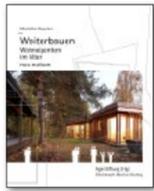




Bei dieser Hausteilung mit Erweiterung beider Geschosse übernimmt der Anbau Elemente der alten Fassade und interpretiert sie in einer eigenen Formensprache. Die Wohnung im Obergeschoss erhält mit der Terrasse einen gemütlichen Aussenraum. Bild: Ralph Feiner

## Zum Weiterlesen



Mariette Beyeler  
«Weiterbauen.  
Wohneigentum  
im Alter neu nutzen»  
Herausgegeben von  
der Age-Stiftung,  
172 Seiten, Christoph  
Merian Verlag,

CHF 38.-, ISBN 978-3-85616-491-1  
Auf der Homepage der Autorin,  
[weiterbauen.info](http://weiterbauen.info), finden sich weitere  
Beispiele gelungener Umbauten von  
Einfamilienhäusern.



«Zukunftsweisend  
umbauen.  
Hindernisfrei  
wohnen»  
Herausgegeben von  
Pro Infirmis und der  
Fachschule Nordwest-  
schweiz, 224 Seiten,

Christoph Merian Verlag, CHF 38.-,  
ISBN 978-3-85616-842-1  
Die Autorin stellt anhand von 15 Umbauten  
von Mehrfamilienhäusern aus ver-  
schiedenen Bauepochen breit einsetzbare  
Lösungen für hindernisfreies Wohnen vor.  
Nebst den Porträts der Umbauprojekte  
samt Analysen und Quervergleichen  
bietet das Buch Lösungsvorschläge für den  
Umgang mit Schlüsselstellen der  
Hindernisfreiheit. Zahlreiche Abbildungen,  
Pläne und Erläuterungsskizzen  
veranschaulichen, wie hindernisfreies  
Wohnen aussehen kann.

Die Age-Stiftung unterstützt in der  
Deutschschweiz innovative und zukunfts-  
fähige Wohn- und Betreuungsangebote  
mit finanziellen Beiträgen. Auf ihrer  
Homepage [age-stiftung.ch](http://age-stiftung.ch) stellt sie eine  
Vielzahl gelungener Projekte vor.

# Einfamilienhäuser sind nie fertig gebaut

Die allermeisten Hauseigentümer wünschen sich, dass ihr Einfamilienhaus auch im Alter ihr Zuhause bleibt. Weiterbauen und das Haus an die veränderten Bedürfnisse anpassen, heisst die Devise. Wenn sich nicht nur das Haus, sondern auch die Bewohner als flexibel erweisen, können sich sogar neue Nutzungen und Einnahmequellen ergeben.

**M**it zunehmendem Alter stellt sich für viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Frage: Wie weiter mit dem Einfamilienhaus, in dem man nach dem Auszug der Kinder mit dem Partner oder allein wohnt? Zwar ist der Wunsch gross, in den geliebten und vertrauten vier Wänden zu bleiben. Nicht nur, weil man hier seit Jahrzehnten verwurzelt ist, sondern auch wegen der Nachbarinnen und Nachbarn, mit denen man älter geworden ist.

Eine abnehmende Mobilität und nachlassende Kräfte können das Wohnen jedoch beschwerlich machen: Vollerorts müssen drinnen und draussen Stufen erklommen und Schwellen überwunden werden. Was früher mit Leichtigkeit geschah, ist jetzt mühsam und stellt überdies eine Stolpergefahr dar. Hinzu kommt: Auch Räume, die kaum mehr genutzt werden, heisst es zu reinigen, und schon beim Gedanken an die nächsten Arbeiten im grossen Garten schmerzen Finger und Rücken.

### Die Lage muss passen

Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer haben zwei Möglichkeiten, wenn das Haus ihren Ansprüchen an die Wohnqualität nicht mehr genügt: Sie können es verlassen und in ein Objekt umziehen, das besser zu ihrer Lebenssituation passt. Oder sie entscheiden sich zu bleiben und einen altersgerechten Umbau vorzunehmen.

