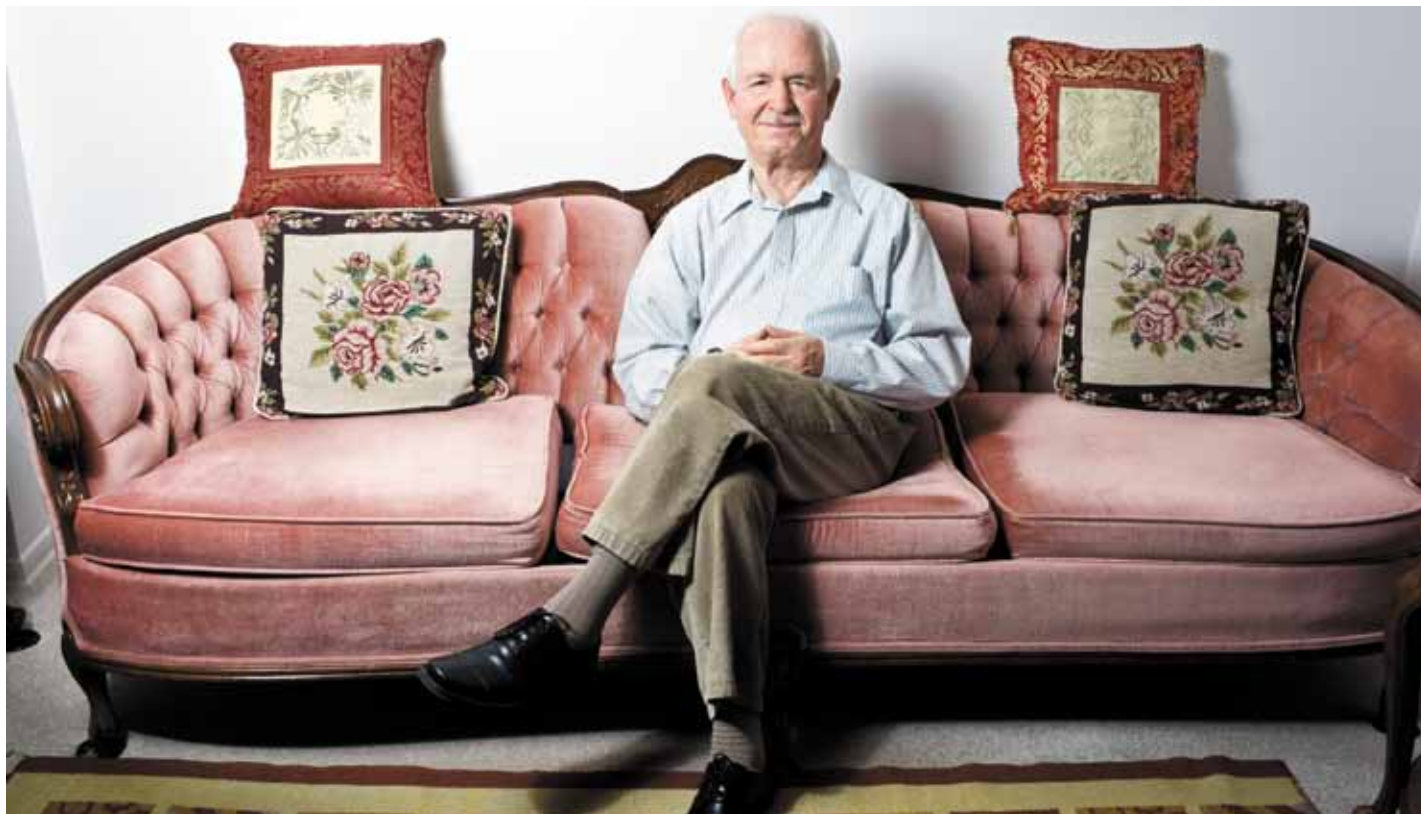


# Wohnenbleiben

Die Mehrheit älterer Menschen möchte auch die späten Lebensphasen in der vertrauten Wohnung und im angestammten Wohnumfeld verbringen. Wie lässt sich dieser Wunsch im Einfamilienhaus oder in der Eigentumswohnung verwirklichen? Einige Gestaltungsansätze.



Neue Wohnform in alter Umgebung – für ältere Menschen oft die Idealform (Bild: istockphoto.com).

**MARIETTE BEYELER\*** ●  
**NEU NUTZEN.** Das Buch «Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen» zeigt, wie der Gestaltungsspielraum im Eigenheim genutzt werden kann, um die eigene Wohnzukunft zu gestalten. Dabei stehen Massnahmen im Vordergrund, die über die Kompensation körperlicher Gebrechen hinausreichen und Wohnen im Alter mit einer neuen Nutzung verbinden. Neu nutzen heisst hier beispielsweise,

die Liegenschaft so umzugestalten, dass anstelle einer, zwei Wohnungen Platz findenb und sich eine davon gut zum Wohnen im Alter eignet.

