

WOHNRAUM

Viel verschwendeter Platz im

Es gibt Raum für vier, aber nur einer wohnt drin: In der Schweiz sind 250 000 Einfamilienhäuser massiv unterbelegt. Wie liessen sie sich besser nutzen?

Text: Stefan Hartmann

Foto: Herbert Böhler/Ex-Press

Am Anfang steht eine schöne Idee: Die Kinder sollen ums Haus spielen können. Deshalb ist das typische Einfamilienhaus «mittig» in die Parzelle gebaut. Doch die Kinder sind oft längst weg – in einem Viertel der 950 000 Einfamilienhäuser der Schweiz wohnen bloss eine oder zwei Personen über 65 Jahre. In 20 Jahren wird vielleicht jedes dritte Haus nur noch von einem bis zwei Bewohnern genutzt, denn die Lebenserwartung steigt.

Wenige Personen auf grosser Fläche: Verdichtung sieht anders aus. Die Einfamilienhäuser – viele vor 30 bis 50 Jahren von der geburtenstarken Generation der Babyboomer erstellt – haben ein riesiges Erweiterungspotenzial. 1970 wies die durchschnittliche Schweizer Einfamilienhausparzelle 660 Quadratmeter auf, doppelt so viel wie heute. Auf diesen Grundstücken gibt es oft Möglichkeiten zur Erweiterung, durch Anbauten, Aufstockungen oder sogar Ersatzneubauten. Statt ein bis zwei Personen wie bisher könnten vier und mehr auf dem Grundstück wohnen. «So liessen sich auch serbelnde Wohnquartiere neu beleben», ist der Winterthurer Immobilienökonom René Zettel überzeugt.

Kinderwagen statt Bestatter-Limousinen

Aber: Viele Eigenheimbesitzer wollen in erster Linie das Bestehende erhalten und haben sich noch kaum je mit der Möglichkeit baulicher Erweiterung befasst. Das stellte Zettel in einer Studie in Winterthur-Seen fest. Dort gibt es besonders viele Einfamilienhäuser aus den siebziger Jahren. Die Wohnsituationen der Befragten sind sich ähnlich: Man lebt allein im Haus mit Umschwung, die Kinder sind weg, es ist ruhig geworden im Quartier – eine typische Konstellation, wie es sie in der Schweiz tausendfach gibt. Wie lässt sich erreichen, dass statt der schwarzen Bestatter-Limousine wieder Kinderwagen durchs Quartier



Verdichtung ist möglich:
Winterthur-Seen



«Dank der Verdichtung liessen sich serbelnde Wohnquartiere neu beleben.»

René Zettel, Immobilienökonom

rollen? «Sie könnten gleichsam «enkeltauglich» gemacht werden, indem auf unternutzten Grundstücken neuer Wohnraum geschaffen wird», sagt Zettel. Neben dem ökonomischen Mehrwert hätten solche Erweiterungen auch einen sozial nicht zu unterschätzenden Nebeneffekt: Zieht eine junge Familie ein, füllt sich das Anwesen mit neuem Leben.

Zettels Studie zeigt, dass Einfamilienhausbesitzer dann selber Erweiterungsideen entwickeln, wenn man ihnen diesen Mehrwert schlüssig aufzeigen kann. Zumal

mit dem Alter der Gebäude oft ohnehin Sanierungen fällig werden. Und: Frauen sind eher bereit, das Haus aufzugeben, um neue Wohnformen wie etwa ein Mehrgenerationenhaus zu testen – oder einen Ersatzneubau mit mehreren Wohnungen, in dem man selber einmal wohnt. Denn viele wollen nicht in eine teure Stadtwohnung oder gar ins Altersheim ziehen. Und man will das vertraute Umfeld und die Nachbarn nicht aufgeben.

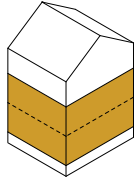
Besitzern fehlt der Anreiz zum Umbauen

Als Gründe für das Scheitern der Nachverdichtungspläne nennen viele der Winterthurer Einsprachen von Nachbarn, Bauvorschriften oder Erbschaftsstreitigkeiten. Die spezialisierte Lausanner Architektin Mariette Beyeler relativiert: «Die Bauvorschriften liessen durchaus ein Nachverdichten zu, doch die Hausbesitzer schöpfen dieses Potenzial zu wenig aus.» Vielen Hausbesitzern fehlten auch Impulse von

Hüsli

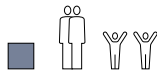
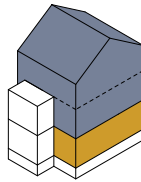


VORHER



So könnte es gehen: Der Altbau wird um einen Treppenturm erweitert. Im Erdgeschoss entsteht eine altersgerechte Wohnung für die Eltern, indem die bestehende Treppe durch ein barrierefreies Bad ersetzt wird. Die zwei oberen Etagen werden für die Familie der Tochter zu einer Maisonnettewohnung mit Terrasse auf dem Dach des Treppenturms umgebaut.

