Das Eigenheim zwischen veränderten Lebensumständen und energetischem Sanierungsbedarf – Forum Energie Zürich

Sanft weiterbauen, energetisch erneuern

Die Politik fordert mehr «Verdichtung nach innen» und die «Energiewende». Dazu ist sie auch auf den Goodwill von Einfamilienhaus-Besitzern angewiesen. Die von der Architektin Mariette Beyeler entwickelte MetamorpHouse-Strategie plädiert für ein demografiegerechtes Weiterbauen bestehender Bausubstanz. Gleichzeitig lassen sich auch Energiesanierungs-Projekte umsetzen.

Manuel Fischer

Ob politische Zielvorgaben wie die «Verdichtung nach innen» oder die «Energiewende» langfristig in wirksame Massnahmen mit Breitenwirkung münden, entscheidet sich auch in den Einfamilienhausquartieren im Gürtel unserer Städte. Gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Statistik zählt man per Ende Dezember 2017 rund 857 000 bewohnte Einfamilienhäuser in der Schweiz, die von mindestens 2,3 Mio. Personen bewohnt werden.

Doch rund 16 % dieser Häuser werden von einer einzigen Person bewohnt. In rund 316 000 Einfamilienhäusern sind es 2-Personen-Haushalte. Das heisst: In 53 % aller Fälle sind diese ausschliesslich fürs Wohnen konzipierte und in der Regel grosszügig über zwei Etagen gebaute Häuser von höchstens 2 Personen belegt. Was kaum überrascht: Die älteren Altersgruppen (50–64 J./65–79 J./› 80 J.) sind in Häusern mit einer tiefen Belegung von einer oder zwei Personen besonders stark vertreten. Der Begriff «Einfamilienhaus» hat sich eingeprägt, weil individuelles Wohneigentum vorwiegend in der Familienphase erworben und dementsprechend gestaltet wird. Doch das Wohnen in den eigenen vier Wänden bietet den langjährigen Bewohnern mannigfaltige Vorteile auch über die zeitlich begrenzte Phase der Familie als alltäglich gelebte Hausgemeinschaft hinaus. Ältere Bewohner leben häufig seit vielen Jahren in ihrem Einfamilienhaus (EFH) und sind emotional stark mit der Wohnung, dem Umschwung und der Nachbarschaft verbunden. Langjähriges Wohneigentum hat auch finanzielle Vorteile, die zum Bleiben motivieren, so etwa tiefe Wohnkosten dank über die Jahre stark reduzierter Schuldenbelastung.

Gestaltungsspielraum entdecken

An der Veranstaltung «Generationenwechsel» des Forums Energie Zürich plädierte Architektin Mariette Beyeler für eine kreative Umnutzung bestehender Bausubstanz entlang veränderter Lebensumstände. Die Autorin des Buches «Weiterbauen – Wohneigentum im Alter neu nutzen» zeigte auf, wie sich die Anforderungen an Haus und Grundstück mit fortgeschrittenem Lebensalter ändern. Man stellt sich Fragen wie: Lässt sich hindernisfreies Wohnen verwirklichen? Eignet sich der Standort weiterhin für eine unabhängige Lebensführung? Lässt sich das Raumprogramm des Hauses mit vernünftigem finanziellem Aufwand auf die Bedürfnisse im dritten Lebensalter anpassen?

Mariette Beyeler präsentiert in ihrem Buch Erweiterungsprojekte, wie mit überschaubaren Baumassnahmen ein klassisches Einfamilienhaus in ein Mehrgenerationenhaus transformiert wurde. Von Vorteil sei, dass in der Schweiz ein Grossteil der in den letzten 40 Jahren erstellten frei stehenden Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit teilweise grossen Baureserven stehe. (Die Baureserve definiert sich als Differenz zwischen der baurechtlich zulässigen und den tatsächlich erstellten Flächen oder Volumen.) Je grösser das Grundstück oder das ausbaubare Volumen, desto einfacher lässt sich ein Mehrfamilienhaus mit zwei verschieden grossen Wohnungen realisieren. Beyeler ist überzeugt: «Im Gegensatz zur Mietwohnung bietet das Eigenheim individuellen Handlungsspielraum, den es zu nutzen gilt. Häufig sind sich die Bewohner zu wenig über ihre Baureserven im Klaren.»

Allerdings gibt es auch hindernde Faktoren, wobei hier nur einer erwähnt sei: Die Möglichkeit, ein Haus zu teilen oder weiter auszubauen, hängt weitgehend vom Erschliessungssystem ab.

