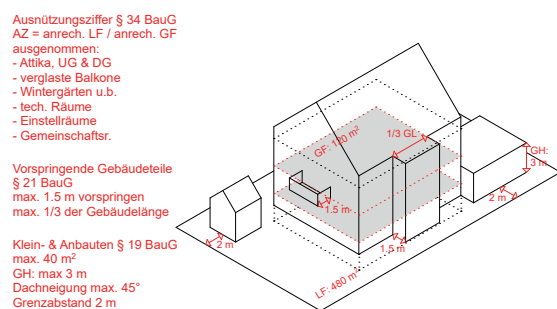
## VOLUMEN W2



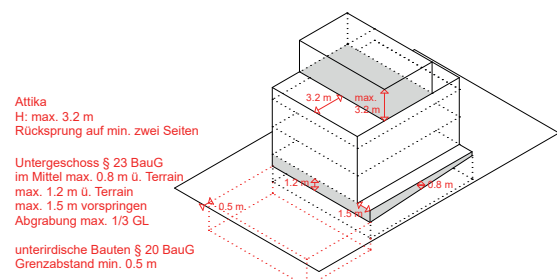
## STRASSENBEREICH W2



## AZ / ANBAUTEN W2



## ATTIKA / UG W2



Schematische Darstellung Baurecht, erstellt durch Analysegruppe im Masterstudio.  
Eigene Darstellung IUL ZHAW, Quelle: Bauamt Gemeinde Wettingen

Vorspringende Gebäudeteile mit einer Länge von maximal einem Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts dürfen die Grenzabstände um maximal 1.5 m unterschreiten (BauV §21). Kleinbauten und Anbauten mit einer Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von maximal 3 m, die ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten, müssen lediglich einen Grenzabstand von 2 m einhalten, unterirdische Bauten einen solchen von 0.5 m.

### 2.4.3. Baurecht und Verdichtung

Vergleichbare Regelwerke bestehen in vielen Schweizer Gemeinden. Im Zusammenspiel bilden solche Vorschriften ein relativ komplexes System, das im Laufe der Zeit in einem stetigen Anpassungsprozess verfeinert und erweitert wurde. Die fallweise realisierbare Dichte ergibt sich nicht aus einem einzigen Parameter, sondern je nach dem entweder aus der Parzellenfläche, aus dem aufgrund von Parzellengeometrie und Grenzabständen maximal möglichen Gebäudevolumen oder aus der Möglichkeit der Anordnung zusätzlicher, ausnützungsbefreiter Geschosse. In der Regel gibt auf grossen Parzellen die Ausnützungsziffer die Dichte vor, während auf kleinen Grundstücken oft die Grenzabstände massgebend werden.

Abb. 24: Grenzabstände



Schemakarte der aufgrund der Grenzabstände nicht voll ausnützbaren Grundstücke.  
Darstellung: IUL ZHAW, Quelle: Katasterplan

Auf einer für das Gebiet typischen Einfamilienhausparzelle von beispielsweise 18 x 24 m ist in der Zone W2 die Ausnutzungsziffer massgebend. In zwei Vollgeschossen können hier insgesamt 216 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche realisiert werden, zuzüglich rund 65 m<sup>2</sup> im Attikageschoss, also rund 281 m<sup>2</sup>. Liegt das gleiche Grundstück jedoch in der Zone W3, so lässt sich aufgrund der grösseren Grenzabstände maximal eine Gebäudegrundfläche von 72 m<sup>2</sup> realisieren, was bei drei Vollgeschossen wiederum 216 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche ergibt. Allerdings sind im Attikageschoss lediglich noch 43 m<sup>2</sup> möglich, wodurch die gesamte Geschossfläche mit 259 m<sup>2</sup> sogar noch niedriger ausfällt als in der Zone W2. Auch in den Zonen W3G und W4G sind die Grenzabstände massgebend und es kann keine höhere Ausnutzung als in der Zone W2 erreicht werden. Für Einfamilienhausparzellen sind die in den Zonen W3, WG3 und WG4 zulässigen Ausnutzungsziffern somit in der Regel aufgrund der Grenzabstände gar nicht erreichbar. Daraus ergibt sich ein starker Anreiz für Parzellenzusammenlegungen, die mit der Zeit auch zu einer Verdrängung bestehender Eigentümerinnen und Eigentümer führen würden. Auch der Ausnutzungsbonus auf Arealen von mehr als 2000 m<sup>2</sup> wirkt in diese Richtung. Damit ein solches Areal entsteht, ist allerdings in der Regel die Zusammenlegung von drei oder mehr Grundstücken erforderlich. Wenn eine über die in der Zone W2 mögliche Ausnutzung hinausgehende Verdichtung auch mit der bestehenden Eigentümerschaft und Parzellenstruktur ermöglicht werden soll, müssten somit die Grenzabstände auch in den anderen Zonen entsprechend verringert werden.

## 2.5. Demografie

Mit über 20'000 Einwohnern ist Wettingen die zweitbevölkerungsreichste Gemeinde des Aargaus. In unserem Untersuchungsperimeter von 18.1 ha sind ca. 1'400 Personen wohnhaft. Das entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 76 E/ha. In den 251 Wohngebäuden befinden sich 692 Wohnungen.

**Tabelle 1: Kennzahlen Perimeter – Wettingen – Aargau**

	Perimeter	Wettingen	Aargau
Anzahl Personen	ca. 1'400	20'847	670'988
Ausländeranteil	-	27.7%	24.9%
Durchschnittliche Haushaltsgrösse	1.9 bis 2.4	2.0	2.3
Leerwohnziffer	-	0.66%	2.65%
Wohneigentumsquote	-	30.4*	49.1**
Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in m <sup>2</sup>	41-56	45	50
Einwohnerdichte (EW/ha)	76	55	-

Quellen: Masterstudio Input Martin Valencak «Facts und Figures»; Analysekarten Departement Bau, Verkehr und Umwelt. Abteilung Raumentwicklung; <http://www.wettingen.ch/de/portrait/portrsatistik/>; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/kantone/aargau.html>

\*Jahr 2000; <https://www.atlas.bfs.admin.ch/> / \*\*Jahr 2017

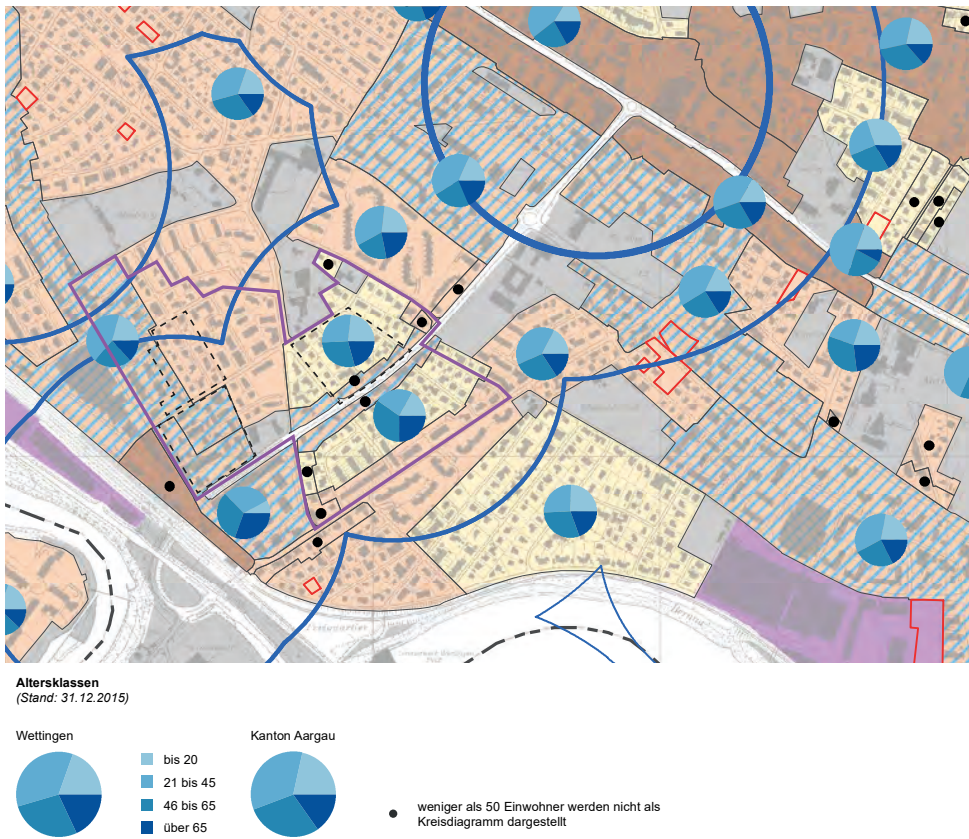
### 2.5.1. Altersstruktur Perimeter

Die Altersstruktur der Gemeinde Wettingen ist vergleichbar mit dem kantonalen Durchschnitt (Abb. 25). In einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets zeigen sich allerdings Abweichungen von den Durchschnittswerten.

Im Teilgebiet zwischen der Alberich Zwysigstrasse und der Bahnhofstrasse liegt der Hauptbevölkerungsanteil bei den 46 bis 65-jährigen. Der Anteil der über 65 und 21 bis 45-jährigen ist in etwa gleich. Die kleinste Gruppe bilden die unter 20-jährigen. Die Überalterung des Quartiers schlägt sich auch in der Statistik «Wohnfläche pro Person» mit dem hohen Wert von 56 m<sup>2</sup> nieder (Abb. 26). Auf Grund des hohen Wertes kann vermutet werden, dass in diesem Teilgebiet mehrheitlich Ehepaare und Einzelpersonen wohnhaft sind.

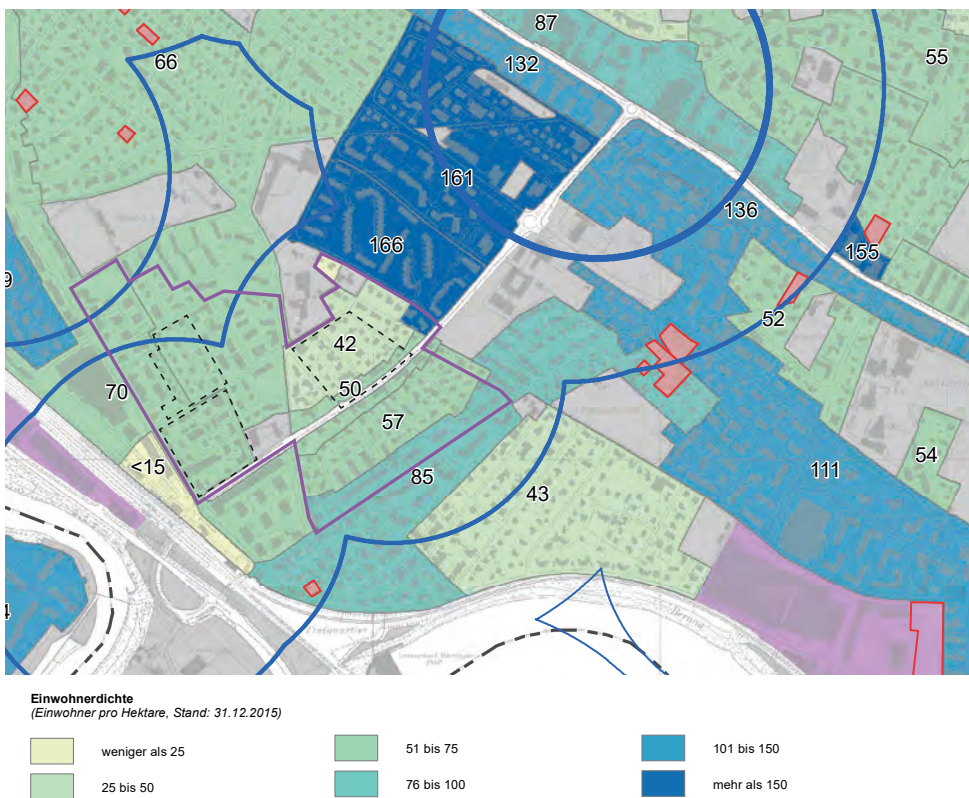
Westlich der Alberich Zwysigstrasse halten sich die über 46-jährigen und die unter 46-jährigen anteilmässig die Waage. Eine Verjüngung ist im Quartier nördlich des Bahnhofs Richtung Sportanlage auszumachen. Dort wohnen mehrheitlich 21 bis 45-jährige. Die Altersklasse der unter 20-jährigen und der 46 bis 65-jährigen ist ausgeglichen. Den kleinsten Anteil machen die über 65-jährigen aus.

**Abb. 25: Alterstruktur**



Quelle: Kanton Aargau, Department Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung

**Abb. 26: Einwohnerdichte**



Quelle: Kanton Aargau, Department Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung



# 3

## Arbeitsschritte



## 3. Arbeitsschritte

### 3.1. Interviews mit Hauseigentümerinnen und -eigentümern

#### 3.1.1. Methodische Vorbemerkungen

Die Auswahl der Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen für die Interviews war für die weitere Arbeit von grosser Tragweite. Die aus den Interviews gewonnenen Erkenntnisse lagen der weiteren Bearbeitung im Entwurfsstudio zugrunde und formten einen Grundstock an Erkenntnissen, auf den die Diskussionen in den nachfolgenden Arbeitsschritten immer wieder zurückgriffen. Die Schwerpunkte, die mit dem Auswahlverfahren gesetzt wurden, aber auch zufällige Faktoren wie Verfügbarkeit und natürlich auch die – möglicherweise durchaus mit der Einstellung zu Veränderungen korrelierten – Unterschiede im Grad an Gesprächsbereitschaft bestimmten einen unvermeidlichen «Bias».

Für die Auswahl haben wir versucht, die Eigentümerschaft entlang einer Achse Stabilität-Wandel zu gruppieren. Diese Einteilung wurde aufgrund der Haushaltsform, des Alters der Bewohnenden sowie der Eigentumsdauer vorgenommen. Sie geht von der Vermutung aus, dass vor und nach biografischen Übergängen die Wahrscheinlichkeit einer Veränderung grösser ist als in anderen Phasen. Wir wollten also mit Eigentümerinnen und Eigentümern sprechen, bei denen wir den Wunsch nach Stabilität vermuteten, sowie mit solchen bei denen wir von einem absehbaren Wandel ausgehen konnten.

**Tabelle 2: Haushaltsformen in Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet**

Haushaltsform	Alleinstehend	Paar	Familien	Total
Anzahl Haushalte	12	11	20	43
Anzahl Bewohnende	12	22	73	107
Durchschnittsalter	74	68	36	47

Wir haben darauf verzichtet, Eigentümerinnen und Eigentümer zu kontaktieren, die über 80 Jahre alt sind. Obwohl diese Altersgruppe für die Untersuchung der Innenentwicklung aufschlussreich wäre, da von einem Wandel in den nächsten Jahren ausgegangen werden kann, sind wir aus forschungsethischen Gründen zum Schluss gekommen, diese Personen nicht anzuschreiben. So haben wir schliesslich die Eigentümerschaft folgendermassen unterteilt: Bei Familien mit Kindern und Jugendlichen vermuten wir ein Wunsch nach Stabilität. Im Falle von Familien, bei denen die Kinder über 20 Jahre alt sind, gehen wir davon aus, dass mögliche Veränderungen (Auszug der Kinder) diskutiert werden. Gleiches gilt für Paare, bei denen die Kinder eben erst ausgezogen sind. Bei Alleinstehenden und Paaren zwischen 65 und 80, die in den letzten 10 Jahren das Haus renoviert haben, gehen wir eher von Stabilität aus. Sonstige Alleinstehende und Paare haben wir nicht entlang dieser Dimension positioniert. Bei der

Selektion haben wir versucht, eine gleichmässige Mischung von eher stabilitäts- und eher veränderungsorientierten Gesprächspartnerinnen und -partner zu erreichen.

**Tabelle 3: Haushaltsformen der Befragten**

Haushaltsform	Alleinstehend	Paar	Familien	Total
Anzahl Haushalte	2	2	6	10
Anzahl Bewohnende	2	4	22	28
Durchschnittsalter	53	67	38	43

Wir haben schliesslich die Eigentümerschaft von 29 Parzellen angeschrieben, wovon 21 im eigenen Haus leben. Im Brief, der sowohl von der Gemeinde als auch von uns gezeichnet wurde, haben wir das Projekt vorgestellt und angekündigt, dass wir die Adressaten in den nächsten Tagen anrufen und um einen Gesprächstermin bitten werden. Zum gleichen Zeitpunkt hat die Gemeinde eine Medienmitteilung veröffentlicht, die ebenfalls über das Projekt informierte. Mit 18 Personen konnten wir telefonisch Kontakt aufnehmen. 8 Personen waren nicht bereit mit uns zu sprechen. Mit 10 Personen haben wir ein Gespräch geführt. Bei fünf Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern haben wir eher eine Auseinandersetzung mit Wandel vermutet, bei drei nahmen wir Stabilität an und bei zweien gab es keine Vermutung unsererseits. In den Gesprächen hat sich dann gezeigt, dass sich nur drei Eigentümerinnen und Eigentümer wirklich mit Veränderungen auseinandersetzen.

Die Gespräche wurden mit zwei Ausnahmen (I-1 und I-3) im Haus der Eigentümerschaft geführt. Sie folgten alle dem gleichen Leitfaden (siehe Anhang). Die Gespräche dauerten zwischen 60-90 Minuten, wurden aufgenommen und anschliessend vereinfacht transkribiert. Die Transkription haben wir thematisch analysiert.

**Tabelle 4: Liste der Interviewten**

Interview ID	Haushaltsform	Anzahl Bew.	Alter	Eigentumsdauer	Anzahl Zimmer	Stabilität/Wandel
I-1	Alleinstehend	1	41	3	4.5	Stabilität
I-2	Familie	2	66 / 29	31	6.5	Stabilität, aber Auseinandersetzung mit Wandel
I-3	Alleinstehend	1	64	13	4.5	Stabilität, aber Auseinandersetzung mit Wandel
I-4	Familie	3	50 / 49 / 13	10	6.5	Stabilität
I-5	Familie	4	62 / 58 / 33 / 32	22	6.5	Stabilität
I-6	Paar	2	73 / 63	36	8	Stabilität
I-7	Familie	4	44 / 43 / 13 / 11	10	5.5	Stabilität
I-8	Paar	2	69 / 63	20	7.5	Stabilität
I-9	Familie	4	56 / 55 / 23 / 21	15	7.5	Wandel
I-10	Familie	5	55 / 54 / 24 / 22 / 18	27	5	Stabilität

### 3.1.2. Thematische Analyse der Gespräche

#### *Die Liegenschaft*

Die Hintergründe und Motive, wie die Eigentümerinnen und Eigentümer zu ihren Liegenschaften gekommen sind, sind sehr unterschiedlich. In drei Fällen handelt es sich um das Haus der Eltern (I-3) bzw. Grosseltern (I-5 / I-10). In einem Fall (I-2) liegt das Haus gleich neben dem Elternhaus und ist mit diesem baulich verbunden. Drei Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner sind in Wettingen aufgewachsen (I-1 / I-6 / I-8). Zwei davon besitzen noch weitere Liegenschaften in der Gemeinde (I-1 / I-6). I-1 ist speziell, da die Eltern de jure Eigentümer und Eigentümerinnen der Liegenschaften sind, das Kind jedoch finanziell ebenfalls daran beteiligt und de facto Besitzerin ist. Nur drei Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen (I-4 / I-7 / I-9) hatten keinen Bezug zu Wettingen, als sie das Haus gekauft haben. Die Beweggründe in diesen Fällen waren eher pragmatischer Natur: Die Familiengründung war mit dem Wunsch nach einem Eigenheim verbunden; Wettingen hat sich als Standort aufgrund der Lage angeboten; zudem waren die Hauspreise in Wettingen im Vergleich etwa zu Baden noch tiefer.

Die emotionale Bindung zum Wohneigentum ist nicht bei allen Interviewten gleichermaßen ausgebildet. Für einige befriedigt die Liegenschaft primär ein Wohnbedürfnis, das auch andere Liegenschaften abdecken könnten (I-9 / I-7 / I-3 / I-1). Zwar beschäftigen sich diese Personen mit ihrem Eigentum, aber Haus und Parzelle sind kaum mit ihrer Identität verwachsen. Praktische oder finanzielle Aspekte spielen eine wichtigere Rolle. Auch zeigt sich bei diesen Personen, dass die Aneignungsintensität deutlich weniger stark ausgeprägt ist. Im Gespräch wird dies mit Zeit- oder Platzmangel oder der Nähe zu den Nachbarn, die man nicht stören will, in Verbindung gebracht.

Bei den anderen sechs Eigentümern und Eigentümerinnen ist die emotionale Bindung und die Aneignungsintensität viel stärker ausgeprägt. Die Gebäude wurden mehrfach renoviert oder ausgebaut. Der Aussenraum wird sehr stark gepflegt und genutzt. Oder es besteht ein sehr starkes Bedürfnis hier und genau hier in diesem Haus zu wohnen und/oder wohnen zu bleiben. Jene, die vor dem Hauskauf keine Beziehung zu Wettingen hatten, versuchen das Haus zu einer Heimat zu machen und auch, ihr Haus als Teil eines grösseren Ganzen zu sehen. Eltern, bei denen der Auszug der Kinder ansteht, freuen sich darauf, wieder das ganze Haus und die ganze Liegenschaft alleine nutzen zu können, sich wieder richtig ausbreiten zu können. In dieser Gruppe lässt sich eine ausgeprägte Identifikation mit dem Haus, dem Aussenraum und den angrenzenden Räumen feststellen. Es erscheint fast so, als ob das Haus, die Liegenschaft und die angrenzenden Räume konstitutiv zur persönlichen Identität gehörten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich Haus und Garten nicht verändern würden. Im Gegenteil: Wie bereits gesagt, zeigt sich die Identifizierung gerade durch unterschiedliche Formen der Aneignung, der Ausstattung, Dekoration des eigenen Hauses und des Gartens.

Bei der Bezeichnung oder Beschreibung der Qualitäten der Liegenschaften waren jene Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner präziser, bei denen wir eine geringere emotionale

le Beziehung vermuten. So als ob die physische Umgebung schlechter benannt und bezeichnet werden könnte, je enger man mit ihr verstrickt ist. Allen Befragten ist der Garten und das bodennahe Wohnen sehr wichtig. Die Möglichkeit, ungehindert den Aussenraum in Beschlag zu nehmen und zu nutzen, wird von allen geschätzt. Bei Familien ist die Grosszügigkeit (oder ein Mangel an Grosszügigkeit) des Innenraums ein wichtiges Thema. Bei jenen Familien, die eher von engen Platzverhältnissen sprachen, dient der Aussenraum als Kompensation.

### *Das Quartier*

Auffallend ist, dass es keine geteilte Vorstellung eines Wohnquartiers gibt. In wenigen Gesprächen werden Quartiervereine genannt, die aber ebenfalls räumlich nicht eindeutig verortet werden können. Es tauchen Hinweise zu bestimmten Siedlungen auf, die über eine Identität verfügen und so als Quartier erkennbar sind. Aber in unserem Untersuchungsperimeter stellen die Befragten keinen Bezug zu einem Quartier her, dessen Grenzen erkennbar wären oder das über eine klar fassbare Identität verfügen würde.

Auf die Frage, was «ihr» Quartier sei, nennen die meisten Befragten die Quartierstrasse unmittelbar vor ihrer Liegenschaft. Die Quartierstrasse ist Begegnungs-, Erholungs- und Spielraum. Einige sprechen hier auch von «meiner» Strasse, die so als Verlängerung der eigenen Parzelle gedacht wird. Anders formuliert kann man sagen, dass die Interviewten keine harte Grenze zwischen der eigenen Parzelle, der Strasse und den umgebenden Liegenschaften ziehen, wenn es darum geht, das Quartier und seine Qualitäten zu beschreiben.

Die Qualität der Quartierstrassen wird in ihrer Nutzungsvielfalt gesehen. Es sind nicht reine Verkehrsflächen, sondern Schwellenräume, in denen viel passieren kann. Die Durchlässigkeit der Quartierstrassen ermöglicht es auch, den Grünraum der umgebenden Parzellen wahrzunehmen und zu geniessen. Die Gartenstadt, auf die in den Gesprächen mehrfach Bezug genommen wird, lässt sich vor allem beim Gang durch die Quartierstrassen feststellen: Die Vorgärten, die Bäume, die Heterogenität der Gartengestaltung etc.

Die Quartierstrasse ist aber auch sozialer Bezugsrahmen: Die meisten Nachbarschafts- oder eben Quartierkontakte werden an der eigenen Strasse gepflegt. Man kennt die Personen, die an derselben Strasse wohnen und noch jene, die im Rückseite ihr Haus haben. Bezeichnend auch, dass von Strassenfesten und nicht von Quartierfesten gesprochen wird.

Die Quartierstrasse als Sozialraum ist aber nicht einfach so gegeben. Viele Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner sehen die Qualität der Quartierstrasse auch als Resultat einer ausbalancierten Nutzungsvielfalt. Sollte eine Nutzungsmöglichkeit (bspw. die Parkierung oder das Gespräch über die hüfthohe Hecke) überhand nehmen oder komplett verschwinden, wäre die Qualität der Quartierstrasse als solche gefährdet. Dabei spielt auch die bauliche Gestalt der Häuser und das Aussehen der Gärten und Bäume entlang der Quartierstrasse eine wichtige Rolle. Die Bedeutung und Atmosphäre der Strasse kann demnach nicht einfach auf die Nutzung allein zurückgeführt werden, sondern steht auch in Beziehung damit, welche Art von Häuser dort stehen und wie die Vorgärten gestaltet und angeeignet sind.

Die Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen zeigen ein Gespür für das feine Gleichgewicht, das sich anscheinend in diesen Quartierstrassen ergeben hat und das auch gepflegt werden soll. Dies zeigt sich besonders, wenn über die Veränderungen der letzten Jahre gesprochen wird. Noch scheint das Gleichgewicht stabil. Doch die Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen nehmen sehr genau wahr, wo und wann bestimmte Parzellen versteigert und von wem sie gekauft werden. Das ökonomische Potenzial des kleinteilig parzellierten Gebiets ist offenkundig. Parzellen wurden und werden verbunden. Mehrfamilienhäuser und kleine Blöcke werden gebaut, die das Gleichgewicht in den Strassen verändern. Je nach Perspektive rücken bestimmte Dimensionen in den Vordergrund: Einige nehmen primär die Zunahme von Flachdächern wahr, andere sehen Veränderungen in der Besonnung oder Beschattung. Die Parkierung und der Verkehr sind ein oft genanntes Thema und schliesslich auch die zunehmende Anonymität.

### *Entwicklungsabsichten*

Wie bereits oben erwähnt haben keine der befragten Eigentümerinnen oder Eigentümer unmittelbare bauliche Entwicklungsabsichten. Allenfalls werden kleine Veränderungen in Betracht gezogen. Drei Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen haben grundlegende Veränderungen in der Zukunft thematisiert: Bei zwei davon hat der Auszug oder der sich anbahnende Auszug der Kinder dazu geführt, dass sich die Eltern mit der Zukunft der Liegenschaft zu beschäftigen beginnen. Im dritten Fall wird das Haus als zu gross eingeschätzt, so dass ein Verkauf wahrscheinlich wird. In allen drei Fällen wird die anstehende Veränderung angesprochen. Unterschiedliche Möglichkeiten stehen im Raum, doch vieles ist noch ungewiss. Zudem fällt auf, dass selbst bei diesen drei Gesprächspartnern und Gesprächspartnerinnen nur wenige Handlungsoptionen (konkret der Verkauf) aktiv angesprochen werden.

Die restlichen sieben Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen wollen nichts an ihrer grundsätzlichen Wohnsituation ändern. Bei einigen ist bereits klar, dass das Eigentum in absehbarer Zeit den Nachkommen übergeben werden soll. Doch konkret durchgedacht wurde das bislang nicht. Andere wollen das Haus nach dem Auszug der Kinder wieder intensiver für sich nutzen: kleinere Sanierungen oder Anbauten werden angedacht.

Darauf angesprochen, ob sich die Bereitschaft, etwas grundlegend anders zu machen, ändern würde, wenn die Bedingungen anders aussähen, gaben die Gesprächspartner keine eindeutigen Antworten. Das Gedankenspiel wurde zwar von allen Interviewten mitgemacht, aber doch als reines Gedankenspiel behandelt. Oder anders formuliert: Keine interviewte Person machte Aussagen wie: «Wenn wir aufstocken können, machen wir das sicher.» oder «Wenn der Bodenpreis um 10 Prozent steigt, dann verkaufen wir.». Die Veränderung des Quartiers ist eine Rahmenbedingung, die für einige Interviewpartner als relevant erachtet wird. Sollte sich der Charakter grundlegend ändern, beispielsweise indem mehr und höhere Mehrfamilienhäuser gebaut werden, oder wenn der Verkehr stark zunimmt, dann könnte man sich einen Verkauf vorstellen. Ebenfalls erwähnt wurde, dass sich ein Angebot an bezahlbaren und guten Alterswohnungen in der Gemeinde oder Gegend auf eigene Entscheidungen auswirken würde.

Einige Interviewte wurden bereits darauf angesprochen, ob sie ihre Parzelle verkaufen wollen. Aber, dies wurde in den Gesprächen klar, aus rein finanziellen Gründen ist kaum jemand bereit, die eigene Liegenschaft zu verkaufen.

### *Fazit und Eigentümerprofile*

Aus den Gesprächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern konnten wir – im Sinne eines Fazits – Bedingungen für die weiteren Arbeiten, besonders für das Masterstudio und die Beurteilung der Strategien ziehen.

Aus Sicht der Eigentümerschaft ist eine schrittweise Veränderung des Quartiers einer Transformation auf einen Schlag vorzuziehen. Mit einer schrittweisen Veränderung ist die Hoffnung verbunden, dass der Quartiercharakter erhalten bleiben kann. Diese Kontinuität hat einen grossen Stellenwert, da viele Eigentümerinnen und Eigentümer auch in Zukunft im Quartier wohnen bleiben wollen, allenfalls auch in einer Alterswohnung. Sie schätzen, umgeben von viel «Grün» zu leben. Zwar steht dabei auch die autonome Aneignungsmöglichkeit des unmittelbaren, eigenen Aussenraums im Zentrum – aber nicht nur. Genauso wichtig ist der Bezug zum Grünraum und den Bäumen der anderen Parzellen. Zudem wird die Qualität der eigenen Wohnsituation stark im Bezug zur Quartierstrasse gesehen. Die Quartierstrasse vor dem Haus ist der erste Referenzraum ausserhalb des eigenen Hauses. Dort treffen die Bewohnenden auf Nachbarn und Bekannte. Dabei wird die Grenze zwischen dem eigenen Grundstück und dem angrenzenden Raum nicht scharf gezogen. Vielmehr dominiert auf Seiten der Interviewten die Einschätzung, dass sich Veränderungen in den Schwellenräumen um das Haus (bzw. die Parzelle) auch direkt auf die Qualität des eigenen Hauses und eigenen Aussenraums niederschlagen würde. Mit Blick auf zukünftige Entwicklungen sind zwei Überlegungen wichtig: Die Weitergabe des Eigentums an die Nachkommen ist bei vielen geplant; zudem ist für alle Interviewten klar, dass sie zwar nicht zwingend grossen Profit aber sicher keinen Verlust im Zuge einer Entwicklung machen wollen. Interessant ist aber auch, was nicht gesagt wurde: Viele für uns plausible Handlungsoptionen (wie zum Beispiel Aufteilung des Hauses in zwei autonome Wohneinheiten oder der Anbau einer Alterswohnung oder die Ausnützung der Reserven mit einem Ersatzneubau) wurden von keinem Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen aktiv eingebracht. Naheliegende Veränderungen sind für die Interviewten der Verkauf des Hauses und dessen Vererbung. Dazwischen tauchen kaum Alternativen auf.

