Einfamilienhäuser im Spannungsfeld zwischen Demografie und Raumplanung

Autor(en): **Beyeler, Mariette**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2013)**

Heft 5

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957243

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

THEMA

Einfamilienhäuser im Spannungsfeld zwischen Demografie und Raumplanung

MARIETTE BEYELER
Dr. sc., freischaffende Architektin ETH, Buchautorin, Lausanne.

Das Einfamilienhaus mit Garten entspricht einem Wohnideal. Der Traum vom Haus oder von der eigenen Wohnung wird mehrheitlich um die Lebensmitte und häufig im Hinblick auf das Wohnen mit Kindern verwirklicht. Die Familienphase hat aber eine begrenzte Dauer und die Lebenserwartung steigt. Deshalb werden die ursprünglich für das Wohnen mit Familie geplanten Häuser in der nachfamiliären Phase noch lange von den Eltern alleine bewohnt. Gibt es Alternativen?

In der Schweiz stehen rund 820'000 Einfamilienhäuser. Ausgehend von den Zahlen der Volkszählung 2000 lässt sich hochrechnen [1], dass mehr als die Hälfte, fast 450'000 Einfamilienhäuser, von Kleinhaushalten mit 1 bis 2 Personen bewohnt werden. Das Alter der alleine oder zu zweit im Einfamilienhaus wohnenden Personen liegt mehrheitlich über 50 Jahren, knapp 40 Prozent sind zwischen 50 und 64 Jahre alt und weitere rund 40 Prozent 65-jährig und älter. Viele dieser von Kleinsthaushalten bewohnten Einfamilienhäuser weisen grosszügige Wohnverhältnisse auf. Somit stehen Einfamilienhausbewohnern im Alter ab 65 Jahre im Mittel mehr als 70 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Ausgehend von diesen Zahlen kann das Einfamilienhaus heute als eine flächenintensive Alterswohnform bezeichnet werden.

Abgesehen von den Anforderungen, die diese Tatsache an die Raumplanung stellt, bringt ein grosszügiges Flächen- und Raumangebot den Bewohnern selbst bei weitem nicht nur Vorteile. Die grosse Wohnung kann sich schnell als anstrengend und anspruchsvoll im Unterhalt erweisen. Beim Haus mit Garten kommt dazu, dass der über Jahre, vielleicht Jahrzehnte hinweg gestaltete Umschwung mehr und mehr Zeit in Anspruch nimmt, dass sein Unterhalt die eigenen Kräfte übersteigt oder dass er zur Belastung wird, weil man stattdessen lieber etwas ganz anderes unternehmen möchte.

Manchmal erweist sich die Lage im Grünen als problematisch weil die Empfindlichkeit für Distanzen oder Gefälle zunimmt, Einkaufsmöglichkeiten, Infrastrukturen und Dienstleistungen des Alltags sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe fehlen.

[1] Daniel Hornung, «Einfamilienhaus – Wie lange noch ein Familienhaus?», in: Mariette Beyeler / Age Stiftung (Hrsg.): *Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen*, Christoph Merian Verlag Basel, S. 135–140.
[2] Ingrid Rappel / Andreas Bröhl, «Wohneigentum und Demografie. Zu wenig altersgerechte Wohnungen in Landgemeinden», in: Zürcher Kantonalbank, *Immobilien aktuell*, Mai 2013, S. 18–19.
[3] Rothus. Stiftung Wohnen im Alter oberes Reusstal, 6484 Wassen.

Strategie «Umzug»

Eine Möglichkeit wäre der Umzug vom Einfamilienhaus in eine kleinere und zentraler gelegene Wohnung. Die frei werdenden Einfamilienhäuser könnten dadurch erneut von Familien bewohnt werden. Dieser Generationenwechsel im Einfamilienhaus wäre gleichzeitig ein willkommener Beitrag für den haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Die Mehrheit älterer Wohneigentümer zieht es jedoch vor, in der vertrauten Wohnung und im angestammten Wohnumfeld zu bleiben. Und dafür gibt es gute Gründe. Ältere Einfamilienhaus-Bewohner leben häufig seit vielen Jahren in ihrem Eigenheim und sind emotional stark mit der Wohnung, dem Umschwung und der Nachbarschaft verbunden. Langjähriges Wohneigentum hat auch finanzielle Vorteile, die zum Bleiben motivieren, zum Beispiel tiefe Wohnkosten, weil die Schuldenbelastung mit der Zeit reduziert werden konnte. Zudem sind die Wohnverhältnisse gesichert, der Ausbaustandard und die Entsprechung mit dem eigenen, persönlichen Geschmack hoch und die Aussenraumqualität häufig einzigartig. Dennoch mangelt es bei den älteren Hausbesitzern grundsätzlich nicht an der Bereitschaft umzuziehen. Was sie an der Umsetzung hindert ist vielmehr das fehlende Angebot an attraktiven, zentral gelegenen und altersgerecht gestalteten kleineren Wohnungen. Bauten mit diesem Wohnungstyp entstehen nämlich vor allem in den Ballungszentren und nicht im halbstädtischen und ländlichen Raum, dort wo Einfamilienhäuser verbreitet sind und die Nachfrage potenziell am höchsten ist [2]. Für die Hausbesitzer bedeutet ein Wohnungswechsel deshalb meist nicht nur, das eigene Haus zu verlassen, sondern auch den vertrauten Wohnort. Mit steigendem Alter wird diese Perspektive problematisch, wenn es mit abnehmender Mobilität schwieriger wird, neue Beziehungsnetze zu knüpfen. Gute Beziehungen zu Nachbarn und soziale Kontakte am Wohnort beeinflussen das Wohlbefinden und die Wohnqualität positiv.