Energieberatung ist zu eindimensional

Auch ihr nachfolgender Redner, Werner Hässig, Ingenieur ETH und dipl. Energieberater, sprach sich für einen breiten Ansatz bei der Beratung von EFH-Besitzern aus, der die Lebensabschnittsplanung nicht ausser Acht lässt: «Energetisch saniert werden Häuser nur, wenn man Erwartungen im Hinblick auf das längerfristige Wohnen im eigenen Zuhause klar benennen kann.» Die heutige 50+-Altersklasse zeige eine grössere Veränderungsbereitschaft als frühere Generationen. Die meisten Hausbesitzer dieses Lebensalters verfügten über finanzielle Mittel und zeigen Initiative, um sich auf Projekte für pflegeleichteres und einfacheres Wohnen einzulassen. Eine Chance, die es zu nutzen gelte auch für den Energieberater, um sein Kernanliegen zu platzieren. «Umfassende energetische Sanierungen sind mit baulicher Erneuerung zu kombinieren», so Hässig.

Offenbar ist die Gruppe der Energieberater hinsichtlich ihres beruflichen Backgrounds sehr heterogen aufgestellt. Nur wenige getrauen sich, auch souverän Fragen der Lebensplanungs- und Nachlass-Fragen mit aufs Tapet zu bringen. Diesbezüglich seien Baufachleute, die Beratungsmandate ausüben, in Weiterbildungen noch viel gezielter auf einen breiteren Beratungsansatz fit zu machen. «Andererseits kennen manche Architekten sich zu wenig im Bereich der Gebäudetechnik aus und kümmern sich zu wenig um Aspekte der geforderten Energiewende», so Hässig. «Beispielsweise ist der vielversprechende, einfache Ansatz der Minergie-Systemerneuerung (auf der Basis von 5 Standardlösungen) bei vielen Planungsfachleuten noch kaum bekannt.»

Umbauen aber wie?

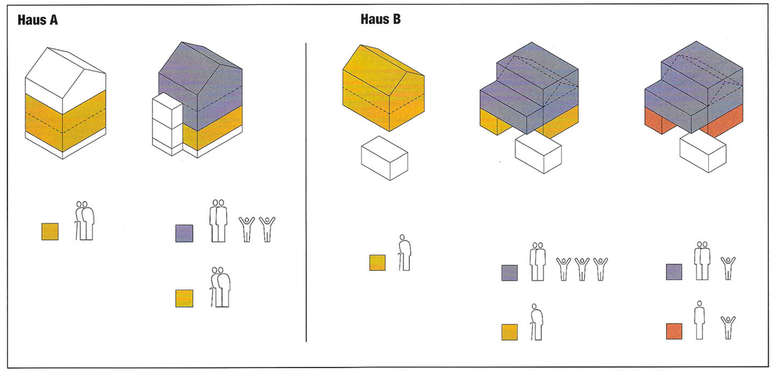
Am Einfamilienhaus leiten sich auch finanzielle Ansprüche der Familienmitglieder ab. Denn Liegenschaften stellen in vielen Familien einen bedeutenden Besitz dar. Im Hinblick auf den definitiven Nachlass ist die Interessenlage oft unterschiedlich: Die einen wollen das Haus verkaufen, die andern mit dem Objekt regelmässige Mieteinnahmen erzielen, die dritten selbst im Haus wohnen. Auch wenn Eigentümer im fortgeschrittenen Alter im eigenen Haus weiterhin wohnen wollen, aber ihre Eigentums- und Wohnverhältnisse umgestalten wollen, stellen sich komplexe Fragen.

Mariette Beyeler betont: «Häufig sind Fragen rund um die Gestaltung der künftigen Eigentumsverhältnisse und der Finanzierung ebenso komplex wie die eigentliche Bauplanung und bedürfen ebenso einer kreativen und einvernehmlichen Lösung.» Um ein kreatives Umbauprojekt (im Sinne eines Mehrgenerationenhauses) in Gang zu setzen, braucht es häufig eine Finanzspritze, die meistens von einem jüngeren Familienmitglied bzw. seines Partners kommt. Demzufolge kommt es im Regelfall zu einem Eigentümerwechsel. Angesichts der Tragweite von Entscheidungen rund um das Wohnen im dritten Lebensalter scheinen viele Betroffene verunsichert, überfordert zu sein oder zu stark auf die zu verändernde Bausubstanz fixiert. Beyeler verdeutlicht: «Was man antrifft: Die Bewohner sind in der Bauplanung schon weit fortgeschritten, haben aber die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten nicht seriös genug abgeklärt.»