Die Erkenntnisse der Gespräche flossen als Bedürfnisse in die Vorbereitung und Durchführung des Master Studios ein. Zudem haben wir für das Masterstudio die Gespräche zu acht typischen Eigentümerprofilen komprimiert. Einerseits wollten wir aus Datenschutzgründen die Aussagen der interviewten Personen nicht direkt den Studierenden verfügbar machen, andererseits bestand die didaktische Überlegung darin, aus den Gesprächen «typische» Profile zu entwickeln, die die Studierenden mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Bedingungen konfrontieren. Folgende acht Profile haben wir für das Masterstudios verwendet:

Profil 1: Die Familie Huber wohnt seit 25 Jahren in ihrem 8-Zimmer-Haus. Die Kinder (27/25/21) ziehen in absehbarer Zeit aus oder sind bereits ausgezogen. Die Eltern sind 55 bzw. 50 Jahre alt und arbeiten beide im Grossraum Zürich-Baden. Mit dem Auszug der Kinder hinterfragen die Eltern ihre Wohnsituation. Das Haus ist für beide zu gross. Frau Huber möchte gerne weiterhin Zugang zu einem Garten. Der jetzige ist ihr aber zukünftig wohl zu gross. Sie können sich gut vorstellen, in eine Wohnung zu ziehen. Sie soll aber nicht anonym sein. Der Ort ist nicht besonders relevant. Wichtig ist ihnen die gute Verkehrsanbindung, sowie helle Wohn- und Aussenräume.

Profil 2: Herr Kunz (66) ist in seinem Haus aufgewachsen. Mit einem Unterbruch von fünf Jahren hat er immer darin gewohnt. Nach dem Tod seiner Eltern hat er das Haus geerbt. Er ist verwitwet und hat keine Kinder. Seine Geschwister sind ebenfalls bereits verstorben. Seit er nicht mehr arbeitet, fällt ihm das Haus zur Last. Es ist nicht mehr praktisch und viele Renovationen lassen sich nicht mehr aufschieben. Er möchte das Haus verkaufen oder selber umbauen. Es ist ihm wichtig, dass auf seiner Parzelle etwas Schönes, Passendes entsteht, das der Tradition der Gartenstadt verpflichtet ist. Er ist nicht sicher, ob er nach dem Umbau/Neubau weiterhin im Haus leben möchte. Allenfalls wäre auch ein Verkauf denkbar, solange er sich aus dem Erlös eine gute Wohnung in der Nähe leisten kann.

Profil 3: Frau Tomasetti (41) ist in Wettingen aufgewachsen. Das Haus hat sie vor vier Jahren gekauft. Vor zwei Jahren konnte sie zudem die Nachbarparzelle mit EFH erwerben. Dieses ist seither vermietet. Frau Tomasetti lebt alleine. Sie arbeitet in der Umgebung von Wettingen. Am Haus schätzt sie den grosszügigen Aussenraum. Sie geniesst die Privatsphäre und die ruhigen Tage an der Sonne. Zudem gefällt ihr der ungezwungene Kontakt zu den Nachbarn. Nach dem Kauf hat sie gleich die Zäune hinter dem Haus abmontiert. Das Nachbargrundstück hat sie ohne konkrete Entwicklungsabsichten gekauft. Sie hat die Veränderung im Quartier beobachtet und gedacht, dies sei eine gute Investition.

Profil 4: Familie Weiler hat das Haus vor acht Jahren gekauft. Es ist nicht ihr Traumhaus – etwas unpraktisch (Treppen/Grundriss), etwas zu wenig Sonne, aber der Preis war gut. Der Kauf war ein Vernunftentscheid. Frau Weiler ist in der Nähe aufgewachsen und hat positive Erinnerungen an den Ort. Die beiden Kindern (10/7) haben viele Freunde und Freundinnen in der Nachbarschaft. Die Schule ist gut. Sie wollen in den nächsten Jahren sicher im Haus bleiben. Die Verkehrslage ist optimal. Die Spielstrasse ist vor dem Haus für die Kinder ideal, aber Herr Weiler macht sich über die Verkehrszunahme Sorgen. Die Entwicklung rund um den Bahnhof werde sicher noch mehr Strassenverkehr bringen und die Wohnqualität im Quartier abnehmen.

Profil 5: Herr und Frau Gwerder (64/62). Herr Gwerder lebt seit 40 Jahren im Haus. Es ist sein Elternhaus. Nachdem er das Haus übernommen hat, hat er es um- und ausgebaut, damit er darin mit seiner Frau und den beiden Kindern komfortabel wohnen konnte. Vor fünf Jahren haben sie zudem den Dachstock zu einem Studio ausgebaut. Die beiden Buben (29/35) sind jetzt endgültig ausgezogen. Endlich haben die Gwerders wieder genug Platz. Den brauchen



sie für ihre Hobbies (Garten/Basteln/Modelleisenbahn). Sie können es sich nicht vorstellen, in einer Wohnung Tür an Tür neben Anderen zu leben. Sie brauchen Platz, einen separaten Eingang. Sie schätzen die Gartenstadt: Es ist grün, hell und luftig. Sie werden sich einsetzen, dass es auch so bleibt – sonst müssen sie halt gehen.

Profil 6: Herr und Frau Gomez (76/72) wohnen in einem 4.5-Zimmer-Haus mit Garten. Seit rund 40 Jahren wurde das Haus nicht mehr saniert, nur noch im Eigenbau instandgesetzt. Das Haus und der Garten geben viel Arbeit, die den beiden zunehmend schwer fällt. Sie haben sich vor einiger Zeit nach einer Alterswohnung in der Gemeinde umgesehen. Eine mit Garten können sie sich jedoch nicht leisten. Aber ohne Garten will Frau Gomez nicht leben. Das Haus zu verkaufen, ist keine Option, da sie es gerne einem ihrer beiden Kindern weitergeben möchten. Es fehlt das Geld, um eine Lösung zu finden, die allen passt. Sie hoffen, dass sie im Haus glücklich alt werden und es dann an die nächste Generation übergeben können.

Profil 7: Lisa und Gabriela Meienberg (50/53). Nach dem Tod ihrer Eltern haben die Schwestern das 5 1/2-Zimmer-Haus geerbt, in dem sie ihre Jugend verbracht haben. Lisa ist alleinstehend, Gabriela verheiratet, beide haben keine Kinder. Keine von ihnen kann sich vorstellen, heute wieder in einem Einfamilienhaus zu leben. So ist die Idee aufgetaucht, einen Neubau zu planen, in dem jede von ihnen eine Wohnung übernehmen würde. Lisa wohnt immer noch in Wettingen. Sie würde gerne im Neubau einziehen und wünscht sich eine praktische Wohnung mit Garten. Gabriela und ihr Partner wohnen in der Altstadt von Baden - sie sind sich noch nicht sicher ob sie selber einziehen wollen oder die Wohnung vermieten werden. Um den Neubau über die Mieterträge finanzieren zu können sind zusätzlich zu den Wohnungen der Schwestern zwei Drei- bis Vierzimmerwohnungen notwendig. Jede Schwester übernimmt ihren Anteil im Stockwerkeigentum. Das Haus soll daher in zwei ungefähr gleich grosse Teile aufteilbar sein. Eine Aufteilung des Grundstücks ist jedoch nicht notwendig.

Profil 8: Herr und Frau Mäder (68/72) wohnen heute in einem Haus mit Swimmingpool ganz oben am Hang. Wegen der vielen Treppen eignet es sich nicht als Alterswohnung. Zudem würde der Sohn mit seiner Familie gerne irgendwann dort einziehen. Vor einiger Zeit konnten Mäders eine Liegenschaft in Bahnhofsnähe erwerben, die sie im Moment vermieten. Nun möchten sie dort einen Neubau errichten. Für sie selbst soll eine grosszügige Attikawohnung entstehen, alles schwellenlos und auf einer Ebene, mit Atelier und Gästezimmer, Zugang mit Lift direkt aus der Garage. Dazu Kleinwohnungen oder Familienwohnungen – so viele wie das Grundstück hergibt, die Ausnützung soll ausgeschöpft werden. Herr und Frau Mäder sind aufgeschlossen und stellen sich eine bunte Mischung aus Hausbewohnern unterschiedlichen Alters vor – Familien mit Kindern, Alleinstehende, ein junges Paar. Sie brauchen selber keinen Garten. Hingegen möchten sie einen Teil ihrer Dachterrasse intensiv bepflanzen. Herr Mäder möchte zudem eine Tiefgarage mit möglichst vielen Parkplätzen realisieren – wenn es mehr sind als das Haus benötigt könnte er sich auch vorstellen, einige Plätze an Nachbarn zu vermieten.

## 3.2. Masterstudio «Schritt für Schritt»

### 3.2.1. Ziele

Mit elf Studierenden des Masterstudiengangs Architektur wurde im Herbstsemester 2018 ein Masterstudio zum Thema der schrittweisen Transformation von kleinteilig parzellierten Gebieten durchgeführt. Der Kurs wurde von Urs Primas und Tom Weiss geleitet und in enger Zusammenarbeit mit dem Forschungsprojekt durchgeführt. Das zugrundeliegende Lehrkonzept wurde für den Lehrpreis «Best Teaching – Best Practices 2019» der ZHAW nominiert und mit neun anderen Konzepten aus unterschiedlichen Departementen für die Endrunde ausgewählt.

Die Lehrveranstaltung verfolgte zwei einander ergänzende Ziele. In didaktischer Hinsicht ging es darum, die Masterstudierenden in das Handwerk des städtebaulichen Entwerfens einzuführen und sie an einen noch weitgehend unvertrauten Fragenkomplex heranzuführen: Welche Rollen spielen unterschiedliche Akteure – Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, Gemeinde, kantonale und nationale Raumplanung – bei der räumlichen Entwicklung eines kleinteilig parzellierten Gebietes? Welche Strategien gibt es, um divergierende Interessen aufeinander abzustimmen? Inwiefern stehen bestehende Regelwerke und Mechanismen einer erwünschten Entwicklung im Weg? Können diese verbessert werden, und wie lassen sich solche Anpassungen praktisch umsetzen?

In Hinblick auf das Forschungsprojekt war das Ziel, am Beispiel des bahnhofnahen Untersuchungsperimeters in Wettingen unterschiedliche Entwicklungsvektoren eines kleinteilig strukturierten Gebietes herauszuarbeiten und zu diskutieren. Das Interesse galt dabei nicht allein den von den Studierenden erarbeiteten Analysen, Strategien und Projekten selbst, sondern auch den dadurch ausgelösten Fragen und Kontroversen. Konkrete, mit Hilfe von Plänen, Bildern und Modellen visualisierte Zukunftsvorstellungen erschliessen Themen, welche in einer rein theoriegeleiteten Herangehensweise möglicherweise unerkannt bleiben. Daher wurden Zwischen- und Schlussresultate anlässlich von Workshops und Kritiken immer wieder mit dem Team des Forschungsprojektes, mit Gemeindevertretern und Experten aus unterschiedlichen Disziplinen diskutiert.

Ein zentrales Anliegen betraf den Einbezug der Interessen der Eigentümerschaft im Untersuchungsperimeter. Diese Möglichkeit wird im Architekturunterricht bisher wenig genutzt, bildet aber eine wichtige Chance, um in der Entwurfsarbeit auf spezifisches, lokales Wissen zurückgreifen zu können. Diesen Zweck sollten die Eigentümerprofile erfüllen. Diese Profile sowie die schriftlich vorliegenden Erkenntnisse aus den Gesprächen standen den Studierenden als Rollenmodelle zur Verfügung, anhand derer sie ihren Analyse- und Entwurfsprozesse an der Perspektive realer Akteure überprüfen konnten.

### 3.2.2. Ablauf

Der sechzehn Arbeitswochen dauernde Kurs beruhte auf einem Wechsel zwischen Gruppenarbeiten in unterschiedlichen Konstellationen und Einzelarbeiten. Für die erste Arbeitsphase wurden drei Gruppen gebildet, die sich während zweier Wochen mit Hilfe von Sekundärliteratur, Referenzen, Fachgesprächen und fotografischen Beobachtungen vor Ort ein spezialisiertes Wissen zu drei wichtigen Aspekten der Aufgabenstellung erarbeiteten:

- zum Einfluss der Regelwerke auf die Entwicklungsmöglichkeiten kleinteiliger Strukturen
- zur Nutzung und Bedeutung der Freiräume, insbesondere der Gärten
- zur Gebäudetypologie und zur Möglichkeit von typologischen Transformationen

In der zweiten Arbeitsetappe ging es darum, sinnvolle Strategien für die Transformation ausgewählter Teilgebiete im Untersuchungsperimeter zu entwickeln. Die Ergebnisse der thematischen Untersuchungen wurden evaluiert, gewichtet und mit den Erkenntnissen aus den Eigentümerbefragungen kombiniert. Auf dieser Grundlage entwickelte jede Gruppe eine städtebauliche Strategie für die Transformation und Verdichtung kleinteilig parzellierter Gebiete. Die Titel drücken zentrale Anliegen der drei Strategien aus:

- Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt
- Dazwischen flexibel
- Heterogenität erhalten

Zum Schluss wurde die Leistungsfähigkeit der erarbeiteten Strategien und Regelwerke mit Hilfe von individuellen Testprojekten überprüft. Jede(r) Studierende wählte eines von acht Bedürfnisprofilen aus. Auf dieser Grundlage wurde zunächst ein passendes Raumprogramm erarbeitet. Dann wurden in zwei unterschiedlichen Strategieperimetern geeignete Parzellen bestimmt. Schliesslich erarbeitete jede(r) Studierende zwei Projekte, welche einerseits optimal auf die Bedürfnisprofile der Eigentümer und Eigentümerinnen antworten und andererseits die Ziele der jeweiligen Strategie vorbildlich umsetzen sollten. So entstanden, verteilt auf die drei Strategien, insgesamt zweiundzwanzig Projekte. Diese letzte Arbeitsphase beinhaltete neben der Erarbeitung und Darstellung der individuellen Projekte auch die Anpassung der Strategien aufgrund der Erfahrungen mit den Testprojekten und die zusammenhängende dreidimensionale Darstellung aller Testprojekte pro Strategie in Zeichnung und Modell.

Der Kurs umfasste 15 Credits nach ECTS. Pro Semesterwoche standen den Studierenden somit zwei ganze Tage zur Verfügung und die zweite Semesterwoche war als Study-Week vollständig der Arbeit am Entwurfsstudio gewidmet. In dieser Woche wurde vor Ort ein Workshop mit Vertretern und Vertreterinnen der Gemeinde Wettingen organisiert und es fanden Begehungen des Untersuchungsperimeters in Begleitung des Landschaftsarchitekten Johannes Stoffler und des Fotografen Christian Schwager statt. Den Abschluss der Stu-

dy-Week und den Auftakt zur Arbeit an den Strategien bildete ein weiterer Workshop, an dem neben den Gemeindevertretern und Gemeindevertreterinnen die auf Transformationen von Einfamilienhausgebieten spezialisierte Architektin Mariette Beyeler und der Baurechtsexperte Gregory Grämiger teilnahmen. Über das Semester verteilt fanden ergänzende Vorträge statt. Mariette Beyeler stellte das Projekt «Metamorphouse» vor, Gregory Grämiger sprach zum Thema «Baugesetze formen», Philippe Koch stellte die Zwischenresultate des vorliegenden Forschungsprojektes vor, Thomas Frei von der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zeigte planerische Spielräume im Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen auf, Tom Weiss fasste die Resultate des im Rahmen des NFP 54 am Institut Urban Landscape der ZHAW erarbeiteten Forschungsprojektes «Zukunft Einfamilienhaus» zusammen und Urs Primas führte anhand von Beispielen aus der Städtebaugeschichte in das Thema der typologischen Transformation ein. Die Schlusskritik (Abb. 27-28) wurde wiederum in Form eines Workshops organisiert, an dem neben den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des ersten Workshops zusätzlich Doris Sfar und Jude Schindelholz vom Bundesamt für Wohnungswesen sowie der Architekt und Dozent Jakob Steib teilnahmen.

**Abb. 27: Schlusskritik Masterstudio IUL ZHAW**



Diskussion der Strategie (Gruppenarbeit) am Situationsmodell (Foto: Christian Schwager)

Abb. 28: Schlusskritik Masterstudio IUL ZHAW



Präsentation der Testprojekte (Einzelarbeit) vor den Gästen (Foto: Christian Schwager)

Dieser fortlaufende Austausch zwischen Studio, Forschungsprojekt und externen Fachleuten diente zunächst der Abstimmung der im Studio behandelten Themen mit den Fragestellungen des Forschungsprojektes und den Anliegen der Forschungspartnerinnen und Forschungspartner. Er war aber auch für die Studierenden von grosser Bedeutung. Im Gespräch mit Behördenvertretern und Expertinnen entdeckten sie die vielfältigen Rollen, welche Architektinnen und Architekten in der Verwaltung, in der Forschung oder in der Immobilienentwicklung spielen. Sie stellten ihre Ideen zur Diskussion und erhielten ungefilterte - und darum möglicherweise auch widersprüchliche - Rückmeldungen von in der Planungsrealität tätigen Akteuren. So wurde deutlich, dass es nicht um ein didaktisches Sandkastenspiel, sondern um eine aktuelle Aufgabe von grosser, praktischer Relevanz ging.

### 3.2.3. Analyse des Untersuchungsgebiets

#### *Regelwerke*

Das Ziel der Analysen zum Thema Regelwerke war eine kritische Evaluation der heute in Wettingen geltenden Regelwerke unter dem Aspekt der Transformation kleiner Parzellen: Was ist heute möglich, wo bestehen Hindernisse für eine Weiterentwicklung in hoher Qualität, und wäre es allenfalls sinnvoll, gewisse Regeln in Frage zu stellen? Zu diesem Zweck verschafften sich die Studierenden eine Übersicht über die heute geltenden kantonalen und kommunalen Bauvorschriften und über ihre Vorgeschichte. Um den Einfluss des Regelwerks auf die Ent-

wicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsperimeter zu erfassen, eruierten sie mit Hilfe von skizzenhaften Machbarkeitsstudien das heutige, baurechtliche Verdichtungspotenzial. Dabei wurden auch die Vorschriften über die Erschliessung und über die Fahrzeugabstellplätze berücksichtigt. Vor Ort suchten und dokumentierten die Studierenden Beispiele, wo solche Verdichtungen bereits stattgefunden haben. Ein Input von Gregory Grämiger zur formenden Wirkung der Baugesetze und ein Austausch mit der örtlichen Baubewilligungsbehörde ergänzten die Recherche.

Zunächst wurde deutlich, dass die unterschiedlichen Bauzonen im Untersuchungsgebiet zum Teil stark abweichende Rahmenbedingungen aufweisen. Die Gründe für die Grenzziehung zwischen den einzelnen Zonen sind heute kaum mehr nachvollziehbar und scheinen keiner übergeordneten, städtebaulichen Logik zu entsprechen. Diese Einschätzung der Studierenden wurde von an der Ortsplanung Beteiligten bestätigt: Die geltende Zoneneinteilung ist historisch gewachsen, wobei planerische Absichten – etwa eine Verdichtung entlang der Alberich Zwysigstrasse oder das Ermöglichen von Gewerbenutzungen in Bahnhofsnähe – mit einer grundsätzlich pragmatischen Haltung in Bezug auf den Status quo einhergingen.

Eine zweite, wichtige Beobachtung betraf die Abstandsvorschriften: Insbesondere bei sehr kleinen Parzellen ist eine Verdichtung unter Umständen in der zweigeschossigen Wohnzone eher möglich als in der dreigeschossigen Wohnzone, weil die bebaubare Fläche durch die grösseren Grenzabstände in der dreigeschossigen Zone stark eingeschränkt wird. Gewisse Vorschriften entwickeln offenbar eine unbeabsichtigte, formende Kraft. Beispielsweise ermöglicht das gegenseitige Einräumen von Grenzbaurechten für Garagen im Prinzip das Zusammenwachsen der Struktur zu einer komplett geschlossenen Randbebauung. Ansätze einer solchen Entwicklung – die dem Sinn und Geist der in der ursprünglichen Zonenordnung verankerten, offenen Bauweise zuwiderlaufen würde – lassen sich beispielsweise bei den im Kapitel 2 beschriebenen Doppelhäusern an der Frohsinnstrasse feststellen. Solche Beobachtungen führten die Studierenden in der Folge dazu, eine weitgehende Vereinfachung der Bauvorschriften zu fordern.

Weiter wurde deutlich, dass die geltenden Vorschriften über Fahrzeugabstellplätze bei einer Verdichtung auf kleinen Parzellen nur unter grossen Schwierigkeiten erfüllt werden können und dass manche Lösungen mit gravierenden Qualitätseinbussen – fast ausschliesslich dem Parkieren gewidmete Erdgeschosse oder den Freiraum zerschneidende Rampenanlagen – erkaufte werden.

Schliesslich stellten die Studierenden fest, dass die geltenden Vorschriften Dichte in erster Linie über die bauliche Ausnützung definieren, und nicht über die Wohnungsanzahl oder Einwohnerdichte. So gibt es in der dreigeschossigen Wohnzone Grundstücke, auf denen zwar baulich stark verdichtet wurde, auf denen aber nach wie vor lediglich ein einzelnes, wenn auch sehr grosses, Einfamilienhaus steht.

Im Sinne eines Fazits wurden im Bereich der Regelwerke die folgenden Ziele identifiziert:

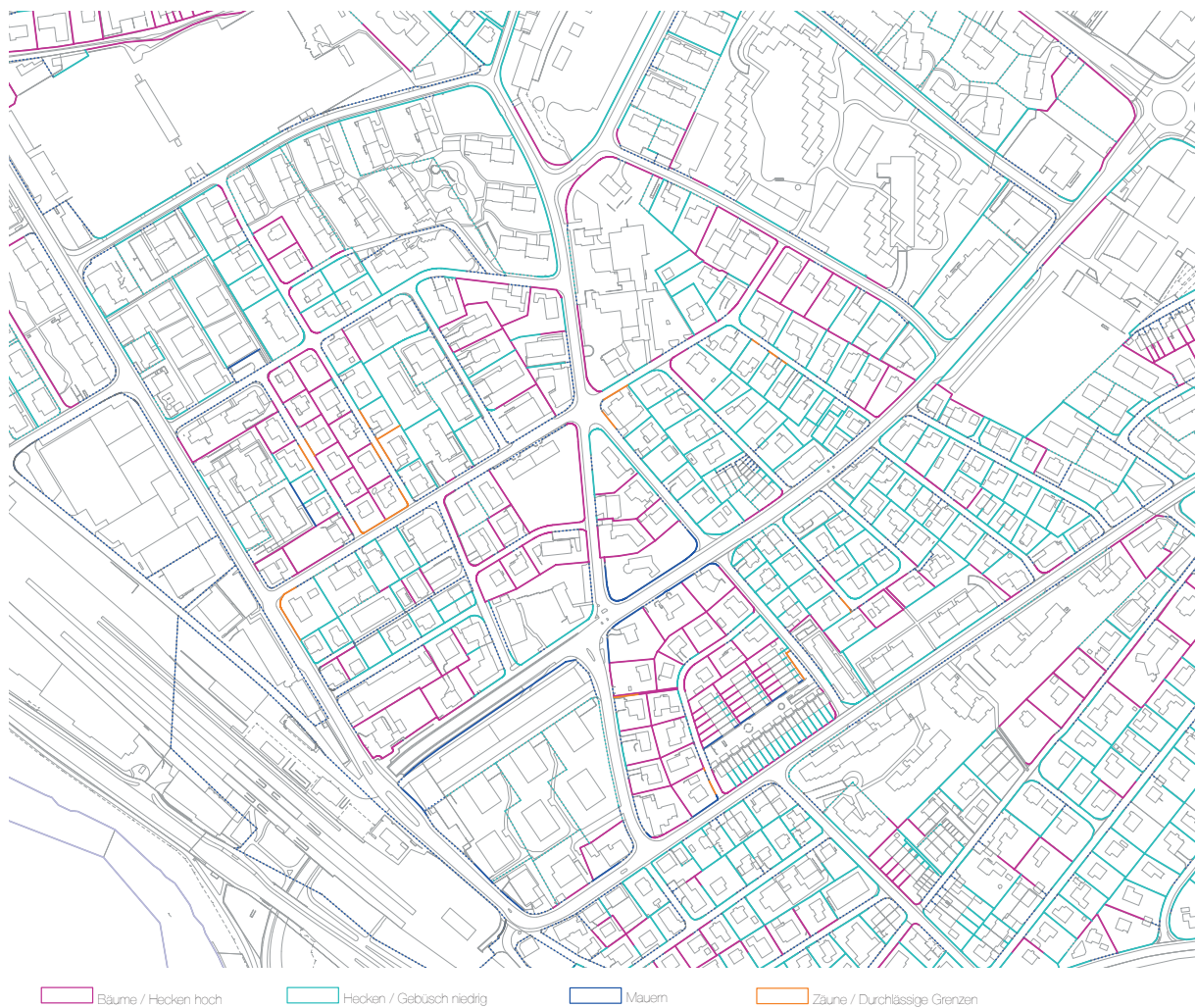
- Kontinuität der kleinteiligen Struktur ermöglichen und fördern
- Nicht primär Baumasse, sondern Einwohnerdichte und Wohnungsanzahl vergrößern
- Nicht genutzte Aussenräume, beispielsweise im Grenzabstandsbereich, aktivieren
- Nutzungsvielfalt fördern
- Strassenräume homogenisieren, um den Quartiercharakter zu stärken
- Öffentliche Freiflächen sichern
- Autoarme Quartiere fördern

### *Freiräume*

Die Analysen zum Thema Freiräume sollten den Studierenden ein differenziertes Verständnis der Rolle und Bedeutung der Freiräume in den kleinteilig parzellierten Gebieten des Untersuchungsgebietes ermöglichen. Zudem ging es darum, herauszufinden, wie sich diese Freiräume verändern, wenn sich die Bebauung transformiert und welche Chancen und Risiken eine Verdichtung in dieser Hinsicht mit sich bringen kann. Als Grundlage wurden die für die Einfamilienhausquartiere von Wettingen charakteristischen Freiraumtypen und raumbildenden Elemente zusammengetragen: Strassenquerschnitte, Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Sträuchern, unterschiedliche Formulierungen der Parzellengrenzen und der Übergänge zwischen öffentlich und privat, die Ausbildung der Bodenbeläge und spezifische, kollektive Einrichtungen. Insbesondere interessierten dabei Orte, wo eine Verdichtung stattgefunden hat, wo Parzellen zusammengelegt wurden oder wo anstelle eines Einfamilienhauses ein grösserer Neubau realisiert wurde: Wie hat sich die Freiraumstruktur an diesen Orten verändert? Welche Elemente sind weggefallen, welche sind neu dazugekommen? Wie werden die neuen Freiräume genutzt? Lassen sich spezifische Qualitäten oder Defizite benennen?

Auf einem Rundgang mit dem Landschaftsarchitekten Johannes Stoffler wurde deutlich, welche vielfältigen und zum Teil gegensätzlichen Ausprägungen der oft beschworene «Gartenstadtcharakter» dieser Quartiere in Wirklichkeit aufweist. Sehr unterschiedliche, historische Paradigmen der Gartengestaltung und Landschaftsarchitektur prägen das Bild – von den zur Selbstversorgung genutzten Pflanzgärten der frühen Arbeiterreihenhäuser über die sorgfältig mit kleinen Mauern eingefassten Schaugärten der Zwischenkriegszeit bis zum unterhaltsarmen Abstandsgrün von Wohnblöcken aus der Hochkonjunktur der 1960er Jahre oder den Experimenten der ökologischen Naturgartenbewegung.

Abb. 29: Parzellierung



Darstellung Analysegruppe Freiraum, Masterstudio IUL ZHAW

Eine wichtige Erkenntnis aus der Analyse betrifft die Ausgestaltung der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen (Abb. 29). In dieser Beziehung gibt es im Untersuchungsgebiet sehr grosse Unterschiede. Gewisse Strassen sind fast durchgehend von übermannshohen Hecken gesäumt, hinter denen die Häuser kaum mehr sichtbar sind. In anderen Strassen ist das für die frühen Einfamilienhausbebauungen charakteristische, fein austarierte Gleichgewicht zwischen Durchblicken und Abgrenzungen weitgehend erhalten geblieben. Interessanterweise lässt sich pro Strasse eine Art informeller Konsens beobachten. In der Tendenz scheinen die einzelnen Eigentümer und Eigentümerinnen die in ihrer Strasse vorherrschende Weise der Grenzgestaltung zu respektieren, auch wenn keine ausdrücklichen Gestaltungsvorschriften bestehen. Eine Ausnahme bilden Neubauten mit Geschosswohnungen, welche einen ganz anderen Umgang mit Aussenraum und Grenzen kennen.



Abb. 30: Bäume



Darstellung Analysegruppe Freiraum, Masterstudio IUL ZHAW

Weiter wurde auf die grosse Bedeutung des Baumbestands (Abb. 30) hingewiesen, der sich allerdings zu einem grossen Teil auf Privatgrund befindet. Die grossen und charakteristischen Bäume bilden auf mehreren Ebenen – ökologisch, klimatisch und bildlich – einen essentiellen Faktor für die Lebensqualität. Für den Quartiercharakter sind sie mindestens ebenso wichtig wie die bauliche Struktur.

Schliesslich stellten die Studierenden fest, dass der öffentliche Raum in erster Linie Strassenraum ist. Im Untersuchungsperimeter selbst gibt es keine öffentlichen Plätze, Parkanlagen und Spielplätze. Aufgrund der vorherrschenden, relativ niedrigen Dichte decken die Strassen die meisten Bedürfnisse ab, sie dienen nicht allein der Erschliessung, sondern auch als Spielplatz, Aufenthaltsort und Treffpunkt.

Abb. 31: Bodenbeschaffenheit



Darstellung Analysegruppe Freiraum, Masterstudio IUL ZHAW

In Bezug auf eine zukünftige mögliche Transformation identifizierte die Gruppe aus dem Gesichtspunkt der Freiräume die folgende Auswahl an möglichen Zielen:

- Lesbarkeit fördern
- Durchlässigkeit der Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Räumen sichern
- Gartenstadtcharakter stärken
- Wichtige Strassen stärken
- Öffentliche oder gemeinschaftliche Freiräume etablieren (z.B. Quartierplatz)
- Aneignungsmöglichkeiten im Erdgeschoss fördern
- Biodiversität fördern und Stadtklima verbessern
- Bestehende Bäume erhalten und zusätzliche Bäume pflanzen
- Versiegelte Flächen begrenzen

### *Gebäudetypologie*

In dieser Gruppe ging es um ein präzises Verständnis der heute im Untersuchungsperimeter und in seinem Umfeld vorherrschenden Gebäudetypen und ihrer Transformationsmöglichkeiten. Im Untersuchungsperimeter und in seinem Umfeld wurden typische Gebäude identifiziert und beispielhaft in Grundriss, Schnitt und Ansichten dokumentiert. Dabei wurde jeweils auch das Verhältnis des Gebäudes zu seiner Parzelle und zur Erschliessung betrachtet. Historische Katasterpläne zeigten auf, wo die Parzellen- und Strassenstruktur verändert wurde oder wo Bauten ersetzt worden sind. In Wettingen (Abb. 32) selbst, aber auch in der Literatur wurden schliesslich nach Beispielen für die Transformation solcher oder vergleichbarer Gebäudetypen und nach Beispielen für alternative Bautypen auf kleinen Parzellen gesucht.

