

# «Enorme Reserven»

Weiterbauen und Verdichten birgt ein grosses Potenzial. Ältere Einfamilienhäuser stehen oft auf Grundstücken, deren Reserven nicht ausgeschöpft sind.

GESPRÄCH MIT MARIETTE BEYELER

Mariette Beyeler, 46,  
Architektin und  
Beraterin

## Es nennt sich «Einfamilienhaus», ist aber nur ein «Einpersonenhaus»: ein häufiger Fall?

Mariette Beyeler: Etwa jedes sechste Einfamilienhaus in der Schweiz wird nur von einer Person bewohnt. Das sind rund 150 000 Einfamilienhäuser, die nicht voll genutzt werden. Da liesse sich ohne Bauen schon viel bewirken, indem solche Häuser wieder von Familien bewohnt würden.

## Das betrifft wohl zunehmend ältere Menschen?

Richtig. Realistische Szenarien gehen davon aus, dass 2035 jedes dritte Einfamilienhaus von nur einer oder zwei Personen ab 65 Jahren bewohnt ist. Gäbe es nur in jedem vierten dieser Häuser Platz für neue Bewohner, liesse sich der Baulandverbrauch von zweieinhalb Jahren einsparen. Doch eins möchte ich betonen: Es geht mir nicht darum, den älteren Menschen ein schlechtes Gewissen zu machen.

## Sondern?

Ich möchte Lust auf das machen, was man dabei gewinnen kann. Es kann eine soziale Bereicherung sein, wenn neue Mitbewohner ins Haus oder auf das Grundstück kommen, seien das Familienmitglieder, Fremdmieten oder Feriengäste. Unter Umständen ergibt sich eine Unterstützung im Alltag. Das Sicherheitsgefühl verbessert sich ebenfalls. Die Belastung durch das Haus lässt sich teilen, arbeitsmässig wie finanziell, vielleicht werden Anpassungen an neue Energie- und Komfortstandards so möglich.

## Manche Häuser stehen auf weitläufigen Parzellen, die man besser nutzen könnte.

Man kann davon ausgehen, dass Einfamilienhäuser, die bis in die 1960er-Jahre erbaut wurden, auf Grundstücken stehen, deren Potenzial nicht ausgeschöpft ist. Das änderte sich mit den steigenden Bodenpreisen. Ab den 1980er-Jahren fällt dieser Vorteil meist weg. Die Reserven genau zu beziffern, ist nicht ganz einfach, weil fast jede Gemeinde eine andere Bauordnung hat. So viel ist aber klar: Es bestehen schon heute – also ohne jede Erhöhung der Ausnutzungsziffern – enorme Reserven.

## Wann soll man sich eine Verdichtung überlegen?

Was den Anstoss gibt, ist sehr unterschiedlich. Manchmal stören sich ältere Hausbesitzer daran, allein oder zu zweit im grossen Haus zu wohnen, während die Kinder mit ihren Familien Mühe haben, eine passende Wohnung zu finden. Oder man ahnt, dass

der grosse Umschwung mit den Jahren zu einer Belastung wird und möchte in eine altersgerechte Wohnung ziehen.

## Was sind die ersten Schritte?

Eine Familiensitzung ist die beste Grundlage, allein schon, um Ideen zu entwickeln und abzuklären, ob jemand in der Familie Interesse hat.

## Ab welcher Grundstücksgrösse kann man von Reserven ausgehen? 500 oder 700 Quadratmeter?

Da gibt es keine Faustregel. In der einen Ortschaft sind auf einer Parzelle zwei bis drei Wohneinheiten möglich, während in einer anderen auf demselben Grundstück nur ein Einfamilienhaus erlaubt wäre. Manche Gemeinden erhöhen die Ausnutzungsziffer oder gewähren einen Bonus von 50 bis 70 Quadratmetern, wenn eine altersgerechte Wohnung in ein Einfamilienhaus eingebaut wird. Mit anderen Worten: Da hilft nur ein Blick ins jeweilige Baureglement: Was ist möglich in meiner Gemeinde, in meinem Quartier, auf meinem Grundstück? Die Baureglemente sind öffentlich zugänglich, oft auch im Internet.

## Welche Tipps geben Sie zum weiteren Vorgehen?

Den Markt beobachten, um nicht eine Wohnung zu bauen, die keiner will. Und früh genug Fachleute beiziehen, einen Treuhänder für Finanzierungsfragen und Nachlassplanung zum Beispiel, oder einen Architekten für eine Potenzialanalyse. Das kann mehrere Tausend Franken kosten, lohnt sich aber bei einem Umbau genauso wie bei einem Verkauf. Sind Nachbarn im Quartier in einer ähnlichen Situation, kann man sich ja auch ein gemeinsames Vorgehen überlegen. Vielleicht entsteht dabei eine Parkierungsmöglichkeit für alle am Eingang des Quartiersträsschens – oder gleich eine gemeinsame Überbauung, was finanziell vorteilhaft ist.

## Und dann? Abreissen oder weiterbauen?

Da kann man nicht verallgemeinern, es hängt von der Bausubstanz sowie der emotionalen Bindung zum Haus ab. Bei einem Neubau kann man von Beginn weg so bauen, dass Sicht- und Schallschutz stimmen. Unabhängig davon sind Rückzugsmöglichkeiten wichtig, selbst wenn jemand aus der Familie einzieht. Dann behält man die Intimität eines Einfamilienhauses weitgehend, findet aber Gemeinschaft, wenn man will.---

Interview \_Thomas Müller

## Praxisnah

Mariette Beyeler ist die Autorin von «Weiterbauen: Wohneigentum im Alter neu nutzen», Christoph Merian Verlag, Basel 2010, 171 Seiten. Das Buch gibt Hintergrundinformationen und praxisnahe Tipps bis hin zu Fragen der Finanz- und Nachlassplanung.

171 Seiten, Christoph Merian Verlag, Basel 2010. [www.weiterbauen.info](http://www.weiterbauen.info), Preis ca. CHF 38.–