



Werk, Einfamilienhäuser

bauen+wohnen

Vom Nutzen und Nachteil eines Wohntyps

Hüsi zwischen Neuentdeckung und Widerstand
Sechs vorbildhafte Fälle aus dem Wohnlabor
Verkannte Ressource im demografischen Wandel
Wiederentdeckung des Solarpioniers Ueli Schäfer

4-2025
Maisons individuelles
Single-Family Houses



CHF 29,- / EUR 25,- 9 770287 933000



Über die Hälfte des Gebäudebestands der Schweiz sind Einfamilienhäuser. In ihnen leben aber nur 27 Prozent der Menschen, viele davon sind über 65 Jahre alt. Der Flächenverbrauch ist katastrophal. Die drängende Nachverdichtung stockt. Die Probleme sind hinlänglich bekannt und in Fachkreisen unwidersprochen. Das Einfamilienhaus gilt als Stiefkind einer nachhaltigen Raum- und Wohnbauplanung. In unserem Gespräch ab Seite 12 wirbt Angelus Eisinger, der Direktor des Planungsdachverbands Region Zürich und Umgebung RZU, dennoch dafür, die Typologie nicht weiterhin zu ignorieren. Denn allen fachlichen Einwänden zum Trotz ist das eigene Heim mit Garten noch immer das Wohnideal sehr vieler Menschen. Und wo eine Nachfrage besteht, entsteht ein Angebot. Dieses den renditegerigeren Bauträgerschaften zu überlassen, ist fahrlässig und strategisch falsch.

Dass es auch besser geht, zeigen nicht zuletzt die vielen Architekturauszeichnungen, die von allen Seiten medienwirksam verliehen werden. Unter den preisgekrönten Bauten finden sich immer viele Einfamilienhäuser, gern auch in der Nachwuchskategorie. Für junge Architektinnen und Architekten ist die Aufgabe oft der Einstieg in die berufliche Selbstständigkeit. Statt aber luxuriöse Eitelkeiten zu entwerfen, nutzen diese oft die Gelegenheit, um im kleinen Massstab an grossen Fragen zu feilen. Wie unsere Auswahl ab Seite 18 zeigt, werden in Einfamilienhäusern neue Modelle des Zusammenlebens entwickelt, klimagerechte Bauweisen erprobt und auch mal Vorschriften und Normen kritisch hinterfragt. Das Eigenheim ist längst auch Labor.

Solch innovativen Projekten soll das Heft die Bühne bereiten. Erstmals seit 1980 trägt eine Ausgabe dieser Zeitschrift das Einfamilienhaus wieder im Titel. Es ist an der Zeit, frisch auf diese Typologie zu blicken, ihre Eigenheiten und Probleme klar zu benennen, aber in ihr auch das Potenzial für zukünftige Lösungen zu erkennen.

— *Christoph Ramisch*

In seinem Film *Mon oncle* (1958) inszenierte Jacques Tati die Villa Arpel als ironisches Symbol des Fortschrittsglaubens. Das Foto einer Replik in der Pariser Galerie Centquatre (2009) zeigt: Nicht nur wir werfen einen Blick auf das Einfamilienhaus, das Haus wirft auch einen Blick auf uns. Bild: Pierre Adenis

«Nicht hinter jeder Hecke muss die ganze Welt simuliert werden.»

Résumé page 17
Summary page 17

wbw
4–2025

Das Einfamilienhaus als Ressource und Chance

Einfamilienhäuser bilden die Hälfte des Gebäudebestands der Schweiz. Sie sind eine Knacknuss für die Raumplanung und ein Entwurfslabor für Architekturschaffende. Wir reflektieren Wohnform und Typologie und diskutieren deren Weiterentwicklung.

Angelus Eisinger und Stefan Wülser im Gespräch mit Lucia Gratz und Christoph Ramisch

wbw Angelus Eisinger, als Direktor des Planungsdachverbands der Region Zürich und Umgebung (RZU) haben Sie das Projekt *Zukunft Einfamilienhaus* mit angestossen.¹ Wo stehen wir dabei in der Debatte?

Angelus Eisinger Wir sollten uns nicht täuschen, dass es eine breite Debatte gäbe. In Politik und Fachwelt findet sich eine diskursive Vorformung, die dem Thema Einfamilienhaus skeptisch gegenübersteht. Dies versucht das Projekt, das das Raumplanungsbüro EBP und wir durchgeführt haben, zu ändern. Aber zu behaupten, wir hätten mit der Auseinandersetzung eine breite Resonanz gefunden, wäre übertrieben. Vielmehr zeigt sich, welche fundamentalen Vorbehalte das Thema nach wie vor begleiten.

wbw Was setzen Sie diesen Vorbehalten entgegen?