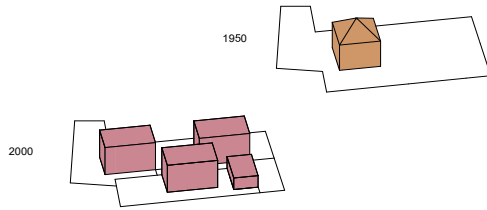
Zunächst zeigte sich, dass eine eindeutige, typologische Zuordnung der Häuser im Untersuchungsperimeter nicht einfach zu bewerkstelligen ist. Allein schon die grundlegende Einteilung in Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ist nicht ohne weiteres möglich, weil es diverse Zwischenformen gibt. Ein häufig vorkommender Grundtyp des freistehenden Hauses lässt sich entweder als Einfamilienhaus, als einspänniges Wohnhaus mit zwei Wohnungen oder als Wohnhaus mit Laden nutzen. Zudem wurden Einfamilienhäuser oftmals mit Anbauten ergänzt, welche manchmal allein der Vergrösserung der Wohnfläche dienen, in anderen Fällen aber die Anordnung einer zusätzlichen Wohnung ermöglichen.

Weitere Beobachtungen betrafen das Verhältnis zwischen individuellem und kollektivem Wohnen und die Nutzung der Erdgeschosse. Die Aneignungsmöglichkeiten im Erdgeschoss wurden als charakteristische Qualität des bodennahen Wohnens im Einfamilienhaus erkannt. Zugleich wurde festgestellt, dass die in dieser Wohnform vorherrschende Hochparterrelösung systematisch eine altersgerechte Auslegung von Wohnungen erschwert.

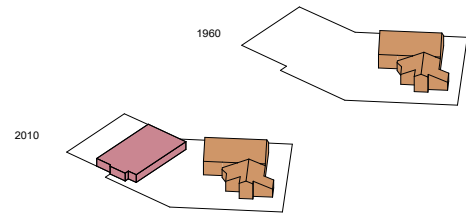
Aufgrund der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungsgeschichte des Bahnhofsquartiers ist die kleinteiligen Einfamilienhausparzellierung durchsetzt mit grösseren Grundstücken, auf denen spezifische Bautypen und Nutzungen angetroffen werden. Auf den Einfamilienhausparzellen wurden seit der Erstbesiedlung einzelne Zusammenlegungen vorgenommen, aber auch Aufteilungen von Parzellen um eine Verdichtung mit Doppelhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern zu ermöglichen. Namentlich die Parzellenteilungen wurden von der Gruppe kritisch beurteilt, weil die neu entstandenen Mikroparzellen nur noch eine einzige Bauform ermöglichen und die flexible Bebaubarkeit der Originalparzellen auf lange Zeit hinaus verloren geht. Bei den Zusammenlegungen entstanden in der Regel grössere Neubauten mit Geschosswohnungen und entsprechenden Parkierungslösungen.

**Abb. 32: Transformationen in Wettingen seit 1980**

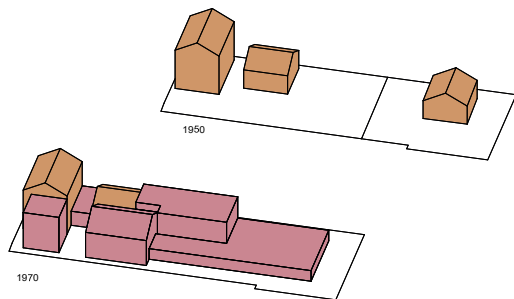
Aufteilung der Parzelle  
Verdichtung durch Neubauten



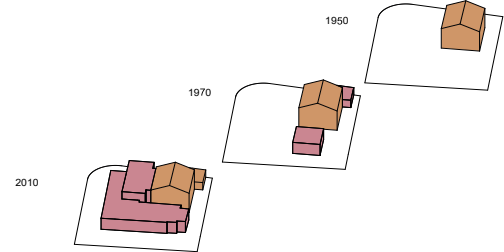
Eingeschossiger Gewerbebau  
Grünfläche darüber bleibt bestehen



Parzellenzusammenschluss  
Anbauten in verschiedenen Etappen



Verdichtung über Jahrzehnte  
Gewerbe im Erdgeschoss



Bestand      neues Haus / Wohnung



Abparzellierung & Neubau      Parzellenzusammenschluss      grosser Umbau oder Neubau

Darstellung Analysegruppe Gebäudetypologie, Masterstudio IUL ZHAW

Aus dem Gesichtspunkt der Gebäudetypologie wurden von der Gruppe die folgenden, möglichen Transformationsziele identifiziert:

- Unbebaute Grundstücksfläche (Gärten) erhalten oder vergrößern
- Erdgeschosse aktivieren
- Volumen bereinigen
- Substanz erhalten und weiterentwickeln
- Einfamilienhäuser erhalten, aber Bewohnerzahl erhöhen
- Parzellenteilungen vermeiden
- Im Quartier altersgerechten Wohnraum schaffen
- Hybride Typologien (z.B. kleine Mehrfamilienhäuser) erhalten und fördern
- Nachteile einer Verdichtung für die Nachbarparzellen begrenzen

### **3.2.4. Entwicklung von Transformationsstrategien**

Unter einer Strategie verstehen wir einen zielorientierten und langfristigen Handlungsrahmen. Dieser unterscheidet sich von einem Masterplan oder von einem städtebaulichen Entwurf durch seine Offenheit. Zudem wird nicht nur der angestrebte Zielzustand – das Leitbild – thematisiert, sondern auch der Weg dahin. Die Studierenden schlugen daher auch geeignete Mittel zur Erreichung der Strategieziele vor – etwa Bauregeln, organisatorische Modelle oder ökonomische Prozesse. Die Strategien bestanden zunächst aus einer grafischen und textlichen Darstellung und Begründung der Ziele, welche unter anderem eine Interpretation der in den Befragungen eruierten Bedürfnisse der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen umfasste. Weiter erarbeiteten die Studierenden ein ihrer Strategie entsprechendes Regelwerk und begründeten die Wahl der Regeln.

Für die weitere Ausarbeitung wurde zunächst auch die Möglichkeit in Betracht gezogen, alle drei Strategien auf dem gleichen Teilperimeter des Untersuchungsgebietes zu erproben. Schliesslich wurde jedoch aufgrund der vorgeschlagenen Strategieziele für jede Strategie einen eigenen, auf die jeweiligen Ziele zugeschnittenen Perimeter gewählt. Diese Wahl schränkte natürlich die Vergleichbarkeit unter den Strategien ein. Jedoch entstand so eine wesentlich grössere Bandbreite an Lösungsansätzen über den gesamten Untersuchungsperimeter. Der Fokus wurde dadurch stärker auf die Unterschiede zwischen den einzelnen Teilgebieten gelegt und auf die Vielfalt an spezifischen Situationen im Untersuchungsgebiet.

Auf dem entsprechenden Perimeter erarbeiteten die Studierenden für ihre Strategie ein übergeordnetes Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept im Massstab 1:1000. Die schrittweise Transformation des Strategieperimeters wurde als Sequenz von Dachaufsichtsplänen dargestellt. Für jede Strategie wurde zudem ein Modell im Massstab 1:100 gebaut. Die bestehenden Bauten sind herausnehmbar, so dass in einem ersten Schritt konzeptionelle Neubauvolumen erprobt und in einem zweiten Schritt die ausgearbeiteten Testprojekte eingesetzt werden konnten. Zur Schlusspräsentation wurde zudem eine axonometrische Übersicht mit eingesetzten Testprojekten und Angaben zur Freiraumgestaltung angefertigt.

### *Strategie 1: «Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt»*

Ausgangspunkt für die Entwicklung dieser Strategie war der in den Interviews von verschiedenen Eigentümern und Eigentümerinnen geäusserte Wunsch, weiterhin in einem gartenstädtischen Quartier, umgeben von Grün leben zu können. Offenbar erkennen viele Eigentümerinnen und Eigentümer im offenen und grünen Charakter der Quartierstrassen eine wichtige Qualität, die sie bewahren möchten. Zugleich wird das Spannungsfeld zur baurechtlich möglichen Verdichtung und zum übergeordneten Ziel einer inneren Verdichtung des Quartiers offensichtlich. Neubauten mit höherer Ausnützung – sogenannte «Klötze» – werden als Beispiele für unerwünschte Entwicklungen angeführt.

#### Perimeter

Der gewählte Strategieperimeter umfasst die Grundstücke beidseits der Grubenstrasse und der Grünstrasse, jeweils zwischen Bernina- und Lägernstrasse. Breite, liegende Parzellenformate prägen hier zusammen mit der ursprünglichen Bebauung mit kleinen Einfamilienhäusern ein grosszügiges und sehr grünes Quartierbild. Die Häuser wurden jeweils so auf die Parzellen gesetzt, dass der Garten im Süden liegt. Daraus ergibt sich namentlich entlang der Grünstrasse ein charakteristisches, asymmetrisches Profil: südseitig wird sie von den Häusern mit ihren Eingängen gesäumt, nordseitig grenzt sie an grosse Vorgärten. Viele der ursprünglichen Einfamilienhäuser mit ihren charakteristischen Einfriedungen aus niedrigen Mauern und Holzzäunen stehen noch. Das Gebiet liegt in der Zone W3 und südwestlich der Grünstrasse in der W3G. Aufgrund der Grenzabstände lässt sich die mögliche Ausnützung allerdings auf vielen Grundstücken nicht realisieren, so dass ein Anreiz entsteht, Parzellen zusammenzulegen. Ein bereits realisierter, höherer Neubau unterscheidet sich vor allem in der Interpretation des Aussenraums und im Verhalten zum öffentlichen Raum markant vom vorherrschenden Bild.

#### Ziele

Die Strategie sucht nach einem Weg, um die heute in den Zonen W3 und W3G bereits realisierbare Verdichtung so umzusetzen, dass der grüne und gartenstädtische Quartiercharakter erhalten bleibt und, wo möglich, sogar gestärkt wird. Dabei geht es nicht allein um eine Erhöhung der baulichen Ausnützung. In erster Linie sollen mehr Wohneinheiten untergebracht werden und die Bewohnerdichte soll steigen. Gleichzeitig soll die Transformation eine grössere Vielfalt an Wohn- und Lebensformen ermöglichen. Hybride Typologien – beispielsweise Einfamilienhäuser in Kombination mit altersgerechten Kleinwohnungen oder kleine Mehrfamilienhäuser mit Gartenbezug – sollen das Zusammenleben der Generationen im Quartier und im Haus fördern. Diese Ziele sollen nicht allein durch Ersatzneubauten erreichbar sein, sondern ausdrücklich auch durch eine Aktivierung der bestehenden Bausubstanz mit Umbauten und Erweiterungen.

#### Mittel

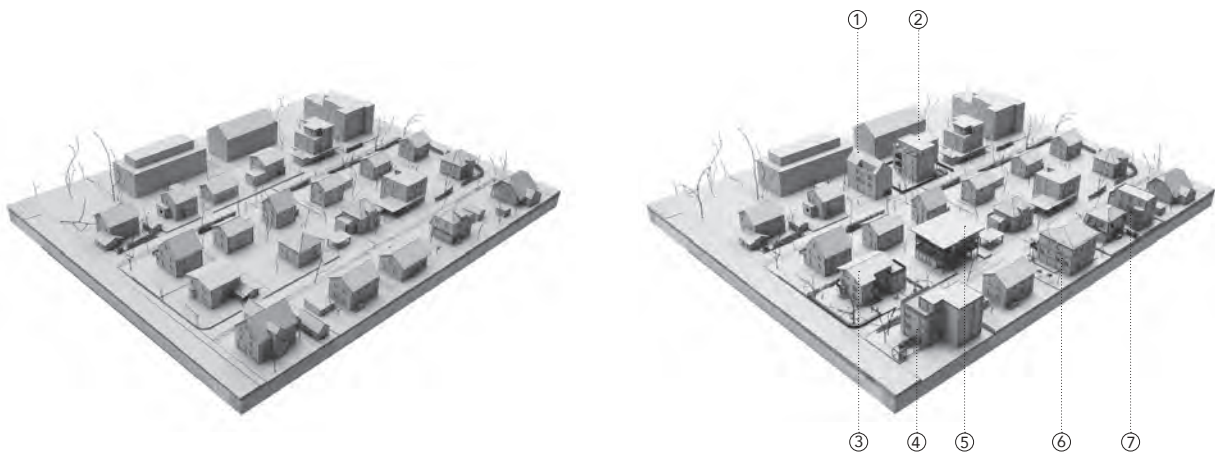
Entsprechend der heutigen Regelung für die Wohnzonen W3 und W3G sind drei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. Allerdings wird auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer verzichtet. Stattdessen wird eine Freiflächenziffer von 70% eingeführt. Da-

raus ergibt sich eine Erhöhung der maximal möglichen Ausnützung in den Vollgeschossen (ohne Attika- oder Dachgeschosse) von 65% (W3) bzw. 75% (W3G) auf 90% (3 x 30%).

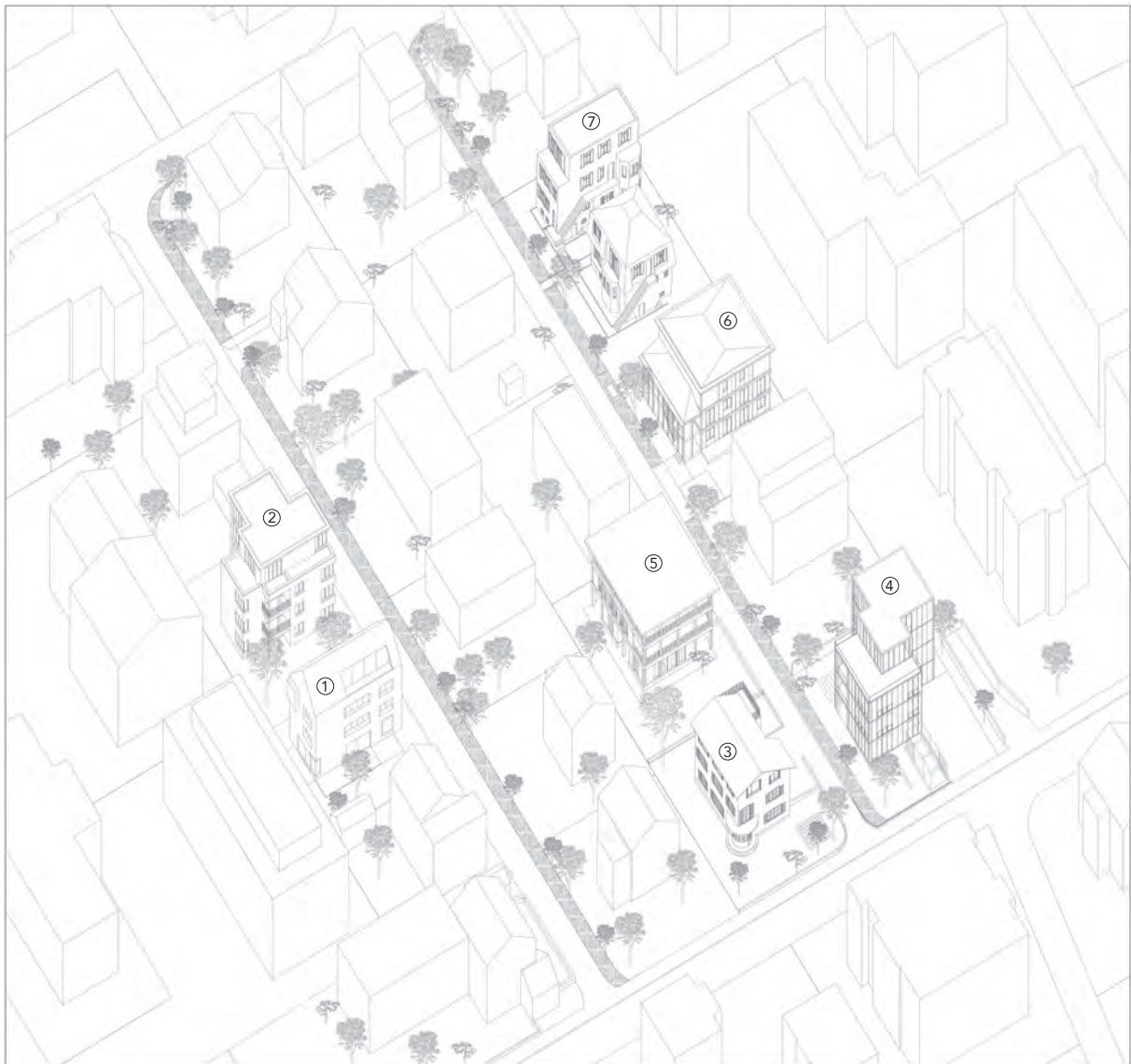
Die Freifläche darf nicht unterbaut werden, ausser für die Erstellung von parzellenübergreifenden Quartiergaragen in den dafür vorgesehenen Gebieten. Auf der Freifläche sind auch keine Nebenbauten wie Garagen und dergleichen zulässig. Pro Parzelle dürfen auf dem Grundstück selbst maximal 3 Parkplätze erstellt werden (maximal einer pro Wohneinheit). Für Zugänge und Einfahrten darf maximal ein Drittel der Parzellenlänge in Anspruch genommen werden. Um möglichst grosse, zusammenhängende Freiflächen auf den Parzellen zu ermöglichen, werden die Grenzabstände von heute 3.5 m auf 2.5 m herabgesetzt.

Die der Feinerschliessung dienenden Quartierstrassen werden zu einer Begegnungszone mit Tempo 20 und Einbahnverkehr umgestaltet und auf 3.5 m Breite reduziert. Die bestehenden Parkplätze der blauen Zone werden aufgehoben. Auf dem im Strassenquerschnitt gewonnenen Platz wird einseitig ein bepflanzter Grünstreifen angelegt, der durch die Gemeinde oder allenfalls durch eine Arbeitsgruppe aus dem Quartier unterhalten werden soll. Der Baumbestand auf den privaten Parzellen wird inventarisiert und soll erhalten bleiben. Wo Bäume gefällt werden, sind sie durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Abb. 33: Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt»



Modellfoto Bestand und mit den sieben Testprojekten



Axonometrie



### *Strategie 2: «Dazwischen flexibel»*

Die breite Palette an individuellen Aneignungsmöglichkeiten auf der eigenen Parzelle stellt für viele Eigentümer und Eigentümerinnen eine zentrale Qualität des Wohnmodells «Einfamilienhaus» dar. Neben dem Haus selbst ermöglicht auch der umgebende Freiraum vielfältige Nutzungen – Gärten, Spielplätze, Biotope, Parkplätze für Autos und andere Gefährte, Garagen, Lagerschuppen oder Werkstätten. Aufgrund der geltenden Regelwerke entstehen mit zunehmender Dichte aber auch schwer nutzbare Abstandsflächen. Hier schlägt die Strategie eine grundsätzliche Neuorientierung vor: eine umfassende Aneignung des Erdgeschosses mit begrenzten, aber dafür klar zugewiesenen und gut nutzbaren Freiflächen.

#### Perimeter

Die Strategie wird entlang von Frohsinn- und Titlisstrasse zwischen Alberich Zwyszig- und Lägernstrasse erprobt. Es handelt sich dabei um ein Geviert mit relativ tiefen Grundstücken, welche mehrheitlich in der Zone W2 liegen. Einzig die Parzellen entlang der Alberich Zwyszigstrasse liegen in der Zone WG3. Neben einer Serie von charakteristischen, versetzt zueinander angeordneten älteren Einfamilienhäusern mit Walmdächern über quadratischen Grundrissen findet sich auch eine verdichtete Baugruppe auf einem nachträglich in drei kleine Parzellen aufgeteilten Grundstück sowie Häuser mit öffentlich nutzbaren Erdgeschossen entlang der Alberich Zwyszigstrasse. An der Titlisstrasse rücken die Häuser relativ weit von der Strasse ab und werden über grosse, südseitig vorgelagerte Vorgärten erschlossen.

#### Ziele

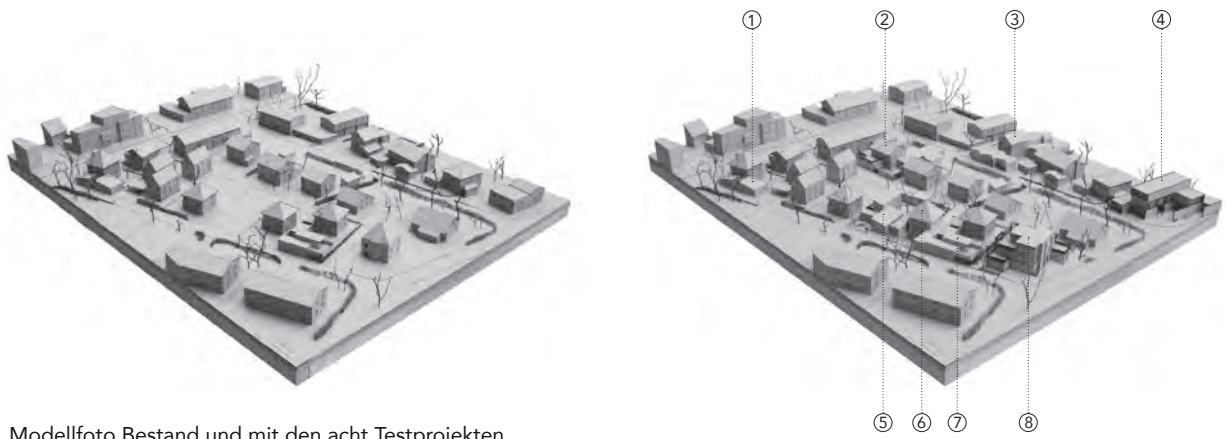
Ausgehend von der bestehenden Bausubstanz will die Strategie lokale und schrittweise Veränderungen und Verdichtungen ermöglichen und fördern. Die bestehenden, vielfältigen Aneignungsmöglichkeiten sollen ausgebaut werden. Gut proportionierte und beispielbare Aussenräume sollen unbebaut bleiben. Schwer nutzbare oder brachliegende Restflächen dagegen werden für die Verdichtung aktiviert. Das Angebot an Haus- und Wohnungstypologien soll vielfältiger werden. Baurechtliche Hindernisse, die heute einer Verdichtung im Wege stehen, sollen ausgeräumt werden und die Bauregeln werden stark vereinfacht. Mit der Zeit soll das Quartier auf diese Weise ein neues und einheitlicheres Erscheinungsbild erhalten.

#### Mittel

Bereits heute ermöglicht das Baurecht ein Unterschreiten oder Aufheben der Grenzabstände für An- oder Nebenbauten und Einfriedungen. Viele Eigentümer und Eigentümerinnen haben diese Möglichkeit genutzt, so dass mit der Zeit zwischen den Wohnhäusern ein recht dichtes Muster an Garagen, Geräteschuppen und anderen Kleinbauten entstanden ist. Hier setzt die Verdichtungsstrategie an: In Zukunft soll generell ermöglicht werden, eingeschossige Bauten und Mauern mit einer Höhe von bis zu 3.5 m an, oder im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenzen zu stellen. Heute gilt das lediglich für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.8 m (§28 ABV). Klein- und Anbauten müssen zwar grundsätzlich einen Grenzabstand von 2 m einhalten, dieser kann jedoch mit Zustimmung des Nachbarn und der Nachbarin reduziert oder aufgehoben werden. Allerdings dürfen diese ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> sowie eine traufseitige Höhe von maximal

3 m nicht überschreiten (§19 ABV, Anhang 2.2 und 2.3 IVHB). Für eingeschossige Mauern und Bauten entlang der Parzellengrenze zur Strasse wird ein Öffnungsanteil von minimal 50% vorgeschrieben. Für die Hauptbauten gilt wie bisher in der Zone W3 eine maximale Gebäudehöhe von 11 m. Der Grenzabstand wird auch in der Zone W3 auf 3.5 m reduziert und der grosse Grenzabstand wird abgeschafft. Auch die Ausnutzungsziffer wird abgeschafft. Dafür wird neu ein Freiflächenanteil von 35% festgelegt. Im Vergleich zu den anderen Strategien ist dieser Wert sehr niedrig. Allerdings darf die Freifläche weder unterbaut noch für Parkplätze genutzt werden. Zudem muss sie grundsätzlich zusammenhängend sein und darf eine Proportion (Länge zu Breite) von 3:1 nicht unterschreiten. Damit bei Bauten mit mehreren Wohneinheiten auch mehrere, private Gartenhöfe möglich sind, darf die Freifläche in maximal drei Teilflächen unterteilt werden, für die jeweils wiederum die Proportionsregel gilt.

Abb. 34: Strategie «Dazwischen flexibel»



Modellfoto Bestand und mit den acht Testprojekten



Axonometrie

### Strategie 3: «Heterogenität erhalten»

Neben Einfamilienhäusern finden sich um den Bahnhof Wettingen auch kleinere und grössere Mehrfamilienhäuser, Gewerbebetriebe, Büros sowie einige Überbleibsel der früheren, landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Vielfalt an Bauformen, Freiräumen, Nutzungen und Eigentümerstrukturen wird als Chance erkannt. Im Unterschied zu den anderen zwei Strategien, welche bis zu einem gewissen Grad ortsunabhängig anwendbare Regeln vorschlagen, wird hier nach einer massgeschneiderten Lösung für ein exemplarisches Strassengeviert gesucht.

#### Perimeter

Als Strategieperimeter wurde das unmittelbar an den Bahnhof angrenzende Geviert Seminarstrasse – Lägernstrasse – Bachtelstrasse – Alberich Zwysigstrasse ausgewählt. Dieses Gebiet hebt sich bereits heute strukturell von seiner Umgebung ab und ist in besonderem Mass von Massstabssprüngen, von typologischer und funktionaler Diversität gekennzeichnet. Neben alten Einfamilienhäusern auf teilweise winzigen Grundstücken finden sich kleine Mehrfamilienhäuser, ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, Gewerbebauten mit vielfältigen Nutzungen und ein Restaurant. Einzelne Bauten sind inventarisiert und auf gewissen Parzellen wären aufgrund der Abstandsvorschriften kaum Neubauten realisierbar. Das Geviert liegt teils in der Wohn- und Gewerbezone WG4 und teilweise in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Im Osten der Seminarstrasse ermöglicht der Gestaltungsplan Bahnhofareal Neubauten für Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen in hoher Dichte. Im Süden trennt der Einschnitt der Unterführung der Alberich Zwysigstrasse das Gebiet von der angrenzenden, neueren Wohn- und Gewerbeüberbauung Etzelmatt. Hier liegt ein wichtiger, aber räumlich beengter Zugang zum Bahnhof für Fussgängerinnen und Velofahrer.

#### Ziele

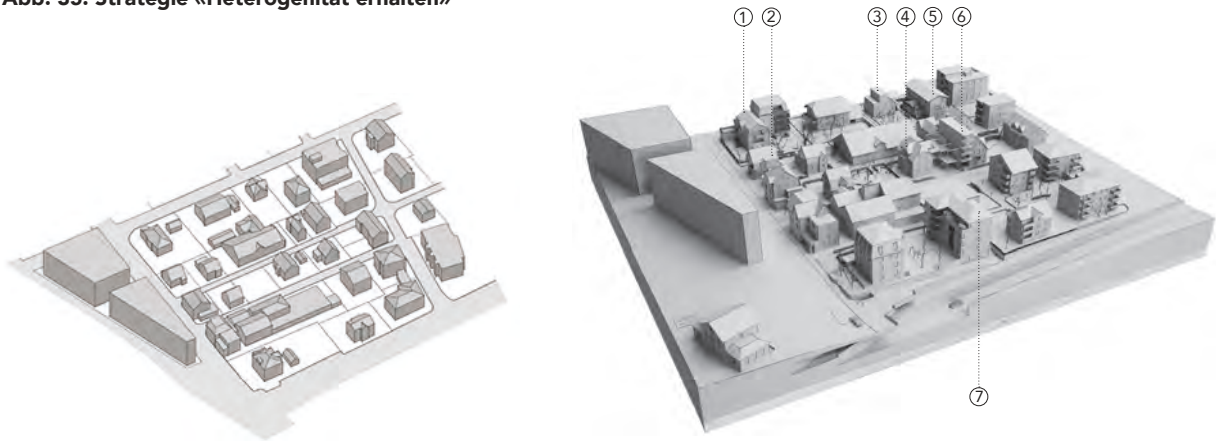
Der Strategieperimeter soll eine starke Verdichtung mit höheren Bauten erfahren. Zunächst wird damit auf das Potenzial der ausgezeichneten Erschliessung reagiert. Zugleich sollen andere Teilgebiete des Untersuchungsperimeters vom Verdichtungsdruck entlastet werden. Die vorhandene, sehr vielfältige Bebauungs- und Parzellenstruktur wird zur Grundlage für eine schrittweise, von den einzelnen – grossen und kleinen, institutionellen und privaten – Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen getragene Entwicklung. Bestehende Potenziale – erhaltenswerte Bausubstanz, attraktive Freiräume, vielfältige Nutzungen, bodennahes Wohnen mit Garten – sollen ausgebaut und gestärkt werden. Zugleich werden ergänzende, insbesondere auch altersgerechte Wohnangebote gefördert. Im autoarmen Innern des Geviertes sollen neue Wegverbindungen und Treffpunkte entstehen. Entlang der Alberich Zwysigstrasse soll der Zugang zum Bahnhof verbessert werden.

#### Mittel

Das Geviert liegt heute zum Teil in der Zone WG4 (AZ 90%) und zum Teil in der Zone WG3 (AZ 75%). Demgegenüber ermöglichen die neuen Bauregeln im Vollausbau eine Ausnützung von rund 150%. Dieses Mehrwertpotenzial wird als Hebel genutzt, um eine gemeinsame Planung zu ermöglichen. Einerseits profitieren alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinne gleichermaßen von den neuen Möglichkeiten, und andererseits können öffentliche und ge-

meinschaftliche Infrastrukturen oder Freiräume finanziert werden. Weil die einzelnen Grundstücke sehr unterschiedliche Voraussetzungen für eine Verdichtung mitbringen, wird ein so genannter «Quartierstrukturplan» erarbeitet. Dieser definiert die öffentlichen Freiräume, Wege, Quartierinfrastruktur, Parkgaragen, erhaltenswerte Bauten und andere Schlüsselprojekte. Zugleich regelt er den Mehrwertausgleich unter den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen und gegenüber der öffentlichen Hand. So bleibt das identitätsprägende Landwirtschaftsgebäude an der Schwyzerstrasse erhalten und wird neu als Kindergarten genutzt. Die angrenzende, unbebaute Parzelle wird zum Quartiertreffpunkt mit Spielplatz. Für das gesamte Gebiet wird eine Parkplatzzahl festgelegt, welche schrittweise in gemeinschaftlich genutzten Quartiergaragen untergebracht werden soll. Diese liegen konsequent entlang der Peripherie des Gebiets und werden von den umliegenden Strassen her erschlossen. So wird das Innere vom motorisierten Verkehr weitgehend entlastet. Aufbauend auf der vorgefundenen, feinmaschigen Erschliessungsstruktur entstehen zusätzliche, öffentliche Wege und kleine Plätze, so dass das Geviert eine hohe Durchlässigkeit erhält. Im ganzen Perimeter gilt neu eine einheitliche, maximale Gebäudehöhe von 16 Metern. Der Grenzbau ist überall zulässig und die Gebäudeabstände werden auf die Minimalmasse der Brandschutzvorschriften (VKF) reduziert. Eine Freiflächenziffer von 60% sichert den offenen und durchlässigen Charakter. Zudem müssen 45% der Gesamtfläche unversiegelt bleiben. Auch die Freiflächenziffer gilt über das ganze Gebiet und kann zwischen den Grundstücken gehandelt werden. So können Eigentümerinnen und Eigentümer, welche auf die maximale Verdichtung ihrer Parzelle verzichten, anderen Grundstücksbesitzern und Grundstücksbesitzerinnen bebaubare Fläche verkaufen.

Abb. 35: Strategie «Heterogenität erhalten»



Übersicht Bestand

Modellfoto mit den sieben Testprojekten



Axonometrie

### 3.2.5. Überprüfung Strategien mit Testprojekten

In diesem Arbeitsschritt entwarf jede Studentin und jeder Student für zwei ausgewählte Parzellen in unterschiedlichen Strategien Testentwürfe, die jeweils vom gleichen Bedürfnisprofil ausgingen. Die Aufgabe war, überzeugende und eigenständige Projekte zu entwerfen, welche einerseits optimal auf die im Profil zusammengefassten Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer antworten und andererseits die Ziele der jeweiligen Strategie vorbildlich umsetzen sollten.