Um den Generationenwechsel im Einfamilienhaus zu fördern, müssten in Regionen mit hohem Einfamilienhausanteil altersgerechte Wohnungen zur Verfügung stehen. In Wassen, zum Beispiel, einer von Abwanderung und Überalterung betroffenen Gemeinde im oberen Reusstal, entstanden deshalb auf Initiative einer Dorfbewohnerin sechs Alterswohnungen mitten im Dorfkern [3]. Die Wohnungen liegen in einem dreistöckigen Ersatzneubau, der anstelle eines zerfallenen Hotels erstellt wurde. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, der Dorfladen, die Bank und das nächste Restaurant auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Bei Bedarf können Angebote des nahe liegenden Betagten- und Pflegeheims in Anspruch genommen werden. Mit dem Projekt wurden mehrere Ziele gleichzeitig erreicht: das Dorfbild wurde saniert, der Dorfkern neu belebt, bestehende Sozialangebote besser genutzt und Einfamilienhäuser freigestellt für Familien mit Kindern.

[ABB. 1]

[ABB. 1] Aufstockung und Hausteilung in zwei übereinanderliegende Wohnungen.

[ABB. 2] Die Aufstockung erhielt ihren eigenen Aussenraum. (Architekt: Dietrich Untertrifaller; Fotos: Ralph Feiner)

[ABB. 2]

Strategie «Neue Nutzung»

Eine weitere Strategie Einfamilienhäuser intensiver zu nutzen und gleichzeitig altersgerechten Wohnraum zu schaffen, besteht in der Möglichkeit Haus und Garten so umzugestalten, dass anstelle einer, zwei Wohnungen Platz finden, und sich eine davon gut zum Wohnen im Alter eignet. Mit der Teilung entstehen häufig zwei kleinere Wohnungen. Soll weiterhin auch eine Familienwohnung im Haus bestehen bleiben, braucht es Raumreserven oder die Möglichkeit, den Bau zu erweitern. Für das Weiterbauen ist es ein Vorteil, dass die Nutzungsreserven in bereits überbauten Bauzonen beträchtlich sind. So weist zum Beispiel der Kanton Zürich aus, dass in den überbauten Bauzonen lediglich zwei Drittel der rechtlich zulässigen Nutzung ausgeschöpft werden [4].

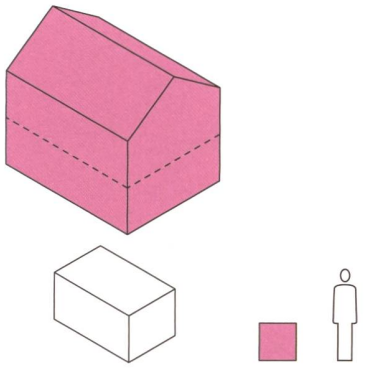
[4] Baudirektion Kanton Zürich, *Raumbeobachtung*, Heft Nr. 25, Zürich 2007.

Die Kosten für eine neue Nutzung sind meistens hoch. Eine zweite Wohnung im Haus oder auf dem Grundstück bringt jedoch allen Betroffenen Vorteile, finanzielle wie soziale. Sie erlaubt die Liegenschaft besser zu unterhalten und gleichzeitig die Belastung zu teilen, sowohl arbeitsmässig wie finanziell. Mitbewohner füllen das unterbelegte Haus oder der zu gross gewordene Garten mit neuem Leben und bieten die Gelegenheit für soziale Kontakte, unter Umständen auch Unterstützung im Alltag. So können Voraussetzungen entstehen, die den Verbleib zu Hause bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit begünstigen. Wenn sich dadurch ein Umzug oder ein Aufenthalt im Pflegeheim aufschieben oder gar vermeiden lässt, werden, je nach Situation, oftmals grosse Summen Geld gespart und gleichzeitig das Kostenwachstum im Gesundheitswesen gebremst.