Die erste Option kommt beispielsweise in Frage, wenn sich das Einfamilienhaus an einer ungünstigen Lage befindet. Fehlen Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen in der Nähe oder kann man den Weg zur nächsten Tram-, Bus- oder Postautohaltestelle nicht mehr oder kaum noch bewältigen, erschwert dies den Verbleib im Einfamilienhaus. Ein gutes soziales Netz vermag solche negativen Aspekte teilweise aufzufangen, doch kann daraus

ein Abhängigkeitsverhältnis entstehen. Ein weiterer Faktor, den es beim Entscheid über das zukünftige Wohnen zu berücksichtigen gilt, sind die Wohnalternativen: Sind innerhalb des eigenen geografischen Lebensradius überhaupt bezahlbare Wohnungen an geeigneter Lage vorhanden? Oder müsste man so weit weg ziehen, dass man seine Sozialkontakte hinter sich lassen und zwar schwellenlos, aber einsam leben würde?

### Umbauen oder weiterbauen?

Wer sein Einfamilienhaus weiter bewohnen will, sollte sich zunächst überlegen, in welcher Form. Geht es «nur» darum, es altersgerecht umzubauen, so besteht die einfachste Variante darin, ein Hauptwohngeschoss zu definieren und dieses samt Zugang schwellenlos zu gestalten (s. Artikel auf Seite 11).

Alternativ kann das Haus einer neuen Nutzung zugeführt werden. Am weitesten verbreitet ist die Hausteilung, bei der das Einfamilien- zum Mehrfamilienhaus wird. Meist entstehen so zwei, seltener drei Wohnungen. Die Vorstellung einer neuen Nutzung kann zunächst ungewohnt sein, sagt die Architektin und Autorin Mariette Beyeler, die darüber ein Buch veröffentlicht hat: «In den Köpfen vieler Wohneigentümer ist die Vorstellung fest verankert, dass ein Haus, das man für sich und die Familie gebaut hat, danach fertig ist und bloss noch instandgehalten werden muss.» Sie plädiert dafür, ein Gebäude eher als Rohmaterial zu betrachten, dass sich an die Bedürfnisse der Eigentümer und Bewohnerinnen anpassen lässt.

### Hausteilung erfordert meist Erweiterung

Die meisten Häuser sind nicht so gross und wurden auch nicht bereits beim Bau so geplant, dass man sie einfach so in vollwertige Wohnungen teilen kann. Eine neue Nutzung ist deshalb meistens mit

einer Erweiterung verbunden. Welche Möglichkeiten überhaupt dafür in Frage kommen hängt von den Vorgaben des Kantons und der Gemeinde zur Nutzung, maximalen Geschosshöhe, Gebäudehöhe und den Bauziffern ab. Wer sein Einfamilienhaus vor den 1990er Jahren gebaut hat, besitzt meist gute Karten: Zu dieser Zeit waren die Grundstückspreise noch nicht so hoch und deshalb die Parzellen grösser, sodass auf dem Grundstück meist genügend Baureserve für eine Erweiterung vorhanden ist.

Grundsätzlich kann ein Einfamilienhaus horizontal oder vertikal geteilt werden. Bei einer horizontalen Trennung teilt man das Haus in übereinanderliegende Geschosswohnungen auf. Um fehlende Räume zu ersetzen, eignet sich ein Aufbau oder ein Anbau. Letzterer kann ein einzelnes Zimmer, Küchen, Bäder oder sogar ein zusätzliches Gebäude umfassen. Der Vorteil einer horizontalen Trennung liegt darin, dass sie oft vergleichsweise einfach zu realisieren ist, da die Decke des unteren Geschosses bereits eine horizontale Trennung andeutet und die Wasser- und Stromanschlüsse oft übereinander liegen. Beim Weiterbauen gibt es jedoch keine Standardlösungen – jeder Fall liegt anders und muss einzeln betrachtet werden.

### Grosszügigkeit und Privatsphäre

Die Grundrisse der neuen Wohnungen sollten grosszügig gestaltet werden. Das gilt auch für die Wohnung, in der die Eigentümer künftig leben werden. Denn nur weil das Haus für sie zu gross geworden ist, liegt die Lösung für dieses Problem nicht in einer kleinen Wohnung, in der sie sich nicht mehr wohlfühlen. Die Wohnung der Eigentümer und im Idealfall auch alle anderen sollten zudem hindernisfrei ausgebaut sein. Zudem ist es wichtig, das Raumprogramm so zu gestalten, dass in allen Wohnungen ruhige Schlafbereiche vorhanden sind, in denen

man von der anderen Wohnpartei nicht gestört wird.

