

### Ziel

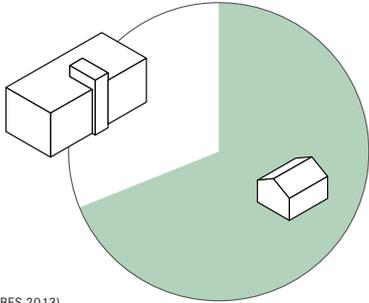
Entwicklung einer Methode in Zusammenarbeit mit Gemeinden, um die Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern zu motivieren, das Umbaupotenzial ihres Eigenheims im Einklang mit ihren Lebensplänen auszuloten und zu nutzen

### Konzept

- Sanfte Verdichtung: ohne massive Eingriffe in die bestehende Gebäudeform und die Qualität der Aussenbereiche
- Gewählte Verdichtung: unter Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer, wobei deren Lebenspläne im Zentrum stehen
- Verdichtung zum beiderseitigen Nutzen von Privateigentümerinnen und eigentümern sowie der öffentlichen Hand

### Herausforderungen

- Begrenzung der Zersiedelung durch Mobilisierung bestehender Reserven
- Neuqualifizierung alternder Quartiere durch Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Anpassung der Bauten an sich wandelnden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner



(BFS 2013)

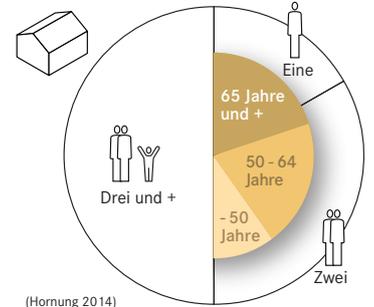
Zwei von drei reinen Wohngebäuden sind Einfamilienhäuser

### Ressourcen

Das Einfamilienhaus bietet ein bedeutendes Potenzial zur effizienteren Wohnraumnutzung

Das Einfamilienhaus birgt Lösungen: Umbaumöglichkeiten, Entwicklungs- und Ausbaufähigkeit sowie Diversifikationspotenzial

Die Privateigentümerinnen und eigentümer sind wichtige Akteure bei der Mobilisierung von Reserven für die Schaffung von Wohnraum



(Hornung 2014)

Jedes zweite Einfamilienhaus wird nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt

## Das Projekt Autoren

Mariette Beyeler Architektin EPFL - PhD  
Lucas Jaunin Architekt EPFL - MPA

[mariette@beyeler-jaunin.ch](mailto:mariette@beyeler-jaunin.ch)  
[lucas@beyeler-jaunin.ch](mailto:lucas@beyeler-jaunin.ch)

### Reserven

**Baureserven** Die meisten Einfamilienhäuser haben nicht alle im Baureglement vorgesehenen Baurechte ausgeschöpft

**Ausbaureserven** Häufig kann die Wohnfläche durch den Ausbau z.B. von Dachböden, Kellerräumen oder Garagen erhöht werden

**Wohnreserven** Nutzen die Eigentümerinnen und Eigentümer nur noch einen Teil des Hauses, können mithilfe von Unterteilungen Wohnreserven aktiviert werden

### Individuelle Ateliers

Im Atelier werden Lebenspläne der Eigentümerinnen und Eigentümer ermittelt und in Bezug zu den verfügbaren Reserven gesetzt

**Expertengruppen** Expertinnen und Experten helfen Schwierigkeiten beseitigen, die das Projekt blockieren könnten: rechtliche Aspekte, strukturelle und technische Fragen, Grundsätze der Finanzierung usw.

**Runder Tisch** Der Runde Tisch dient dazu das Projekt vom einzelnen Haus ins Quartier zu tragen, Synergien zu erschliessen und gemeinsame Lösungen zu finden. Man erhofft sich einen Nachahmereffekt

### Lebenspläne

«Wir möchten eine zweite Wohnung realisieren und uns mit dem Zusatzverdienst eine ebenerdige Wohnung für das Alter ausbauen»

«Ich brauche einen separaten Arbeitsraum, den ich später in eine kleine Wohnung umwandeln möchte, sodass ich dann das Haus der Familie meines Sohnes übertragen kann»

«Wir möchten unser Haus erweitern, um zwei separate Wohnungen zu schaffen und so die Hausübergabe an unsere zwei Kinder vorzubereiten»



Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

ERNST GÖHNER STIFTUNG



Wird jedes zehnte Haus umgebaut, um eine Wohnung für vier Personen zu schaffen, würden fast 100 000 Einheiten mit Platz für 400 000 Personen entstehen

Projekte, die sich auf konkrete Lebenspläne abstützen, haben bessere Chancen tatsächlich ausgeführt zu werden

«Wir haben das Parterre in eine separate Wohnung umgebaut und vermieten nun eine 5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss an eine Familie mit zwei Kindern»

«Ich habe mir im Garten einen freistehenden Kleinbau erstellt und das grosse Haus einem meiner Kinder und seiner Familie überlassen»