Die Projekte wurden in Grundrissen, Schnitten und Ansichten im Masstab 1:100 dargestellt. Ein besonderes Augenmerk galt der Darstellung der Übergänge zu den Nachbarparzellen und zur Strasse, der Bepflanzung, den Hauszugängen und der Parkierung. Daher wurde die Freiraumgestaltung in möblierten Erdgeschossgrundrissen im Masstab 1:50 detailliert dargestellt. Für die Schlusspräsentation wurden zudem axonometrische Darstellungen der Projekte als schwarz-weiße Linienzeichnungen mit Angaben zur Nutzung und Bepflanzung, sowie Abgabemodelle zum Einsetzen in die Strategiemodelle im Masstab 1:100 verlangt.

#### *Testprojekte der Strategie 1 «Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt»*

Das bauliche Erscheinungsbild des Quartiers verändert sich in dieser Strategie stark. Die bestehenden, meist zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit ihren in der Regel traufständig ausgerichteten Satteldächern oder Walmdächern weichen höheren Bauten mit unterschiedlichen Dachformen und Dachterrassen. Einzelne, bestehende Bauten werden aufgestockt. Die bewusst hoch angesetzte Freiflächenziffer führt zu einer anspruchsvollen Ausgangslage für die Entwürfe auf den Parzellen. Auf den rund 500 Quadratmetern grossen Grundstücken kann kaum mehr als eine Wohnung pro Geschoss realisiert werden. Effiziente, mehrspännige Mehrfamilienhäuser wären somit nur mit Parzellenzusammenlegungen realisierbar. Umso grösser ist die Vielfalt an hybriden Lösungen – neben einspännigen Mehrfamilienhäusern werden verschiedene Formen der vertikalen Stapelung von einfamilienhausähnlichen Wohnformen erprobt. Auf einem Grundstück wird sogar nachgewiesen, dass sich neben dem bestehenden Haus noch ein unabhängiger, kleiner Neubau platzieren lässt. Um die realisierbare Geschossfläche zu vergrössern, interpretieren zwei Projekte einen Teil der Freifläche als gedeckten Aussenraum unter auskragenden Obergeschossen. Diese Baukörper wirken allerdings im Modell entsprechend wuchtiger und sprengen die vorherrschende Korngrösse. Der vorgeschlagene Grünstreifen soll als gemeinschaftliches Quartierprojekt einen übergreifenden Zusammenhang stiften. Allerdings wird dieses Potenzial in den meisten Projekten nicht näher vertieft. Während die damit verfolgte Absicht interessant scheint, wurde die Angemessenheit und Leistungsfähigkeit der vorgeschlagenen Massnahme hinterfragt. Zudem blieb unklar, wie die Anlage, Bepflanzung und Pflege des Grünstreifens organisiert und finanziert werden könnte. (Siehe Anhang S.125-127)

### *Testprojekte der Strategie 2 «Dazwischen flexibel»*

Die Möglichkeit des eingeschossigen Grenzbaus erzeugt mit der Zeit eine eigentliche Umkehrung der Raumstruktur. Die Baukörper wachsen im Erdgeschoss zusammen und der sie bisher umfließende Freiraum wird in klar umrissene Raumkörper gegossen. Neue Gebäude- und Wohntypologien entstehen wie Hofhäuser oder dichte Cluster von aneinandergebauten Einfamilienhäusern. Die Dichte nimmt stark zu, gleichzeitig bleibt aber auch der charakteristisch hohe Anteil an bodennahen Wohnformen gewahrt. Es fällt auf, dass viele Projekte eine Erweiterung und Transformation des bestehenden Hauses mit Hilfe von eingeschossigen Anbauten vorschlagen. Einzelne Lösungen haben dabei durchaus das Potential zur Verallgemeinerung im Sinne eines Prototyps. So könnte beispielsweise aus der mehrfach erprobten Möglichkeit eines einseitigen, langgestreckten Anbaus an das Hauptvolumen ein strukturierendes Muster für die Transformation des ganzen Quartiers abgeleitet werden. Während die vorgeschlagenen Bauregeln interessante Möglichkeiten für Anbauten und Erweiterungen bestehender Häuser eröffnen, scheinen sie auf grossen Parzellen Neubauten zu ermöglichen, welche die heute vorherrschende Quartierstruktur eindeutig sprengen. Dies dürfte eine Folge der minimalen Grenzabstände und des Verzichts auf Ausnützungsziffern sein. Weiter dürfte der auch entlang der Strassengrenzen vorgeschlagene Grenzbau baurechtlich (kantonaler Strassenabstand) und verkehrstechnisch (Sichtverhältnisse bei Ein- und Ausfahrten) problematisch sein. Kontrovers wurde die zunehmende, bauliche Befestigung der Grenzen diskutiert. Die Mehrdeutigkeit der weichen Übergänge zwischen den Parzellen und zwischen öffentlichem Strassenraum und privatem Grund, welche das Quartier bisher prägte, weicht einer präziseren Zuordnung der Aussenräume. Daraus ergeben sich einerseits neue Möglichkeiten einer intensiveren, individuellen Nutzung des verfügbaren Bodens. Wie Referenzbeispiele zeigen, bilden derartige Strukturen vielerorts die Grundlage für lebendige und vielfältige Stadtquartiere. Andererseits wird aber auch ein Verlust an Offenheit, an Schwellenräumen und an Möglichkeiten des informellen Austausches «über den Gartenzaun» befürchtet. Auch der heute von der zwischen den Häusern wuchernden Bepflanzung dominierte Charakter des Quartiers wird sich verändern. Trotz bepflanzten Dächern und Bäumen in den Höfen wird sich mit der Zeit ein sehr viel städtischeres Erscheinungsbild einstellen. (Siehe Anhang S.128-130)

### *Testprojekte der Strategie 3 «Heterogenität erhalten»*

Die Möglichkeit des Handels mit Freiflächen und Parkplätzen führt in Verbindung mit den stark unterschiedlichen Parzellenformaten zu einer Struktur von überraschender Vielfalt. Vor allem auf den mittelgrossen Parzellen ergeben sich interessante Optionen für die Kombination bestehender Häuser mit Neubauten. Die fünfgeschossige Bauweise erlaubt eine effiziente, gemeinsame Nutzung von Treppenhaus und Lift, so dass auch im Altbau schwellenlos zugängliche Wohnungen möglich werden. In den anderen Strategien, welche die Höhe auf drei Geschosse beschränken, wären solche Lösungen zwar grundsätzlich auch denkbar, sind jedoch aufgrund der geringen Zahl an erschlossenen Wohnungen kaum wirtschaftlich. Auf den kleinen Parzellen werden teilweise hoch spezifische und spektakuläre, aber volumetrisch wenig effiziente Lösungen vorgeschlagen. Am überzeugendsten wirkt hier die Option, das bestehende Haus mit einer relativ bescheidenen Erweiterung aufzurüsten und den Rest der



bebaubaren Fläche an einen anderen Eigentümer oder eine andere Eigentümerin zu verkaufen. Das vorgeschlagene Freiraumsystem weist ein grosses Potenzial auf. Aus der Verbindung von Durchlässigkeit mit hoher Nutzungsdichte und Vielfalt entsteht eine ortsspezifische, fast dörflich-informelle Atmosphäre. Das auf gelungene Weise austarierte Gleichgewicht der unterschiedlichen Korngrössen könnte allerdings in ein viel konventionelleres Gefüge kippen, wenn es einzelnen Investoren gelingen würde, Gruppen von Parzellen zusammenzukaufen. In diesem Sinn ist eine solche Strategie vielleicht noch mehr als andere darauf angewiesen, auch kleine, individuelle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen für die Beteiligung an einer langfristigen Zusammenarbeit zu mobilisieren. (Siehe Anhang S.131-133)

### 3.3. Expertenworkshop

Der Expertenworkshop diente dazu, die bisher geleistete Synthesearbeit kritisch zu überprüfen und gleichzeitig zu vertiefen. Als Ziel sollten plausible Transformationsmodelle entwickelt werden, die mögliche Ergebnisse einer Innenentwicklung eines kleinteilig strukturierten Quartiers sowohl qualitativ als auch quantitativ erfassen können. Gleichzeitig sollte aber sichergestellt werden, dass die Transformationsmodelle eine Aussage darüber machen, welche Bedingungen und/oder Akteure und Prozesse entscheidend sind, um die Richtung, Geschwindigkeit und Ergebnisse einer Transformation abzuschätzen.

Der Workshop sollte dabei helfen, die Studioergebnisse qualitativ und analytisch zu bewerten. Die eigenständigen qualitativen Merkmale der unterschiedlichen Strategien und Entwürfe sollen benannt und mit notwendigen und hinreichenden Bedingungen verbunden werden können. Die Workshop-Teilnehmenden sollten zudem über die Studioergebnisse hinausgehen und eigene Transformationsmodelle oder zumindest die wesentlichen Aspekte davon skizzieren und diese wiederum auf den Prozess zurückführen.

Der Expertenworkshop fand am 28. Mai 2019 in Winterthur statt. Folgende Personen haben am Workshop teilgenommen:

- Heinz Beiner (Planpartner, Wettingen)
- Mariette Beyeler (Architektin und Expertin Weiterbauen)
- Anke Domschky (Landschaftsarchitektin, ZHAW)
- Thomas Frei (Kanton AG)
- Gregory Grämiger (Experte Baurecht, ARE ZH)
- Andreas Jud (Projektteam, ZHAW)
- Philippe Koch (Projektteam, ZHAW)
- Stefan Kurath (Architekt, ZHAW)
- Urs Primas (Projektteam, ZHAW)
- Jude Schindelholz (BWO)
- Doris Sfar (BWO)
- Jakob Steib (Architekt, ZHAW)
- Beat Suter (Metron AG)
- Martin Valencak (Gemeinde Wettingen)

Im Workshop haben wir drei Aufgaben in unterschiedlichen Konstellationen bearbeitet. Zuerst wurde die Innenentwicklung unter den aktuell gegebenen Bedingungen – «Der Lauf der Dinge» – beschrieben und mit Blick auf Plausibilität und Konsequenzen im Plenum offen diskutiert. Danach haben sich die Teilnehmenden in Gruppen aufgeteilt und die Strategien und Textprojekte der Studierenden beurteilt. Für die letzte Aufgabe blieben die Teilnehmenden in den Gruppen. Nun ging es aber darum, die wichtigsten oder interessantesten Aspekte und Qualitäten einer Transformation zu benennen, weiterzuentwickeln und mit dem Prozess

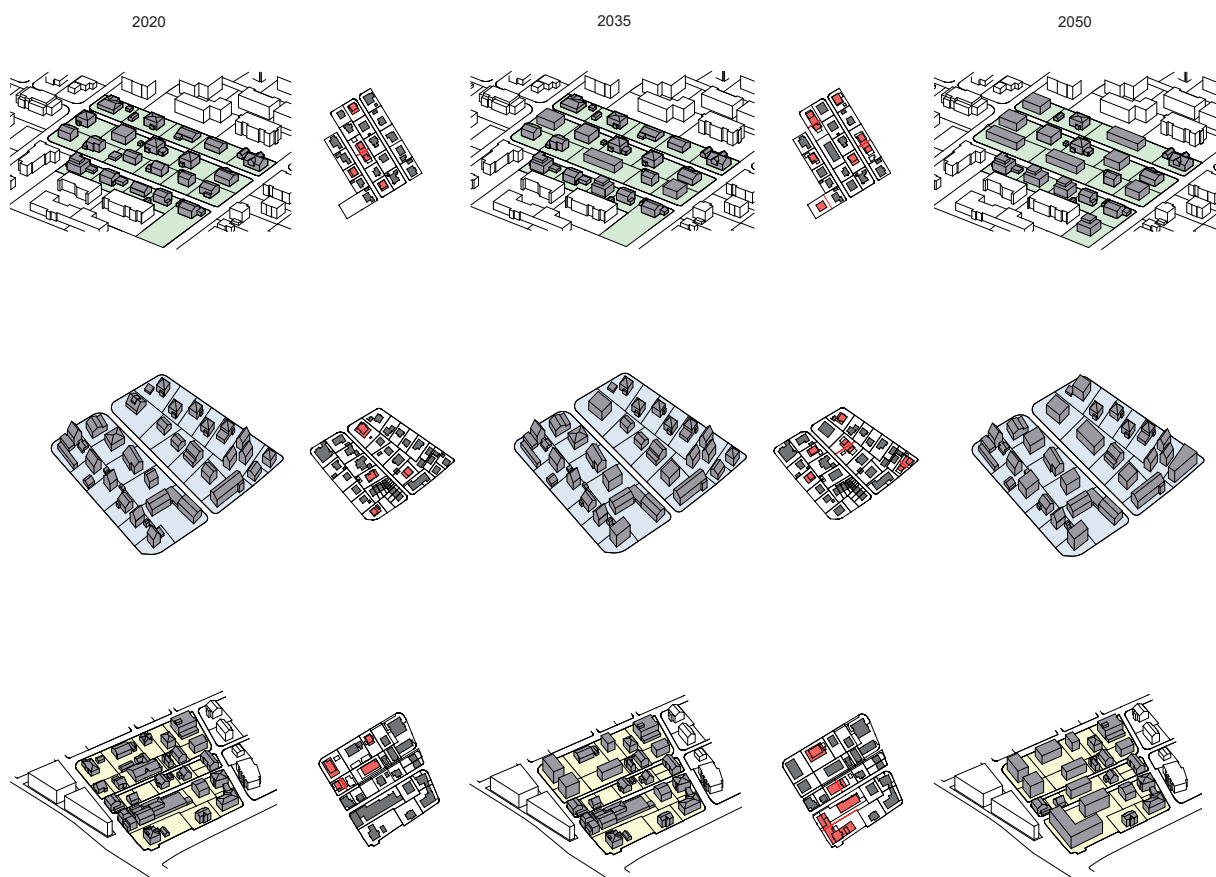
in Verbindung zu bringen. Dabei ging es weniger um eine gesamtheitliche Betrachtung, sondern um die Auswahl der wichtigsten Qualitäten und den Bedingungen, diese zu erreichen.

Der Workshop wurde fotografisch und schriftlich dokumentiert und anschliessend in ein Protokoll überführt. Im Folgenden stellen wir die wichtigsten Ergebnisse der drei Aufgaben dar.

### 3.3.1. Diskussion der Transformation «Der Lauf der Dinge»

Die Teilnehmenden des Workshops waren sich einig, dass, falls die Innenentwicklung so wie bis anhin weitergeht, also wenn die Transformation «dem Lauf der Dinge» folgt, das betrachtete Untersuchungsgebiet in 20 Jahren kaum noch zu erkennen sein wird. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist die Parzellenzusammenlegung, die durch den Anreiz des Arealbonus befördert wird und der darauffolgende Bau von Mehrfamilienhäusern. Bestehende Qualitäten werden verloren gehen. Ob neue geschaffen werden, ist unsicher.

Abb. 36: «Lauf der Dinge»



Schematische Darstellung «Der Lauf der Dinge» für die drei Bearbeitungsgebiete (Darstellung: IUL ZHAW)

Mit Blick auf Akteure, die diese Form der Transformation anstossen, wird festgehalten, dass sich viele Eigentümer und Eigentümerinnen, die sich das Haus für den Gebrauch angeschafft haben, nicht zutrauen, selber das Haus oder die Parzelle weiterzuentwickeln. An deren Stelle stossen regionale Entwicklerinnen und Investoren den Transformationsprozess an, die mit den gängigen Finanzierungs-, Planungs- und Bauprozessen vertraut sind. Das Ziel der

Weiterentwicklung ist nicht der Eigengebrauch des Objekts, sondern die Aktivierung von Ausnutzungsreserven und/oder die Zusammenlegung von Parzellen und die Erstellung von Eigentums- oder Mietwohnungen.

Mit Blick auf den Planungsprozess bedeutet diese Einschätzung, dass sich die Gemeinde bei der nächsten Revision der Planungsgrundlagen mit den bestehenden Qualitäten auseinandersetzen muss, um abschätzen zu können, in welchen Gebieten der «Lauf der Dinge» unproblematisch ist und wo es allenfalls zusätzliche qualitätssichernde Massnahmen braucht. Dies bedeutet, dass bestehende Qualitäten erfasst und allenfalls Zielbildvorstellungen bereits vorhanden sind.

Eine wesentliche Qualität des untersuchten Quartiers ist dessen Gartenstadtcharakter. In diesem Kontext müsste die Qualität des Quartiers auch oder vor allem über den Aussenraum (z.B. Bäume) gesichert werden. Die Teilnehmenden waren sich bei diesem Thema einig, dass die Eigentümerstruktur den Aussenraum und dessen Nutzung beeinflusst. Dies bedeutet für die Planung, dass unterschiedliche Motivlagen und Absichten bei Eigentümern und Eigentümerinnen stärker berücksichtigt werden müssen.

### **3.3.2. Kritik der Studioergebnisse**

Im Grundsatz wurden alle Strategien und die Testprojekte als wertvoll erachtet, um unterschiedliche Transformationsverläufe und deren Bedingungen zu reflektieren. Zudem haben die verschiedenen Strategien auch offengelegt, dass es Alternativen zum «Lauf der Dinge» gibt, die Verdichtung und Erhalt bestehender Qualitäten überzeugender in Einklang bringen. Auf methodischer Ebene wurde festgehalten, dass mit den Modellen und den Testprojekten die Diskussion über mögliche Endzustände gegenüber dem Prozess in Vordergrund rückt. Sprich: Die Modelle und die Testprojekte helfen mögliche Ergebnisse von Transformation zu beurteilen, sie sagen aber wenig darüber aus, welche Prozessbedingungen erfüllt sein müssen, um überhaupt die Ergebnisse zu erzielen.

Bei der Strategie und den Testprojekten «Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt» wurde positiv gewürdigt, dass es zu keiner totalen Überschreibung der Quartierstruktur kommt. Die Strategie realisiert eine massvolle Entwicklung. Die Bestimmung von 70 Prozent Freifläche wird von den Expertinnen und Experten in Frage gestellt. Der hohe Wert sichert noch keine Qualität. Die Freiflächenziffer (Quantität) müsste mit zusätzlichen Auflagen (Qualität) verknüpft werden, um Qualität zu schaffen. Um die Qualität auf den einzelnen Grundstücken zu fördern, wäre zudem die Sensibilisierung der Grundeigentümerschaft zielführend. Ein erster Schritt wäre die Bestandaufnahme: Welche Bäume sind erhaltenswert? Braucht es einen Bestandsschutz von alten Bäumen? Was sind die Qualitäten von übergeordneten Elementen wie z.B. Hecken oder die für die Biodiversität wichtige Flächen? Die Frage des Freiraumes hängt aber auch stark mit der Nutzung und Grundrissgestaltung im Erdgeschoss zusammen. Wenn die Erdgeschosswohnung übergangslos in den Freiraum übergeht, so dass der Aussenraum mehrheitlich der Erdgeschosswohnung zugeschlagen werden muss, entsteht Konfliktpoten-

zial. Der in dieser Strategie vorgeschlagene (kollektive) Grünstreifen wird als anregend aber unausgegoren beurteilt: In welchem Zusammenhang steht er mit der übergeordneten Vernetzung in die angrenzenden Quartiere? Aufgrund der hohen Freiflächenziffer stellt sich die Frage der Relevanz des zusätzlichen Grünstreifens. Der Grünstreifen könnte in Gebieten, wo eine starke Verdichtung stattfindet, interessant sein. Dort würde die Qualität über den Grünstreifen im Strassenraum etabliert werden, um so den Grünanteil im Quartier zu erhalten.

**Abb. 37: Gruppendiskussion Expertenworkshop**



Die Ergebnisse der Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt» werden in der Gruppe diskutiert. (Foto: Christian Schwager)

Die Strategie und die Testprojekte «Flexibel dazwischen» überzeugen im Workshop vor allem im Umgang mit dem Bestand. Die Bestandsbauten werden mit Anbauten ergänzt und so kann der ideelle Wert der Bauten erhalten werden. Die Strategie knüpft zudem an der bestehenden Gebrauchslogik an. Im vorliegenden Modell ist aber die bauliche Umsetzung zu radikal für das Quartier. Denn ein Nachteil der Strategie ist, dass die Durchlässigkeit verloren geht, wenn alle an die Grenze bauen dürfen und somit auch die Strasse zugebaut wird. Dieser «Strassenbau» kann das Quartier zerstören. Die Strategie wäre jedoch auch mit reduzierterem Umfang, mit z.B. nur jeweils einem einseitigen Anbau, möglich. Die «Schritt für Schritt» Umsetzung ist der grosse Vorteil dieser Strategie. So kann die Eigentümerschaft beispielsweise eine Alterswohnung im Bestand integrieren oder als Anbau umsetzen. Wichtig ist jedoch, dass nicht nur ein Wohnzimmer oder Hobbyraum o.Ä. angebaut wird, sondern dass auch tatsächlich mehr Wohnungen geschaffen werden. Diese müsste allenfalls über Auflagen

gesteuert werden. Ein wesentlicher Kritikpunkt dieser Strategie ist, dass Neubauten sehr massig in Erscheinung treten können. Bei dieser Strategie wäre es also wichtig, dass man bestimmte Entwicklungen explizit ausschliesst. Als Option könnten strategische Parzellen (z.B. Eckparzellen) definiert werden, bei welchen vom Regelwerk abgewichen wird. Auch die Schaffung einer «Bestandszone-Plus» wurde als Möglichkeit diskutiert.

**Abb. 38: Gruppendiskussion Expertenworkshop**



Die Ergebnisse der Strategie «Dazwischen flexibel» werden in der Gruppe diskutiert. (Foto: Christian Schwager)

Bei der Strategie und den Testprojekten «Heterogenität erhalten» fallen die Durchwegung und die gemeinschaftlichen Aussenräume positiv auf. Die Qualität der Freiraumstruktur liesse auch Zufälligkeiten in der Bebauung zu. Intensiv wurden die Prozessanforderungen dieser Strategie diskutiert. Wie kann sichergestellt werden, dass genügend Eigentümerinnen und Eigentümer mitmachen. Wichtig für den Prozess sind die interessierten und aktiven Akteure, die als treibende Kraft operieren. Denn daneben wird es einige geben, die weder aktiv sind, noch Opposition betreiben, sondern abwarten, ob die Planung für sie einen Vorteil ergibt. Wenn diese Art von Freiraumkonzept umgesetzt werden soll, braucht es gewisse Schlüssel-momente, die antizipierend geplant und erfolgreich gestaltet werden müssen. Die Struktur kann zwar fragmentarisch umgesetzt werden, jedoch bleibt dann ungewiss, ob es tatsächlich einmal zum angestrebten Endpunkt kommt. Es braucht daher eine klare Idee und Vorstellung davon, was die prioritären Qualitäten sind, die man erreichen möchte. Also welche Art Heterogenität wird angestrebt?

**Abb. 39: Gruppendiskussion Expertenworkshop**



Die Ergebnisse der Strategie «Heterogenität erhalten» werden in der Gruppe diskutiert. (Foto: Christian Schwager)

### **3.3.3. Ideale Transformation**

Im letzten Schritt arbeiteten die gleichen drei Gruppen weiter an ihrem Perimeter. Nun ging es aber darum, die wichtigsten oder interessantesten Aspekte und Qualitäten einer Transformation zu benennen, weiterzuentwickeln und mit dem Prozess in Verbindung zu bringen. Dabei ging es weniger um eine gesamtheitliche Betrachtung, sondern um die Auswahl der wichtigsten Qualitäten und den Bedingungen, diese zu erreichen. Folgende Erkenntnisse gingen aus diesem Arbeitsschritt hervor:

#### *Gruppe 1 (Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt»)*

Als Grundlage dient die Feststellung, dass der angedachte Grünstreifen durchaus seine Qualitäten hat. Er hat übergeordnet eine ganz wichtige Funktion. Aber eher auf strategischer Leitbildebene der Gemeinde – und nicht unbedingt fürs Quartier – in Bezug zur Biodiversität, dem Stadtklima und den Langsamverkehrsverbindungen. Dabei ist zu klären, welche Straßen diese Bedeutung haben und gestärkt werden sollen. Auf Quartiersebenen war es nicht mehr ganz so einfach. Qualitäten sind bereits vorhanden, es ist schon sehr grün und es soll grün bleiben. Dabei spielt der Grünstreifen nur bedingt eine Rolle. Aber wie kann der Grünanteil gesichert werden? Gehört der Grünstreifen der Gemeinde oder gibt es eine Abgabe seitens denen, die investieren? Was ist mit den Eigentümern und Eigentümerinnen, die nicht

mitmachen und besteht die Gefahr, dass ein Flickwerk entsteht? Wie ist das Versorgungskonzept der Freiräume rund ums Quartier? Was muss alles innerhalb des Quartiers abgedeckt werden und was ist bereits ausserhalb abgedeckt?

#### Umsetzungsprozess

In einem gemeinsamen Prozess mit den Quartierbewohnern und Quartierbewohnerinnen, dem Quartierverein und mit Vertretung der Ortsbildkommission sollen die Qualitäten definiert werden. Das auch im Sinne, dass alle Beteiligten befähigt werden, die Qualitäten zu erkennen.

Um die Idee des Grünstreifens besser etablieren zu können, wäre es gut, wenn die Gemeinde mit Vorbildcharakter vorausgeht und beispielsweise ein Teilstück einer Strasse realisiert. Dabei könnten die Standards festgesetzt werden. Dank dem Vorzeigebispiel können die Anwohner und Investoren von dem Vorhaben überzeugt werden. Die Fragen dabei sind: für wen sollen die Qualitäten geschaffen werden? Und warum soll das die Gemeinde finanzieren? Ist es Bestandteil innerhalb eines übergeordneten Leitbildes, beispielsweise für die Infrastruktur der verbindenden Elemente (Velokonzept, Aufwertung Strasse usw.)? Oder soll dadurch das Gebiet für die Innenentwicklung gefördert werden? Ist es richtig, diese «wohlhabenderen» Gebiete noch attraktiver für Investoren zu machen oder gibt es prekärere Gebiete, die eine Investition eher nötig hätten?

#### Identität Strassenraum

Auf Grund der Stärkung der Qualitäten des Strassenraums in Zusammenspiel mit dem Grünstreifen wird ein Rahmen geschaffen, der bei der baulichen Entwicklung mehr Handlungsfreiheiten ermöglicht. Der Fokus liegt auf dem gemeinsamen Strassenraum und die Gebäude scheinen hinter dem Grün zu «verschwinden». Die Strasse wird zum kollektiven Treffpunkt des Quartiers und es entsteht eine andere Wahrnehmung und Aneignung des Quartiers und so auch eine andere Identität. Die negativen Aspekte der «normalen» Transformation, der «Lauf der Dinge», kann dadurch etwas entkräftet werden. Vielleicht kann durch die neu etablierte Identität des Quartiers sogar eine Hemmschwelle geschaffen werden, welche die Entwicklung einer (zu) starken Verdichtung einzudämmen vermag.

#### Zusammenfassung:

- Der Grünstreifen hat auf strategischer Leitbildebene der Gemeinde eine wichtige Funktion.
- In einem gemeinsamen Prozess mit Quartierbewohnern und Quartierbewohnerinnen, Quartierverein und der Ortsbildkommission müssen die Qualitäten definiert werden. Das trägt dazu bei, dass alle Beteiligten befähigt werden, die Qualitäten zu erkennen.
- Um die Idee des Grünstreifens besser etablieren zu können, muss die Gemeinde eine Vorbildfunktion übernehmen und ein Teilstück einer Strasse realisieren.
- Mit der Stärkung der Qualitäten des Strassenraums wird ein Rahmen ge-



schaffen, der bei der baulichen Entwicklung mehr Handlungsfreiheiten ermöglicht. Der Fokus liegt auf dem gemeinsamen Strassenraum und die Gebäude treten mehr in den Hintergrund.

- Die Strasse wird zum kollektiven Treffpunkt des Quartiers und es entsteht eine andere Wahrnehmung, Aneignung und Identität des Quartiers.

### *Gruppe 2 (Strategie «Dazwischen flexibel»)*

Für die ideale Transformation hat sich die Gruppe auf die bautypologischen Fragen und somit mit der Weiterführung und Optimierung der Strategie «Dazwischen flexibel» befasst. Bei den studentischen Projekten sind die Massnahmen grosszügig ausgelegt worden, so dass die bestehenden Qualitäten des Quartiers verloren gegangen sind. Eine Umsetzung in einer erträglichen und angemessenen Masse muss angestrebt werden.

Die eingeschossigen Anbauten funktionieren eher als Ausweitung und Vergrösserung der Wohnungen und schaffen nicht zwingend mehr Wohnraum für mehr Einwohnerinnen und Einwohner. Die zusätzliche Ausnützung, die man dadurch erreicht, ist also marginal und entspricht nicht den Zielwerten der Innenentwicklung des Kantons. Jedoch könnte sie in Kombination mit einer komplementären Strategie mit hoher Verdichtung in einem anderen Quartier der Gemeinde den gewünschten Nettowert erbringen. Wichtig ist die Überlegung, in welchen Gebieten und unter welchen Bedingungen die Strategie «Dazwischen flexibel» als sinnvoll und wirkungsvoll erachtet werden kann. Sie kann als Alternativen zum Modell entweder «Erhalt» oder «Neubau» betrachtet werden und so den Eigentümern und Eigentümerinnen Alternativen zu Schwarz-Weiss-Denken – entweder verkaufen oder solange wie möglich im Haus wohnhaft bleiben – bieten. Die Botschaft ist klar: es gibt auch andere Handlungsmöglichkeiten.

Um das zu erreichen, braucht es die Eigeninitiative der Eigentümer und Eigentümerinnen. Das wäre insofern gegeben, da die Eigentümerinnen und Eigentümer auf Grund der Infos aus den Interviews eine Schritt-für-Schritt Entwicklung bevorzugen. Andererseits müssten auf der Planungsseite Zielbilder entstehen, die kommuniziert werden könnten. Diese Zielbilder sind nicht rechtsverbindlich, sondern dienen als Handreichung im Prozess.

### **Bautypologien**

Mit der Möglichkeit an die Grenze zu bauen, können alternative Bautypologien entwickelt werden. So kann beispielsweise über die Zeit aus den bestehenden Punkthäusern eine Art Reiheneinfamilienhaustypologie entstehen. Oder es können kleine Bauten freistehend zwischen die bestehenden Häuser gesetzt werden. Insgesamt entsteht so zwar nicht eine Verdichtung im quantitativen Sinne, wie sie vom Kanton gewünscht wird, es wird aber trotzdem ein Beitrag zur Verdichtung geleistet und der Charakter des Quartiers kann erhalten werden.

Dabei müssen aber zwingend Gedanken zur Frage gemacht werden, welche Struktur gebildet werden soll. Gibt es dabei eine Ordnung? Wie ist der Bezug der schmalen, kleinen

Häuser zu den Aussenräumen und Privatgärten? Gibt es eine Struktur, die erkennbar und allenfalls auch übertragbar auf andere Gebiete der Gemeinden ist?

Der bautypologische Ansatz mit den eingeschossigen Anbauten zeigt aber auch, dass oftmals nur ein bis zwei Zimmer angebaut werden können. Das ist keine Lösung für die nächsten 50 Jahre, sondern eher nur kurzfristig gedacht. Wenn der bestehende Quartiercharakter erhalten bleiben soll, dann darf der Typus nicht gross geändert werden. Wenn aus einem Einfamilienhaus ein Doppel- oder Dreifachfamilienhaus gemacht werden soll, dann ist darauf zu achten, dass jeder sein Dach, seinen Keller und seinen Garten usw. hat, denn dann bleibt der Charakter erhalten. Das Bildzerstörende sind die Renditeblocks, die plötzlich drei Parzellen übernehmen. Als Folge davon werden der Garten und das Bild zur Strasse anonym.