Viel Aufmerksamkeit bei der Planung verdient das Thema Privatsphäre, denn sie ist Voraussetzung für ein harmonisches Leben im Haus. Idealerweise sind die Wohnungen nicht nur separat, sondern auch so erschlossen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner kommen und gehen können, ohne dass es die anderen mitkriegen. «Wenn sich eine Partei beobachtet fühlt, kann dies den Wohnfrieden erheblich beeinträchtigen», sagt Mariette Beyeler.

Im Aussenbereich sind entsprechende Rückzugsmöglichkeiten gefordert. Der Garten bzw. die Terrasse müssen deshalb so angelegt werden, dass die einzelnen Parteien einen Bereich exklusiv nutzen können. In Frage kommen zum Beispiel separate Gartensitzplätze oder die Schaffung einer Dachterrasse auf einem Anbau, zu der nur eine Partei Zugang hat.

### Vorsicht walten lassen

Die Übergabe eines Hausteils an andere Parteien ist ein grosser Schritt, den man nicht leichtfertig machen sollte. Denn er erfordert von den Eigentümerinnen und Eigentümern die Bereitschaft, loszulassen und ein neues Wohnkapitel aufzuschlagen. Eines, das vielleicht anders aussieht, als sie meinen: Ziehen neue Mieter ein, kommen mit ihnen auch andere Lebenshaltungen und Wertvorstellungen ins Haus.

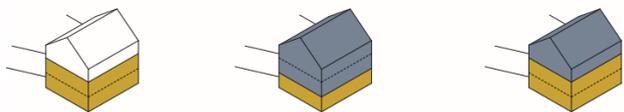
Zu denken, die Neuankommlinge würden sich nahtlos einfügen, wäre ein Fehler. Begegnet man den andern aber mit Offenheit und lässt sich auf sie ein, kann man am neuen Schwung im Haus teilhaben, schliesst neue Bekanntschaften oder stärkt Familienbande. «Befürchtungen, dass eine neue Nutzung zum Verlust von Wohnqualität führt, sind meist unbegründet», sagt Mariette Beyeler.

Allerdings müssen beim Umbauprojekt viele Punkte beachtet werden, damit die Bauherrschaft am Schluss zufrieden

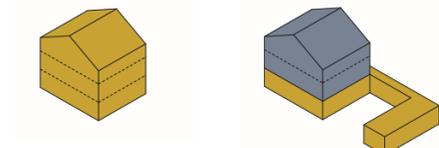
## Horizontale Hausteilungen – einige Möglichkeiten



Das Haus wird in zwei übereinanderliegende Geschosse geteilt.



Erdgeschoss und Dachgeschoss können entweder als unabhängige Wohnungen oder zusammen mit dem Mittelgeschoss bewohnt werden.



Das Erdgeschoss wird abgetrennt, die zwei Obergeschosse zu einer Familienwohnung zusammengeschlossen.



Das Erdgeschoss und ein Teil des Obergeschosses werden abgetrennt. Der andere Teil des Obergeschosses wird durch einen zweistöckigen Neubau zu einer Familienwohnung erweitert. Illustrationen: Mariette Beyeler

ist. «Wer sein Einfamilienhaus weiterentwickelt, darf nicht blauäugig vorgehen», betont Mariette Beyeler. Gerade bei Umnutzungen innerhalb der Familie hat sie wiederholt festgestellt, dass im Vorfeld die rechtlichen und finanziellen Aspekte nicht genügend diskutiert worden seien. «Am besten plant man einen Weiterbau so, als würden Fremde einziehen, nicht Familienmitglieder. Denn in einem solchen Fall geht man viel vorsichtiger ans Werk.»

Zu klären und gegebenenfalls notariell festzuhalten sind finanzielle Beteiligungen: Bezahlte die einziehende Partei eine Marktmiete oder kann sie vergünstigt wohnen? Werden von ihr immaterielle Leistungen erwartet, wie etwa die Hilfe bei der Gartenarbeit oder Unterstützung im Haushalt, müssen sie definiert und schriftlich vereinbart werden.

Auch die Bedürfnisse und Erwartungen sollten offen kommuniziert werden. «Ich habe schon erlebt, dass die Eigentümer dachten, mit dem Einzug eines Kindes und dessen Familie käme Hilfe ins Haus bzw. in den Garten. Doch die neue Partei muss bereits Berufs- und Familienleben unter einen Hut bringen und hat womöglich ohnehin andere Ansprüche an Gartengestaltung und -pflege», sagt Mariette Beyeler.

