

«Wir wollen Alternativen zum Verkauf aufzeigen»

Die meisten Einfamilienhäuser lassen sich zu Häusern mit mehreren Wohnungen umbauen. Das Projekt MetamorphHouse zeigt jetzt mittels einer Webseite, wie dieses sanfte Verdichten geht – und wie es den Hausbesitzenden ermöglicht, bis ins hohe Alter weiterhin zu Hause zu wohnen. Es inspiriert und ermuntert, die Zukunft des eigenen Hauses selber zu gestalten.

Text **Esther Banz, Journalistin**

Viola Lauber (Name geändert) steht vor dem Haus, das ihre Eltern gebaut haben. Hier ist sie aufgewachsen. Zum einstigen Einfamilienhaus gehört ein grosser Garten mit Hecken und Bäumen. Nachdem die Mutter gestorben war und sie ihren Bruder ausbezahlt hatte, wollte sie hier zusätzlichen Wohnraum schaffen. Dabei war ihr wichtig, dass der wertvolle Garten erhalten bleibt. Nach mehreren Anläufen fand die Biologin einen passenden Architekten für ihre Ideen. Heute umfasst das Haus zwei 4-Zimmerwohnungen und ein 1-Zimmer-Studio; das Haus beherbergt aktuell vier Erwachsene und zwei Kinder. Der Garten musste nicht verkleinert werden.

Die Geschichte von Viola Lauber und ihrem Haus ist als dreizehminütiger Film auf der kürzlich lancierten Webseite von MetamorphHouse zu finden. Die Plattform haben Mariette Beyeler und ihr Mann Lucas Jaunin entwickelt, beide sind studierte Architekten ETH/EPFL. Beyeler widmet sich schon seit vielen Jahren als eine Art Botschafterin dem Weiterbauen von Einfamilienhäusern und der sanften Verdichtung ganzer Quartiere. Sie beriet nebst Besitzer*innen vor allem Gemeinden und vermittelte, forschte und publizierte stets auch, unterstützt von Bundesämtern, Kantonen und Stiftungen.

Das Engagement von Mariette Beyeler und Lucas Jaunin nährt sich aus den vielen Vorteilen, die nachhaltiges und weitsichtiges Weiterbauen hat – und auch aus Dringlichkeiten. Mit dem Verlust der Biodiversität vor Augen sagen die beiden: «Wir haben seit zehn Jahren ein Raumplanungsgesetz, das die weitere Ausdehnung von Siedlungen eindämmen soll. Das erfordert die Verdichtung nach innen.» Dadurch und aus weiteren Gründen gewinnt der Boden schnell an Wert, besonders in der Nähe von Städten. Auch der Druck auf Einfamilienhausquartiere nimmt dort zu, weiss das Architektenpaar und sagt: «Hausbesitzer erhalten vermehrt Kaufanfragen von Investoren, Bau- oder Generalunternehmen. Deren Ziel ist oft das Erstellen von Stockwerkeigentum.» Sie beobachten, dass Hausbesitzer*innen zunehmend bereit sind, ihr

Haus an anonyme Käuferschaften zu überschreiben – nicht zuletzt, weil Nachkommen sich das Ausbezahlen von Geschwistern kaum noch leisten können. «Ein solcher Verkauf widerspricht aber vielfach den Wünschen und Emotionen, die Hausbesitzende haben», sagt Mariette Beyeler. Hier kommt MetamorphHouse ins Spiel: «Wir wollen Alternativen aufzeigen. Beispiele von Eigentümern, die das Heft selber in die Hand genommen und nicht verkauft haben.»

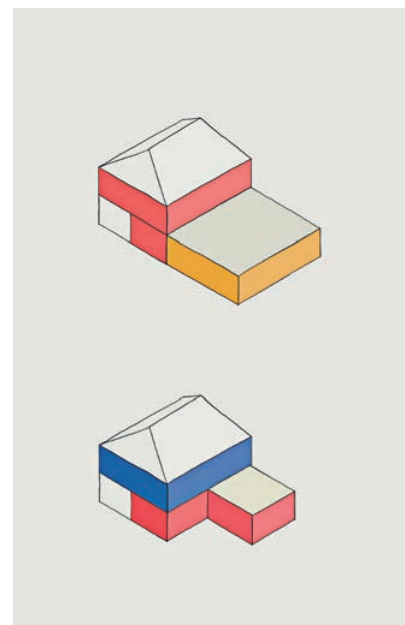
Viola Lauber ist mit ihrer Neugierde, mit der sie auch baulichen Fachleuten hartnäckige Fragen stellt, eine vorbildliche Hausbesitzerin. Und sie verstand, dass das Weiterbauen ihr helfen würde, die Hauserneuerung zu finanzieren. Denn durch die Vermietung der zusätzlichen Wohnungen hat die selbständige Biologin im Pensionsalter ein monatliches Einkommen, das einen wesentlichen Beitrag an ihren Lebensunterhalt leistet. Für die Bank sind diese Mieteinnahmen relevant – das ist besonders für Hausbesitzer*innen interessant zu wissen, die einst ihre ganze Altersvorsorge in den Bau oder Erwerb des Hauses gesteckt haben und im Pensionsalter nur eine kleine Rente erhalten.