Zusammenfassung:

- Die Strategie «Dazwischen flexibel» eignet sich nicht für jedes Quartier. Es muss bestimmt werden, unter welchen Bedingungen die Strategie als sinn- und wirkungsvoll erachtet wird.
- Die Strategie bietet ein alternatives Modell zur Entweder-oder Frage von «Erhalt» oder «Neubau».
- Zielbilder dienen als Handreichung im Prozess.
- Grenzbauten bieten die Chance, um alternative Bautypologien zu entwickeln.

*Gruppe 3 (Strategie «Heterogenität erhalten»)*

Die Strategie «Heterogenität erhalten» ist ein Spezialfall in der gesamten Fragestellung und auf Grund der spezifischen Eigenschaften sind die Ergebnisse nicht verallgemeinerbar. Daher hat sich die Gruppe bei diesem Arbeitsschritt vom ursprünglichen Perimeter und der Strategie für die Bearbeitung der «Idealtransformation» gelöst.

Aus der Plenumsdiskussionen des vorherigen Programmpunktes hat sich gezeigt, dass die Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt» das robusteste Regelwerk der drei Strategien aufweist. Gerade weil es nicht viele Regeln hat und es daher auch nicht viel zu verhandeln gibt. Vielmehr geht es darum, dass hinderlicher Bauvorschriften ausser Kraft gesetzt werden und nicht, dass neue Bauvorschriften erarbeitet werden. Wichtig ist, dass die relevanten Ziele der Innenentwicklung einfach und verständlich kommuniziert werden können. Die Fragen sind hierbei: wie kann ein gemeinsames Bild erarbeitet werden und für welchen Raum? Was ist mit «Quartier» gemeint? Wie sollen die Perimetergrenzen definiert werden?

Die Gruppe hat im Untersuchungsgebiet von Wettingen Gebäudegruppen identifiziert, die Ähnlichkeiten aufweisen. Diese Gebäude reihen sich jeweils mit einer klaren Ordnung entlang einer Strasse auf. Daraus folgt die Idee, dass pro Strassenraum ein Bild entwickelt werden kann und keine Planung auf einem grossen Perimeter erfolgt. Der Charakter kann pro

Strasse auch wieder wechseln. Jede «Strassen-Gemeinschaft» entscheidet für sich, wie sie sich in Zukunft entwickeln will.

### Zielvorstellungen

Als Zielvorstellung hat die Gruppe festgehalten, dass es kein Trottoir geben soll und die Häuser sich direkt auf die Strasse orientieren sollen. Plätze braucht es keine, da die Strasse das zu leisten vermag. Das Ziel müsste sein, dass mehr Wohnungen und nicht zwingend auch mehr Ausnützung geschaffen werden. Es ist zu überlegen, ob von der Ausnützungsziffer oder gewissen Bauvorschriften teilweise auch abgewichen werden kann, wenn mehr Wohneinheiten umgesetzt werden würden. Insgesamt wird eine starke Verdichtung der Bewohnerinnen und Bewohner angestrebt, aber eine massvolle Veränderung in der Baumasse.

Die formulierten Ziele müssen einfach, verständlich und einleuchtend sein und dürfen nicht aus der Investorensicht, sondern aus Sicht der Eigentümer und Eigentümerinnen geschrieben werden. Die Regeln und Werkzeuge sollen auf die jeweilige (Strassen-)Situation ausgelegt sein. Es kann nicht verhindert werden, dass eine Eigentümerin ihre oder ein Eigentümer seine Liegenschaft an einen Investor verkauft und es so zu Parzellenzusammenlegungen kommt. Die Strategie soll aber dahingehend gesteuert werden, dass Eigentümer und Eigentümerinnen bevorzugt werden. Dabei ist die wichtige Rolle der Bestandsbauten zu beachten. So können beispielsweise Gestaltungsbaulinien festgelegt werden. Beispielsweise kann im Bestand ein Spielraum festgelegt werden, wie ein bestehendes Haus erweitert werden kann, auch unter Verletzung von Abstandsvorschriften. Bei einem Ersatzneubau müssten die Abstände zwingend eingehalten werden. Das wäre eine Möglichkeit, um die Weiterentwicklung im Bestand auch über das Regelwerk zu begünstigen.

### Umsetzungsprozess

Für den Umsetzungsprozess wäre es sinnvoll, wenn ein Leuchtturmprojekt realisiert werden würde. So könnte den Eigentümerinnen und Eigentümern aufgezeigt werden, was die Möglichkeiten sind, was es kostet, wie man es umsetzen kann und wer sie dabei unterstützen könnte.

Für die Umsetzung der Projekte wurde die kontroverse Idee diskutiert, ob der Planungsprozess von der Gemeinde ausgelagert werden soll. Beispielsweise könnte eine Non-Profit-Entwicklungs-Gesellschaft geschaffen werden, die sich zum Ziel setzt, die Innenentwicklung zu fördern. So würde ein Akteur kreiert werden, der den Prozess initiieren, leiten und unterstützen kann. Und es würde eine Struktur geschaffen, die eine Art Innovationsförderung und Unterstützung bei der Umsetzung ermöglicht. Dies in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, ohne dass diese zwingend erhebliche personelle und administrative Ressourcen bereitstellen müsste. Diese Non-Profit-Organisation wäre eine Art Zwischenebene von Gemeinde zu Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, die die Innenentwicklung konkret thematisiert. Die Non-Profit-Organisation könnte über eine Anschubfinanzierung initiiert werden (Bsp. Lausanne-Ouest). Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die Leistungen anschliessend selber finanzieren. Ein anderes Beispiel wäre der Dachverband der Ge-

nossenschaften, bei der sich auch eine kleine Genossenschaft Geld leihen und sich an dessen Struktur anhängen kann. Interessant ist auch das Modell «Netzwerk-Altstadt», bei dem sich Eigentümer und Eigentümerinnen zu Gassenclubs zusammenschliessen und sich Gedanken über die Entwicklung «ihrer» Gasse zu machen.

Eine entscheidende Frage ist, in welchem Perimeter diese Organisation tätig sein soll. Sind das kleine Strukturen, die nur einzelne Strassen geschlossen für sich betrachten? Oder soll/kann die Idee auch grösser gedacht werden, dass in dieser Organisation Wissen und Mittel gebündelt werden, um sich auf dem gesamten Gemeindegebiet oder auch in anderen Gemeinden zu engagieren? Besteht dann die Gefahr, dass sich die Organisation von den spezifischen Bedürfnissen der Eigentümerinnen und Eigentümer im kleinen Massstab entfernt?

Die Befähigung der Eigentümerschaft einen Prozess selber anzustossen und die Verantwortung nicht an einen Investor abzugeben, ist eine wesentliche Sache. Die Chance der Eigeninitiative durch die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen bei der Innenentwicklung und Verdichtung ist, dass sie im Gegensatz zu den Investoren eher auf Qualitäten setzen. Andererseits besteht auch die Gefahr, dass man so nicht über die Parzellenstruktur hinauskommt und die Sicht aufs Quartier und die Strasse nicht mitreflektiert. Die Frage ist, ob die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer vorhanden ist, sich über einen längeren Zeitraum für diesen Prozess zusammen zu setzen, um gemeinsam eine Lösung zu entwickeln. Die Gemeinde Wettingen hat das in einzelnen Quartieren bereits versucht und es ist nur beschränkt gelungen. Am Anfang ist die Bereitschaft gross und je konkreter alles wird und man sich verbindlich äussern sollte, um so mehr distanzieren sich die Eigentümerinnen und Eigentümer wieder. Dieses Verhalten kann auch bei grossen Stockwerkeigentümerschaften beobachtet werden. Es braucht Lösungen die mehrheitsfähig sind und vom Quartier bis zum Schluss mitgetragen werden. Und es ist entscheidend, dass ein Regulativ angeboten werden kann, das ganz einfach ist und der einzelne Eigentümer und die einzelne Eigentümerin genau weiss, was er zu tun hat. So wäre auch die Gemeinde etwas entlastet und müsste nicht bei jedem Bauvorhaben eine «persönliche Beratung» machen. Betreffend Regelwerk könnte die Gemeinde top-down die Regeln ändern und zwar so, dass sie gute Lösungen für die Eigentümer und Eigentümerinnen ermöglichen. In einer zweiten Phase könnte sich dann bottom-up die kollektive Gemeinschaft pro Strasse (z.B. mit Hilfe der Non-Profit-Organisation) organisieren.

### Zusammenfassung

- Die relevanten Ziele der Innenentwicklung müssen einfach und verständlich kommuniziert werden können.
- Die Entwicklung der Zielbilder erfolgt nicht auf der Quartiersebene, sondern pro Strassenraum.
- Die Strassen sollen kein Trottoir haben, so dass die Häuser sich direkt auf die Strasse hin orientieren. Plätze werden keine benötigt, da die Strasse das zu leisten vermag.

- Es sollen mehr Wohnungen und nicht zwingend auch mehr Ausnützung geschaffen werden.
- Die Bestandsbauten haben eine wichtige Rolle. Die Weiterentwicklung im Bestand soll über das Regelwerk gefördert werden.
- Die Umsetzung eines Leuchtturmprojektes ist förderlich für den Prozess. So können den Eigentümern und Eigentümerinnen die Möglichkeiten aufgezeigt werden und Aussagen zu den Kosten, Umsetzung und Unterstützung gemacht werden.
- Mit der Gründung einer Non-Profit-Entwicklungs-Gesellschaft, die sich zum Ziel setzt, die Innenentwicklung zu fördern, kann ein Akteur geschaffen werden, der den Prozess initiieren, leiten und unterstützen kann.
- Die Eigentümer und Eigentümerinnen müssen befähigt werden, einen Prozess selber anzustossen und die Verantwortung nicht an einen potenziellen Investor abzugeben.

### **3.4. Zwischenfazit: Auseinandersetzung mit dem «Lauf der Dinge» (Auf der Ebene der drei Arbeitsschritte Befragung, Studio, Expertenworkshop)**

In den ersten drei Arbeitsschritten haben wir aus unterschiedlichen Perspektiven die Transformation eines kleinteilig parzellierten Gebiets in Wettingen betrachtet. Eine wesentliche, wenn auch banal anmutende Erkenntnis ist, dass sich auch solche Gebiete verändern und dass dieser Wandel sowohl für die Quartierbewohnerschaft wie auch für die Planungsbehörde sichtbar ist. Die typische Art der Transformation, die wir «Lauf der Dinge» genannt haben, ist die Aktivierung von Ausnutzungsreserven durch Totalabbruch des bestehenden Ein- oder Zweifamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses. In einigen Fällen werden Parzellen zusammengelegt, um noch mehr Ausnutzung zu erreichen.

Die Transformation nach dem Muster «Lauf der Dinge» greift stark in den Bestand und seine Qualitäten ein. Das prägende Raumgefüge verschwindet. Auch wenn die einzelnen Häuser für sich kaum schutzwürdig sind, so verliert das Quartier doch an Qualität und Identität, wenn immer mehr Bestandsbauten durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Sowohl aus den Gesprächen mit der Eigentümerschaft als auch in der Diskussion der Masterstudio Projekte wird klar, dass mit dem Haus mehr als bloss das Gebaute verschwindet. Schwellenräume zwischen Strasse, Garten und Haus nehmen eine neue Form und, wenn ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen entsteht, auch neue Nutzungen an. Dadurch werden dem Quartier Möglichkeitsräume für sozialen Austausch entzogen, ohne dass gleichwertige soziale Infrastrukturen entstehen. Alle Beteiligten waren sich einig, dass sich Innenentwicklung nicht allein an der Zunahme der Ausnutzung orientieren kann. Die Anzahl Wohnungen oder die Anzahl Bewohnende sind bessere Kennzahlen. Und gleichzeitig muss die Qualität des Bestands einen höheren Stellenwert erhalten.

Der «Lauf der Dinge» ist mit den geltenden Bauregeln möglich. Das heisst erstmal, dass sie nicht geändert werden müssen, um Innenentwicklung grundsätzlich zuzulassen. Sowohl im Masterstudio als auch im Expertenworkshop stand demnach die Frage im Zentrum, ob die Bauordnung ein wirkvolles Instrument sei, um bestehende Qualitäten zu schützen. Die Studierenden haben sich in ihren Strategien sehr intensiv mit den Möglichkeiten der Bauregeln auseinandergesetzt und kamen zum Schluss, dass die Bauordnung ein wichtiges Instrument ist, das bestimmte Anreize setzt und Fehlentwicklungen verhindern kann. Beispielsweise wurden die Grenzabstandsregeln als Anreize identifiziert, um in der dreigeschossigen Wohnzone Parzellen zu verbinden. Grundsätzlich ist die Bauordnung sehr stark auf die Ausnutzung des Baulands und auf Fragen der Volumetrie ausgerichtet. Aus einer baurechtlichen Praxis wird Innenentwicklung primär als Erhöhung der Ausnutzung verstanden und beurteilt. Die Arbeiten haben aber gezeigt, dass mit einer höheren Ausnutzung in kleinteilig parzellierten Gebieten nicht zwingend mehr Wohnungen entstehen oder das Gebiet mehr Einwohner gewinnt. Die Ausnutzung korreliert in diesen Gebieten nicht unbedingt mit den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen.

Weiter hat sich gezeigt, dass das Weiterbauen im Bestand nicht allein mit Bauregeln in eine qualitätsvolle Richtung gelenkt werden kann. Diese Einschätzung wurde von den Expertinnen und Experten geteilt. Es braucht zwar einen Sockel an Regeln, der einfach und nachvollziehbar ist und sich an den Qualitäten des Quartiers orientiert. Aber mit kodifizierten Regeln und formellen Planungsinstrumenten lässt sich die Transformation von bestehenden kleinteilig parzellierten Siedlungsstrukturen nur bedingt steuern. In diesem Kontext muss Planung nicht mehr linear-chronologisch gedacht, sondern als inkrementell-zyklisches Verfahren verstanden werden, in das sowohl planerisches Wissen als auch das Erfahrungswissen jener eingebettet ist, die an der Transformation wesentlich beteiligt sind: Hauseigentümerinnen, Investoren, Nachbarn, Quartiervertreterinnen etc.

Um Qualitäten zu erhalten oder neue zu schaffen, müssen also Verhandlungslösungen gesucht werden. Eine Erkenntnis ist, dass die Bauregeln so ausgestaltet werden sollten, dass ein Anreiz gesetzt wird, um mit der Gemeinde in Austausch zu treten. Dies kann etwa durch Bonusregeln erreicht werden, die bei besonders qualitätsvollen Projekten zur Geltung kommen. Weiter sollte geprüft werden, ob Ersatzneubauten und das Weiterbauen unterschiedlichen Bauregeln unterworfen werden sollte.

Planung und Transformation als Ergebnis von Verhandlungen zu verstehen und hierfür Verfahren zu entwickeln, ist intensiv und geschieht mit offenem Ausgang. Die Strategie «Heterogenität erhalten», die auf einen Quartierstrukturplan setzt, zeigt auf, wie anspruchsvoll es für Planungsbehörde und Eigentümerschaft sein kann, Verhandlungslösungen zu erreichen. Ein Ergebnis der ersten drei Arbeitsschritte ist denn auch, dass sowohl Eigentümer und Eigentümerinnen wie auch Planungsbehörden befähigt werden müssen, um in diesem Kontext alleine und gemeinsam handlungsfähig zu sein oder zu bleiben.

Eine Bedingung, die den «Lauf der Dinge» so stark macht, ist, dass für viele Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen nur zwei Alternativen denkbar sind: Entweder weiterhin im Haus wohnen bleiben (bzw. das Haus der nächsten Generation weiterzugeben) oder das Haus zu verkaufen. Die studentischen Projekte und deren Diskussion im Expertenworkshop hat gezeigt, dass es neben diesen Varianten noch zahlreiche weitere Lösungen gibt. Die Herausforderung besteht aber darin, diese Lösungen wirksam werden zu lassen. Unterschiedliche Handlungsfelder sind davon betroffen: Die Finanzierung, die architektonische Lösung, der Aufwand und Qualitätseinbuße von Umbauten im bewohnten Haus.

Handlungsalternativen können auch durch den Test und die Entwicklung von informellen Planungsinstrumenten geschaffen werden. Kollaborative Planungsverfahren bieten die Möglichkeiten ein gemeinsames Verständnis zu entwickeln und beispielsweise Qualitäten und Schwächen im Bestand zu identifizieren. Informelle Verfahren sind auch hilfreich, um Zukunftsbilder zu schaffen, an denen sich alle Beteiligten orientieren, aber auch reiben können.

Schliesslich haben die drei Arbeitsschritte auch aufgezeigt, dass Innenentwicklung neue Widersprüche erzeugt, die nicht einfach und nur von einem Akteur alleine zu lösen sind.

Innenentwicklung erfordert kollektives Handeln, das sich nicht allein auf die formelle Planungshoheit der Gemeinde oder des Kantons abstützen kann. Vielmehr braucht es von allen Akteuren, öffentlichen und privaten, gewinn- und gemeinwohlorientierten, die Bereitschaft die Bedingtheit der eigenen Position anzuerkennen und miteinander in den Dialog zu treten. Dieser Appell verpufft, wenn die Arbeit an einer neuen Stadtraumkultur nicht in konkreten Projekten ihren Ausdruck findet. Es braucht also Experimente, von denen einige zu vorbildlichen Resultaten führen.



# 4

## Ansätze einer neuen Stadtraumkultur



## 4. Ansätze einer neuen Stadtraumkultur

Wir haben das vorliegende Forschungsprojekt mit der Überzeugung angestossen, dass qualitätsvolle Innenentwicklung erstens nicht nur die Planungswelt betrifft, dass zweitens Planungswelt und Alltagswelt besser miteinander verwoben werden müssen, um eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu erreichen und dass, drittens, um dies zu erreichen, Planungs- und Transformationsprozesse hinterfragt werden müssen, mit dem Ziel eine neue Stadtraumkultur zu erreichen. Wir sehen das Forschungsprojekt als Beitrag, Spuren einer neuen Stadtraumkultur freizulegen und zwar nicht als theoretische Übung, sondern in der Auseinandersetzung mit dem aktuellen Alltag. Im folgenden Kapitel gehen wir diesen Spuren einer neuen Stadtraumkultur nach. Wir beginnen zuerst mit dem Versuch, Reibungsflächen, Spannungsfelder und Widersprüche bei der gewohnten Vorgehensweise und Transformation kleinteilig parzellierter Gebiete zu identifizieren. Darauf aufbauend gehen wir vertieft auf drei Themen ein, die wir als besonders wichtig erachten, um eine neue Stadtraumkultur reflektierend zu erkunden.

### 4.1. Widersprüche und Spannungsfelder der aktuellen Praxis

Die Kraft alltäglicher Tätigkeiten besteht in ihrer Normalität. Was als üblich und normal gilt, muss nicht verordnet oder proklamiert werden, sondern funktioniert als Doxa (Bourdieu, 2014) unsichtbar, quasi im Rücken der Akteure. Dies trifft sowohl für die «Welt» der Planung wie auch für jene des gelebten Alltags zu. Beide Welten sind geprägt von eingespielten Prozessen und Zielvorstellungen, die «nicht der Rede wert sind», über die also nicht gesprochen werden muss. Es sind diese Selbstverständlichkeiten, die kulturelle Praktiken ausmachen und von diesen stetig bestätigt werden.

Dieser normale Lauf der Dinge ist aber nicht ohne Widersprüche und Spannungsfelder. Diese tauchen besonders dann auf, wenn sich etwas ändert. Bestimmte gewöhnliche und bis anhin konfliktfreie Praktiken führen plötzlich zu Irritationen oder Streit. Oder aber eingespielte Verfahren führen zunehmend zu unbefriedigenden Resultaten, da sich beispielsweise der Massstab komplett geändert hat. Veränderungen bringen Widersprüche und Spannungsfelder zum Vorschein. Es beginnt zu knirschen.

#### 4.1.1. Innenentwicklung antossen

«Innenentwicklung» als neues, raumplanerisches Leitmotiv zwingt Gemeinden, ihre raumplanerische Praxis und Instrumente anzupassen. Bislang konnten Gemeinden auf den Wunsch nach Wachstum und auf die resultierenden Nutzungskonflikte mit der Ausdehnung des Siedlungsgebiets reagieren. Diese Strategie wird mit dem neuen Raumplanungsgesetz verhindert. Wachstum, Konflikte und Transformation werden zukünftig innerhalb der Siedlungsgrenzen stattfinden. Eine wichtige Schlussfolgerung aus dem Projekt ist, dass unter den gegebenen

ökonomischen Rahmenbedingungen in Gemeinden wie Wettingen der Bestand unter Druck kommen wird und zwar unabhängig davon, ob und wie die Gemeinde planerisch aktiv wird. Die bauliche Entwicklung im Inneren findet sowieso statt. Die Frage stellt sich aber, mit welchen planerischen Mitteln Geschwindigkeit, Richtung und Resultat geformt werden können.

In allen drei Arbeitsschritten haben wir die Frage gestellt, welche Akteure Innenentwicklung anstossen (können). Die Antwort ist eindeutig: es sind zahlreiche mit unterschiedlichen Motiven. In Wettingen hat die Gemeinde an strategisch wichtigen Lagen entlang der Landstrasse Innenentwicklungsprozesse angestossen. Im Bahnhofsgelände waren es die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, die mit Verdichtungsabsichten auf die Gemeinde zugegangen sind. In eher kleinparzellierten Quartieren beginnt die Entwicklung «von unten»: Zum Beispiel wollen einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bestehende Ausnützungsreserven auf ihren Parzellen mit einem Neubau aktivieren. Oder Kleininvestoren gelingt es, benachbarte Parzellen zu kaufen, um auf den verbundenen Parzellen Neubauten zu erstellen.

Die Motive, die der Entscheidung zur Verdichtung bzw. Innenentwicklung zugrunde liegen, sind von Akteur zu Akteur unterschiedlich. Ökonomische Interessen spielen immer eine wichtige, aber selten die einzige Rolle. Für die Eigentümerinnen und Eigentümern, mit denen wir gesprochen haben, ist die Aussicht auf Gewinn oder Vermögenszuwachs kein hinreichender Grund, um die eigene Parzelle zu verkaufen oder selbstständig zu entwickeln. Entscheidungen dieser Art sind stark mit biografischen Phasen verknüpft: Gehen beispielsweise die Kinder in die Schule und sind dort zufrieden, ist der Verkauf oder Entwicklung der Parzelle kaum Thema. Anders sieht es während oder nach biografischen Übergängen (wie Auszug der Kinder, Trennung der Eltern, Pensionierung etc.) aus. In diesen Phasen beschäftigen sich Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (auch) mit der Zukunft ihres Eigentums. Die Entscheidung erfolgt aber im Kontext begrenzter Rationalität: Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer suchen nach einer unter den gegebenen Bedingungen befriedigenden, und nicht nach einer aus finanzieller, planerischer oder gesellschaftlicher Sicht optimalen, Lösung.

Gemeinden können sich also nicht auf bestimmte Verhaltensannahmen (mehr Ausnutzung löst Entwicklung aus; Entwicklungsabsichten führen zu Verhandlungsbereitschaft etc.) verlassen. Unterschiedliche Akteure können aus unterschiedlichen Gründen die Innenentwicklung anstossen. Dies beeinflusst den nachfolgenden Innenentwicklungspfad. Der Paradigmenwechsel von einer Siedlungsentwicklung nach aussen zu einer nach innen gerichteten lässt den planerischen Normalfall – nämlich das Ausschöpfen der parzellenweise festgelegten Ausnutzung – nicht mehr als optimal erscheinen. Ein neuer Normalfall hat sich aber noch nicht etabliert. Dies hat zur Folge, dass die Wechselwirkungen zwischen planerischen Verfahren und Transformationsprozessen unvorhersehbarer und komplexer werden. Die Gemeinde muss sich als Planungs- und Bewilligungsbehörde darauf einstellen, dass zukünftig permanent am Bestand weitergebaut wird. Der Neubau auf der grünen Wiese wird zum Sonderfall.

#### **4.1.2. Zusammenspiel von gebautem und angeeignetem Raum**

Für die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ist «Innenentwicklung» mit vielen Ungewissheiten verbunden. Viele fragen sich, ob der «Quartiercharakter» im Zuge einer Verdichtung erhalten bleiben kann. Die bauliche Gestalt des Quartiers ist wesentlicher Bestandteil dieses Charakters: Die Vielzahl an Ein- oder Zweifamilienhäuser, die Gärten zur Strasse hin, durchgehende Grünräume, der eher ländlich anmutende Strassenraum. Diese Elemente finden sich auch in Planungsgrundlagen und -konzepten, die die Gemeinde erarbeitet, wieder.

In den Gesprächen – sowohl mit den Grundeigentümern als auch mit den Planerinnen – wird aber auch klar, dass sich der «Quartiercharakter» nicht auf die bauliche Struktur reduzieren lässt. Vielmehr zeichnet er sich durch bestimmte Aneignungspraktiken und Routinen aus, die sich im Raum niederschlagen und durch diesen geformt werden: Die zufälligen Gespräche, die sich an der Grenze zwischen Garten und Strasse ergeben; die sehr individuelle Gestaltung der Gärten; die Koexistenz unterschiedlicher Nutzungen auf den Quartierstrassen und die Rücksicht, die dies erfordert; die Sichtbeziehungen, die nicht von Parzellengrenzen unterbrochen werden. Der Quartiercharakter ergibt sich aus der Wechselwirkung zwischen gebautem und angeeignetem Raum.

Die Innenentwicklung löst bei den Bewohnenden Unsicherheit aus, weil sie nicht nur räumliche, sondern auch soziale Folgen hat. Innenentwicklung bedroht Beziehungen: Zwischen Menschen und ihrer materiellen Umwelt, aber auch Beziehungen zwischen Menschen untereinander, die über die Umwelt ermöglicht oder zumindest vermittelt werden. Es wird befürchtet, dass durch die Innenentwicklung wichtige Alltagsräume überschrieben werden und dass sich das stabilisierende Geflecht aus Gebautem und Angeeignetem auf wenige Fäden und Spuren ausdünn.

Die Schwierigkeit besteht darin, dieses Wissen über bedeutungsvolle Alltagsräume zu erfassen und sowohl auf der Ebene der Planung als auch im Transformationsprozess zu berücksichtigen. Bewohnerinnen und Nutzer sind selten in der Lage, über die Räume, die ihnen wichtig sind und deren Gestaltung Auskunft zu geben. Erst mit aufwendigen Methoden wie Begehungen oder Fotografie wird es möglich, über Eigenschaften von Räumen zu sprechen. Bewohner und Nutzerinnen bewegen sich in Räumen und eignen sich diese auf vielfältige Weise an, obwohl – oder eher, weil – ihnen der Raum diskursiv nicht zur Verfügung steht. Planerinnen und Planer wiederum verfügen über ein differenziertes räumliches Wissen und können dieses sowohl wörtlich wie auch bildhaft wiedergeben. Doch bleibt dieses Wissen oftmals unzulänglich, weil es Dimensionen des Alltagsgebrauchs nicht anspricht oder darüber nichts aussagen kann.

Das fein austarierte Zusammenspiel von gebautem und angeeignetem Raum im Bestand kommt durch Innenentwicklung unter Druck. Meist ist den jeweiligen Akteuren nicht klar, worauf die Qualität des Zusammenspiels zurückgeführt werden kann. Im Kontext der Innenentwicklung ist es nötig, Wissen zu produzieren, das sowohl Alltagswelt wie auch Planungswelt umfasst. Um Qualitäten benennen und die Bedingungen ihrer Entstehung verstehen

zu können, braucht es sowohl das Erfahrungswissen der Bewohnerinnen und Bewohnern als auch das Planungswissen der Expertinnen und Experten.

#### **4.1.3. Innenentwicklung im Widerstreit von Privateigentum und gemeinschaftlichen Leistungen**

Die Transformation von kleinteilig parzellierten Gebieten verläuft im Wechselspiel zwischen Planung und alltäglichen Prozessen. In der Innenentwicklung – im Unterschied zur Planung ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets – ist das Wechselspiel und die Abhängigkeiten zwischen den Akteuren noch intensiver und feinmaschiger. Es stellt sich hier von neuem die Frage, wie Planung und Prozess miteinander verbunden werden können. Die kollektive Leitvorstellung der Innenentwicklung ist für ihre Realisierung auf zustimmende Handlungen von Eigentümerinnen und Eigentümern und weiteren Akteuren angewiesen. Gleichzeitig hängt der Wert und Qualität der eigenen Parzelle davon ab, dass gemeinschaftliche und kollektive Leistungen im Umfeld erbracht oder erhalten werden. Die Innenentwicklung von kleinteilig parzellierten Quartieren führt zu Konflikten und Herausforderungen, die die Grenze und die Beziehung zwischen Privateigentum und gemeinschaftlichen Leistungen berührt.

Die bestehende Qualität des von uns untersuchten Quartiers geht aus dem ausbalancierten Zusammenspiel von privaten Aneignungen und gemeinschaftlichen Infrastrukturen und Möglichkeitsräumen hervor. Die rechtlich klare Grenze zwischen privatem und öffentlichem Grund ist im Lebensalltag verwischt. In den Fokus rücken grenzüberschreitende Beziehungen und Abhängigkeiten: Die räumliche Qualität eines freistehenden Wohnhauses wird auch von seiner (privaten und öffentlichen) Umgebung bestimmt. In der Konsequenz heisst dies, dass auch jene Bewohnende von der Innenentwicklung direkt betroffen sind, die auf ihrer eigenen Parzelle nichts verändern. Das Zusammenspiel zwischen privatem und öffentlichem Grund zeigt sich als wesentliches Element der planerischen Überlegungen im Kontext der Innenentwicklung.

Die Parkierung als ungelöstes Problem der Innenentwicklung ist ein Beispiel eines solchen Zusammenspiels. Der Zusammenhang ist einleuchtend: Nimmt die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Bewohnenden in einem Quartier zu, so kann davon ausgegangen werden, dass auch die Fahrzeuganzahl steigt. Es stellt sich dann die Frage, wo diese Fahrzeuge – vor allem Autos – abgestellt werden sollen.

Manchenorts wird versucht, Parkplätze vom öffentlichen auf den privaten Grund zu verschieben. Dies hat den Vorteil, dass der Strassenraum für unterschiedliche Nutzungen offen gehalten werden kann und er nicht gänzlich von fahrenden und stehenden Autos dominiert wird. Andererseits erfordert die Integration von Abstellplätzen auf Privatgrund eine sorgfältige Gestaltung, um bestehende Qualitäten des Schwellenraums nicht zu gefährden bzw. sogar neue Qualitäten zu schaffen. Die bestehenden Parkierungsvorschriften führen sogar eher dazu, dass die Grenzen zwischen Strasse und Parzelle zunehmend als Puffer für das Parkieren zweckentfremdet werden.

Entstehen im Kontext der Innenentwicklung Mehrfamilienhäuser, stellt sich die Frage, ob, wo und wer Tiefgaragenplätze erstellen soll oder darf. Sowohl ökonomisch, ökologisch wie auch räumlich wären parzellenübergreifende Sammelanlagen zu befürworten. Gleichzeitig stellt sich die Erstellung solcher Anlagen durch Private als äusserst schwierig dar. Viele Gemeinden wiederum sehen es – aus finanzpolitischen und/oder ordnungspolitischen Gründen – nicht als ihren politischen Auftrag an, solche Anlagen selber zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem Mehrwertausgleich könnten zumindest finanzpolitische Vorbehalte relativiert werden.

Wir diskutieren hier die Parkierung beispielhaft für andere Themen, bei denen das Zusammenspiel zwischen Privateigentum und gemeinschaftlichen Leistungen zentral ist. Die Studierenden sind mit dieser Frage unterschiedlich umgegangen. Einige versuchten möglichst Konflikte zu vermeiden und das bestehende Verhältnis zwischen privat und öffentlich zu bewahren. Andere sind das Thema offensiv angegangen, beispielsweise indem räumliche Strukturen oder Angebote vorgeschlagen wurden, anhand derer der Konflikt ausgehandelt werden sollte. Es wurde somit der Versuch unternommen, räumliche Konfliktkatalysatoren zu gestalten. Wieder andere haben diese Frage in das Planungsverfahren integriert. Sondernutzungsplanungen oder informelle Quartierleitbilder sind diesbezüglich naheliegende, aber je nach Konstellationen auch sehr anforderungsreiche Instrumente.

