

Wohnungsnot – Verdichtetes Bauen

Die Wohnungsnot ist ein Zustand, in welchem es in einer Region, Stadt oder in einem Land nicht genügend Wohnraum gibt, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu decken. Dies kann zu steigenden Mieten, Wohnungsmangel und bis hin zu einer erhöhten Obdachlosigkeit führen.

Die Gründe für Wohnungsnot sind vielfältig; darunter Bevölkerungswachstum, begrenztes Bauland, steigende Immobilienpreise und sozioökonomische Faktoren. Mit dem Raumplanungsgesetz wurden Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zu Möglichkeiten einer Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen. Lösungen, um die Wohnungsnot zu lindern, lassen sich beispielsweise mittels Bau von Sozialwohnungen, Mietkontrollen und Programmen zur Unterstützung von einkommensschwachen Familien finden.

Verdichtetes Bauen bezieht sich auf die Entwicklung von städtischen Gebieten durch die Erhöhung der Gebäudedichte, um vorhandenen Raum effizienter zu nutzen. Dies kann durch höhere bzw. mehrstöckige Gebäude oder die Umwandlung von brachliegenden Flächen in Wohn- oder Gewerbegebiete geschehen. Ziel ist es, den begrenzten Raum in städtischen Gebieten optimal zu nutzen und die Nachhaltigkeit zu fördern, indem auch kurze Wege und eine bessere

Nutzung der Infrastruktur ermöglicht werden. Es gilt aber auch Herausforderungen wie Sicherung von ausreichend Grünflächen, Bewältigung von Verkehrsproblemen sowie Integration und Rücksichtnahme auf Landschafts- und Stadtbild, sprich, Einklang mit der Denkmalpflege und dem Heimatschutz, zu berücksichtigen.

Ferner ist es unerlässlich, die vorhandene Qualität einer Bestandesbaute zu erkennen und das Potenzial einer möglichen Verdichtung in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Ein sensibler Umgang mit dem Bestand ist unverzichtbar, massgeschneiderte Lösungen sind zu eruieren – Aufstockungen, Ausbau von Dachräumen, Anbauten bis hin zu Ersatzneubauten. Abschliessend bleibt hervorzuheben, dass, insbesondere im Mietwohnungsbau, allfällige Sanierungs- und Ausbaukosten der Wirtschaftlichkeit gegenüberzustellen sind. Ein Investor dürfte nur dann bereit sein Investitionen zu tätigen, wenn diese sich auch refinanzieren lassen. Die verschiedenen Möglichkeiten einer möglichen Verdichtung können anhand einer Potenzialanalyse mit Renditeberechnungen beantwortet werden.

Michael Anthamatten

Vorsitzender der Geschäftsleitung
Von Graffenried AG Architektur



VON GRAFFENRIED
ARCHITEKTUR