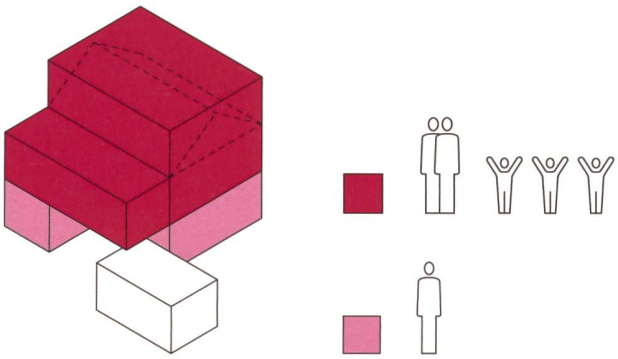
Jüngere Zuzüger bringen die Bewohnerstruktur des Quartiers neu ins Gleichgewicht, wirken der Überalterung entgegen und helfen bestehende Dienstleistungen, zum Beispiel die Nahversorgung, am Leben zu erhalten oder neu zu aktivieren. Selber finden sie ein gewachsenes Wohnumfeld vor, mit klaren Anhaltspunkten zur Beurteilung der zu erwartenden Standort- und Aussenraumqualität. Eine auf Verdichtung und Auffüllung ausgerichtete Siedlungsentwicklung ist auch im Interesse der öffentlichen Finanzen, weil anstelle neuer Infrastrukturen die bereits vorhandenen besser genutzt werden und die Einwohnerzahl ohne Mehraufwand für die Erschliessung neuer Baugebiete stabilisiert oder erhöht wird.

Verdichtung hat jedoch häufig – und dies oftmals zu Recht – einen schlechten Ruf. Es wird befürchtet, dass Auf- und Zubauten das Ortsbild entfremden, besonders in durchgrünten Wohnvierteln oder an exponierten Hanglagen. Die Integration neuer Baukörper und die Gestaltung der Aussenräume verlangen Fingerspitzengefühl und Fachkompetenz, damit die Aussenraumqualität, die Identität der Wohnumgebung und die Wohnqualität gewährleistet bleiben. Neben dem Einfügen neuer Bauvolumen, muss auch dem Bewohnerzuwachs grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden. Damit das Beziehungspotenzial einer höheren Bewohnerdichte positiv genutzt werden kann, müssen Aussenräume, Zugänge, Gärten, Ein- und Ausblicke gut geplant und Möglichkeiten zur Distanz erhalten bleiben, weil individuelles Wohneigentum immer auch Individualität und Intimität symbolisiert.

LINK
www.weiterbauen.info

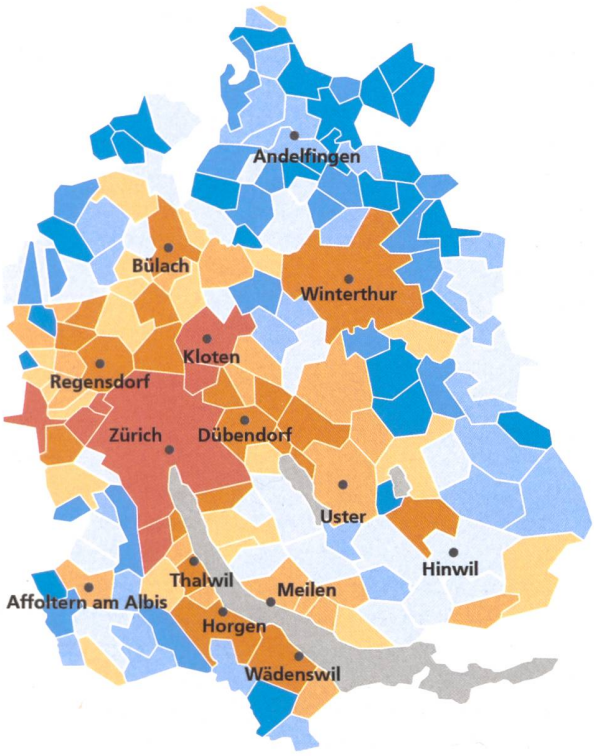


[ABB. 3] Vorher: Die Eigentümerin wohnte alleine im zu gross gewordenen Einfamilienhaus.