Wohneigentum wird häufig um die Lebensmitte und im Hinblick auf das Wohnen mit Kindern erworben. Die Familienphase hat aber eine begrenzte Dauer, und die Lebenserwartung steigt. Deshalb werden die Häuser und Wohnungen in der nachfamiliären Phase

noch lange von den Eltern alleine bewohnt. Obwohl ein grosszügiges Raumangebot viele Vorteile bietet und Wohnqualität bedeutet, kann sich die grosse Wohnung schnell auch als anstrengend und anspruchsvoll im Unterhalt erweisen, können leerstehende Räume zur Belastung werden. Anstatt die geeignete, kleinere Wohnung ausserhalb des vertrauten Wohnumfeldes zu suchen, kann sie vielleicht im eigenen Haus, in der eigenen Wohnung geschaffen werden.

ANZEIGE

**arnold systems.ch**  
 bedachungssysteme olten 062/2968181

**VORTEILE DER NEUEN NUTZUNG.** Mit der Umnutzung entsteht neuer, unabhängiger Wohnraum für Mitbewohner. Diese bieten Gelegenheit für soziale Kontakte und unter Umständen auch Unterstützung im Alltag. Eine bessere Ausnutzung wirkt sich zudem positiv auf die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl aus, was vor allem für alleinstehende Bewohner von grosser Bedeutung ist, aber auch für jene, die häufig reisen oder regelmässig einen Zweitwohnsitz bewohnen. Eine neue Nutzung erlaubt es, die Immobilie bes-

## HAUS H: HAUSTEILUNG MIT ERDGESCHOSS-ERWEITERUNG

W2H Architekten, Bern

ser zu unterhalten und gleichzeitig die Belastung zu teilen, sowohl arbeitsmässig wie finanziell. Die Umbaukosten sind meistens hoch. Es ist daher schwierig, mit einer neuen Nutzung kurzfristig ein zusätzliches Einkommen zu erwirtschaften. Längerfristig kann sie allerdings grosse finanzielle Vorteile bringen: Der Umbau zur Schaffung einer hindernisfreien Wohnung und deren Einbindung in ein tragfähiges soziales Netz können den Verbleib zu Hause auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit begünstigen. Wenn sich dadurch ein Umzug oder ein Aufenthalt im Pflegeheim vermeiden lässt, werden, je nach Situation, oftmals grosse Summen Geld gespart.

Die neue Nutzung hat neben sozialen und finanziellen Vorteilen nicht zuletzt auch eine ökologische Dimension: Auf bereits überbautem Grund eine zusätzliche Wohnung zu schaffen ist ein wichtiger Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden.

**» Anstatt die geeignete, kleinere Wohnung ausserhalb des vertrauten Wohnumfeldes zu suchen, kann sie vielleicht im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung geschaffen werden.«**

**FLEXIBLE EIGENTUMSWOHNUNGEN.** Im Stockwerkeigentum ist der Spielraum für eine Umnutzung allerdings viel beschränkter als im Einfamilienhaus, weil die Wohnung ja nicht allein, sondern über, unter oder neben anderen liegt. Da die Eigentumswohnung häufig den Traum vom eigenen Haus ersetzt – und dies auch im Hinblick auf das Wohnen im Alter – sollten Flexibilität und Nutzungsoptionen auch innerhalb von vier Wänden möglich sein.

Eine Wohnung, die sich verschieden bewohnen und vielseitig nutzen lässt, kann in jeder Lebensphase je nach Umständen Vorteile bringen, zum Beispiel



Fotos: Ralph Feiner



Mit dem Anbau entstanden interessante Sichtbeziehungen zwischen den Wohnräumen im Erdgeschoss.

Im Gegensatz zu den Räumen im alten Wohnhaus, haben die Zimmer im Anbau einen direkten Bezug zum Garten.

