

Hauseigentümer unterschätzen ihre Möglichkeiten

Fast jedes Einfamilienhaus lässt sich nach dem Auszug der Kinder so umbauen, dass es den veränderten Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung trägt. Damit das Projekt gelingt, muss man allerdings die Wohnqualität und die Finanzierung genau im Auge behalten.

VON KARIN MEIER

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer eines Einfamilienhauses befinden sich nach dem Auszug der Kinder in einem Dilemma: Einerseits lieben sie ihr Zuhause und möchten gerne so lange als möglich weiter darin wohnen. Andererseits ist das Einfamilienhaus meist nicht altersgerecht gebaut. Oft ist es überdies zu gross für eine oder zwei Personen, was den Unterhalt arbeitsintensiv und teuer macht. Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer in dieser Situation haben grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Entweder nehmen sie einen altersgerechten Umbau vor und bewohnen ihr Haus weiterhin allein. Oder aber sie lassen ihr Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit zwei oder mehr Wohnungen für Alleinstehende, Paare oder Familien umbauen und erzielen mit dem Teil, den sie nicht selbst bewohnen, Mieteinnahmen. Zieht eines der erwachsenen Kinder – das womöglich ebenfalls bereits Kinder hat

– wieder ein, spricht man von einem Mehrgenerationenhaus.

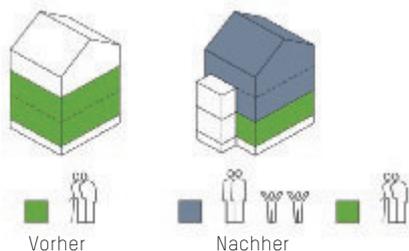
Bauliche Anpassungen sind gut machbar

«Vielfach sind beide Arten des Weiterbaus eine realistische Option. Erstens sind die baulichen Eingriffe meist geringer, als die Eigentümerinnen und Eigentümer meinen. Zweitens wurden die meisten Einfamilienhäuser vor den 1990er-Jahren gebaut. Damals war Land vergleichsweise günstig, sodass die Parzellen in der Regel Platz für Anbauten oder Aufstockungen bieten. Leider sind sich zahlreiche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihrer Mög-

lichkeiten nicht bewusst», sagt Mariette Beyeler. Die Architektin aus Lausanne hat zahlreiche Umbauten von Einfamilienhäusern analysiert. 2010 veröffentlichte sie ihre Erkenntnisse samt Beispielen geglückter Projekte unter dem Titel «Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen». Das Buch wurde von der Age-Stiftung finanziell unterstützt und erschien später unter dem Titel «Métamorphose. Transformer sa maison au fil de la vie» auch in Französisch.

Gerade der reine altersgerechte Umbau mit einem schwellenlosen Zugang zum Haus und zu den einzelnen Räumen, breiten Türöffnungen sowie grosszügigen Bewegungsflächen

Treppenhausembau für eine neue Nutzung:

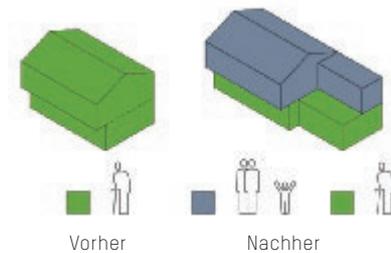


Zur Strasse hin blieb das Haus unverändert. Das neue Treppenhausembau liegt an der Nordfassade zum Garten hin. Der graue Sichtbeton setzt einen starken Akzent.