NACHHER



aussen, meint Immobilienökonom René Zettel. Hier komme den Kommunen und Banken eine wichtige Rolle zu: «Gerade in Quartieren mit grossen Altbeständen sollten Häuschenbesitzer viel aktiver auf die Möglichkeiten der Nachverdichtung – Erweiterungen oder Einliegerwohnung – hingewiesen werden», fordert er. Und die Banken könnten zu diesem Zweck spezielle Finanzierungsmodelle anbieten.

Im Kanton Zürich wird bereits jedes zehnte verkaufte ältere Einfamilienhaus durch einen Neubau mit mehreren Wohnungen ersetzt. Babyboomer, mit 60 oder 70 Jahren meist noch fit und finanziell gut aufgestellt, könnten durchaus noch ein grösseres Bauprojekt stemmen, meint René Zettel. Das «Ageing in Place», also der Traum, in den eigenen vier Wänden alt zu werden, lässt sich so in Eigenregie verwirklichen. ■

Internet: www.weiterbauen.info

QUELLE: AUS «WEITERBAUEN» V. BEYLER

«Es braucht Mumm zur Erweiterung»

Der Hüsli-Schweizer muss sich daran gewöhnen, dass die Verhältnisse enger werden, meint Ernst Wohlwend, Winterthurs Ex-Stadtpräsident.

Der frühere Winterthurer SP-Stadtpräsident Ernst Wohlwend, 67, und seine Partnerin Kathrin Bänziger, 64, haben auf ihrem Einfamilienhaus-Grundstück zusätzlichen Wohnraum geschaffen, indem sie zum freistehenden Atelier einen Wohnturm für die unterdessen erwachsene Tochter dazu bauten. Als diese auszog, wurde er an eine Studentin vermietet. Später zogen der Sohn und dessen Freundin ein. Inzwischen haben die Eltern das ganze erweiterte Gebäude dem Paar überlassen und sich ins Haupthaus zurückgezogen.



Ein Grundstück, zwei Generationen: Ernst Wohlwend

öffentliche Hand diesen Prozess aktiver unterstützen sollte. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Einfamilienhausquartieren verursacht keine Mehrkosten, da die Infrastruktur ja bereits vorhanden ist. Das Nachverdichten ist ein Gebot der Stunde.

Der grösste Feind der Verdichtung ist der Nachbar, heisst es.

Leider ist es oft so. Wem vor die Aussicht gebaut wird, der fürchtet einen Minderwert seiner Liegenschaft. Der Schweizer mag es auch nicht, wenn man

ihm in die Stube sieht. Aber er wird sich wohl langsam daran gewöhnen müssen, dass die Verhältnisse enger werden.

Beobachter: Ernst Wohlwend, viele Schweizer wohnen solo im alten Haus, statt neuen Wohnraum zu schaffen wie Sie. Woran liegt das?

Ernst Wohlwend: Viele denken wohl gar nicht so weit. Und vielleicht haben sie auch Angst: Ich weiss aus eigener Erfahrung, dass es etwas Mumm braucht für Erweiterungspläne. Anstösse von aussen können da helfen.

Sanierungen, die Energie sparen helfen, werden vom Staat gefördert. Sollten sie nicht mit der Schaffung von neuem Wohnraum verknüpft werden?

Das wäre ein möglicher Weg. Ich finde unbedingt, dass die

Wie erleben Sie selbst das «nachverdichtete» Wohnen?

Das Zusammenleben mit der nachfolgenden Generation ist lustvoll. Es hält jung. Das Anwesen ist viel belebter, man hilft sich gegenseitig. Wir haben auch schon über einen möglichen Haustausch nachgedacht: Sollten die Jungen einmal Kinder bekommen, könnten wir uns vorstellen, selber ins «Stöckli» zu wechseln und das Wohnhaus für die junge Familie freizumachen – man muss sich halt organisieren.

Interview: Stefan Hartmann