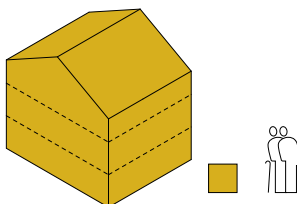
• Das 3-stöckige Wohnhaus sollte in 2 Wohnungen geteilt werden. Die Bauherrschaft hatte den Wunsch, ihre Wohnräume übersichtlich auf einem Geschoss zusammen-

mengefasst zu haben. Die bestehende Wohnfläche im Erdgeschoss war aber für eine unabhängige Wohnung zu klein. Auch wenn das Haus zu gross geworden

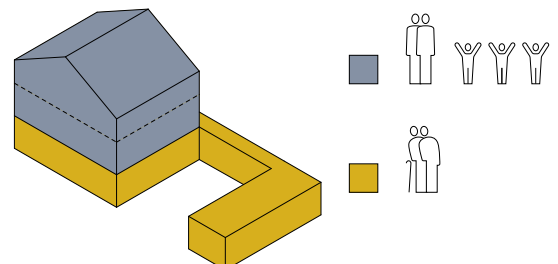
ist, bedeutet das nicht, dass man sich von nun an mit einer Kleinstwohnung begnügen möchte. Das Erdgeschoss wurde deshalb hier durch einen Anbau zu einer

4-Zimmer-Wohnung mit direktem Bezug zum Garten erweitert. Die beiden Obergeschosse wurden zu einer 5-Zimmer-Maisonnette zusammengeschlossen. •

Vorher



Nachher





## Ressourcenschonung ist unser Versprechen an die Zukunft.

Bei Weishaupt arbeitet man ständig daran, alle Produkte noch energiesparender und umweltschonender zu machen. Aber auch die sinnvolle Nutzung natürlicher Ressourcen stellt einen wesentlichen Aspekt bei Weishaupt dar. So können Sie dank der ausgereiften Wärmepumpentechnik bis zu 75 % der benötigten Heizenergie aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser beziehen. Oder Sie ergänzen Ihre bestehende Heizanlage durch eine Weishaupt Solaranlage und nutzen so die Energie der Sonne.

Weishaupt AG, Brenner und Heizsysteme, Chrummacherstr. 8  
8954 Geroldswil, Telefon 044 749 29 29, Fax 044 749 29 30  
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



bei Berufsarbeit zu Hause, beim Wohnen mit (erwachsenen) Kindern in der Ausbildung, bei Scheidung oder finanziellen Engpässen.

Es können mehrere Stufen von Flexibilität unterschieden werden. Die erste besteht in der Möglichkeit, einen Raum verschieden zu möblieren und für unterschiedliche Tätigkeiten zu nutzen, ihn zum Beispiel sowohl als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer zu bewohnen.

Flexibilität ist auch gegeben, wenn ein Raum eine Gliederung in verschiedene Bereiche zulässt – zum Beispiel im Wohnzimmer einen Arbeitsbereich oder eine Schlafcke abzutrennen, entweder mit Möbeln oder besser noch mit einem schallgedämmten Raumteiler. Die Unterteilung setzt grosszügige Raumdimensionen voraus. Sie wird zudem von der Lage des Zimmerzugangs sowie der Befensterung beeinflusst.

Neben der Möglichkeit einzelne Räume vielseitig zu nutzen oder in verschiedene Bereiche zu gliedern, besteht Flexibilität weiter darin, den Grundriss verändern zu können, indem zwei Zimmer innerhalb der Wohnung zusammengeschlossen werden oder ein grosses Zimmer in zwei separate und unabhängig von einander zugängliche Räume geteilt wird. Nichttragende Innenwände und mittig liegende Installationskerne für die Anschlüsse von Küche und Nasszellen begünstigen solche Grundrissänderungen.

Eine weitere Stufe besteht in der Möglichkeit, die Gesamtfläche der Wohnung zu verändern, zum Beispiel durch Zuschalten oder Abtrennen eines Zimmers oder einer ganzen Wohnung. Wohneigentum, welches diese Flexibilität bietet, lässt sich ändernden Familien- und Haushaltsstrukturen anpassen. Es kann den persönlichen, körperlichen oder finanziellen Möglichkeiten entsprechend ganz bewohnt oder zum Teil vermietet werden. Dies erlaubt sowohl geplanten wie auch unvorhergesehenen Lebensumständen entspannter entgegenzublicken, weil selbst in schwierigen Lebensphasen nicht ganz auf die Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen verzichtet werden muss.

**GRÖSSTE FLEXIBILITÄT IM NEUBAU.** Am einfachsten werden Nutzungsoptionen

# SIEDLUNG BALANCE: FLEXIBLE EIGENTUMS- WOHNUNGEN

Architekten: Haerle, Hubacher und Hofmann, Zürich

gleich in den Neubau integriert. In bestehenden Bauten sind sie mit viel Aufwand, Lärm, Staub und Kosten verbunden, weil je nach Bauweise Böden und Wände geöffnet und durchbrochen werden müssen.

Damit eine Wohnung später ohne grossen Aufwand geteilt werden kann, sollten von vornherein genügend Leerrohre eingezogen und Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Lüftung vorbereitet werden. Die Lage der zweiten Küche und der Sanitäräume und ihr Anschluss an einen Installationsschacht sollten unbedingt vordefiniert werden. Auch die Frage der Gestaltung eines zweiten Aussenraums sowie dessen Zugang sollten bereits geklärt werden.

