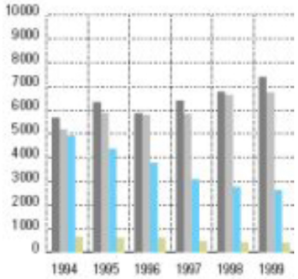
NZZ domizil

9. Februar 2011, Neue Zürcher Zeitung

Ausweg aus dem Einfamilienhaus gesucht

Tagung des Heimatschutzes zu Gegenwart und Zukunft der am stärksten verbreiteten Wohnbauten



(Bild: NZZ-INFOGRAFIK/ tcf.)

Einfamilienhäuser sind für die einen ein Auslaufmodell, andere betrachten sie als Gefahr, und jene, die sie lieben, artikulieren sich kaum. Quartiere, in denen sie dominieren, lassen sich kaum verdichten.

P. S. Bern · «Einfamilienhäuser: ein Auslaufmodell?» Mit dieser rhetorischen Frage lud der Schweizer Heimatschutz am Dienstag zu einer Diskussion. Anders als man aufgrund dieses Organisators vermuten könnte, stand nicht der Umgang mit dem architektonisch unspektakulären, aber aufschlussreichen sozialen Erbe der 950 000 Gebäude im Vordergrund, die 58 Prozent der Wohnbauten in der Schweiz ausmachen. Man befand lediglich, dieser Aspekt bedürfte der Aufmerksamkeit. Thema waren Gegenwart und Zukunft dieser angesichts von anhaltendem Siedlungsdruck und knappem Boden polarisierenden Wohnform – dies unter dem Eindruck der politischen Vorschläge zur räumlichen Konzentration der Bautätigkeit.

Wie viel Brache?

Tatsache ist, dass der Bau von Einfamilienhäusern abnimmt, 2009 fiel die Zahl auf unter 10 000 (vgl. Grafik). Umgekehrt hat sich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude zwischen 2008 und 2009 von 2,52 auf 2,65 erhöht. Ob das mit einem Wertewandel bei jungen Familien verbunden ist, bleibt zu ergründen. Möglicherweise gewichten sie tatsächlich räumliche und energetische Effizienz zunehmend höher als den klassischen Traum von den vier Wänden mit eigenem Dach und Garten.

Ein handfester Grund ist die Preisentwicklung in den grossen Agglomerationen, dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum am grössten ist. Wo ein Einfamilienhaus mindestens 1 bis 1,5 Millionen Franken kostet, bieten sich Eigentumswohnungen als Alternativen an, oder man erfüllt sich den Traum vom Heim auf eigenem Grund und Boden in grösserer Distanz. Folgen sind rege Bautätigkeiten und neue Pendlerströme in bis anhin ländliche Regionen des Mittellandes vom Freiburger Hinterland des Genfersees bis an die Thurgauer Gestade des Bodensees. – Just darin sieht der ETH-Urbanist Christian Schmid eine Gefahr. Der Siedlungsbrei drohe sich weiter auszudehnen, bis hinein in die für die Erholung wichtigen, vom ETH-Studio Basel vor sechs Jahren als stille Zonen apostrophierten Zwischenräume. Der Markt lässt allerdings Zweifel an dieser Befürchtung aufkommen. Die Preise für Einfamilienhäuser in wirklich peripheren Gegenden – etwa im Oberemmental – stagnierten in den letzten zehn Jahren, will heissen: Sie sanken faktisch, wie der Immobilien-Fachmann Fredy Hasenmeile von der Credit Suisse ausführte.

En vogue bleibt die düstere Perspektive von den Wohn- und Schlafquartieren, die in den kommenden Jahrzehnten zu Brachen werden – spätestens, wenn die Babyboomer-Generation, die einst die grösste Bautätigkeit entfaltet hatte, ihre Eigenheime altershalber aufgeben muss. Die Betrachtungsweise dieses Problems ist allerdings mittlerweile differenziert: Während Einfamilienhäuser in touristisch uninteressanten ländlichen Räumen tatsächlich nur schwer vermittelbar sind, bietet sich in Ferienregionen eine Verwendung als Zweitdomizil an. In Agglomerationen sind – bei entsprechender Bauordnung und ausreichender Grundstückgrösse – Abriss und Neubau bei gleichzeitig höherer Ausnützung eine Option.

Die Crux mit der Dichte

Für Parzellen, auf denen das nicht möglich ist, bieten sich subtile Erweiterungen an, wie EPFL-Architekturprofessor Emmanuel Rey darlegte. Ein Beispiel dafür sind hölzerne An- oder Ergänzungsbauten, die auf kleinen Grundstücken an das Stöckli neben dem Bauernhaus gemahnen. Unwahrscheinlich scheinen angesichts der Parzellierungen grossflächige Umbauten von Einfamilienhausquartieren in Siedlungen mit höheren Nutzungsdichten.

Apropos Verdichtung: Angesichts dessen, dass die Veranstaltung der (zu) lockeren Bebauung gewidmet war, kam auffallend oft nicht nur der Segen, sondern auch der Fluch weiterer Verdichtung zur Sprache. Auf den Punkt brachte das Christian Schmid. Er plädierte zwar dafür, es sei nicht nur zu fragen, was verboten gehöre, sondern auch, was neu zu ermöglichen sei. Immer seien aber auch der kulturell-historische Kontext zu beachten und bestehende Qualitäten nicht durch unüberlegte Übernutzungen aufs Spiel zu setzen. Die Schweiz sei nicht Hongkong.

Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:
http://design.nzzdomizil.ch/nachrichten/politik/schweiz/ausweg_aus_dem_einfamilienhaus_gesucht_1.9423577.html