

Verdichtung bringt Chancen

Verdichtung ist das Gebot der Stunde. Die Architektur profitiert; mit grösseren Volumen und steigenden Gebäudehöhen lassen sich positive, sinnlich befriedigende Lösungen erreichen. Felix Partner Architektur und Design besitzt die erforderliche Erfahrung und die Umsicht, diese Chancen zu packen.

Das Potenzial von bebaubaren Parzellen kann sich verändern. Ein Grund dafür ist das Recht: Häuser, die wir planen, oder bestehende Gebäude sind nicht alleine eine Verwirklichung von Architektur- oder Investorenträumen. Sie widerspiegeln auch die Regeln, welche für das Grundstück gelten – oder jene, die zur Bauzeit galten.

Diese Regeln sind nicht in Stein gemeisselt. Sie passen sich der gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklung an. Aktuell geschieht dies in vielen Gemeinden unseres Landes. Ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) sollen dem Wunsch nach einer inneren Verdichtung Geltung verschaffen. Vor wenigen Jahren akzeptierte das Stimmvolk die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), mit der genau dieses Ziel verfolgt wird: ein Stopp der weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Deshalb ändern sich die Bedingungen in bereits bebauten Gebieten. Es sind oft grössere oder höhere Gebäude

als zuvor erlaubt. Auch Nutzungsbedingungen werden tendenziell gelockert. Starre Vorstellungen von «Monokulturen», einer strengen Trennung von Wohn- und Arbeitszonen, sind passé.

Ungeborgene Schätze

Auf bebauten Parzellen können sich dank der geänderten Regeln für Bau- oder Umbauwillige wahre Schätze verbergen, die nur darauf warten, entdeckt zu werden: mehr nutzbarer Raum, grössere Bewegungsfreiheit, höherer Komfort, bessere und zeitgemässe architektonische Qualität. Daneben lassen sich auch die Renditeaussichten optimieren. Architekt Peter Felix ist in diesem Zusammenhang so etwas wie ein professioneller Schatzsucher. Zusammen mit seinem erfahrenen, interdisziplinären Team hat er sich darauf spezialisiert, das Potenzial von Parzellen und Bestandesbauten gründlich zu untersuchen. Am Ende steht ein konkreter Vorschlag, wie sich diese versteckten

«Reichtümer» erschliessen lassen und einer guten architektonischen Lösung mit hohem Designanspruch zugeführt werden können.

Die kulturelle Komponente dieser Planungsaufgabe wird nie aus den Augen verloren. «Lebensformen ändern sich. Viele Immobilien sind nicht mehr zeitgemäss», weiss Peter Felix, «oft liegt die Lösung in einer Sanierung, gegebenenfalls auch in einer Aufstockung. Manchmal erweist sich aber auch ein Ersatzneubau als sinnvoll.» Um das herauszufinden, ist es sinnvoll eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Was werden könnte: die Machbarkeitsstudie

Welches sind die Grundbedingungen, bevor mit der Suche nach einer zukunftstauglichen Architektur begonnen wird? «Es ist wichtig, dass man gründlich und langfristig plant,» antwortet Peter Felix. Sind die Wünsche, Ziele und Zeithorizonte erst einmal klar,

gehen die Expertinnen und Experten systematisch vor. Sie gliedern ihr Vorgehen in mehrere Schritte. Das Resultat ist die umfassende Machbarkeitsstudie. «Sie hat sich gerade bei aktuellen Projekten in der Stadt Zürich in der Praxis ausgezeichnet bewährt», begründet Peter Felix sein Vertrauen in dieses Vorgehen.