Hausteilung mit Erweiterung beider Geschosse:



Der Wohnraum und die Terrasse im Obergeschoss liegen quer über den zwei Schlafzimmern im Erdgeschoss. Das Obergeschoss wurde um einen Wohnraum mit vorgelegter Terrasse ergänzt.

liesse sich in vielen Fällen recht einfach realisieren. «Die meisten Einfamilienhäuser sind gross genug für solche Anpassungen – selbst wenn einzelne Räume verkleinert werden müssen», so Mariette Beyeler. Komplizierter wird es, wenn eine neue Wohnung geschaffen werden soll. Standardlösungen gibt es keine. Eine horizontale Trennung des Hauses lässt sich jedoch prinzipiell einfacher bewerkstelligen, weil die Decke des unteren Geschosses ohnehin bereits eine Grenze zum oberen bildet. Zudem liegen die Wasser- und Stromanschlüsse oftmals bereits übereinander.

Nähe auf Distanz

Während die Unterteilung eines Einfamilienhauses in baulicher Hinsicht meist weniger herausfordernd ist als gedacht, wird der emotionalen Seite einer Haustrennung zuweilen nicht die nötige Sorgfalt geschenkt. «Man darf einen Weiterbau nicht blauäugig angehen: Nur wer seine Wohnbedürfnisse genau kennt, ist mit dem Resultat zufrieden», meint Mariette Beyeler. Wer erwägt, sein Haus für ver-

wandte oder fremde Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu öffnen, sollte sich vorab die Konsequenzen vor Augen halten: Auf einmal sind andere Personen im Haus anwesend; vielleicht wird der vormals liebevoll von einem selbst gepflegte Garten zukünftig von jemand anderem genutzt. Nur wer bereit ist, sich darauf einzulassen, sollte einen Umbau von einem Ein- zu einem Mehrfamilienhaus in Angriff nehmen. «Gerade bei einem Mehrgenerationenhaus wird dieser Aspekt gerne vernachlässigt. Die Familienmitglieder denken, es reiche aus, dass sie sich gut verstehen. Dabei klappt das Zusammenleben mit Fremden manchmal besser als mit Familienmitgliedern», sagt Mariette Beyeler.

Damit sich die zukünftigen Wohnparteien nicht in die Quere kommen, empfiehlt die Architektin zweierlei: Jede Partei sollte ihren eigenen Zugang zur Wohnung haben. Idealerweise ist er so gestaltet, dass er von der anderen Partei nicht einsehbar ist. Ausserdem benötigt jede Partei ihren eigenen Aussenraum. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Oberge-

schosses kann dies zum Beispiel eine Dachterrasse auf einem Anbau sein. Steht der Garten beiden Parteien zur Verfügung, braucht es genügend Rückzugsmöglichkeiten, damit man ungestört sein kann. «Am besten lebt man nach dem Prinzip «Nähe auf Distanz» zusammen. Denn es ist einfacher, eine geschlossene Tür zu öffnen, als eine offene Tür im Nachhinein zu schliessen», sagt Mariette Beyeler. Sie rät ausserdem, allen Parteien genügend Wohnfläche einzuräumen und zumindest die Wohnung der Eigentümer altersgerecht auszubauen.

Erst rechnen, dann planen

Ein weiterer Erfolgsfaktor für das Weiterbauen ist die richtige Reihenfolge: Beauftragt man erst einen Architekten mit der Planung eines Umbaus und erstellt dann das Budget, sind Schwierigkeiten schon fast vorprogrammiert: In diesem Fall läuft man Gefahr, dass das Bauvorhaben die finanziellen Mittel übersteigt und deshalb gleich wieder aufgegeben wird. Besser sei es, zunächst ein Budget zu erstellen. Im Falle von zusätzlichen Wohnungen richtet es sich nach den Mieteinnahmen, die maximal erzielt werden können. Das Budget dient dem Architekten als Kostendach, sodass er gar nicht erst Pläne ausarbeitet, die man nicht finanzieren kann. Seriös geplant, könnte Weiterbauen in der Schweiz eine grosse Zukunft haben: «Rund 500 000 Einfamilienhäuser werden von nur noch ein bis zwei Personen bewohnt. Dies ergibt ein riesiges Potenzial zum Weiterbauen», sagt Mariette Beyeler.