

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2008)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Einfamilienhauswirklichkeit als Chance
<b>Autor:</b>	Bosshard, Max / Luchsinger, Christoph / Weiss, Tom
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957768">https://doi.org/10.5169/seals-957768</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Einfamilienhauswirklichkeit als Chance

thema

**Einfamilienhäuser gelten gemeinhin als unvereinbar mit den Zielen nachhaltiger Entwicklung. Andererseits scheint das Wohnen im Einfamilienhaus für breite Bevölkerungskreise, zumindest während bestimmter Lebensabschnitte, nach wie vor ein Ideal darzustellen. Im Zwiespalt von Zersiedlungskritik und Nachfrageprioritäten werden mögliche Entwicklungsszenarien für eine zukünftig nachhaltige Einfamilienhauswirklichkeit ausgelotet.**

Einfamilienhäuser werden verantwortlich gemacht für die fortschreitende Zersiedlung des Schweizer Mittellandes, den ungebremsten Ressourcenverbrauch an Boden und Energie und die Verkehrs zunahme in den Agglomerationen. In der Schweiz wurden im Jahr 2003 rund 11 300 Eigenheime auf einer Gesamtfläche von 600 Hektaren neu bezogen. Ein Rückgang der Nachfrage ist mittel- und langfristig kaum zu erwarten.

Wenn die Einfamilienhauswirklichkeit als Resultat vorherrschender gesellschaftlicher, ökonomischer, politischer und rechtlicher Rahmenbedingungen betrachtet wird, stellt sich die Frage, welche Rahmenbedingungen verändert werden müssen, um Verbesserungen im Sinne von Nachhaltigkeit herbeizuführen. Dies betrifft aus städtebaulicher Sicht insbesondere die inhaltliche Ausstattung der Planungs- und Baugesetzgebungen.

Im Unterschied zu «herkömmlichen» Auffassungen von nachhaltiger Entwicklung werden also vorherrschende gesellschaftliche Bedürfnisse – in unserem Fall die Nachfrage nach Einfamilienhäusern – als legitim akzeptiert und Nachhaltigkeit relativ verstanden, nämlich als Resultat von Verhandlungen mit dem Ziel, eine vorhandene Situation in eine unter Nachhaltigkeitsaspekten verbesserte Situation überzuführen. Konkret ausgedrückt soll der Bau von Einfamilienhäusern nicht *a priori* eingeschränkt, sondern beim Bau von Einfamilienhäusern soll ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung geleistet werden. Der forschende Blick wendet sich demzufolge auf Qualitäten von Einfamilienhaussiedlungen, die hinter der klassischen Zersiedlungskritik im Verborgenen liegen.

Die Verteilung des Grundeigentums auf viele kleine Parteien macht Einfamilienhausgebiete relativ resistent gegenüber Veränderungen ihrer Siedlungstruktur. Trotzdem wird permanent gebaut und verändert; diese Modifikationen finden aber auf der einzelnen Parzelle statt. Der Typus Ein-

familienhaus erweist sich dabei als erstaunlich flexibel und anpassungsfähig hinsichtlich sich wandelnder Nutzungsanforderungen oder technischer Entwicklungen. Die individuelle Verfügbarkeit über Wohnraum und Landbesitz ermöglicht Eingriffe, die Stockwerkeigentümern – und Mietern sowieso – verwehrt bleiben: Zusammenlegung von Räumern, Anbauten, Keller- und Dachausbauten, Außenraumnutzung. Abgesehen davon, dass der Besitz von Eigenheim für breite Bevölkerungskreise *per se* einen offensichtlich hohen Stellenwert für die Einschätzung der eigenen Lebensqualität einnimmt, erweist sich die Anpassungsfähigkeit von Einfamilienhausstrukturen im Mikrobereich als ein ihnen angeborener Vorzug. Untersuchungen über deren Nutzungsweise zeigen beispielsweise das Vorhandensein zahlreicher kleiner Firmen; sie widerlegen mithin das stereotype Bild von monofunktionalen «Schlafstädten». Weniger augenscheinlich hingegen sind die Qualitäten von Einfamilienhausbebauungen hinsichtlich Ressourcenbilanzen (Verkehrsaufkommen, Infrastrukturaufwand, Bodennutzung).

Vor diesem Hintergrund wird das Potenzial des Einfamilienhauses für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anhand einer Reihe situativer Szenarien erforscht, welche sich bereits abzeichnende, aber auch denkbare demografische, soziale und ökonomische Veränderungen widerspiegeln und mit spezifisch definierten Nachhaltigkeitszielen – Lebensqualität, Flexibilität der Raumnutzung, Energie- und Schadstoffbilanzen, Bodennutzung – konfrontiert werden.

