



GENERATIONENHAUS – TEIL 1:

Wer wagt, gewinnt

Einfamilienhäuser lassen sich neuen Bedürfnissen oft besser anpassen, als man denkt. Alles, was es dazu braucht, ist ein intelligentes Konzept – und ein wenig Mut. TEXT Karin Meier BILDER Ralph Feiner GRAFIKEN Mariette Beyeler

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer kennen das Problem: Sie haben ihr Haus seinerzeit für die Familie gekauft oder gebaut. Nachdem die Kinder einmal flügge geworden sind, blieben sie in einem Haus zurück, das für ein Paar überdimensioniert wirkt. Auch wenn man sich am vielen Platz freuen mag, können die Nachteile spätes-

tens dann nicht mehr ignoriert werden, wenn Altersbeschwerden auftreten. Denn das Wohnen auf mehreren Etagen wird mit abnehmender Mobilität immer umständlicher, und die Gartenlust verwandelt sich in Gartenfrust. Zu diesem Zeitpunkt noch umzubauen, erscheint dann oft als so grosse Mühsal, dass die Eigentümer stattdessen lieber in eine altersgerechte Wohnung ziehen. ►►



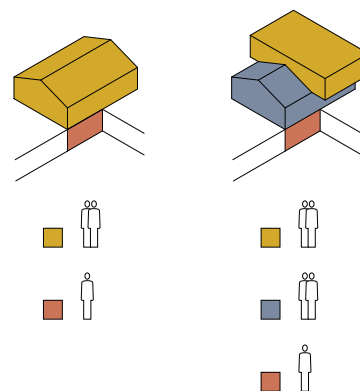
Weil der Bauherrschaft ihr Einfamilienhaus zu gross wurde, das Studio im Untergeschoss jedoch zu klein für sie wäre, ergänzten sie das Gebäude um ein zusätzliches Stockwerk. Sie selbst zogen in die neue 3-Zimmer-Wohnung, die beiden anderen Wohneinheiten vermieten sie.

Nicht nur für die Kinder bauen

Dabei ginge es auch ganz anders, sagt die Architektin Mariette Beyeler: «Ein Haus ist flexibel wie eine Knetmasse, aus der man je nach Lebensphase etwas anderes gestalten kann.» Damit das Haus gleichsam mitwächst, sollte es von Beginn weg nicht als etwas Fixes betrachtet werden. Genau das ist die Knacknuss, sagt die Architektin: «Die meisten bauen ihr Haus für die Familie. Doch die Kinder leben nur 15 bis 20 Jahre dort. Die Zeit danach, in der man das Einfamilienhaus nur noch zu zweit nutzt, ist oft länger.» Sie rät deshalb, sich schon nach dem Auszug des Nachwuchses Gedanken zur Zukunft zu machen und sich von schönen Bildern in Architekturzeitschriften nicht abschrecken zu lassen. Denn ein innovativer «Weiterbau» sei grundsätzlich bei jedem Haus eine Option – auch dem eigenen. Finanziell würden sich kreative Visionen lohnen: «Wer aus dem Haus ein Studio oder eine Wohnung ausscheidet, generiert Mieteinnahmen oder einen Vermögenszuwachs aus dem Verkauf. Dies kann sehr rentabel sein. Zudem wirkt ein gelungener Weiterbau wertsteigernd.» Die Architektin weiss, wovon sie spricht: Sie hat mit dem ETH-Wirtschaftsprofessor Philippe Thalmann die finanzielle Seite der Umnutzung von Einfamilienhäusern geprüft und darüber das Buch «Métamorphose. Transformer sa maison au fil de la vie» verfasst.

Mehr Fläche

Die Bauherrschaft tut gut daran, nach dem Auszug der Kinder zunächst zu prüfen, was am Haus denn anders werden müsste. Geht es lediglich darum, bestehende Zimmer anders zu nutzen und beispielsweise aus einem Schlafzimmer ein Wohnzimmer zu machen, lässt sich dies mitunter recht einfach bewerkstel-



ligen – sofern das neue Wohnzimmer gross genug ist. Raumnutzungen dieser Art können beispielsweise angezeigt sein, wenn einer der beiden Partner mobilitätseingeschränkt ist und fortan im Erdgeschoss wohnen möchte.

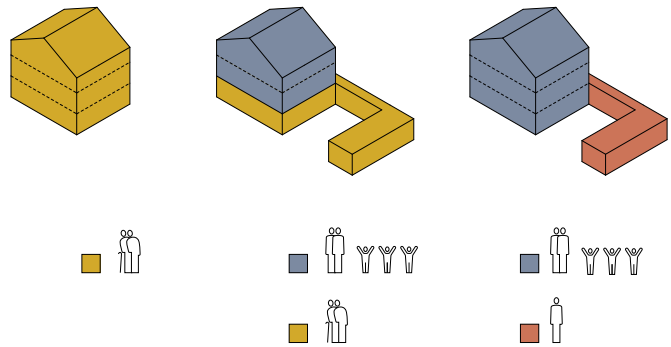
Soll hingegen wieder ein Generationenhaus entstehen, nur diesmal mit abgetrennten Einheiten, ist ein Umbau erforderlich. Ein entscheidender Punkt sei die Vergrösserung der Wohnfläche, sagt Mariette Beyeler: «Will man wieder ein Generationenhaus, in dem Kinder aufwachsen, kann man das bestehende Einfamilienhaus nicht einfach in zwei kleinere Wohnungen unterteilen. Das macht nur Sinn, wenn die Kinder selbst keine Kinder haben.» Die gute Nachricht: Viele Einfamilienhäuser, die in den 1960er- bis 1990er-Jahren entstanden sind, verfügen über Baureserven, weil die Bauziffern beim Bau nicht ausgereizt oder seither erhöht wurden. Sie weisen insgesamt nicht nur einen erhöhten Renovationsbedarf auf, sondern gehören auch jenen, für die das Thema Generationenhaus besonders aktuell ist. Diese Baureserven machen das Weiterbauen einfacher, da sie die Möglichkeit für Anbauten oder gar freistehende zusätzliche Bauten bieten. Auch Aufbauten sind wegen der auf grossen Grundstücken nicht ausgeschöpften Ausnutzungsziffer einfacher realisierbar.