Eisinger Wir möchten einen Perspektivwechsel erwirken. Der beginnt damit, dass aus planerischer Perspektive das Einfamilienhaus nicht weiter igno-

riert werden kann. Fast die Hälfte der Gebäude in der Schweiz sind Einfamilienhäuser. Wir können es uns nicht leisten, diese Gebäudemasse aussen vor zu lassen. Das macht für mich auch die Aktualität des Themas aus: Am Einfamilienhaus zeigt sich die Frage zur Weiterentwicklung des Bestands in paradigmatischer Weise. Die eigentliche Knacknuss dabei sind die Einfamilienhausquartiere.

wbw Kommt das bei den Städten und Gemeinden an?

Eisinger Es braucht mehr Sensibilisierung, schliesslich geht es für die Gemeinden um die Transformation eines grossen Teils ihrer Gebäudebestände. Und der kommt an das Ende eines Lebenszyklus. Viele Bewohnerinnen und Bewohner sind über 65 Jahre alt und fragen sich: Was machen wir mit unserem Haus? Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Es ist wichtig, klar zu machen, welche hohe Relevanz diese Frage hat. Dabei brauchen die Gemeinden oft Hilfe.

wbw Wie könnte eine solche Hilfe aussehen?

Eisinger In Zusammenarbeit mit dem Verein Metropolitantkonferenz Zürich und verschiedenen Gemeinden hat das Projektteam von EBP und RZU niederschwellige Angebote erprobt. Da geht es um

Am Einfamilienhaus zeigt sich die Frage zur Weiterentwicklung des Bestands in paradigmatischer Weise. Angelus Eisinger

Infoveranstaltungen, Spaziergänge oder Wohncafés, in Nachbarschaftsgruppen miteinander diskutiert. Diese Formate richten sich an die Eigentümerschaften, denn am Ende sind sie die entscheidenden Akteurinnen und Akteure. Die zentrale planerische Frage ist: Wie entsteht ein Konsens zwischen dem, was die Eigentümerschaft für die eigene Zukunft richtig findet, und dem, was aus Sicht der Gemeindeentwicklung wünschenswert ist?

wbw Stefan Wülser, als Architekt haben Sie mehrere Einfamilienhäuser umgebaut. Spüren sie dafür eine neue Bereitschaft bei den Hausbesitzenden?

Stefan Wülser Ich glaube, da sind wir einen Schritt weiter als noch vor fünf Jahren. Bei uns landet jedoch nur ein kleiner, spezifischer Teil von dem, was gebaut wird. Diejenigen, die den Weg zu uns finden, wollen sich diese Fragen stellen. Meist entstehen die Projekte im Moment der Generationenübergabe. Bei den Jungen schwankt dann das Gefühl zwischen der Freude an der Opportunität – ein eige-



Eine der Pilotgemeinden des Projekts *Zukunft EFH* war Wettingen. Quartierspaziergänge wurden als Planungstool erprobt, hier im EFH-Quartier Schöpfli-huse. Bild: Witali Späth, RZU



Zu den Tools der Projektgemeinden gehörten auch individuelle Beratungen und Bewohner-Cafés. Die Gespräche unterstützen bei der Entscheidung für ein künftiges Wohnen im EFH-Quartier. Bilder: Anja Umbach-Daniel, EBP

Zukunft Einfamilienhaus

Das Projekt *Zukunft EFH* der Metropolitan-konferenz Zürich hatte zum Ziel, ein ganzheitliches Informationsangebot sowie Beratungskonzept zu schaffen, das Einfamilienhausbesitzende in der Neuausrichtung ihres Eigenheims unterstützt. In drei Phasen wurde das von den Projektleitenden aufgestellte Analysetool sowie Beratungsangebot mit ausgewählten Partnergemeinden getestet, evaluiert und für die projektunabhängige Weiterführung aufbereitet. Beteiligt waren die Gemeinden Uster, Wettingen und Schaffhausen. In den mit besonderem Veränderungspotenzial identifizierten Einfamilienhausquartieren fanden Impulsveranstaltungen und persönliche Beratungen statt, um das erarbeitete Analyse- und Beratungsangebot zu testen und weiter anzuwenden. Ziel ist mehr Nachhaltigkeit und weniger unternutzter Wohnraum in Schweizer Einfamilienhausquartieren.