Auch ohne Reserven lässt sich Wohnraum entflechten.

Viola Lauber will ihr Haus bis ins hohe Alter selber bewohnen, aber nicht allein. Weil alle Wohnungen im erweiterten Haus ihr gehören, kann sie selber bestimmen, wer mit ihr darin lebt – ein grosser Vorteil gegenüber Stockwerkeigentum, das auch zur Diskussion stand. Über ihr wohnt jetzt eine Familie mit kleinen Kindern, im Studio eine Mieterin, die zur Freundin wurde. Aus erweiterten ehemaligen Einfamilienhäusern können auch Mehrgenerationenhäuser werden oder solche, in denen erwachsene Geschwister leben.

Hinzufügen oder Teilen – so lassen sich bestehende Einfamilienhäuser weaternutzen.

Fotos: MetamorphHouse



Das Entflechten von Wohnraum kann selbst mit geringen baulichen Reserven funktionieren. Gut, wer beim (Weiter-)Bauen vorausschaut, sodass sich Räume dereinst an neue (physische) Bedürfnisse anpassen lassen, schreibt das MetamorphHouse-Team. Denn wer dadurch auf den Umzug in ein Pflegeheim verzichten kann, behält viel Lebensqualität – und spart jeden Monat Tausende von Franken. Selbst teurere Anpassungsmassnahmen lohnten sich.

Abriss und Neubau wäre teurer

Viola Lauber bezahlte 1,7 Millionen für den Um- und Weiterbau, der auch eine energetische Sanierung beinhaltet. Abriss und Neubau wären sie doppelt so teuer zu stehen gekommen, sagt sie. Wichtig war ihr gewesen, einen Architekten zu finden, dessen bisherige Arbeiten ihr gefielen, «und dass die Bauleitung nicht an ein Generalunternehmen ausgelagert wurde». Auch Jahre später ist die Bauherrin, die mit hohen Ansprüchen und konkreten Vorstellungen, auch was die Materialien betrifft, an das Projekt herangegangen war, noch immer glücklich mit ihrer Entscheidung und dem Resultat.

Schon vor vierzehn Jahren hat Mariette Beyeler im Christoph Merian Verlag ihr wegweisendes Buch «Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen» veröffentlicht, mit etlichen beeindruckenden Beispielen und ergänzt durch viel praktisches Wissen. Das Buch ist inzwischen vergriffen, aber mit der neuen multimedialen Webseite haben Mariette Beyeler und Lucas Jaunin eine passende Form zur Inspiration und Informationsvermittlung für Hausbesitzer*innen geschaffen. Noch ist die Plattform im Aufbau, sie wird in den nächsten Monaten um weitere Beispiele und auch Themen ergänzt und vertieft werden. www.metamorphouse.ch

Ökologische Verdichtung mitten in Freiburg

Ein Einfamilienhaus mit grossem Garten im Zentrum von Freiburg wurde kürzlich einer beispielhaften Metamorphose unterzogen. Drei Familien, darunter eine Architektin, konnten das Haus gemeinsam kaufen und den Bau von fünf Wohnungen finanzieren. Das bestehende Haus, in dem bisher nur eine Familie lebte, wurde in zwei Wohneinheiten aufgeteilt: eine 3,5-Zimmer-Wohnung zur Miete und eine 6,5-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen, die später ebenfalls in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden kann. Ausserdem wurde das Haus um eine Ebene aufgestockt. Ein zusätzliches neues Gebäude beherbergt 3 Wohnungen.

So hat jede in das Projekt involvierte Familie ihre eigene Wohnung, und zwei Wohnungen werden vermietet. Nur mit diesen langfristigen Einnahmequellen war die Bank bereit, das Projekt zu finanzieren.

*lutz-architectes.ch > Réalisations
> Rénovation Minergie-P avec surélévation bois ...*

Besuchen Sie die Umbauten zweier Einfamilienhäuser: am 11. Juli in Zürich und am 17. April in Freiburg.
Mehr Infos: casafair.ch/veranstaltungen