### Erst rechnen, dann planen

Ein Umbau, besonders wenn er mit einem Weiterbau verbunden ist, erfordert finanzielle Mittel, die man erst einmal haben muss. Viele ältere Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sind nicht auf Rosen gebettet. Mariette Beyeler rät, deswegen nicht vorschnell die Waffen zu strecken: «Die meisten Wohneigentümer überschätzen die Kosten einer altersgerechten Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft.»

Sie empfiehlt ein Budget zu erstellen, damit ersichtlich wird, wie viel der Um- oder Weiterbau höchstens kosten dürfte. Darin sollten allfällige Mieteinnahmen enthalten sein, die bei einer Teilung des Hauses generiert werden könnten.

Ist das Kostendach bekannt, kann man einen in solchen Projekten erfahrenen Architekten mit der Ausarbeitung einer Planung beauftragen, damit man der Bank ein konkretes Projekt vorlegen kann. «Es kann sich lohnen, bei verschiedenen Banken vorstellig zu werden, denn nicht alle rechnen Mieteinnahmen gleich an», sagt Mariette Beyeler.

Vom umgekehrten Vorgehen, erst zum Architekten zu gehen und dann zu rechnen, rät sie hingegen ab: «Der Architekt muss wissen, was machbar ist, sodass er sich von Anfang an im Rahmen des Möglichen bewegt. Sonst ist die Gefahr gross, dass er ein Projekt ausarbeitet, das die finanziellen Ressourcen der Wohneigentümer übersteigt und sich deshalb nicht realisieren lässt.»

### Gemeinden ziehen mit

Mittlerweile haben auch Gemeinden das Potenzial des Weiterbaus von Einfamilienhäusern erkannt. Die Zahlen sprechen für sich: In der Schweiz machen Einfamilienhäuser zwei Drittel aller reinen Wohngebäude aus: Rund eine Million findet sich hierzulande; etwa die Hälfte wird von einer oder zwei Personen bewohnt, von denen wiederum rund die Hälfte im Pensionsalter sind.

Diese Gruppe von Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern ist am ehesten an einem altersgerechten Weiterbau ihrer Liegenschaft interessiert, da er ihren Verbleib in den eigenen vier Wänden verlängern kann. Berücksichtigt man weiter,

dass sich auf Grundstücken, die vor 1990 mit einem Einfamilienhaus bebaut wurden, Baulandreserven befinden, ergibt dies enormes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Da viele Einfamilienhäuser in Vierteln stehen, die innert derselben Zeitperiode entstanden sind, könnten so ganze Quartiere sanft verdichtet werden.

Um Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer für die Möglichkeit des Weiterbaus zu sensibilisieren, hat Mariette Beyeler mit mehreren Gemeinden, darunter Wohlen bei Bern, das vom Bundesamt für Wohnungswesen unterstützte Pilotprojekt «MetamorphHouse» gestartet. Beim Projekt werden in der Gemeinde zunächst die Umbau- und Wohnreserven erhoben, um das Potenzial des Weiterbaus zu erfassen.

Daraufhin werden die betreffenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer bei öffentlichen Informationsanlässen und Einzelberatungen für das Anliegen sensibilisiert. Bei den Beratungen wird ein Wohn- und Nachverdichtungsszenario entwickelt, das die Stärken und Problemstellen des betreffenden Einfamilienhauses berücksichtigt. Eine öffentliche Expertenrunde mit Bankvertretern, Versicherungsexperten und Notaren soll Klarheit über das individuelle weitere Vorgehen schaffen.

Die Pilotprojekte sind in den Gemeinden auf grosses Interesse gestossen. Bis sich das langfristige Ziel erfüllen lässt, mittels Leuchtturmprojekten in den Quartieren weitere Wohneigentümer im Viertel zum Weiterbauen anzuregen, ist es jedoch noch ein weiter Weg.

Karin Meier

Sämtliche Bilder und Illustrationen stammen aus dem Buch «Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen» von Mariette Beyeler.

ANZEIGE

# Ihr Zuhause. Unser Fachwissen. Auch beim Blitzschutz.

Besuchen Sie uns!  
Halle 4.1  
Stand A01

Dank ihrer langjährigen Erfahrung als Architekten und Baufachleute liefern Ihnen unsere Hausexperten vielseitige Tipps rund um den Schutz und die Versicherung Ihres Zuhauses.



Was Sie aufgebaut haben, schützen wir.  
Gebäudeversicherung Bern – [www.gvb.ch/blitzschutz](http://www.gvb.ch/blitzschutz)

**GVB**

Wir versichern Ihr Gebäude.