Projektleitung: Anja Umbach-Daniel, EBP Schweiz AG; Elvira Kinzner und Witali Späth, Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU)
Laufzeit: 2023 - 25
<https://www.metropolitanraum-zuerich.ch/projects/zukunft-einfamilienhaus/>

nes Haus gilt ja immer noch als Luxusgut – und der plötzlichen Auseinandersetzung, wie man als Familie funktionieren und wie man heute leben möchte. Denn eigentlich wollte man es ja anders machen als die Eltern.

wbw Gelingt das der jüngeren Generation?

Wülser Teilweise. Es bleibt sicherlich die Ausnahme, dass jemand im Bewusstsein zu uns kommt, dass ein Haus auch eine gesellschaftliche Verantwortung mit sich bringt, der man sich stellen muss. Aktuell machen wir spannende Erfahrungen mit einem Projekt in Winterthur. Das ehemalige Arbeiterhaus mit drei Geschosswohnungen wurde die letzten sechzig Jahre als übergrosses Einfamilienhaus mit acht Zimmern genutzt. Die neue Besizerschaft ist aus einer Genossenschaftswohnung in das Haus gezogen und möchte den Raum effizienter und nachhaltiger nutzen. In intensiven Gesprächen haben wir einen Entwurf entwickelt, in dem zwei Familien das Haus zusammen bewohnen und sich das mittlere Geschoss als Raum fürs Arbeiten, für Partys und für Gäste teilen. Noch dieses Jahr beginnen wir mit dem Umbau, doch war es ein langer Weg, die individuellen Bedürfnisse mit den gesellschaftlichen Überzeugungen abzugleichen.

wbw Was sind da die grössten Hindernisse?

Eisinger Theoretisch hätten viele der Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer die Ressourcen, ihr Haus zu transformieren. Es besteht aber eine grosse Furcht davor, sich auf dieses Neue einzulassen. Da geht es

Das Einfamilienhaus muss vom Lebenstraum zur Lebensphase werden. Angelus Eisinger

vor allem auch um psychische und emotionale Reflexe: Kann man sich nach vierzig Jahren im eignen Haus eine andere Familie im geteilten Garten vorstellen? An derartigen Fragen entscheidet sich vieles. Deshalb ist der Slogan entstanden: Das Einfamilienhaus muss vom Lebenstraum zur Lebensphase werden. Es geht darum, eine gesellschaftliche Norm oder einen weit geteilten Wunsch auf den Prüfstand zu stellen und stattdessen zu überlegen, was man in welcher Phase braucht. Und wie es gelingt, diese Übergänge zu gestalten.

wbw Die Zeit drängt, denn in den kommenden Jahren steht bei sehr vielen Häusern dieser Umbruch an.

Eisinger Ein Grundproblem ist, dass wir uns zwar fachlich einig sind, aber es nicht gelingt, dies in die

konkrete Projektierung, vor allem von ganzen Gebieten, einzubringen. In Einzelfällen mag das klap- pen, wie es Stefan Wülser angedeutet hat. Aber das sind nicht Einzelfälle, weil die Häuser Einzelfälle sind, sondern weil es die Figuren sind, die die Ent- scheide treffen.

Wülser Genau das ist der Widerspruch. Die Häu- ser sind im Wesentlichen gleich, aber die individuelle und gesetzliche Ausgangslage ist immer verschieden.

wbw Das macht es für raumplanerische Ansätze schwierig. Müssen Impulse eher aus dem architekto- nischen Massstab kommen?

Wülser Es gibt noch eine dritte Kraft. Neben Fachdiskurs und Eigentümerschaft sind es die Ge- meinden, die mit ihrem Baureglement die Weichen

Da müssen sehr viele Leute gleichzeitig das Gleiche wollen, damit sich überhaupt etwas bewegt. Stefan Wülser

stellen, wie offen oder determiniert der Handlungs- spielraum ist. Wir erleben mehrfach, dass in den ak- tuellen Revisionen der Bau- und Zonenordnungen trotz guter Absichten überholte Lebensvorstellungen in neuen Gesetzen zementiert werden. Das ist prob- lematisch, weil wir jetzt Dinge ausschliessen, für die man in den kommenden zehn Jahren durchaus Alli- anzen hätte.

wbw Woran lässt sich das konkret festmachen?