Die Möglichkeit, eine Wohnung zu teilen, hängt weitgehend vom Erschliessungssystem ab. Im Prinzip sollte sich die vertikale Erschliessung der Geschosse von der horizontalen Verteilung der Räume klar abtrennen lassen. Kann die Teilung durch gezielte Eingriffe im Treppenhaus realisiert werden, zum Beispiel durch einen zweiten, unabhängigen Eingang, lässt sie sich auch entsprechend leicht rückgängig machen. Je weniger Eingriffe nötig sind, umso grösser sind die Flexibilität und die Wahrscheinlichkeit, dass diese auch genutzt wird.



Das Treppenhaus liegt frei an der Fassade. Es erschliesst auf jedem Geschoss zwei Eingänge über die Balkone.

Grosszügige Aussenräume erhöhen die Nutzungsmöglichkeiten und somit die Wohnqualität.



Fotos: Ralph Feiner

## INFORMATIONEN ZUM BUCH

Mariette Beyeler: «Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen». Age Stiftung (Hg.), Christoph Merian Verlag, Oktober 2010. 172 Seiten, 22 x 28 cm, über 100 Farbbildungen, Grundrisse und Pläne, Klappenbroschüre, 38 CHF/26 EUR, ISBN: 978-3-85616-491-1

Online Bestellung: [www.merianverlag.ch](http://www.merianverlag.ch)

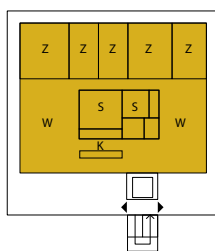
Das Buch wurde von der Age Stiftung nach der Idee und dem Konzept der Autorin herausgegeben. Die Age Stiftung fördert gutes Wohnen im Alter und unterstützt Projekte, die das Potenzial zur Inspiration weiterer Akteure haben.

Age Stiftung, Kirchgasse 42, 8001 Zürich, 044 455 70 60  
[info@age-stiftung.ch](mailto:info@age-stiftung.ch), [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)

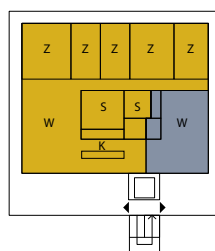
## \*DIE AUTORIN



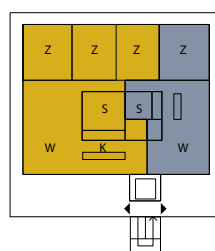
Dr. sc. Mariette Beyeler ist als Architektin in der Beratung, Projektentwicklung, Weiterbildung und Architekturvermittlung tätig. Schwerpunkte ihrer Arbeit sind Nutzungsoptimierungen und Nachverdichtungskonzepte.  
[mariette.beyeler@gmail.com](mailto:mariette.beyeler@gmail.com)  
Website zum Thema: [www.weiterbauen.info](http://www.weiterbauen.info)



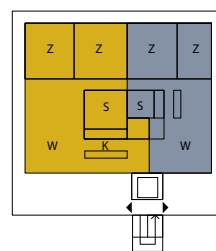
1: Geschosswohnung als Loft oder in bis zu 8 Zimmer unterteilt



2: 5- bis 7-Zimmer-Wohnung; Studio oder Büro mit Nasszelle und Küche



3: 4- bis 5-Zimmer-Wohnung; 2-Zimmer-Wohnung



4: 3- bis 4-Zimmer-Wohnung; 3- bis 4-Zimmer-Wohnung

● In der Siedlung Balance in Uster schafft ein aussen liegendes Treppenhaus mit Lift von vornherein die Möglichkeit für zwei getrennte Eingänge und separate, blickgeschützte Terrassen. Die Geschosse sind flexibel und hindernisfrei bewohnbar, entwe-

der ganz, als grosse Geschosswohnung, oder in zwei Wohnungen verschiedener Grösse geteilt. Die Wohnfläche wird durch einen zentralen Installationskern strukturiert. In ihm finden von vornherein Nasszellen und Küchenanschlüsse für zwei

Wohnungen Platz. Eine Schrankwand gliedert das Geschoss in einen offenen Wohnbereich und in einen Bereich für Individualräume. Die Schrankwand lässt sich entweder zum Wohnraum oder zu den Zimmern hin öffnen und hält den Zugang zu den

Nasszellen im Installationskern frei. Mit wenigen Eingriffen lassen sich Grundrissvarianten vom Loft bis zur 8-Zimmer-Wohnung realisieren, ein Studio oder eine Kleinwohnung abtrennen oder zwei Wohnungen ähnlicher Grösse organisieren. ●