

«Diese Vorschläge verstossen gegen das Verdichtungsdogma»

Das Einfamilienhaus habe Zukunft, sagt der Zürcher Architekt Urs Primas. Aber nur in angepasster Form.

Mit Urs Primas sprach Christoph Fellmann

Jeder weiss, dass Einfamilienhäuser zu viel Land verbrauchen, trotzdem boomen sie weiter. Müssen wir mit der Tatsache leben, dass die Schweizer im eigenen Hüsi leben wollen?
Es gibt zwar die Rückkehr zum städtischen Wohnen. Aber dass man Einfamilienhäuser verhindern oder wegplanen kann, ist eine Illusion. Es ist für einen Teil der Bevölkerung immer noch eine attraktive Wohnform.

Und wie problematisch ist sie?

Das Problem ist nicht der Bautyp des einzelnen, frei stehenden Hauses an sich - schliesslich gab es ihn schon immer. Das Problem ist die Suburbanisierung, also die Tendenz, abgelegene Gebiete für den Bau solcher Häuser zu erschliessen. In dieser Sichtweise hat das Einfamilienhaus keine unbegrenzte Zukunft.

Aber ist der Bautyp überhaupt anpassbar auf zentrale, verdichtete Siedlungsgebiete?

Unsere Forschungsarbeit* hat gezeigt, dass es Möglichkeiten gibt - und auch genügend Beispiele in der Geschichte des Städtebaus. Aber es ist schon so, ein Einfamilienhaus hat viele Qualitäten. Es bietet Platz, Ruhe, Privatheit, einen Garten. Man kann so ein Quartier nicht verdichten, ohne dass es da oder dort zu Abstrichen kommt. Aber man kann die Häuser



Urs Primas
Der Architekt ist Mitglied des Zentrums Urban Landscape an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

«Man könnte Bauernhöfe mit Wohnhäusern ergänzen.»

durchaus platzsparender anordnen, ohne dass die Grundqualität dieser Wohnform aufgegeben wird.

Wie macht man das?

An einem Beispiel haben wir aufgezeigt, wie drei Einfamilienhäuser aneinandergebaut werden können, sodass jedes immer noch dreiseitig frei steht. So hat jedes noch einen eigenen Eingang und Garten, und trotzdem wird das Land viel kompakter genutzt. Man kann sich aber auch ganz andere Situationen vorstellen, zum Beispiel auf dem Land. Jeder Weiler und Hof ist durch Strasse, Kanalisation und Strom erschlossen. Solche Höfe könnte man gezielt mit drei, vier, fünf Wohnhäusern ergänzen - ohne dass sich das Landschaftsbild ändert.

Das verstösst gegen das Credo, nur in den Bauzonen zu bauen.

Das ist im Prinzip auch richtig. Aber erstens ist wie gesagt diese Infrastruktur nicht ausgelastet, und zweitens steht dieses Credo im Gegensatz zur gerade in der Schweiz verbreiteten Tradition der Streusiedlung. Die könnte man durchaus in unserem Sinne interpretieren.

Sie gehen noch weiter und schlagen vor, in Naturschutzparks vereinzelte Wohnhäuser zuzulassen.

Es gibt diese neuen Landgüter zum Beispiel in Holland: Wo der Staat nicht in der Lage ist, den Unterhalt von Naturschutzparks zu finanzieren, hat er mit einzelnen Leuten einen Deal gemacht. Sie können dort nach nachhaltigen Kriterien ihr Haus bauen und verpflichten

sich dafür, sich am Unterhalt des Parks zu beteiligen.

Wie kamen diese Vorschläge an?

Es gab heftige Diskussionen, klar, solche Ideen verstossen gegen das Verdichtungsdogma unserer Zeit. Was aber Interesse geweckt hat, ist der Ansatz, situationsbedingt über Einfamilienhäuser zu reden und nicht nach einer Patentlösung zu suchen.

Selbst wenn sich die Ideen durchsetzen sollten: Sehr viele Wohnungen werden so kaum entstehen.

Nein, das viel grössere Potenzial steckt natürlich in der Verdichtung bestehender Einfamilienhausgebiete. Viele dieser älteren Quartiere sind heute in städtische Strukturen eingewachsen, und wir haben festgestellt, dass sich darin auch viel Kleingewerbe eingenistet hat. Eine solche gemischte, verdichtete Nutzung könnte man fördern, und wir haben dazu auch konkrete Vorschläge gemacht. Heute liegt die Ausnutzungsquote in einem Einfamilienhausquartier bei 0,3 bis 0,5. An gut erschlossenen Orten liesse sie sich gut auf 0,8 erhöhen - und die Siedlung entspräche immer noch der Typologie des Einfamilienhausquartiers.

Wie liesse sich das in den kleinteiligen Besitzstrukturen eines solchen Quartiers denn durchsetzen?

Klar, die Bewohner von Einfamilienhäusern haben die Mentalität, dass man zuerst einmal für sich schaut. Man müsste die Nutzungs- und Bauvorschriften lockern, damit ein langsamer Umbau des Quartiers möglich würde. Dann könnte die Kleinteiligkeit auch zum Vorteil werden: Es könnte eine urbane Vielfalt entstehen, die wir heute in vielen neuen Überbauungen vermissen.

Sehen Sie eine Chance dafür, dass in Einfamilienhauszonen die Bauvorschriften gelockert werden?

Die Bau- und Zonenordnungen sind stark durch die Trennung von Wohnen und Arbeiten geprägt. Es bräuchte den politischen Willen, das zu ändern.

Das Einfamilienhaus könnte dann besser sein, als es sein Ruf ist.

Ja. Natürlich können Genossenschaften oder Immobilienfirmen ihren Wohnungsbestand viel schneller und umfassender sanieren und an die neue Zeit anpassen. Die Einfamilienhäuser hinken da hinterher. Aber trotzdem gibt es ein grosses Potenzial, den Bestand nachhaltiger und qualitätsvoller zu machen.

Viele Einfamilienhausbesitzer der ersten Generation werden jetzt alt. Sie ziehen aus - zurück in die Stadt oder ins Altersheim.

Genau. Viele dieser frühen Häuser wurden recht schlecht gebaut. Wenn in einem Quartier nun eine ganze Reihe von Häusern den Besitzer wechseln oder saniert werden, wäre es interessant, zu diesem Zeitpunkt zum Beispiel die Bauregeln für dieses Quartier zu ändern.

Das Einfamilienhaus ist das Erfolgsmodell der Land- und Agglomerationsgemeinden. Wenn Sie über Eingriffe in die Bau- und Zonenordnung reden, müssen Sie auch über die Gemeindeautonomie reden.

In der Tat. Wenn man plant, die Siedlung im Umkreis der Zentren zu verdichten, ist es ein Witz, wenn die abgelegenen Gemeinden weitermachen wie bisher und ihre Bauzonen mit Einfamilienhäusern füllen.

Was erwarten Sie in dieser Hinsicht vom Bund und den Kantonen?

Es müsste eine Möglichkeit geben, Bauzonen abzutauschen - aus Randgebieten, wo es keinen Sinn ergibt, die Baulandreserven auszuschöpfen, hin zu gut erschlossenen Gebieten mit Potenzial. Aber natürlich steht uns da die Gemeindeautonomie im Weg.

* Das Zentrum Urban Landscape hat für den Nationalfonds untersucht, wie Einfamilienhaussiedlungen nachhaltig entwickelt werden könnten. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse gibt es unter www.nfp54.ch.