Wülser Nach wie vor arbeiten wir mit Parzellen, die dereinst als gesetzliche Antwort auf die breite Nachfrage nach Standardhäusern entstanden sind. Auf diesen Grundstücken ist es mit heutigen Baure- glementarien schwer, Alternativen zu entwickeln. Parzellenübergreifendes Denken könnte ein Ausweg sein. Was ist überhaupt möglich? Und wo sind die prozessualen Hürden? Da müssen sehr viele Leute gleichzeitig das Gleiche wollen, damit sich überhaupt etwas bewegt.

Eisinger Solche Projekterfahrungen sind enorm wichtig für die Ausbildung von Planungsprozessen. Auf der raumplanerischen Ebene bedeutet das für mich, dass die Städte und Gemeinden – und da geht es um Quartiere, nicht um einzelne Objekte – durch Testplanungen Ideen entwickeln müssen. Mit Test- planung meine ich aber nicht 20 Expertinnen und Spezialisten. Diese Prozesse müssen in hohem Masse partizipativ gestaltet werden. Den Einfamilienhaus- bestand werden wir nur transformieren können,

wenn wir Verfahren gestalten, die alle Beteiligten zu- sammenbringen.

wbw Weshalb passiert das aktuell zu wenig?

Eisinger Mir scheint, das passiert momentan vor allem dort, wo das Thema des ISOS ins Spiel kommt. Auf der Ebene des Quartier- oder Ortsbildes gelingt es, auf übergeordneter Ebene zu reflektieren. Aber sonst sind diese Verfahren ein Feld, das es dringend zu entwickeln gilt. In städtischen Quartieren mag es klare Vorstellungen geben, wie sich ein Objekt in einen grösseren Kontext einordnen soll. Aber sobald es um ganze Einfamilienhausgebiete geht, fehlen die Verfahren. Ein gutes Beispiel für solche parzellen- übergreifenden Prozesse ist die Transformation der Genossenschaftssiedlung auf dem Areal Altwiesen in Zürich-Schwamendingen. Auch wenn es da um einen ganz anderen Massstab geht, verfügten dort 15 verschiedene Grundeigentümerschaften plötzlich über 155 statt vorher 60 Prozent Ausnützung. Das Büro Planwerkstadt hat elf Jahre lang verhandelt und eine Horizontlinie definiert, auf die sich alle einigen konnten. Das war ein enorm aufwendiger Prozess, aber alle Eigentümerinnen und Eigentümer – auch die, die zunächst skeptisch waren – sind am Ende aufgesprungen.

wbw Es braucht also viel Zeit und Geduld?

Eisinger Ja, und ohne einen früh erarbeiteten Kon- sens wird es nicht gehen. Normalerweise macht man ja erst den Wettbewerb und setzt danach um. Und

Was spricht gegen eine Spezialisierung von Einfamilienhäusern? Stefan Wülser

dann hakt es. An der Altwiesenstrasse hat man das Verfahren gleichsam auf den Kopf gestellt. Erst die Gespräche und dann das Projekt. Besonders bei pri- vaten Eigentümerschaften von Einfamilienhäusern ist das Aktivieren von Wissen essenziell, um gemein- same Ziele zu formulieren, für die die Planenden dann Lösungen finden.

Wülser Die Bereitschaft für solche Prozesse ist heute da, sobald wir über konkrete Vorteile sprechen. Über den Dialog finden sich schnell Anknüpfung- punkte für Nachbarschaften, bei denen alle gewin- nen und niemand verliert – ein optimistischer Ratio- nalismus. Was spricht gegen eine Spezialisierung von Einfamilienhäusern? Vielleicht können die Men- schen eines Quartiers vor dem einen Haus parkieren und in einem anderen gemeinsam waschen. Nicht

2 <https://www.stefan-wulser.ch/de/projektliste/siedlung-alter-kirchweg-tagelswangen> (abgerufen am 12.03.2025)

Professor von der amerikanischen Ostküste, beispielsweise, der ein grosses Haus mit zwei Autos davor gewohnt ist, möchte nicht in eine Geschosswohnung im Stadtzentrum ziehen. Es ist wichtig, dass Alternativen entstehen, die es auch solchen Personen ermöglichen, auf das Einfamilienhaus zu verzichten.