Auf allgemeiner Ebene stellt sich die Frage, wie Lösungen für Probleme, die die vermeintlich starren Grenzen zwischen Privatem und Öffentlichem überschreiten, gefunden werden können. Die Schwierigkeit besteht einerseits darin, breite Unterstützung für eine bestimmte Lösung bei jenen Personen zu finden, die sie verhindern könnten. Andererseits gilt es, den Ertrag und die Kosten einer Lösung so zu verteilen, dass alle beteiligten Akteure zustimmen können. In Abwesenheit starker staatlicher Autorität – in diesem Fall auf Gemeindeebene – besteht zudem die Möglichkeit nicht, Kooperation zu erzwingen. Erfolgreich sind Verfahren, die es schaffen, dass die Beteiligten von einem kompetitiven in einen kooperativen Modus wechseln. Ziel ist, dass die Beteiligten einen Perspektivenwechsel vollziehen. Der Wechsel in einen kooperativen Modus bedeutet, dass die Beteiligten das gemeinsame Ergebnis erkennen und würdigen können. Sobald Verteilungsfragen in den Fokus rücken, steigt die Gefahr, dass die Beteiligten wieder in einen eher kompetitiven Modus wechseln.

#### **4.1.4. Die Konstruktion von Dichte**

Das Prinzip der Innenentwicklung, wie es im Kanton Aargau und in der Gemeinde Wettingen festgehalten ist, zielt ab auf eine Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets. So sind im kantonalen Richtplan Mindestdichten für unterschiedliche Raumtypen festgeschrieben, die die Gemeinden bis 2040 erreichen sollen. Die Kennzahl für Dichte ist die Anzahl Einwohner pro Hektar – ein Dichtemass, das sich in der Raumplanung etabliert hat. So steht im kantonalen Richtplan, dass beispielsweise in Kernstädten und in urbanen Entwicklungsräumen die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen bei 70 Einwohnenden pro Hektare, in ländlichen Zentren bei 55 liegen soll.

Die Beschreibung der angestrebten Dichte mit einer Kennzahl suggeriert, dass das Konzept «Dichte» einheitlich verstanden und gleichzeitig präzise gemessen werden kann. Im Projekt wurde aber deutlich, dass Dichte ein komplexer Begriff ist, der je nach Kontext sehr unterschiedlich verstanden wird. Diese sehr unterschiedlichen Verständnisse von Dichte beeinflussen den Verlauf des Transformationsprozesses und können zu Missverständnissen zwischen unterschiedlichen Akteuren führen.

Die interviewten Personen verstehen «Verdichtung» oder «Erhöhung der Dichte» als relativ uniformen Prozess, der sich im gebauten Raum eindeutig niederschlägt: Der Bau von Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern, eine Zunahme an Autos und Parkplätzen und der Verlust und/oder die Vereinheitlichung von Grünräumen werden mit Verdichtung in Verbindung gebracht. Dichte hat bei den interviewten Eigentümern und Eigentümerinnen eine eher negative Färbung.

Das Masterstudio und der Expertenworkshop haben dagegen gezeigt, dass mehr Dichte unterschiedlich verwirklicht werden kann. Umbauten mit geringer Eingriffstiefe können eine Verdichtung hervorbringen, ohne dass die Zunahme augenfällig ist. Andererseits können Ersatzneubauten zu einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche führen und den Charakter eines Quartiers erheblich verändern, ohne dass eine grössere Einwohnerdichte erreicht wird. Dichte kennt viele Gesichter, wie auch die Publikation des Kantons Aargau «Dichte illustriert» sehr anschaulich zeigt.<sup>2</sup> Die geltende Bauordnung und die bestehende Parzellenstruktur setzen dem Verdichtungspfad Leitplanken. Dem Entwurfsprozess und den typologischen Formen für die Innenentwicklung sind damit je nach Lage teilweise enge Grenzen gesetzt. Als Reaktion darauf haben sowohl die Studierenden als auch die Expertinnen intensiv über die Frage diskutiert, ob es zielführend sei, die Verdichtung auf Orte zu konzentrieren, wo der Handlungsspielraum vergleichsweise gross ist.

Dichte ist je nach Perspektive und Lage ein umstrittenes und unklares Konzept. Mit einfachen Kennziffern lassen sich zwar Entwicklungsziele abstrakt formulieren, doch «Dichte» muss immer wieder auf lokaler Ebene in konkreten Projekten verhandelt werden. Sie lässt sich, wie sich zeigt, auch nicht auf Einwohnende pro Hektar reduzieren, sondern ist mit zahlreichen Handlungsebenen und Themenbereichen verbunden, wie etwa das Angebot und die Qualität von Freiräumen, Verkehr und Strassenraum, Bautypologien und Wohnungsspiegel, Quartiercharakter und räumliche Verankerung von sozialen Netzwerken. Über unterschiedliche Vorstellungen von Innenentwicklung und Dichte zu debattieren und unterschiedliche Bilder in diese Debatte einfließen zu lassen, ermöglicht Dichte im lokalen Kontext zu konstruieren, ein gemeinsames Verständnis zu schaffen und Handlungsoptionen zu öffnen.

---

<sup>2</sup> Kanton Aargau (2014). Dichte illustriert. Download unter: [https://www.ag.ch/media/kanton\\_aargau/bvu/dokumente\\_2/raumentwicklung/grundlagen\\_6/publikationen\\_4/Dichte\\_illustriert.pdf](https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/grundlagen_6/publikationen_4/Dichte_illustriert.pdf) (letzter Zugriff: 10. September 2019).

## 4.2. Spuren einer neuen Stadtraumkultur

Die Widersprüche der aktuellen Planung und Transformation sind Indikatoren für die Deutungs- und Handlungsprobleme, mit denen sich Akteure mit Blick auf die Innenentwicklung konfrontiert sehen. In der Auseinandersetzung mit Widersprüchen kommen Selbstverständlichkeiten ins Wanken. Plötzlich wird das «So-haben-wir-das-schon-immer-gemacht» als mögliche Ursache von unbefriedigenden Zuständen in den Blick genommen – sowohl in der Planungs- wie auch in der Alltagswelt. Gleichzeitig kommen auch Spuren zu Tage, die auf eine neue Selbstverständlichkeit hinweisen. Auf den folgenden Seiten legen wir in drei Themenbereichen diese Spuren frei. Sie können nicht direkt als Handlungsanweisung dienen, aber sie zeigen, welche Aspekte der Innenentwicklung neu gedacht und verknüpft werden können.

### 4.2.1. Stadtraum oder Zone: Alltags- und Planungsräume in Beziehung setzen

Wir wurden wiederholt mit der Frage konfrontiert, welches Gebiet wir untersuchen wollen und warum wir schliesslich genau diese Strategieperimeter gewählt haben. Tatsächlich hat sich das «richtige» Untersuchungsgebiet nicht selbstverständlich aufgedrängt. Der Raum nördlich des Bahnhofs von Wettingen ist zu heterogen, um eindeutige Grenzen zwischen unterschiedlichen Quartieren sehen oder ziehen zu können. Gleichwohl mussten wir natürlich eine Grenze ziehen zwischen jenen Parzellen, die wir untersuchen und deren Eigentümer und Eigentümerinnen wir kontaktieren wollten und jenen Parzellen, die wir nicht berücksichtigten. Die Auswahl war nicht zufällig, aber ging auch nicht eindeutig aus konzeptionellen Überlegungen hervor.

Was wir zu Beginn primär als problematisch für unsere Untersuchungsanlage betrachteten, wiederholte sich im Verlauf des Forschungsprojekts: Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer haben andere Räume im Kopf, wenn sie von «ihrem» Quartier sprechen als die Gemeindeplanerinnen oder andere Interviewpartner, im Verkehrskonzept wird ein anderer räumlicher Ausschnitt der Gemeinde gewählt als wenn es darum geht, schutzwürdige Bauten und Siedlungsstrukturen auf Gemeindegebiet zu identifizieren etc. Kurz: Je nach Perspektive, Handlungsabsicht, Vorverständnis, institutioneller Position und Planungsinstrument stehen andere Raumeinheiten im Vordergrund. Unterschiedliche Akteure werden das gleiche Gebiet mit unterschiedlichen Raumeinheiten in Verbindung bringen. Das Gebiet, das wir untersucht haben, setzt sich je nach Position aus anderen sich überlappenden mentalen Karten zusammen. Es gibt keine allgemeingültige und für alle gleichermassen sinnhafte Repräsentation eines Raums. Diese Einsicht kontrastiert mit der nur vermeintlichen Genauigkeit einzelner Plangrundlagen oder individuellen Erzählungen.

Im Verlauf des Projekts sind wir auf zwei gegensätzliche Vorstellungen gestossen, wie die «richtigen» Raumeinheiten für die Innenentwicklung gefunden werden können. Aus der ersten Perspektive «Planungsraum» lassen sich die Raumeinheiten aus übergeordneten Planungsgrundsätzen ableiten. Die Bau- und Nutzungsordnung unterteilt die Gemeinde in



unterschiedliche Zonen – abgebildet im Bauzonenplan – mit je unterschiedlichen Bauregeln. Für bestimmte Gebiete werden eigene Zonen erlassen; und umgekehrt, werden bestimmte Zonen in unterschiedliche Gebiete mit eigenen Bestimmungen unterteilt. Jedenfalls gibt es eine mehr oder weniger kohärente räumliche Hierarchisierung von «oben» (d.h. vom gesamten Gemeindegebiete) nach «unten» (d.h. bis zur einzelnen Parzelle).

In der zweiten Perspektive «Alltagsraum», die wir vor allem bei den Bewohnenden, aber auch bei einigen Architekturstudierenden und von Beteiligten am Expertenworkshop wahrgenommen haben, geht Raum viel stärker aus dem gelebten Alltag hervor. Eine erste Raumeinheit, bei der Qualität eine grosse Rolle spielt und die emotionale Bindung stark ist, ist die eigene (oder bewohnte) Parzelle und die an sie anschliessenden Schwellenräume. Auf der Parzelle und im eigenen Haus kann man sich seine eigene Welt schaffen und den Ort nach Gutdünken aneignen und umgestalten. Die Ränder und Übergänge der eigenen Parzelle sind wichtig. Entweder werden sie speziell markiert und begrenzt oder fliegend gehalten. Jedenfalls ist diese erste Raumeinheit nicht unabhängig von ihren Rändern zu denken und nicht auf das Haus zu reduzieren. Die Verbindungen vor und hinter der Parzelle bilden die nächste Raumeinheit. Typischerweise ist dies die Strasse, von der das eigene Haus erschlossen wird bzw. der Grün-/Freiraum, durch den die Parzelle mit anderen verbunden ist. In dieser Raumeinheit werden Veränderungen unmittelbar wahrgenommen und wirken sich auf zukünftige Entwicklungen positiv oder negativ aus. Beispielsweise zeigt sich eine Tendenz zur Adaption und Vereinheitlichung der Aussenraumgestaltung bei neueren Bauten. Einige Interviewpartnerinnen und Interviewpartner haben auch explizit Veränderungen in der Strasse als negative Beispiele genannt, die vermieden werden müssten. Schliesslich folgt als letzte Alltagsraumeinheit, das Quartier, das aber bereits sehr unscharf und heterogen gefasst wird. Wo die Quartiersgrenzen verlaufen, ist nicht eindeutig und was die Qualität des Quartiers ausmacht, ist nicht klar. Das Quartier erscheint eher als soziale denn als räumliche Einheit.

Wir sind im Forschungsprojekt auf unterschiedliche Schattierungen dieser Perspektiven gestossen. Manchmal wurden bestimmte Strassenabschnitte als besonders wichtig erachtet. Andere Gesprächspartner und Gesprächspartnerinnen orientieren sich zwar an einem hierarchischen Aufbau, durchbrechen diesen aber immer wieder, indem Themen in den Vordergrund gerückt werden, die diese Hierarchie in Frage stellen. In den von den Studierenden erarbeiteten Strategien wurde das Thema der angemessenen Raumeinheit unterschiedlich angesprochen. Die Strategie «Heterogenität erhalten» setzt auf informelle Planungsinstrumente (wie ein Quartierleitbild), um die Entwicklung zu planen und zu steuern. Wie auch im Expertenworkshop betont, kann mit solchen Instrumenten die Suche nach der richtigen Raumeinheit als offene Frage behandelt und in den Planungsprozess integriert werden. In der Strategie «Dazwischen flexibel» setzen die Studierenden beim «Alltagsraum» an. Ihr Fokus liegt auf den Räumen zwischen den Parzellen. Sie suchen nach Mitteln, wie die jetzige Eigentümerschaft das Erdgeschoss umfassend aneignen und nutzen kann. Der Transformationsprozess setzt also bei der für die Eigentümerschaft unmittelbar greifbarsten Raumeinheit an und fragt, mit welchen Instrumenten und Regeln eine solche Transformation angestossen und qualitativen Mehrwert schaffen kann.

Die Bestimmung der Raumeinheit, die für alle beteiligten Akteure sinnvoll erscheint, wirft somit sowohl ein analytisches wie auch ein praktisches Problem auf. Unser Forschungsprojekt zeigt, dass je nach Akteur, Instrument oder Absicht unterschiedliche Raumeinheiten relevant sind. Unterschiedliche räumliche Reichweiten und Abstraktionsabsichten beeinflussen, wie über Transformationsprozesse gesprochen und wie auf diese reagiert wird. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass alltägliche Raumvorstellungen den Planungsräumen entsprechen.

Für die Innenentwicklung liegt, wie wir denken, in diesem Problem eine grosse Chance. Ein Dialog über die unterschiedlichen Reichweiten und Färbungen von Alltags- und Planungsräumen zu führen, ist ein erster Schritt, um Innenentwicklung gemeinsam verorten zu können. Wie kann der Alltagsraum «Strasse» mit dem Planungsraum «Zone» verknüpft werden? Ein Dialog über solche Fragen bietet die Möglichkeit, in einem nicht-kompetitiven Umfeld Alltagswelt und Planungswelt miteinander zu verweben.

#### **4.2.2. Typologische Transformationen gestalten: Bautyp, Freiraum und Kontrolle in Beziehung setzen**

Wir haben im Untersuchungsgebiet eine enge Beziehung zwischen den Bautypen, der Gestaltung und Nutzung des Freiraums auf der jeweiligen Parzelle und der Art des Eigentums bzw. der Kontrolle über die Parzelle festgestellt. Bei der Auswertung und Diskussion der Entwürfe und der darin formulierten Wohnszenarien wurde deutlich, dass in Bezug auf die Aneignungsmöglichkeiten auf der Parzelle und auf die Anforderungen an den Bautyp grundlegende Unterschiede bestehen zwischen unterschiedlichen Formen des Eigentums und der Kontrolle über die Parzelle, beispielsweise:

- ein von der Grundeigentümerschaft selbst bewohntes Haus, in dem zwei Wohnungen vermietet werden
- ein Haus, welches von drei gleichberechtigten Parteien gemeinsam verwaltet und genutzt wird
- ein Haus mit drei unabhängigen Eigentumswohnungen
- ein Miethaus mit drei unabhängigen Parteien

Wohnen die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen selbst im Haus, so wird es von ihrer – impliziten oder expliziten – Zustimmung oder Duldung abhängen, wie die Freiräume auf der Parzelle eingerichtet und genutzt werden. Ein typisches Beispiel dafür ist das Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung, der ein klar begrenzter Bereich – Zugang, Sitzplatz und allenfalls Parkplatz – zugeteilt ist, während der Rest der Parzelle zusammenhängend, durch die das Einfamilienhaus bewohnenden Eigentümerinnen und Eigentümer kontrolliert und genutzt wird.

Im Falle der aus drei gleichberechtigten Parteien bestehenden Hausgemeinschaft ist die Nutzung und Gestaltung des Freiraums auf der Parzelle weitgehend Verhandlungssache. Denk-

bar ist eine klare Aufteilung in zugewiesene Bereiche, oder umgekehrt eine primär gemeinschaftliche Nutzung des Aussenraums mit unscharfen oder beweglichen Grenzziehungen, oder Mischformen zwischen den beiden Extremen.

Im Falle eines Hauses mit drei unabhängigen Eigentumswohnungen ist das zugrundeliegende Vertragsmodell entscheidend. Um mögliche Reibungsflächen zwischen den Parteien zu minimieren, wird die Bewirtschaftung von gemeinsamen Flächen, Erschliessungsräumen und Infrastrukturen im Stockwerkeigentum häufig einer externen Verwaltung übertragen, welche bestrebt sein wird, diese Aufgaben möglichst kosteneffizient zu erledigen. Die Folge ist eine harte Abgrenzung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen. Letztere werden in der Regel auf möglichst robuste und unterhaltsarme Weise gestaltet.

Bei einem Miethaus schliesslich wird das Verfügungsrecht der einzelnen Parteien über die Freiräume auf der Parzelle meist durch eine Hausordnung geregelt. Bei der Ausgestaltung der entsprechenden Regeln besteht ein beträchtlicher Spielraum. So ermöglichen und fördern Genossenschaften nicht selten gemeinsame Aneignungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Renditeorientierte Hausbesitzer und Hausbesitzerinnen werden demgegenüber versuchen, den Unterhalts- und Koordinationsaufwand zu minimieren und allenfalls, ähnlich wie beim Stockwerkeigentum, eine professionelle Verwaltung beauftragen.

Aus der Organisation des Eigentums und der Kontroll- und Verfügungsrechte über das Grundstück ergeben sich somit zentrale Rahmenbedingungen für die Aufteilung und Gestaltung des Aussenraums auf der Parzelle, für die Konfiguration der Übergänge zum öffentlichen Grund und damit schlussendlich für die Einbettung eines Hauses und seiner Parzelle ins räumliche und soziale System des Quartiers.

Die eingreifenden Umwälzungen des Quartiers, die sich im Zuge der Innenentwicklung ergeben können, sind offensichtlich nicht allein der Zunahme an Bauvolumen, Wohneinheiten oder Bewohnern geschuldet, sondern oft auch einem Wechsel der Kontrollregimes auf den Grundstücken – beispielsweise vom Modell des selbstbewohnten Einfamilienhauses zum Modell des freistehenden Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen.

Eine umfassende Bewertung der räumlichen und sozialen Folgen von Verdichtung in einem kleinteilig parzellierten Gebiet sollte somit auch die damit einhergehenden Veränderungen solcher Kontrollregimes auf den Parzellen berücksichtigen. Die üblichen Verfahren zur baurechtlichen und gestalterischen Beurteilung von baulichen Veränderungen blenden diesen Aspekt weitgehend aus.

Auf der Suche nach einer Stadtraumkultur, die den besonderen Bedingungen der Innenentwicklung Rechnung trägt, rückt somit Eigentum als Handlungskategorie in den Fokus. Denn Eigentümerinnen und Eigentümer können auf ihren Grundstücken keineswegs machen, was sie wollen. Baurecht und Gestaltungsvorschriften implizieren eingreifende Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten. Die baurechtliche Beurteilung betrifft allerdings in erster Linie

die Nutzungsweise, die Dichte und die Volumetrie, und nicht die Ausgestaltung der Verfügungsrechte über den Freiraum innerhalb der Parzellengrenzen. Auch bei einer allfälligen architektonisch – städtebaulichen Beurteilung der Gestaltung und Einordnung durch Gestaltungsbeiräte oder Wettbewerbsjurys werden solche Fragen in der Regel nicht thematisiert.

Die Transformation im Bestand legt offen, dass Eigentum nicht nur als Recht über eine klar definierbare Sache verstanden werden kann. Eigentum muss vielmehr auch im soziale Sinn, als Beziehung zwischen Personen, gefasst werden (Babie 2013, 343 f.; Blomley 1997, Babie, 2013, Blomley 2016). Diese soziale Fassung des Eigentumsbegriffes eröffnet einen breiteren Blick auf einen sozial produzierten Raum, in dem zwar formale, juristisch verankerte Rechte operieren, der jedoch zugleich von in dauernder Entwicklung und Transformation begriffenen, informellen Nutzungs- und Kontrollregimes strukturiert wird (e.g. Babie 2013, 368). So verstanden ist Grundeigentum nicht eine abstrakte Gegebenheit, sondern bildet sich im Zug der Verfestigung lange andauernder sozialräumlicher Praktiken.

Dies wird in der Auseinandersetzung mit der Stadtmorphologie anschaulich gemacht. So kann eine Parzelle nicht allein als juristische Einheit verstanden werden, welche es erlaubt, bestimmte Rechte – beispielsweise Eigentums- oder Nutzungsrechte – mit einem Grundstück zu verbinden. Die meisten Parzellen treten zugleich als räumlich bestimmte Elemente der physischen Siedlungsform in Erscheinung. Parzellenstrukturen werden einerseits über physische Elemente wie Markierungen, Einzäunungen oder Grenzmauern verkörpert, andererseits aber auch über die relative Kohärenz der parzelleninternen Bebauungsstrukturen und Landnutzungen. Schliesslich ist eine Parzelle ein institutionelles Werkzeug, welches eine räumlich präzise, planerische Zuweisung von Landnutzungen, Ausnützungsziffern und Bauregeln ermöglicht. Dieser Reichtum an Facetten macht die Parzelle zu einer komplexen Schnittstelle zwischen baulichen, planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Dimensionen des städtischen Raumes und damit zwischen räumlichen und nicht-räumlichen Dimensionen der Stadt (Bobkova et al. 2017,177). Im Kontext der Stadtmorphologie wird deshalb auch vorgeschlagen, anstelle des Eigentumsbegriffs den weiter gefassten Begriff der «Kontrolle» zu verwenden (Hillier 1996, Kropf, 1997, Scheer 2010).

Das Regime der Kontrolle über eine bebaute Parzelle ist eng verknüpft mit der Bebauungsform und mit der Gebäudetypologie (Caniggia 1986). Ein Gebäude definiert ein Raumgefüge, welches – im Unterschied zum öffentlichen Strassenraum – in der Regel nur für eine mehr oder weniger klar umrissene Personengruppe frei zugänglich und nutzbar ist. Im Falle eines Wohnhauses sind das beispielsweise die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Gäste. In offenen Bebauungsstrukturen – wie wir sie im Untersuchungsgebiet vorfinden – lösen sich die Gebäude teilweise oder ganz von den Parzellengrenzen. Weil die Parzellengrenzen nicht deckungsgleich mit den Fassaden sind, entsteht ein breites Spektrum möglicher Interpretationen in Bezug auf die Kontrolle des Gebietes zwischen Parzellengrenze und Gebäudefassade. In einem Extremfall ist die Grundstücksgrenze im Raum gänzlich unsichtbar und der allgemein zugängliche Raum umfließt das Gebäude vollständig. Im anderen Extrem wird die Grundstücksgrenze als blickdichte Einfriedung ausgebildet und mit einem Zugangstor ver-

sehen, so dass der gesamte Umraum ausschliesslich den Bewohnern und Bewohnerinnen zur Verfügung steht.

Für beide Verhaltensweisen finden sich im Untersuchungsgebiet Beispiele. Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudekomplex an der Schwyzerstrasse ist dreiseitig von zugänglichen Vorbereichen und Anlieferungen umgeben, die übergangslos in den Bewegungsraum der Schwyzerstrasse übergehen. Die Schwyzerstrasse ihrerseits tritt als öffentliche Strasse in Erscheinung, rechtlich handelt es sich jedoch um eine Privatstrasse. Einige Grundstücke mit neueren Einfamilienhäusern, beispielsweise entlang der Frohsinnstrasse, grenzen sich andererseits mit hohen und blickdichten Hecken vom Strassenraum vollständig ab. Die meisten Grundstücke im Untersuchungsgebiet bewegen sich jedoch irgendwo im mittleren Bereich dieses Spektrums.

Die Beziehung zwischen Gebäudetypologie und Kontrollregime ist noch auf einer zweiten Ebene von Bedeutung. Im Unterschied zu einer Parzelle mit einem Einfamilienhaus gibt es auf einer Parzelle mit einem Mehrfamilienhaus Bereiche, die weder zum allgemein zugänglichen Bewegungsraum noch zum von einzelnen Parteien kontrollierten Raum gehören, sondern durch alle das Haus bewohnenden Parteien gemeinsam kontrolliert werden - beispielsweise der Hauszugang oder das gemeinsame Treppenhaus. Somit entsteht bei einem Mehrfamilienhaus eine andere Ausgangslage für die Disposition der Beziehung zwischen Parzellengrenze und Gebäude als bei einem Einfamilienhaus. In einer offenen Bebauungsstruktur gibt es auch dafür ein breites Spektrum an unterschiedlichen Möglichkeiten.

Typologische Transformationen, wie sie im Rahmen einer inneren Verdichtung auftreten, ziehen offensichtlich auch Veränderungen der Kontrollregimes auf den Parzellen und damit einhergehende Veränderungen der Freiraumstruktur nach sich. Allerdings besteht eine beträchtliche Elastizität in der Ausgestaltung der Beziehungen zwischen Bautyp und Kontrollregime.

In der Erstbebauung des Untersuchungsgebiets ist häufig ein Haustyp anzutreffen, der in den Baueingabeplänen als «Ein- oder Zweifamilienhaus» bezeichnet wird. Diese von lokalen Baumeistern und Baumeisterinnen errichteten, kleinen Häuser wurden in der Regel durch die Käufer selbst bewohnt. Wenn diese jedoch – namentlich in den ersten Jahren nach dem Kauf – die finanziellen Lasten nicht alleine tragen konnten, war es mit minimalen Anpassungen möglich, im Haus eine zusätzliche Mietwohnung zu organisieren.

Auch die Testprojekte der Studierenden haben aufgezeigt, dass es in der Regel relativ einfach möglich ist, auf einem Einfamilienhausgrundstück zwei Wohneinheiten unterzubringen, ohne den Charakter und die Konfiguration der Freiräume auf der Parzelle komplett umzugestalten.

Einerseits lässt sich in bestehenden Einfamilienhäusern mit kleinen Anbauten oder Aufstockungen oftmals recht einfach eine zusätzliche Wohnung unterbringen. Andererseits wurden

auch bei Neubauten Lösungen aufgezeigt, welche die Parzelle nicht wie bei einem Doppelhaus in zwei hart voneinander abgegrenzte Hälften aufteilen.

Schwieriger wird es, wenn auf dem Grundstück drei oder mehr gleichwertige Wohnungen untergebracht werden sollen. Auch dafür haben die Testprojekte einen reichen Fundus an Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Häufig wird allerdings versucht, mehreren Wohnungen eigene Anteile am Freiraum zuzuweisen woraus sich eine Tendenz zur Kompartimentierung der Parzellenfläche ergibt. Zudem ist es in manchen Fällen nicht zu vermeiden, dass der Zugang zu den im rückwärtigen Bereich der Parzelle gelegenen Wohneinheiten an privaten Aussenräumen der vorderen Wohnungen vorbeiführen. Auch daraus können sich zusätzliche Gliederungs- und Abgrenzungsmassnahmen ergeben.

Grundsätzlich ist es natürlich auch denkbar, dass drei oder mehr Parteien in einem kleinen Mehrfamilienhaus zusammenleben und den erdgeschossigen Garten ohne zusätzliche Unterteilungen gemeinsam nutzen. In diesem Fall würde die Verdichtung einer Einfamilienhausparzelle zwar möglicherweise mit einem gewissen Zuwachs an Bauvolumen und mit einer typologischen Transformation einhergehen. Die Konzeption des Freiraumes als durch eine Personengruppe gemeinsam kontrollierte und genutzte, zusammenhängende Fläche würde der vorbestehenden Situation des freistehenden Einfamilienhauses jedoch noch weitgehend gleichen. Beispiele solcher Hausgemeinschaften existieren durchaus. Sie erfordern allerdings eine spezifische Kultur der Organisation und des gemeinsamen Aushandelns und können sich bis anhin noch nicht auf eingespielte Modelle stützen wie sie für den Mietwohnungsbau und beim Stockwerkeigentum zur Verfügung stehen.

Wenn innere Verdichtung in kleinteilig parzellierten Gebieten mit Einfamilienhäusern als schrittweiser Prozess verstanden werden soll, dann müssen auch die Beziehungen zwischen Bautyp und Freiraum und die Veränderungen der Kontrollregimes auf den Parzellen thematisiert werden. Die gängigen Transformationsmodelle – Aufteilung von Parzellen für unabhängige Doppel- oder Dreifachhäuser, Zusammenlegung von Parzellen für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Ersatz bestehender Einfamilienhäuser durch Neubauten mit Eigentumswohnungen – führen in dieser Hinsicht durchwegs zu eingreifenden und sprunghaft einsetzenden Veränderungen. Andere Möglichkeiten bestehen durchaus, aber sie sind noch nicht breit erprobt und entsprechend vertraut. Zukünftige Bestrebungen zum Aufbau einer «Stadtraumkultur» sollten nicht zuletzt an diesem Punkt ansetzen.

#### **4.2.3. Schaffung von bedeutungsvollen Alltagsräumen als gemeinschaftliche und private Aufgabe**

Innenentwicklung findet immer an einem konkreten Ort statt, der materiell wie sozial schon besetzt ist. Der Rhythmus der Veränderung unterscheidet sich von Ort zu Ort. Ungleichzeitigkeiten entstehen zudem zwischen der baulichen und der gesellschaftlichen Transformation. In dauerhaften baulichen Strukturen können sich eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Praktiken und Beziehungen einnisten. Siedlungsbiografien legen beispielsweise offen, wie

die Permanenz von Gebäuden und Grundrissen, den Wandel in der Familiensituation und in den Lebensstilen nicht behindert (Glaser 2014; Loeliger et al. 2020). An manchen Orten bilden bestimmte sozialräumliche Elemente eine stabile Struktur aus, die komplementär zur Transformation verstanden werden kann. An anderen Orten fehlt ein solches dauerhaftes und verbindendes Gerüst. Innenentwicklung, verstanden als multidimensionaler Transformationsprozess, ist kontextbezogen und nicht linear. Eine wesentliche Erkenntnis ist, dass Innenentwicklung Alltagsräume, die unscheinbar sind aber denen eine wichtige soziale Bedeutung zukommt, verändert oder auflöst. Ob diese Alltagsräume bewahrt oder neu geschaffen werden können, ist eine offene Frage.

In jedem Fall hat Innenentwicklung räumliche und soziale Folgen. Typologische Transformationen führen, wie oben aufgezeigt, nicht nur dazu, dass sich die soziale Zusammensetzung verändert. Zugleich verschwinden auch alltägliche Räume, an denen sich Bewohnerinnen und Bewohner orientieren. Sichtbeziehungen werden unterbrochen. Ungeplante Nischen werden aufgefüllt. Übergänge und Brücken brechen ab. Damit gehen Beziehungen verloren: Zwischen Menschen und ihrer materiellen Umwelt aber auch Beziehungen zwischen Menschen untereinander, die über die Umwelt ermöglicht oder zumindest vermittelt werden.

In unserer Forschungsarbeit hat sich etwa gezeigt, wie wichtig Bäume im Untersuchungsgebiet sind. Sie stellen mehr als bloss «Natur» dar, sondern können als wesentliche Elemente von Alltagsräumen verstanden werden. Bäume spannen, zusammen mit anderen raumprägenden Elementen (Strassen, Häuser, Hecken etc.), Räume auf. Fallen die Bäume weg, lassen sie sich nicht einfach ersetzen. Im Gegenteil – ihr Verschwinden stellt bestehende Alltagsräume grundsätzlich in Frage.

Wir haben Alltagsräume von Planungsräumen unterschieden und damit darauf aufmerksam gemacht, dass Raumvorstellungen sehr unterschiedlich sein können. Alltagsräume haben spezifische Bedeutungen, die im Kontext der Innenentwicklung reflektiert werden müssen.