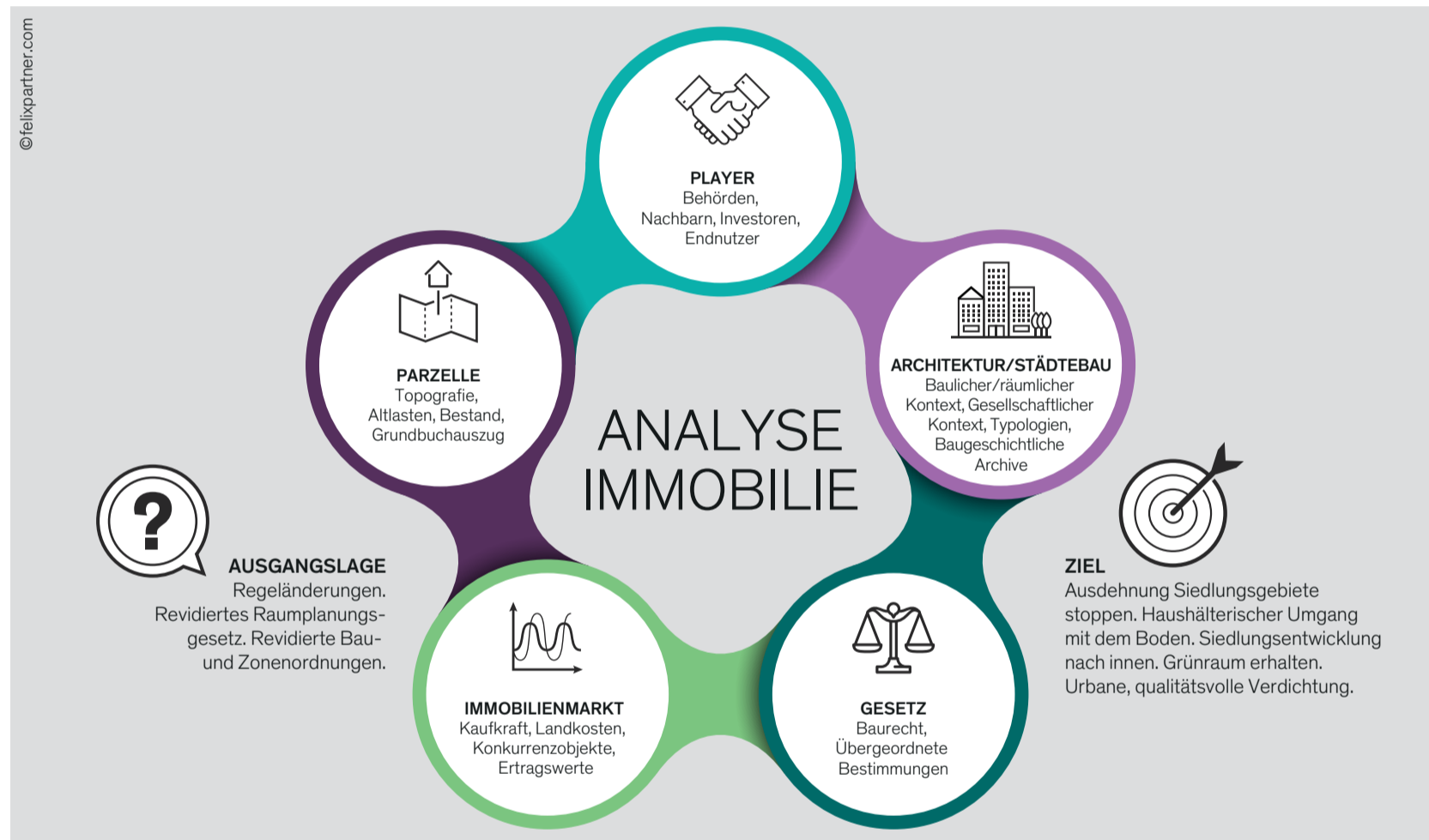
In einem ersten Schritt geht es darum, sich kundig zu machen. Wo liegen die architektonischen Werte der Parzelle? Wie verhält es sich mit der städtebaulichen Einordnung? Welches sind die Strategien und Vorstellungen hinsichtlich der Nutzung der Parzelle, welches die Vorstellungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zu Erfolg und Rendite? Welche Eigenheiten hat der Standort? Und wie wird gutes Design möglich? Zu diesen Fragen werden sorgfältige Recherchen gemacht.

Im zweiten Schritt findet eine Analyse der gesammelten Informationen statt. Sie führt zu einem Urteil zum Standort, zu seinem kurz- und mittelfristigen Angebot und der Nachfragesituation. «Wir erstellen oft auch eine Nutzer- und Investorenbedarfsanalyse», ergänzt Peter Felix, «sie besteht aus einem Raum- und einem Flächenprogramm und nennt das anvisierte Marktsegment.»

Konkretes nach der Analyse

Das gesammelte Wissen erlaubt es, konkrete, fundierte Vorschläge darüber zu machen, was auf der Parzelle geschehen könnte – und wie. Der dritte Schritt besteht daher in einer städtebaulichen Setzung. Sie deutet an, welches Volumen wo auf dem Grundstück stehen könnte.

Die Setzung leitet über zum Entwurf eines Testprojekts, dem vierten Schritt des Verfahrens. Aus Analyseergebnissen wird Architekturidee. Sie präsentiert eine konkrete Vorstellung, wie die Zukunft aussehen könnte. «An den Grundrissen, Schnitten und Ansichten lassen sich das Angebot und der Standard erkennen, die wir aufgrund der Analysen für erfolgreich halten», begründet Peter Felix den Sinn des Testprojekts. Präsentiert wird ein fundierter Vorschlag für eine regelkonforme, zeitgemässe und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks, welcher hochstehende Architektur verspricht und im Einklang mit den Zielsetzungen steht. Gerade bei Verdichtungen ist die konkrete Machbarkeitsstudie ein Erfolgsrezept für alle involvierten Parteien.



TEXT MANUEL PESTALOZZI