Das dreistöckige Haus in einem städtischen Wohnquartier wurde um einen eingeschossigen Anbau erweitert und in zwei Einheiten unterteilt. Die Bauherrschaft bewohnt das Erdgeschoss. Von den Zimmern im Anbau kann sie direkt den Garten betreten.

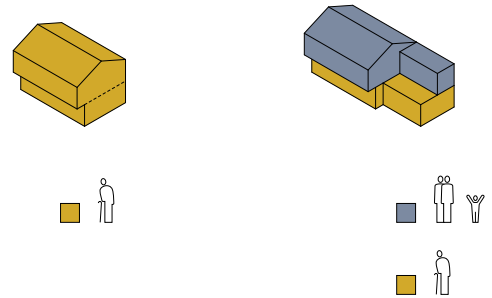
Saubere Unterteilung

Damit eine Hausteilung gelingt, müssen verschiedene Faktoren erfüllt sein. Ein wichtiges Kriterium ist der Zugang von aussen. Er ist so zu konzipieren, dass beide Parteien kommen und gehen können, ohne dass sie die Privatsphäre der anderen verletzen. Bei Gebäuden, in denen sich die Treppe zum Obergeschoss als Gestaltungselement mitten im ebenerdigen Wohnbereich befindet, braucht es deshalb eine neue vertikale Erschliessung, beispielsweise in einem Anbau aussen am Haus. Zudem ▶▶





Der Bauherr hat sein Einfamilienhaus mit zwei Geschossen um einen Anbau erweitert und horizontal geteilt. Er selbst bewohnt nun das Erdgeschoss, sein Sohn und dessen Familie leben im oberen Stock. Dank der Terrasse haben auch sie einen guten Bezug nach aussen.



benötigt auch die Partei im Obergeschoss einen ansprechenden Aussenraum. In Frage kommen ein Balkon, eine Terrasse oder ein separater Zugang zum Garten. Der Grundriss sollte so organisiert werden, dass ruhige Wohnbereiche übereinander liegen. Wichtig ist eine tritt- und schalldichte Isolation der Zwischendecken.

Kaum je ein Problem ist die nachträgliche Installation von Wasser- und Stromanschlüssen. Auch ist meist genügend Raum für einen altersgerechten Ausbau vorhanden, erklärt Mariette Beyeler: «Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen. Die Frage ist deshalb in der Regel nicht, ob der Platz für Rollstuhlgängigkeit reicht, sondern ob man willens ist, zugunsten grosszügiger Bewegungsflächen auf ein überdimensioniertes Wohnzimmer zu verzichten.» Hier offenbart sich, was beim Weiterbau eines Einfamilienhauses zum Generationenhaus überhaupt gilt: Die Lust an der Veränderung und die

Abkehr vom Gewohnten sind zwei wesentliche Erfolgsfaktoren. Wer sich darauf einlässt, erhält ein Haus, das seinen Bedürfnissen wiederum für lange Zeit entsprechen wird. ■

Inspiration für Eltern und Grosseltern

TIPP

Mariette Beyeler hat mit 150 Bauherrinnen und Bauherren gesprochen, die ihr Einfamilienhaus oder ihre Eigentumswohnung so umbauen liessen, dass sie auch im Alter darin wohnen können. Zwölf exemplarische Beispiele für Hausteilungen, Aus-, An-, Auf- und Neubauten hat sie in ihrem Buch «Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen» veröffentlicht, das im Christoph Merian Verlag Basel erschienen ist und von der Age Stiftung herausgegeben wurde. Die Publikation umfasst 172 Seiten mit 250 farbigen Abbildungen, Plänen und Zeichnungen und kostet 38 Franken. www.weiterbauen.info



Fensterrenovation mit 4B

Sauber, schonend, sorgenfrei

Das patentierte Renovationssystem von 4B schont Haus und Nerven: Professionell und schnell werden die neuen RF1-Fenster aus Holz-Aluminium bei Ihnen montiert. Das alles zum Fixpreis und ohne anschliessende Maurer-, Maler- und Gipsarbeiten.

Verlangen Sie noch heute eine **Gratisberatung** für Ihr neues **4B Minergie-Renovationsfenster RF1**.

GUTSCHEIN Fr. 100.-

für jedes neue 4B Minergie-Renovationsfenster RF1

| | |
|-----------------|-------------------|
| Name | Vorname |
| Strasse/Nr. | PLZ/Ort |
| Tel. (tagsüber) | E-Mail (optional) |