Eingespielte Alltagsräume schaffen basale *Orientierung*: Wo liegt die Apotheke, wo das Geschäft mit dem guten Tee? Welche Schleichwege muss ich nehmen, um schneller vorwärtszukommen? Auf welchen Abschnitten der Quartierstrasse kann ich nachmittags mit den Kindern spielen? In Räumen, die sich nicht oder kaum verändern, müssen solche Fragen nach einer gewissen Zeit nicht mehr beantwortet werden. Innenentwicklung zwingt die Bewohnerschaft, sich diese Fragen neu zu stellen. Den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern macht primär die Verkehrsentwicklung Sorge, die eine Verdichtung scheinbar zwangsläufig begleitet: Sind die Quartierstrassen dann noch sicher für Zu-Fuss-Gehende? Werden bestimmte Strassen für den Autoverkehr geschlossen und wenn ja: mit welchen Konsequenzen?

Alltagsräume tragen zur *Identitätsbildung* bei: Die von uns interviewten Personen verbinden biografische Episoden sehr stark mit dem Raum, in dem sie stattgefunden haben. Räume sind identitätsstiftend und -stabilisierend. So wird in den Gesprächen das Possessivpronomen «mein» nicht nur für jene Gegenstände und Orte benutzt, die tatsächlich im Eigentum

des Sprechers bzw. der Sprecherin sind. Das, was «mein» ist, reicht über das Eigentum hinaus und bezeichnet auch das, was zur eigenen Identität gehört oder zur Identitätsbildung beigetragen hat.

Alltagsräume sind Möglichkeitsräume für *Austausch* und die *Entstehung von sozialen Bindungen*: In Alltagsräumen findet Austausch statt. Dieser Austausch kann flüchtig oder konzentriert sein. In beiden Fällen treten Menschen in Beziehung zueinander und vergewissern sich ihrer sozialen und räumlichen Rolle (Sagt man sich «Grüezi» oder «Hoi»? Weiss man, wo der Andere wohnt? Weiss man, welche Bedeutung die andere Person für das Quartier hat?) Spezifisch für diese Alltagsräume ist, dass in ihnen vor allem lose Beziehungen entstehen und aufrechterhalten werden. Enge Beziehungen aktualisieren sich primär im privaten Raum und weniger in öffentlichen oder halb-öffentlichen Alltagsräumen. Lose Beziehungen sind aber entscheidend für die Entstehung von sozialem Kapital.

In Alltagsräumen tritt die *Gemeinschaft in Erscheinung* oder es entsteht ein Gefühl von Gemeinschaft: Strassenfeste, Spielplätze, Schwimmbäder, kleine Märkte oder sonstige Angebote haben neben dem unmittelbaren Zweck auch den Effekt, dass die lokale Gesellschaft – als sichtbares Kollektiv und nicht nur als Summe einzelner Beziehungen – im Raum in Erscheinung tritt. Im Unterschied zum Bild einer dörflichen Gemeinschaft, die quasi naturwüchsig entsteht und die die Mitglieder fest an sich bindet, ist die lokale Gesellschaft diffuser und unverbindlicher. Aber sie stellt einen Übergang dar zwischen der intimen Privatheit der eigenen vier Wände und der anonymen Öffentlichkeit heterogener Stadtlandschaften.

Die Bedingungen, die relevante Alltagsräume entstehen lassen, sind den Bewohnerinnen und Bewohnern oftmals verborgen. Welche Elemente genau dazu führen, dass man sich an einem bestimmten Ort wohlfühlt, ist nicht offensichtlich. Die Bedeutung von Alltagsräumen entsteht meist durch den andauernden Gebrauch von Zwischenräumen, die unterschiedliche Nutzungen und Bedeutungszuschreibungen zulassen. Die Aneignung solcher Zwischenräume, die sich auf deren Gestalt niederschlägt, ist Ausdruck einer kulturellen Praxis, die weder auf rein private noch rein öffentliche Handlungen zurückgeht.

Innenentwicklung tangiert den Bestand und die Bedeutung eingespielter Alltagsräume. Der Erhalt oder die Schaffung von bedeutungsvollen Alltagsräumen setzt bei der Anerkennung dieser an. Die Qualität einer bestimmten Siedlungsstruktur kann nicht allein auf Gebäude und Grünräume zurückgeführt werden, sondern muss auch die Zwischenräume umfassen, die den Alltag prägen. Ob dieses Wissen erkannt wird und Eingang findet in Transformationsprozesse, hängt sehr stark davon ab, ob und wie Bewohnerinnen und Bewohner sich einbringen und beteiligen (können). Es braucht sowohl von privaten wie auch öffentlichen Akteuren ein Bewusstsein für die gemeinsame Produktion solcher Räume.



# 5

## Schlussfolgerungen und 13 Thesen zur Innenent- wicklung



## 5. Schlussfolgerungen und 13 Thesen zur Innenentwicklung

Im Verlauf unserer Arbeit führten wir zahlreiche Gespräche. Zunächst untereinander, bei der Formulierung der Fragestellung, des Gesuches und des Forschungsplans. Dann mit unseren Forschungspartnern, mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem Kanton Aargau und der Gemeinde Wettingen – um die Aufgabenstellung zu schärfen, das Vorgehen zu klären und die Grundlagen kennenzulernen. Danach sprachen wir mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen im Untersuchungsgebiet. Der Schatz an lokalem Wissen und persönlichen Sichtweisen, der in dieser Phase gehoben wurde, bildete die wichtigste Basis für die ganze, weitere Arbeit. Anschliessend diskutierten wir mit den Studierenden und reagierten auf ihre Vorschläge und Fragen. Wir begleiteten ihre Arbeit kritisch und liessen uns von ihren Vorschlägen und Ideen überraschen. Schliesslich sprachen wir immer wieder mit Expertinnen und Experten aus Planung und Verwaltung, um die Vorschläge der Studierenden zu reflektieren und im Kontext der Planungspraxis zu situieren.

Das Wissen, das uns diese Gespräche erschlossen hat, ist vielfältig und heterogen. Es wurde in alltäglicher Sprache, aber auch im Fachjargon der Planung ausgedrückt. Es umfasst ganz unterschiedliche Arten von Aussagen: Bezeichnungen («Wettingen ist irgendwie immer noch ein Dorf geblieben»), Qualifikationen («Das Einzigartige ist dieser Gartenstadtcharakter»), aber auch Projektionen («Wenn noch mehr von diesen Blöcken gebaut werden, wird man das Quartier in ein paar Jahren nicht wiedererkennen»). Manchmal erschloss sich Wissen auch aus der Art, wie eine Aussage formuliert wurde («in meiner Strasse») oder aus dem, was nicht gesagt wurde. Schliesslich waren auch unsere Rollen in den Gesprächen sehr unterschiedlich: Manchmal diskutierten wir, um gemeinsam neue Erkenntnisse zu gewinnen. Manchmal bemühten wir uns, nur zuzuhören und unsere eigene Haltung auszublenden. Manchmal versuchten wir aber auch, Ideen und Projekte zu steuern und in eine uns vielversprechend erscheinende Richtung zu lenken.

Im vorangehenden Kapitel haben wir versucht, aus der Vielfalt der so gewonnenen Erkenntnisse, Sichtweisen und Positionen jene herauszuschälen, die uns besonders relevant erscheinen. Abschliessend soll es darum gehen, die Schlussfolgerungen mit Blick auf die Forschungsziele zu ziehen, sowie das Wichtigste in kompakter Form und thesenartig zusammenzufassen.

Wir sind mit der Vermutung gestartet, dass Postulate der Innenentwicklung und der Aktivierung des Bestands wirkungslos bleiben, weil sie sich nicht auf Dimensionen und Absichten beziehen, die für die relevanten Akteure direkt bedeutsam sind. Anders formuliert: für sich allein schafft die politisch geforderte Entwicklung nach innen noch keine Möglichkeitsräume, in denen etwa Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern einen zusätzlichen Nutzen für sich oder für die Nachbarschaft erkennen können. Daraus haben wir die forschungsleitenden Fragen abgeleitet, nämlich wie Planung und Transformationsprozess

miteinander in Beziehung stehen und wie sie besser miteinander verwoben werden können. Um die Fragen beantworten zu können, haben wir drei Forschungsziele formuliert:

1. Verständnisse und Bedürfnisse von Eigentümerinnen und Eigentümern von Einfamilienhäusern mit Blick auf die Innenentwicklung erfassen und verstehen.
2. Möglichkeiten ausloten, die es erlauben, kleinteilig parzellierte Gebiete unter Wahrung der Interessen der Eigentümerschaft gegen innen zu entwickeln.
3. Architektonisch-planerische Lösungen für Innenentwicklung finden, die sowohl für die Eigentümerschaft wie auch für das Quartier einen manifesten Nutzen bieten.

Mit der gewählten Vorgehensweise konnten wir alle drei Forschungsziele erfüllen. Die Sichtweisen und Motive der Eigentümerschaft konnten wir mit Gesprächen erfassen und verstehen. Die wichtigsten Erkenntnisse daraus sind:

- Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen davon aus, dass sich Innenentwicklung auf den Quartierscharakter auswirkt. Weiter nehmen sie an, dass sich mit dem Quartier (bzw. «ihrer Strasse») auch ihre eigene Liegenschaft und Parzelle verändert, da die Wohnqualität auf dem eigenen Grundstück verwoben ist mit den sozial-räumlichen Qualitäten im Quartier.
- Die Entscheidung seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer, was sie mit ihrem Eigentum machen werden, ist nicht finanziell getrieben. Im Vordergrund steht der Gebrauchswert der Liegenschaft jetzt und in Zukunft.
- Zeichnet sich ein biografischer Wandel ab oder tritt dieser abrupt ein, fehlt es der Eigentümerschaft oft an Handlungsalternativen. Für die meisten stehen nur Verkauf bzw. Vererbung oder Abbruch und Neubau zur Auswahl. Ein Weiterbauen am Bestand ist für die meisten nicht im Blickfeld und wird als Option nicht wahrgenommen.

Mit den im Entwurfssemester erarbeiteten und gemeinsam mit Expertinnen und Experten reflektierten Entwicklungsstrategien und baulich-planerischen Lösungen haben wir neue Möglichkeiten einer Innenentwicklung ausgelotet, die die Interessen der Eigentümerschaft berücksichtigen. Die wichtigsten Erkenntnisse daraus sind:

- Die bestehenden Bauregeln (Abstandsregeln und Arealbonus) schaffen Anreiz für eine Innenentwicklung, die primär die finanziellen Interessen der Eigentümerschaft anspricht. Andere Bedürfnisse, wie weiterhin am Ort wohnen zu können oder die Liegenschaft der nachfolgenden Generationen übergeben zu können oder den Charakter des Quartiers zu erhalten, werden durch die geltende Bauordnung kaum berücksichtigt.
- Momentan verfügen die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer nicht

über genügend Handlungsoptionen, die ihren komplexen Interessen Geltung verschaffen könnten. Die Interessen der Eigentümerschaft zu berücksichtigen, heisst in diesem Zusammenhang, ihnen zusätzliche Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

- Es hat sich gezeigt, dass keine einzelne Entwicklungsstrategie in der Lage ist, die Transformation in Bahnen zu lenken, die frei von Widersprüchen und Konflikten sind. In allen denkbaren Strategien werden gewisse Interessen stärker gewichtet als andere. Zudem sind die Bedürfnisse und Interessen der Eigentümerschaft nicht homogen, wenn Innenentwicklung konkret realisiert wird.
- Um die Interessen der Eigentümerschaft produktiv zu berücksichtigen, braucht es wiederholte Möglichkeiten des nicht-kompetitiven Austauschs und der gemeinsame Situationsdefinition, Problemfindung und Bildproduktion.
- Innenentwicklung kann Mehrwerte in den Zwischenräumen und Freiflächen schaffen – aber auch vernichten.
- Die architektonischen Projekte der Studierenden haben gezeigt, dass neue oder weiterentwickelte Bautypen, die vom Bestand ausgehen, Mehrwerte im Wohnen und in der Nutzung des Aussenraums schaffen.
- Schliesslich konnten wir aufzeigen, dass eine kontinuierliche Produktion von Wissen zur Innenentwicklung den Denk- und Diskursraum schafft, in dem erst Innovation entstehen kann.

Unsere Forschungsfrage versuchen wir nicht direkt zu beantworten, sondern mittels Thesen zu umkreisen und damit auch für unterschiedliche Handlungsfelder zu öffnen. Die Thesen betreffen unterschiedliche Problemstellungen und Herausforderungen der Innenentwicklung. Wir haben sie in drei Gruppen aufgeteilt. Die erste Gruppe von Thesen zielt darauf, wie die beteiligten Akteure der Innenentwicklung begegnen. Wir sehen eine Chance darin, wenn Akteure die Innenentwicklung aktiv aufnehmen. Das bedeutet sowohl sich mit der Innenentwicklung zu beschäftigen und diese zu erfassen als auch an den Transformationsprozess anzuknüpfen und ihn weiterzuführen.

Die zweite Thesengruppe betont Innenentwicklung als Verhandlungsprozess. Alle, die vom Transformationsprozess betroffen sind, sollten an diesem auch teilhaben können. Diese Teilhabe ist kollektive Mitarbeit und nicht einmalige Erhebung von Individualbedürfnissen. Innenentwicklung als Weiterbauen am Bestand ist ein gemeinsames Projekt, bei dem weder auf das Gestaltungswissen der Fachexpertinnen noch auf jenes der Experten und Experinnen des Alltags verzichtet werden kann.

Die dritte Gruppe von Thesen verweist auf die Gestaltung von Innenentwicklung. Die Ausrichtung am Bestand eröffnet neue Perspektiven auf etablierte Wohnformen; verweist aber auch auf die Notwendigkeit über das aktuelle Wissen und über die gängige Praxis hinauszudenken.

## **Innenentwicklung aufnehmen**

1. Der Prozess, der zur Benennung von bestehenden und erwünschten Qualitäten führt, ist der erste Schritt zur Innenentwicklung mit Qualität. Denn Innenentwicklung greift bestehende Qualitäten an. Nur dort, wo diese frühzeitig festgehalten werden, kann gehaltvoll und umfassend über Ziele der Innenentwicklung diskutiert werden.
2. Innenentwicklung verlangt nach einem aktiven Rollenverständnis seitens der Gemeinde. Es liegt an der Gemeinde (auch) als Anwältin einer qualitätsvollen Transformation aufzutreten und den Mehrwert für die Gemeinschaft, der durch Qualität erzeugt wird, aufzuzeigen.
3. Innenentwicklung verlangt nach einem aktiven Rollenverständnis seitens der Eigentümerschaft. Es ist im Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten einer Innenentwicklung ohne Qualität auszuloten, zu benennen und in den Planungsprozess einzubringen.
4. Eine überkommunale Entwicklungsgesellschaft könnte als Pionierin ohne Renditeanspruch zum Steigbügelhalter der Innenentwicklung werden, indem sie neue Praktiken erprobt, propagiert und fördert.

## **Innenentwicklung verhandeln**

5. Eine neue Stadtraumkultur zeichnet sich dadurch aus, dass es ihr gelingt, kompetitive in kooperative Verhandlungsmuster zu überführen.
6. Innenentwicklung muss im Dialog und in Verhandlungen geschehen, damit sie qualitativ wird. Das steht im Widerstreit mit der vermeintlich eindeutigen Freiheit der Grundeigentümerschaft, unilateral zu handeln.
7. Eine Parzelle ist nicht nur Ressource für den Eigentümer und Eigentümerinnen, sondern für die gesamte Gemeinschaft. Umgekehrt hängt der Wert einer Parzelle stark davon ab, mit welchen Mitteln die Gemeinschaft auf diese Parzelle einwirkt. Eigentum stützt sich auf soziale Beziehungen, die die Transformation beeinflussen.
8. Dichte ist ein offener und umstrittener Begriff. Innenentwicklung wird mit dem Ziel verfolgt, höhere Dichten zu erreichen. Was jedoch unter Dichte zu verstehen ist, wie Dichte lokal realisiert wird und mit welchen Konsequenzen Dichte in Verbindung steht, ist umstritten. Dichte ist nicht eine abschliessend bestimmbare und zu erreichende Kennziffer, sondern Gegenstand von Verhandlungen.
9. Qualitätsvolle Innenentwicklung verlangt nach spezifischen Lösungen. Bauregeln stecken den allgemeinen Rahmen ab und sichern das Minimum. Gleichzeitig müssen jedoch Möglichkeiten und Anreize entstehen, um in Verhandlungen über eine spezifische Lösung das Maximum zu erreichen.

## **Innenentwicklung gestalten**

10. Eine neue Stadtraumkultur basiert auf der Wertschätzung des Bestands. Bauen wird darin als Weiterbauen verstanden.
11. Stadtraumkultur lässt sich nicht mit Bauregeln verordnen, ist aber auf diese angewiesen. Sie lässt sich nicht rein baulich realisieren, sondern entfaltet ihre Wirkung in den Räumen zwischen den Gebäuden.
12. Das freistehende Haus mit Garten muss neu gedacht werden: nicht mehr nur als Ein – Familien – Haus, sondern als räumlicher Rahmen für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens.
13. Qualitätsvolle Innenentwicklung ist darauf angewiesen, dass mit Bautypologien experimentiert wird, die Gebäude, Freiraum und Kontrolle über die Parzelle unterschiedlich verbinden.

# 6

## Anhang



## 6. Anhang

### 6.1. Literaturverzeichnis

Amt für Raumentwicklung & Statistisches Amt Kanton Zürich (Hrsg.) (2014). *Akzeptanz der Dichte*. [Verfügbar unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch); Zugriff: 20. März 2017.]

Babie, Paul (2013). *The Spatial: A Forgotten Dimension of Property*. *San Diego Law Review* 50:2013.

Beyeler, Mariette (2017). *MétamorHouse – Stratégie de densification douce et choisie*. Granges: OFL.

Beyeler, Mariette (2010). *Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen*. Basel: Christoph Merian Verlag.

Blomley, Nick (1997). *Property, Pluralism and the Gentrification Frontier*. *Canadian Journal of Law and Society*, Volume 12, Issue 02 (Legal Pluralism), Falle 1997 , 187-218.

Blomley, Nick (2007). *Making Private Property: Enclosure, Common Right and the Work of Hedges*. *Rural History* 18(01), April 2007, 1-21.

Bobkova, Evgeniya, Lars Marcus, Meta Berghauser Pont (2017). *Plot systems and property rights: morphological, juridical and economic aspects*. Conference proceedings of the 24th ISUF Conference, Valencia.

Bourdieu, Pierre (2014). *Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft*. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.

Bourdieu, Pierre (1972). *Esquisse d'une théorie de la pratique*. Paris: Librairie Droz.

Caniggia, Gianfranco, Gian Luigi Maffei (1979). *Composizione architettonica e tipologia edilizia vol.1: Lettura dell'edilizia di base*. Marsilio, Venezia.

Degen, Peter (2014). *Stadtraumkultur: Eine Einführung in die Kultur des Zwischenraums*. Zürich: vdf Hochschulverlag.

Frei, Thomas (2011). *Kommunale Spielräume im Umgang mit älteren Einfamilienhaus-Quartieren*. MAS-Thesis in Raumplanung, ETH-Z.



Glaser, Marie Antoinette und ETH Wohnforum (Hg.) (2014). *Vom guten Wohnen. Vier Zürcher Hausbiografien von 1915 bis zur Gegenwart*. Zürich: Niggli Verlag.

Grams, Anita (2019). *Spielräume für Dichte: der Innenentwicklungskompass als problemorientierte Methode für Verdichtung in kleinen und mittleren Gemeinden*. Zürich: vdf Hochschulverlag.

Hillier, Bill and Hanson, Julienne (1984). *The social logic of space*. Cambridge UK.

Hillier, Bill (1996). *Space is the machine. A configurational theory of architecture*. Cambridge UK.

Hofmann Axthelm, Dieter (1990). *Warum Stadtplanung in Parzellen vor sich gehen muss*. *Stadtbauwelt* 108 48/1990, 2488-92.

Institut Urban Landscape (Hrsg.) (2016). *Räumliche Leitbilder erarbeiten*. Zürich: Triest Verlag.

Institut Urban Landscape (Hrsg.) (2014). *Zukunft Einfamilienhaus?* Zürich: Niggli Verlag.

Kropf, Karl (2017). *The Handbook Of Urban Morphology*. New York : John Wiley & Sons.

Kurath, Stefan (2011). *Stadtlandschaften entwerfen? Grenzen und Chancen der Planung im Spiegel der städtebaulichen Praxis*. Bielefeld: transcript.

Loeliger, Marc, Sonderegger, Andreas, Reimer, Tanja und Philippe Koch (2020). *Siedlungsbiografien entwerfen. Transformationsstrategien für den Bestand*. Zürich: werk edition.

Loepfe, Matthias und Angelus Eisinger (2017). *Assemblages for Urban Transformation*. *disP – The Planning Review* 53(1), 20-31.

Löw, Martina (2018). *Vom Raum aus die Stadt denken: Grundlagen einer raumtheoretischen Stadtsoziologie*. Bielefeld: transcript.

Marcus, Lars (2010). *Spatial Capital. A proposal for an extension of Space Syntax into a more general Urban Morphology*. *The Journal of Space Syntax* 2010, 30-40.

Moudon, Anne Vernez (1986). *Built for Change. Neighbourhood Architecture in San Francisco*. Cambridge University Press.

Rolshoven, Johanna et al. (Hrsg.) (2015). *Offene Stadt: Konzepte für urbane Zwischenräume*. Salzburg: Anton Pustet.

Scharpf, Fritz W. (1988). *Verhandlungssysteme, Verteilungskonflikte und Pathologien der politischen Steuerung*. MPIfG Discussion Paper 88/1. Köln.

Scholl, Bernd (2017). Building Actor Relationships and Alliances for Complex Problem Solving in Spatial Planning: The Test Planning Method. *disP – The Planning Review* 53(1), 46-56.

Simon-Philipp, Christina und Josefine Korbel (2017). Einfamilienhausgebiete als Gegenstand der Stadtentwicklung und Stadtforschung. *disP – The Planning Review* 53(1), 106-113.

Wolfrum, Sophie und Nikolai v. Brandis (Hrsg.) (2015). *Performative urbanism: generating and designing urban space*. Berlin: Jovis.

Wüest & Partner AG (2016). *Siedlungsentwicklung nach innen im Kanton Zürich. Bericht im Auftrag des Hauseigentümerverbands Zürich*. [<https://www.hev-zuerich.ch/siedlungsentwicklung-nach-innen/>; Zugriff: 20. März 2017]

Zettel, René (2012). «Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht»: Chancen und Hindernisse einer Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren in der Schweiz. MAS-Thesis in Real Estate, Universität Zürich.

## 6.2. Inventar

<b>1 Masterstudio Inputs</b>			
Wettingen: Zur Geschichte der Siedlungsform	Urs Primas	17.09.18	Präsentation
Stadräume fotografieren	Christian Schwager	17.09.18	Präsentation
Baugesetze formen	Gregory Grämiger	24.09.18	Präsentation
Herausforderungen im Kontext der Innenentwicklung aus Sicht der Gemeinde	Martin Valencak	25.09.18	Präsentation
Profile der Grundeigentümer	Philippe Koch	26.09.18	Präsentation
Sanfte Innenentwicklung im EFH(-Quartier)	Mariette Beyeler	26.09.18	Präsentation
Zukunft Einfamilienhaus?	Tom Weiss	02.10.18	Präsentation
Der typologische Prozess	Urs Primas	09.10.18	Präsentation
Spielräume im Umgang mit Einfamilienhausquartieren	Thomas Frei	23.10.18	Präsentation
Schritt für Schritt (Aufgabenbrochure)	Urs Primas / Tom Weiss	17.09.18	Broschüre
Schritt für Schritt (Textsammlung)	Urs Primas / Tom Weiss	17.09.18	Broschüre
<b>2 Masterstudio Analysearbeiten</b>			
Regelwerk	Antonio Ciullo, Cyril Kunz, Matthias Heinzen, Tristan Kopler	25.09.18	Präsentation (24 Seiten) bestehendes Regelwerk und Verdichtungspotential und Ziele
Gebäudetypologie	Lui, Chiar, Nin, Marie	28.09.18	Präsentation (27 Seiten) bestehende Gebäudetypologien. Ergänzt Transformationsbeispiele und Referenzen Neubau.
Freiräume	Janine Hanselmann, Dana Hemmi, Filipe Pereira C., Christoph Zille	28.09.18	Präsentation (11 Seiten). Nutzung, Materialisierung, Bäume, Parzellierung, Verkehrswege, Querschnitte, Sichtbeziehungen, Angebot, Ziele. Diverse Fotos zu Durchsicht, Einfahrten, Gartentypologien, Überblick.
<b>3 Eigentümer Interviews</b>			
Interview Leitfaden	Philippe Koch		
Gesprächsnotizen	Andreas Jud, Nina Sommer, Philippe		10 Interviews (Tonaufnahmen, Transkription)
<b>4 Masterstudio Strategien</b>			
Heterogenität erhalten (Zwischenkritik)	Luis, Cyri, Janin, Marie	23.10.18	6 x A1 (hoch)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt (Zwischenkritik)	Antonio, Chiara, Christoph, Filipe	19.10.18	3 x A0 quer
Dazwischen flexibel (Zwischenkritik)	Dana Hemmi, Matthias Heinzen, Nina Röthlin, Tristan Kopler	23.10.18	3 x A0 quer
Heterogenität erhalten (Schlusskritik)	Luis, Cyri, Janin, Marie	23.01.19	2 x A0 quer, 1 x A0 hoch
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt (Schlusskritik)	Antonio, Chiara, Christoph, Filipe	23.01.19	3 x A0 quer
Dazwischen flexibel (Schlusskritik)	Dana Hemmi, Matthias Heinzen, Nina Röthlin, Tristan Kopler	23.01.19	3 x A0 quer
<b>5 Masterstudio Einzelprojekte</b>			
Heterogenität erhalten – Familie Huber	Hanselmann Janine	23.01.19	(4 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Familie Huber	Hanselmann Janine	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Familie Gomez	Hartmann Marie	23.01.19	(2 x A0 quer)
Heterogenität erhalten – Familie Gomez	Hartmann Marie	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Familie Weiler	Heinzen Matthias	23.01.19	(4 x A1 hoch)
Heterogenität erhalten – Familie Weiler	Heinzen Matthias	23.01.19	(4 x A1 hoch)
Dazwischen flexibel – Familie Huber – Familie Huber	Hemmi Dana	23.01.19	(4 x A1 hoch, 1 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Familie Huber	Hemmi Dana	23.01.19	(6 x A1 hoch)
Heterogenität erhalten – Herr und Frau Mäder	Kunz Cyril	23.01.19	(4 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Herr und Frau Mäder	Kunz Cyril	23.01.19	(2 x A0 quer)
Heterogenität erhalten – Lisa uns Gabriela Meinberger	Luis Closa	23.01.19	(2 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Lisa uns Gabriela Meinberger	Luis Closa	23.01.19	(2 x A0 quer)
Heterogenität erhalten – Herr Kunz	Nina Röthlin	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Herr Kunz	Nina Röthlin	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Familie Weiler	Pereira C. Filipe	23.01.19	(2 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Familie Weiler	Pereira C. Filipe	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Familie Huber	Tristan Kopler	23.01.19	(2 x A0 quer)
Heterogenität erhalten – Familie Huber	Tristan Kopler	23.01.19	(2 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Familie Gomez	Zanni Chiara	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Familie Gomez	Zanni Chiara	23.01.19	(2 x A0 quer)
Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt – Lisa uns Gabriela Meinberger	Zille Christoph	23.01.19	(2 x A0 quer)
Dazwischen flexibel – Lisa uns Gabriela Meinberger	Zille Christoph	23.01.19	(2 x A0 quer)
<b>6 Masterstudio Fotodokumentation</b>			
Schlusskritik	Christian Schwager		
Modell Strategie "Dazwischen flexibel"			
Modell Strategie "Heterogenität fördern"			
Modell Strategien "Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt"			
<b>7 Expertenworkshop</b>			
Programm			
Protokoll			
Plakate			(4 x A0 quer)
Fotos	Christian Schwager		

### 6.3. Testprojekte Masterstudio «Schritt für Schritt»

#### **Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte, mehr Vielfalt»**

Testprojekt 1 – Eigentümerprofil 1: Familie Huber	125
Testprojekt 2 – Eigentümerprofil 4: Familie Weiler	126
Testprojekt 3 – Eigentümerprofil 7: Lisa und Gabriela Meienberg	127

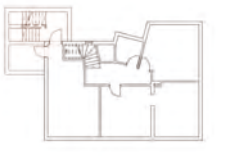
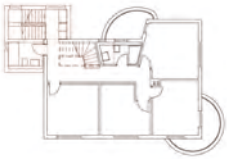
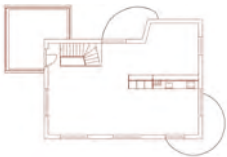
#### **Strategie «Dazwischen flexibel»**

Testprojekt 4 – Eigentümerprofil 1: Familie Huber	128
Testprojekt 5 – Eigentümerprofil 4: Familie Weiler	129
Testprojekt 6 – Eigentümerprofil 6: Herr und Frau Gomez	130

#### **Strategie «Heterogenität erhalten»**

Testprojekt 7 – Eigentümerprofil 2: Herr Kunz	131
Testprojekt 8 – Eigentümerprofil 1: Familie Huber	132
Testprojekt 9 – Eigentümerprofil 6: Herr und Frau Gomez	133

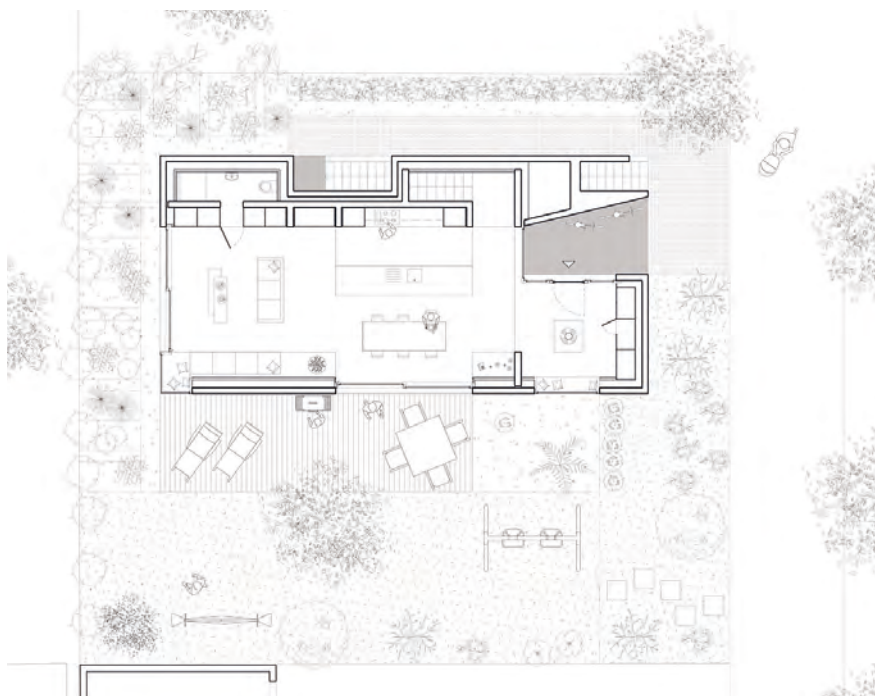
Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt»  
Testprojekt 1 – Eigentümerprofil 1: Familie Huber