Politisch gewollte Metamorphose

Aufgrund der strengeren Raumplanungspolitik des Bundes infolge der Revision des Raumplanungsgesetzes (Volks-Ja vom März 2013) drängt sich für die Gemeinden manche Zonenplanänderung auf, die nun der Maxime einer sanften Innenentwicklung zu gehorchen haben. Mariette Beyeler, die ihre Erkenntnisse zu einer «MetamorpHouse»-Strategie gebündelt hat, wird inzwischen von Gemeinden angefragt, um Transformationsprozesse in Einfamilienhausquartieren anzustossen. Die Strategie schlägt Gemeinden vor, Hauseigentümer in einem partizipativen Prozess einzubinden. In Villars-sur-Glâne, einer Gemeinde mit 12 000 Einwohnern in der Agglomeration von Freiburg, wurde MetamorpHouse 2015/16 als Pilotprojekt erstmals umgesetzt. Mariette Beyeler resümiert ihre Erfahrungen: «Wir wollten wissen: Was passiert, wenn Gemeinden die Liegenschaftsbesitzer direkt ansprechen? Hierzulande wollen sich die Behörden ja nicht in private Angelegenheiten einmischen. Es zeigt sich aber an Veranstaltungen, dass viele Leute offene Fragen haben und um Anregungen dankbar sind.»

Die Wohnraum-Expertin sieht in der Metamorphose von Wohnhäusern auch eine Chance für die ebenso dringliche Energiewende im Bestandesbau. Anpassungen bei der Energieversorgung (neue Heizung, Einsatz erneuerbarer Energien) und der Energieeffizienz (Dämmung von Bauteilen usw.) würden so langfristig bezahlbar, wenn durch neue (zahlende) Nutzniesser der Bauherrschaft neue regelmässige Einnahmen zufliessen. Im Bundesamt für Energie (BFE) ist man hellhörig geworden: Jüngst erschienene Merkblätter der BFE-Kampagne «Energie Schweiz» ermuntern sowohl Energieberater als auch EFH-Besitzer, die bestehende Bausubstanz ganzheitlich zu betrachten, um möglichst alle Optionen (energetische Erneuerung, Weiterbau, Ersatzneubau) zu thematisieren.



Die MetamorHouse-Strategie: Das umgestaltete Einfamilienhaus mit mind. zwei verschieden grossen Wohnungen. Haus Schatzmann (A): Der Altbau wurde um einen Treppenturm erweitert. Im EG entsteht eine altersgerechte Wohnung inkl. barrierefreies Bad, in den beiden OG entsteht eine Maisonette-Wohnung mit Terrasse. Haus Fischnaller (B): .Das Haus wird in zwei übereinander liegende Wohnungen geteilt, seitlich erweitert und um ein neues Geschoss aufgestockt. Die Wohnung der Mutter wird auf das EG reduziert. Die neue Familienwohnung liegt im OG und in der Aufstockung.

Blick auf die Südfassade des Hauses Fischnaller (S. 92–97 des Buches «Weiterbauen – Wohneigentum im Alter neu nutzen» (Bilder: Ralph Feiner, Malans)

Haus Fischnaller: Beide Wohnungen erhielten einen separaten Eingang und sind durch eine Schiebetüre getrennt. Die bestehende Treppe wurde eingewandet.

Haus Hasenböhler, Bern: Das EG wurde durch einen Anbau zu einer 4-Zi-Wohnung mit direkten Bezug zum Garten erweitert. (Bild: Christoph Merian Verlag AG)

Merkblätter zum Thema:

- *«Einfamilienhäuser: Energiesanierung für bauliche Veränderungen nutzen»: siehe: www.energieschweiz.ch › im Suchfeld mit 2 Begriffen: Einfamlienhäuser, Energiesanierung*
- *«Das Einfamilienhaus fit für die nächste Lebensphase machen» siehe: www.energieschweiz.ch › im Suchfeld mit 2 Begriffen: Einfamilienhaus, Lebensphase*

Broschüre «MetamorpHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung», siehe: www.bwo.ch › Rubrik «Wie wir wohnen» › Studie + Publikationen «Wie wir wohnen» › MetamorpHouse

www.metamorphouse.info
www.sustech.ch

Weiterbauen – Wohneigentum im Alter neu nutzen
Autorin: Mariette Beyeler
Herausgeber: Age Stiftung
172 Seiten, 100 farbige Abbildungen, 150 Pläne und Zeichnungen
Christoph Merian Verlag, Basel (2010)
Fr. 28.–, ISBN 978-3-85616-491-1