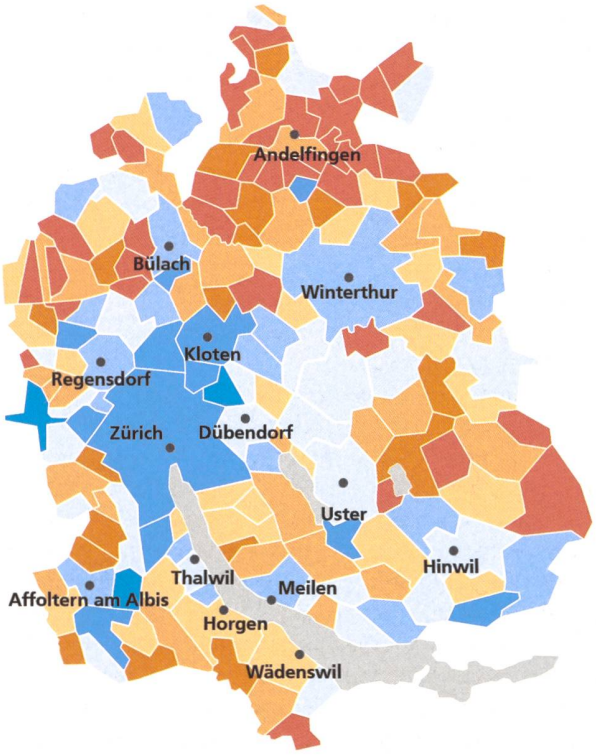
[ABB. 4] Nachher: Die Aufstockung schaffte Wohnraum für eine fünfköpfige Familie und machte somit ein neues Haus auf der grünen Wiese überflüssig. (Zeichnungen: Mariette Beyeler)

NACHFRAGE VERSUS ANGEBOT



Anteil Personen über 55 Jahre im Einfamilienhaus an der Bevölkerung 2012 (in Prozent)

unter 5 | 5–6 | 7–8 | 9–10 | 11–12 | 13–14 | 15–16 | über 16



Anteil neuerstellter 2- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen am Neubaubestand ab 2009 (in Prozent)

0 | 0–10 | 11–20 | 21–30 | 31–40 | 41–50 | 51–60 | 61–70

[ABB. 5]

[ABB. 5] Karten aus: Ingrid Rappel/Andreas Bröhl, «Wohneigentum und Demografie. Zu wenig altersgerechte Wohnungen in Landgemeinden», in: Zürcher Kantonalbank, *Immobilien aktuell*, Mai 2013, S. 19. (Quellen: Zürcher Kantonalbank, Statistisches Amt Kanton Zürich, Schweizerische Post)

RÉSUMÉ

La maison individuelle entre démographie et aménagement du territoire

Le rêve de la maison individuelle avec jardin est la plupart du temps réalisé en vue d'y vivre avec des enfants. La phase familiale a cependant une durée limitée, tandis que l'espérance de vie augmente. De fait, beaucoup d'habitations initialement destinées à la vie de famille sont encore longtemps occupées, après le départ des enfants, par les parents seuls. En Suisse, près d'une maison individuelle sur quatre est habitée par un ménage d'une à deux personnes âgées de plus 65 ans. Celles-ci disposent en moyenne d'une surface habitable de plus de 70 mètres carrés. Indépendamment des problèmes que cela pose en matière d'aménagement du territoire, des logements de cette taille ne présentent de loin pas que des avantages pour les habitants eux-mêmes, car l'entretien du bâtiment et du jardin peut vite se révéler lourd.

Pour les personnes concernées, une possibilité consiste, du moins théoriquement, à déménager dans un logement plus petit et mieux centré. Ainsi les maisons libérées pourraient-elles être à nouveau habitées par des familles, ce qui contribuerait à une utilisation judicieuse et mesurée du sol. Or, si les propriétaires d'un certain âge seraient, sur le principe, souvent prêts à déménager, l'offre en petits logements adaptés fait défaut dans les secteurs où les maisons individuelles sont les plus répandues – ce qui implique pour les propriétaires de quitter non seulement leur maison, mais aussi leur cadre de vie familier. Il conviendrait donc de réaliser plus de logements adaptés aux personnes âgées dans les régions rurales.

Pour mieux utiliser les maisons individuelles existantes, une autre stratégie consiste à transformer bâtiment et jardin de manière à ce qu'ils puissent accueillir non seulement un, mais deux logements, dont l'un soit adapté aux besoins des propriétaires vieillissants. Si l'habitation existante est subdivisée en deux, il en résulte en général deux appartements d'assez petite taille. Pour que l'un des deux puisse être habité par une famille, il faut pouvoir agrandir la maison. De ce point de vue, le fait que les zones d'habitation déjà construites présentent d'importantes réserves de surfaces à bâtir, constitue un grand avantage. Si la création d'un second logement dans le bâtiment ou ailleurs sur la parcelle est en général assez onéreuse, elle se révèle au final profitable à toutes les personnes concernées, tant sur le plan financier que social.