Wülser In Tagelswangen versuchen wir gerade, die Vorzüge des Einfamilienhauses auf ein Mehrfamilienhaus zu übertragen.² Da sind wir erstmals an einen Punkt, an dem wir die gewünschte Flexibilität, Optionen für wechselnde Lebensphasen und verschiedene Aussen- und Schwellenräume in einer kompakten Alternative bieten, die auch wirtschaftlich in die Restriktionen der suburbanen Wohngebiete passt. Ich bin überzeugt, das Projekt wäre ein anderes geworden, hätten wir uns nicht vorher an den vielen Umbauten von Einfamilienhäusern abgearbeitet.

wbw Wie beeinflussen sich die Massstäbe?

Wülser In einem gewissen Rahmen kann man im Einfamilienhaus Dinge wagen, die einen Graube-

reich nutzen oder im Moment vielleicht noch illegal sind – eine Art vorgezogene «Gebäudekategorie E». Es ist der Ort, wo alle Beteiligten auch mal wegsehen können, wenn gewisse Regeln freier interpretiert werden. Es ist spannend, was passiert, wenn die Akustik einmal zur Nebensache werden darf oder die klimatischen Anforderungen nur einen Teil des Hauses betreffen. Wie funktioniert ein Wohngeschoss, wenn nur die Mitte technische Installationen aufweist? Müssen wirklich alle Zimmer 14 Quadratmeter haben? Das können starke Entwurfstreiber sein, die aber gute Nerven von allen Beteiligten benötigen, wenn man sie in einem Projekt mit zwanzig Wohnungen anwenden will.

wbw Ist das Einfamilienhaus ein Labor für grössere Bauaufgaben?

Wülser Genau, obwohl es schon paradox ist, dass das bürgerliche Einfamilienhaus heute zur *Pièce de Résistance* wird, an dem man die Zukunft ausprobieren kann. —

Angelus Eisinger (1964) ist habilitierter Städtebau- und Planungshistoriker. Zwischen 2008 und 2013 war er Professor für Geschichte und Kultur der Metropole an der HafenCity Universität in Hamburg. Seit April 2013 ist er Direktor des Planungsdachverbands Region Zürich und Umgebung. Seine Publikations- und Beratungstätigkeit fokussiert auf Fragen der aktuellen Stadt- und Raumentwicklung.

Stefan Wülser (1982) ist Architekt in Zürich und seit 2024 Professor an der HSLU in Luzern. Mit seinem Büro Stefan Wülser + konzipiert und realisiert er Projekte in allen Massstäben: von komplexen Umbauten über konstruktive Prototypen bis hin zu Siedlungskonzepten und Nachverdichtungen.

Résumé

«Pas besoin de recréer
le monde entier derrière
chaque haie.»

La maison individuelle, une ressource
et une chance

Angelus Eisinger est titulaire d'une habilitation en histoire de l'urbanisme et de la planification. En tant que directeur de l'association faîtière de planification de la région de Zurich et environ, il a lancé le projet «Zukunft Einfamilienhaus» (l'avenir de la maison individuelle). Stefan Wülser est un architecte et professeur d'université disposant d'une grande expérience de la transformation de maisons individuelles. Durant leur entretien, tous deux partagent l'avis qu'il n'est plus possible d'ignorer la moitié du parc immobilier suisse. Pour Angelus Eisinger, le quartier de maisons individuelles soulève la question paradigmatique du bâti existant. Selon Stefan Wülser, les impulsions en faveur d'une transformation se limitent encore à des cas isolés. Ce qui importe, c'est d'en faire découler des processus de planification évolutifs et surtout participatifs. C'est la seule manière d'aligner les plans individuels des propriétaires sur les intérêts de la société. Il faut réussir à faire passer la maison familiale d'un rêve de vie à une phase de vie.

Summary

“It's not necessary to simulate
the whole world behind every
garden hedge.”

The single-family house as a resource
and an opportunity

Angelus Eisinger is a habilitated urban design and planning historian. As director of the umbrella organization for planning in the region Zurich and surrounding area he initiated the project «Zukunft Einfamilienhaus» (The Future of the Single-Family House). Stefan Wülser is an architect and university teacher who has acquired a considerable amount of experience in the adaptation of single-family houses. In a conversation both agreed that these buildings which make up half of the existing building stock in Switzerland can no longer be ignored. For Angelus Eisinger, the single-family housing district is the paradigmatic question about existing stock, while according to Stefan Wülser so far ideas for transforming such buildings have been confined to a few individual examples. It is important to derive from them planning processes that are scalable and, above all, participative. This is the only way in which the owners' individual plans can be reconciled with the interests of society. Surely it must be possible to transform the single-family home from a lifetime dream to a phase of life.