Grundriss Erdgeschoss

Bestand / Abbruch / Neu

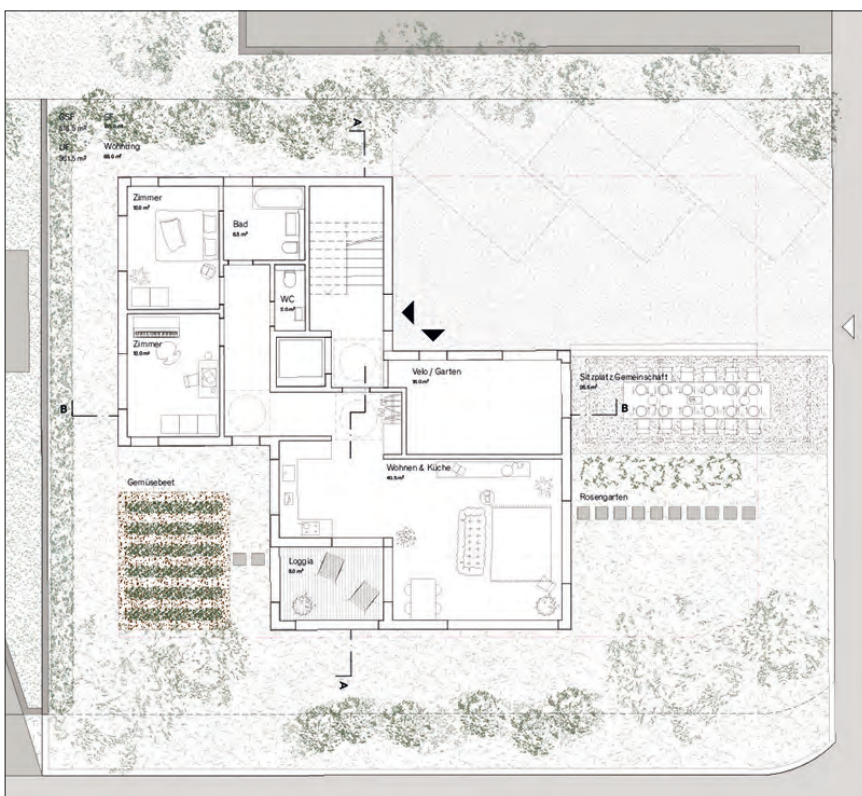
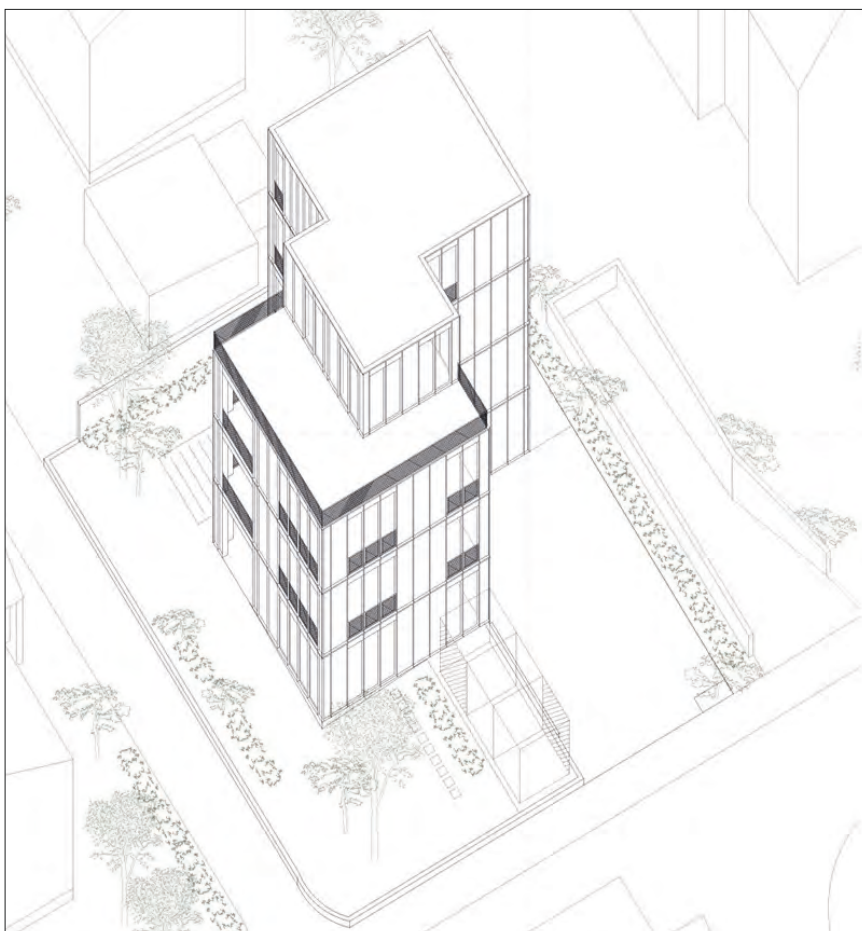
Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt»  
**Testprojekt 2 – Eigentümerprofil 4: Familie Weiler**



Grundriss Erdgeschoss

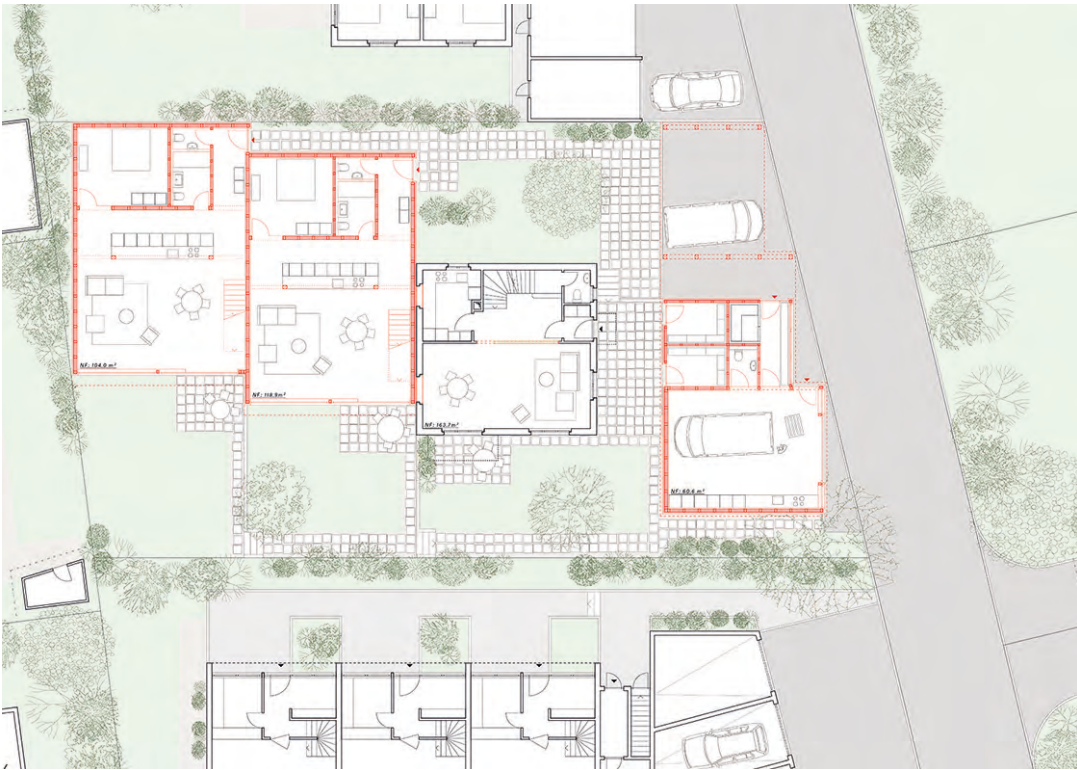
Strategie «Mehr Grün, mehr Dichte und mehr Vielfalt»

### Testprojekt 3 – Eigentümerprofil 7: Lisa und Gabriela Meienberg

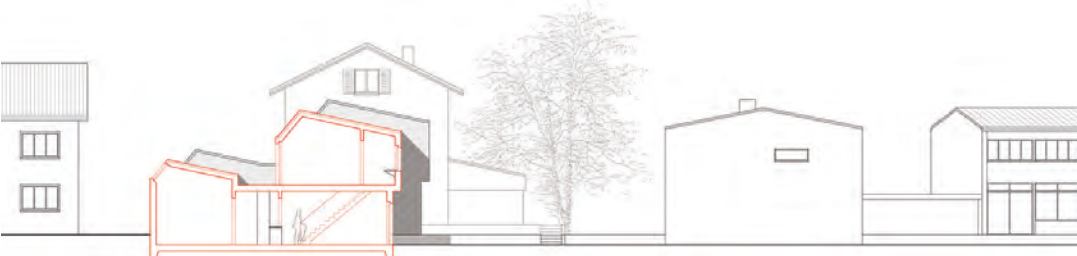


Grundriss Erdgeschoss

Strategie «Dazwischen flexibel»  
**Testprojekt 4 – Eigentümerprofil 1: Familie Huber**



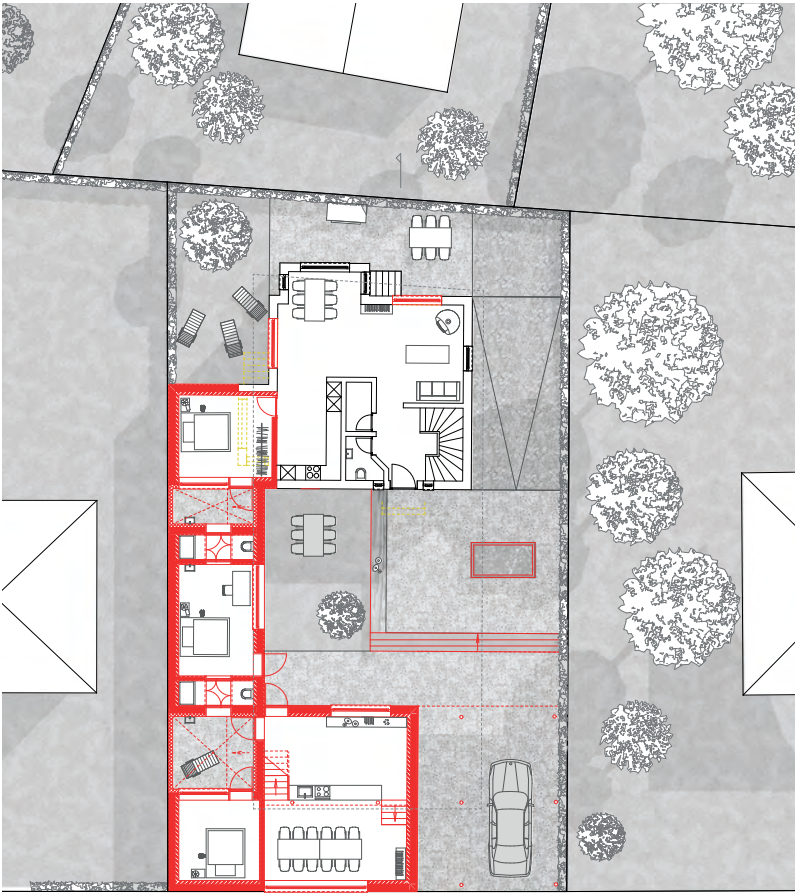
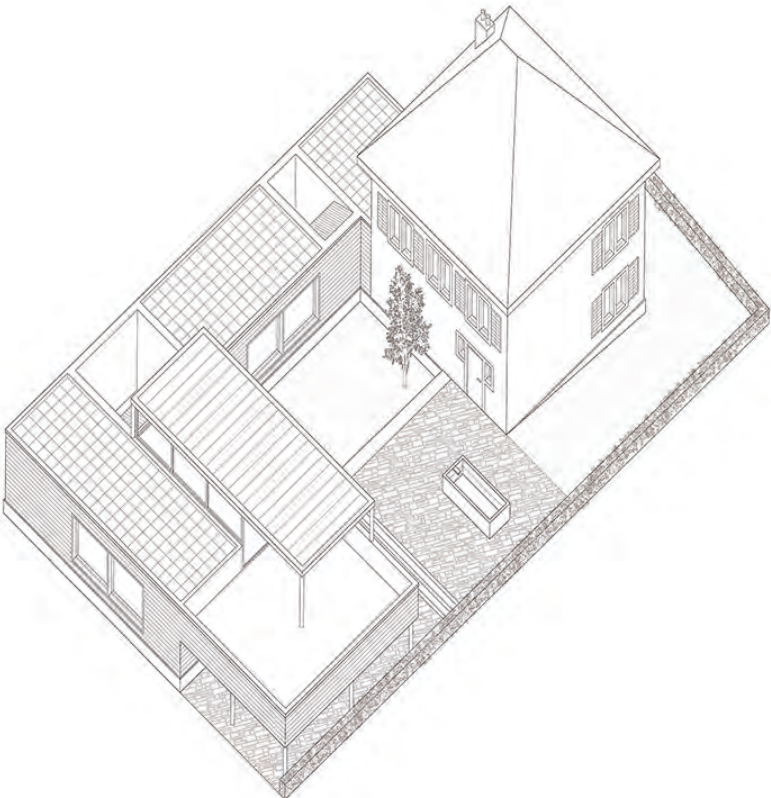
Grundriss Erdgeschoss



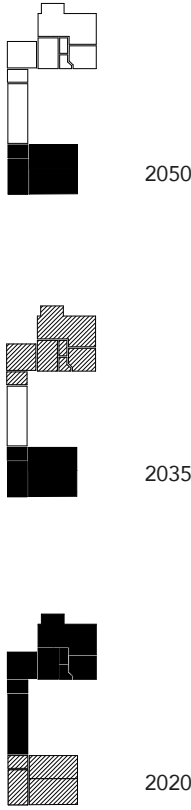
Querschnitt



Strategie «Dazwischen flexibel»  
Testprojekt 5 – Eigentümerprofil 4: Familie Weiler



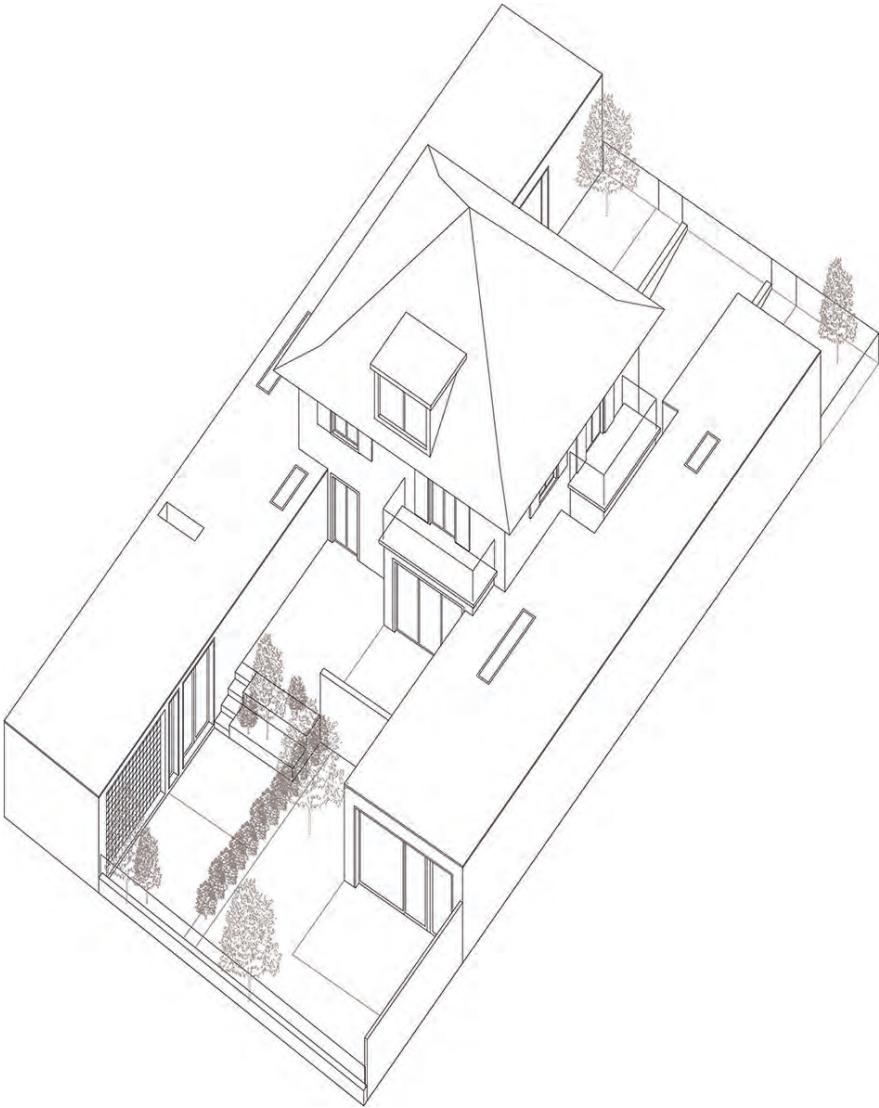
Grundriss Erdgeschoss



Nutzungsaufteilung

Strategie «Dazwischen flexibel»

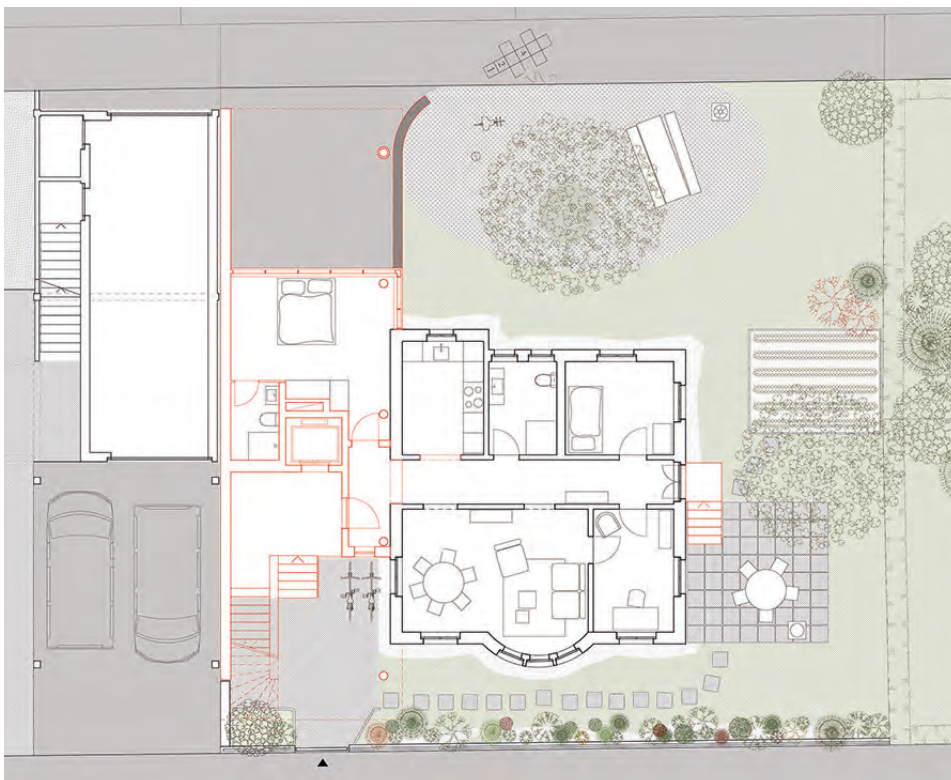
**Testprojekt 6 – Eigentümerprofil 6: Herr und Frau Gomez**



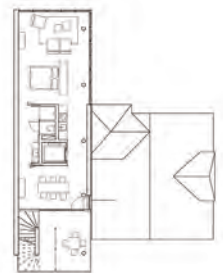
Grundriss Erdgeschoss

Strategie «Heterogenität erhalten»

**Testprojekt 7 – Eigentümerprofil 2: Herr Kunz**



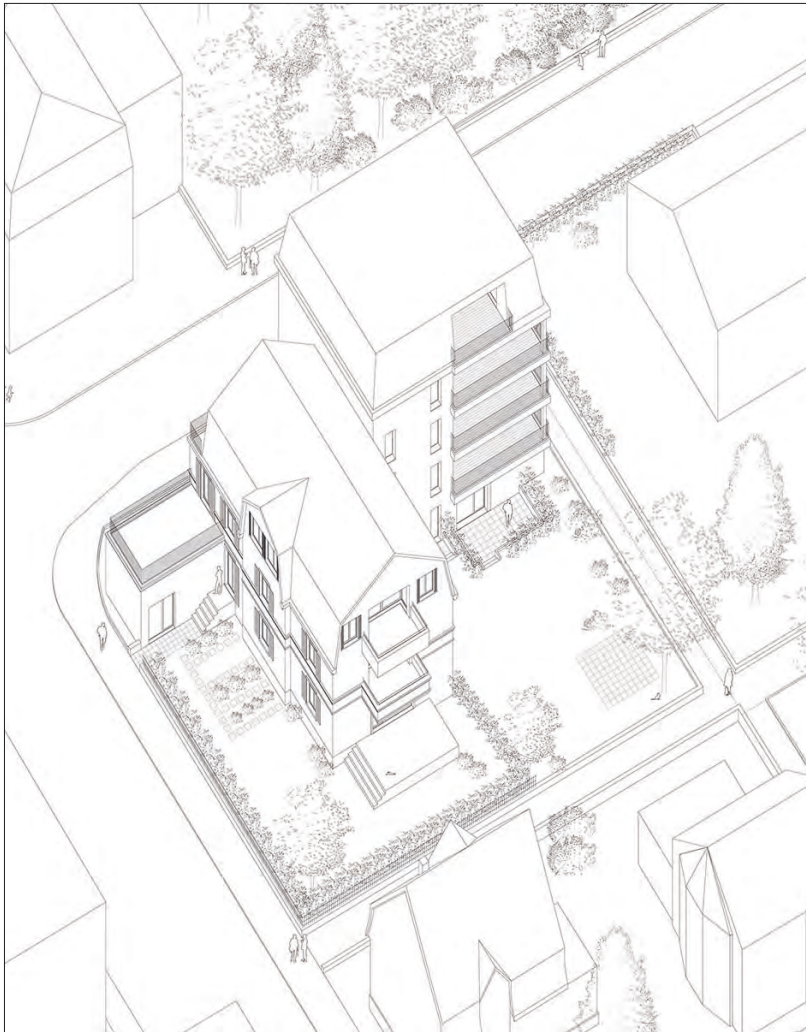
Grundriss Erdgeschoss



1. + 3. Obergeschoss

Strategie «Heterogenität erhalten»

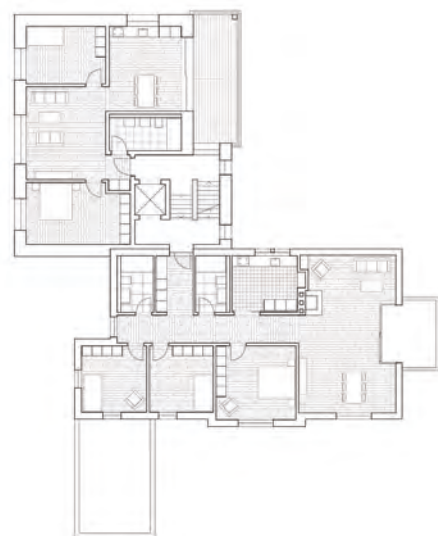
**Testprojekt 8 – Eigentümerprofil 1: Familie Huber**



Bestand / Abbruch / Neu



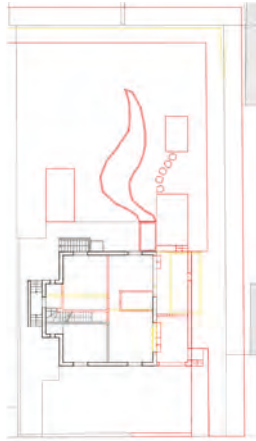
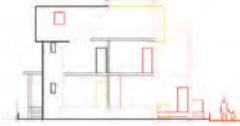
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Strategie «Heterogenität erhalten»

**Testprojekt 9 – Eigentümerprofil 6: Herr und Frau Gomez**



Grundriss Erdgeschoss

Bestand / Abbruch / Neu

## 6.4. Interviewleitfaden

### Projekt: Innenentwicklung von Wohnquartieren unter Wahrung der Interessen der Eigentümerschaft Interviewleitfaden Grundeigentümer (16. Juli 2018)

---

#### 1. Begrüssung und Einstieg

- Bedanken und Vorstellen der InterviewerInnen
- Vorstellen des Forschungsprojekts

*Wir wollen gemeinsam mit der Gemeinde Wettingen und dem Bundesamt für Wohnungswesen herausfinden, unter welchen Bedingungen Innenentwicklung in Wohnquartieren stattfinden kann. Seit einigen Jahren gilt Innenentwicklung als raumplanerisches Ziel: Die Zersiedlung soll gestoppt und der Flächenverbrauch reduziert werden. Diese Ziele sind breit abgestützt. Es ist aber unklar, wo und wie denn Wohnraum entstehen soll. Der Begriff Innenentwicklung steht hierfür für die Idee, dass man in bestehenden Wohnquartieren mehr Wohnraum schaffen soll. Dies geht aber natürlich nur, wenn die bestehenden Grundeigentümer damit einverstanden sind.*

*Das Forschungsprojekt setzen wir in drei Phasen um: In der ersten Phase interviewen wir die GrundeigentümerInnen. Diese Informationen speisen wir in ein Entwurfssemester ein als Rahmenbedingungen, mit denen sich Architekten und weitere Beteiligten auseinandersetzen müssen. Schliesslich werden wir die Ergebnisse des Entwurfssemesters präsentieren und in einer Expertenrunde diskutieren.*

#### - Was ist unser Erkenntnisinteresse

*Wir wollen herausfinden, unter welchen Bedingungen und in welchen Lebenssituation die Grundeigentümer tatsächlich Interesse an der Innenentwicklung haben. Wie man diese Interessen aufeinander abstimmen kann und welche städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen bzw. Qualitäten geschaffen werden müssen, damit Innenentwicklung positiv umgesetzt und wahrgenommen werden kann.*

#### - Ziel des Interviews

*Das Ziel des Interviews ist es, ihre persönliche Sicht auf ihre Liegenschaft, das Quartier und Entwicklungsperspektiven in Erfahrung zu bringen. Mit verschiedenen Interviews möchten wir die unterschiedlichen Perspektiven erfassen und diese Perspektiven dann auch zurückspielen: den ArchitektInnen, der Gemeinde und weiteren EntscheidungsträgerInnen in der Raumplanung.*

#### - Erlaubnis, um das Gespräch aufzunehmen, die Angaben werden anonymisiert

#### - Ablauf des Interviews:

*Zuerst Fragen zur Liegenschaft, dann zum Wohnquartier, schliesslich zu den Entwicklungsgeschichte und -pläne für die Liegenschaft; schliesslich einige hypothetische Fragen zu den Entwicklungsplänen, sollte sich etwas im Umfeld ändern.*

#### 2. Angaben zur Liegenschaft [Falls die Person in der Liegenschaft wohnt?]

- Seit wann leben Sie in der Liegenschaft und was schätzen Sie an ihr?
- Beschreibung Sie uns doch kurz das Haus: Wieviel Wohnfläche und Zimmer bietet es?
- [Haben Sie bereits vorher im Quartier oder in Wettingen gewohnt?]
- Seit wann gehört Ihnen die Liegenschaft?
- Besitzen Sie noch weitere Liegenschaften im Quartier?

3. **Angaben zum Wohnquartier?**

- Wodurch zeichnet sich die Qualität des Quartiers aus? [Räumliche / Soziale Qualitäten]
- Was sind die Schwächen?
- Welche Strassen und Gebäude gehören zu „ihrem“ Quartier? Wo befinden sich die Grenzen zu anderen Quartieren mit anderen Qualitäten?
- Haben Sie engen Kontakt zu anderen BewohnerInnen im Quartier?
- Wie hat sich das Wohnquartier in den letzten Jahren verändert? [Baulich und Sozial]
- Was sind die grössten Herausforderungen für das Quartier in den nächsten Jahren?

4. **Angaben zu Anpassungen/Veränderungen an der Liegenschaft**

- Was haben Sie in den letzten zehn Jahren an der Liegenschaft baulich verändert und mit welcher Absicht?
  - o Renovation: Was?
  - o Umbau (innen): Was?
  - o Erweiterung/Aufstockung?
  - o Abbruch/Ersatzneubau?  
Nutzungsänderung?
  - o Anderes: ?
- Hatten Sie die Absicht, etwas zu machen, haben es aber nicht gemacht? Wenn ja, was sind die Gründe dafür?

-  
-

5. **Angaben zu Entwicklungsabsichten**

- Haben Sie die Absicht in den nächsten Jahren weiterhin in dieser Liegenschaft zu wohnen?
- Haben Sie die Absicht am Gebäude an der Liegenschaft in den nächsten Jahren etwas zu machen?
  - o Renovation: Was?
  - o Umbau (innen): Was?
  - o Erweiterung/Aufstockung?
  - o Abbruch/Ersatzneubau?  
Nutzungsänderung?
  - o Anderes: ?
- Aus welchem Grund wollen Sie die Veränderung vornehmen?
- Wann wollen Sie die Veränderung vornehmen und mit welchem Planungshorizont?
- Gibt es absehbare Probleme und wenn ja: Welche?

## 6. Entwicklungsabsichten unter veränderten Bedingungen

**Variante 1: Falls Veränderungen in den letzten Jahren durchgeführt wurden bzw. Veränderungen geplant sind, dann die folgenden Fragen konkret mit den geäußerten Ideen verbinden.**

**Hätten Sie andere Entscheidungen getroffen, wenn:**

1. Wenn der Ausbau / Aktivierung des Bestands von der öffentlichen Hand finanziell unterstützt würde (vergleichbar mit Energieprogramm).
2. Wenn die Ausnützungsziffer erhöht würde / worden wäre?
3. Wenn die Gemeinde ein Planverfahren über das Quartier eingeleitet hätte?
4. Wenn ein NachbarIn eine gemeinsame über beide Parzellen reichende Entwicklung vorgeschlagen hätte?
5. Wenn in der Nachbarschaft Veränderungen stattgefunden hätten?
6. Wenn ein lokaler Investor konkretes Interesse an der Parzelle gezeigt hätte?

**Variante 2: Falls keine Veränderungen in den letzten Jahren durchgeführt wurden und auch keine Veränderungen geplant sind, dann die folgenden Fragen abstrakt, als Liste und geschlossen stellen.**

**Hätten Sie andere Entscheidungen getroffen, wenn:**

7. Wenn der Ausbau / Aktivierung des Bestands von der öffentlichen Hand finanziell unterstützt würde (vergleichbar mit Energieprogramm).  
Ja / Nein / weiss nicht
8. Wenn die Ausnützungsziffer erhöht würde / worden wäre?  
Ja / Nein / weiss nicht
9. Wenn die Gemeinde ein Planverfahren über das Quartier eingeleitet hätte?  
Ja / Nein / weiss nicht
10. Wenn ein NachbarIn eine gemeinsame über beide Parzellen reichende Entwicklung vorgeschlagen hätte?  
Ja / Nein / weiss nicht
11. Wenn in der Nachbarschaft Veränderungen stattgefunden hätten?  
Ja / Nein / weiss nicht
12. Wenn ein lokaler Investor konkretes Interesse an der Parzelle gezeigt hätte?  
Ja / Nein / weiss nicht

*Zusatz:*

- Welche Vorstellung verbinden Sie mit dem Begriff: „Innenentwicklung oder Entwicklung nach innen?“ / Abwechslens den Begriff ändern: „Verdichtung“

- ...

### 7. Persönliche Angaben

- Jahrgang:
- Kinder: Wie viele / Jahrgang
- Verheiratet oder in Partnerschaft:

### 8. Abschluss

- Kam etwas noch nicht zur Sprache, das Sie wichtig finden?
- Die Informationen fließen anonymisiert in das Forschungsprojekt ein. Rückschlüsse auf Sie als EigentümerIn der Liegenschaft werden nicht möglich sein.
- Haben Sie Interesse an den Ergebnissen der Studierendenarbeiten und den Forschungsergebnissen? Sollen wir Sie diesbezüglich auf dem Laufenden halten? [E-Mail Adresse]