## Neue Haushaltsformen

Einfamilienhäuser sind infolge von Generationenwechseln, demografischen Verlagerungen und des Wandels von Lebensstilen einem periodischen Veränderungsdruck ausgesetzt. Dieser betrifft sowohl das einzelne Haus, als auch ganze Quartiere, die oft innert kurzer Zeit entstanden sind und ein einheitliches Altersprofil aufweisen. Unternutzung und Mangel an Räumen und Einrichtungen, die den sich verändernden Bedürfnissen dienen, sind die Folgen. Aufgezeigt wird dies am Beispiel der Überalterung, etwa mit der Anwendung des Raumprogramms für ein Alterszentrum auf ein Einfamilienhausquartier, um dessen Anpassungsfähigkeit zu überprüfen. Ziel ist es, die Eignung von Einfamilienhausanlagen für neue Haushaltformen wie beispielsweise Patchwork-

► Max Bosshard  
► Christoph Luchsinger  
► Tom Weiss  
Zürcher Hochschule  
für angewandte Wissenschaften (ZHAW),  
Winterthur

17

## Angaben zu NFP 54 und Autoren:

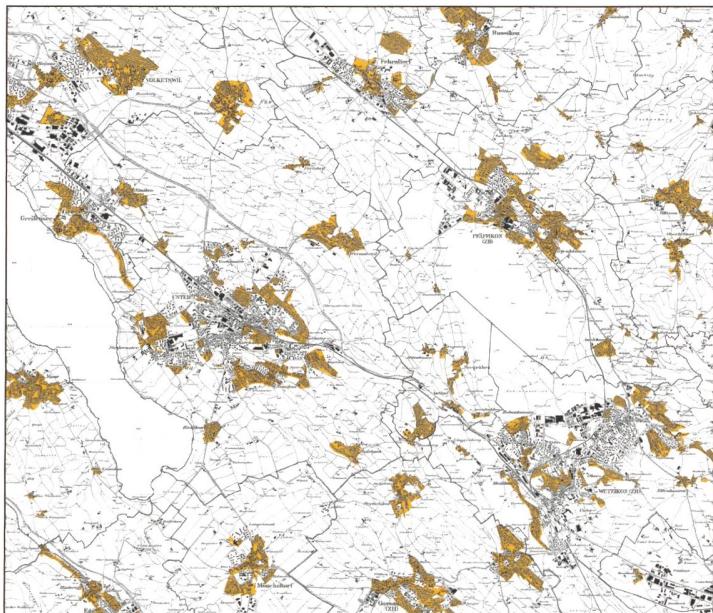
«Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen» ist ein Projekt der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms 54 (NFP 54). Schwerpunkte dieses Programms sind die «Erweiterung und Vertiefung des Wissens über das Funktionieren und die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen und deren Infrastruktur», der «Einbezug der Aspekte der Nachhaltigkeit in ein kreatives und integriertes Entwerfen und Planen» und der «Einbezug der Aspekte der Nachhaltigkeit in die Bewirtschaftung von Siedlungsräumen und deren Infrastruktur im Verlauf des Nutzungszylkus».

Am Forschungsprojekt beteiligt sind das Zentrum Urban Landscape der ZHAW mit Max Bosshard, Stefan Kurath, Christoph Luchsinger, Urs Müller, Urs Primas, Tom Weiss, das Institut für nachhaltige Entwicklung mit Markus Kunz und Dr. Joris van Wezemael vom Wohnforum der ETH Zürich. In Teilbereichen stützt sich das Forschungsprojekt auf Arbeiten von Studierenden im Masterstudiengang Architektur der ZHAW und von Jacqueline Reiser, Masterstudentin am Geografischen Institut der Universität Zürich.

## Résumé

### Saisir la réalité pavillonnaire comme une chance

Les maisons familiales sont d'ordinaire considérées comme incompatibles avec les objectifs du développement durable. D'un autre côté, cependant, habiter sa propre maison semble toujours représenter un idéal pour une grande partie de la population, du moins durant certaines phases de vie. Entre les critiques émises à l'égard du mitage du territoire et les priorités imposées par la demande effective, sont actuellement évalués différents scénarios susceptibles d'infléchir favorablement la réalité pavillonnaire. L'objectif du projet de recherche «Stratégies pour le développement durable des maisons individuelles» est de mettre en évidence, sans préjugés et au-delà des dogmes, les qualités potentielles de cette forme d'habitat spécifique. Le recours à la technique des scénarios permet d'adopter une approche à la fois prospective et proche de la réalité, assez pragmatique pour pouvoir être effectivement mise en œuvre ultérieurement. Les résultats escomptés devraient contribuer à ce que la réalité pavillonnaire soit perçue comme une occasion de considérer autrement les couronnes des agglomérations et les territoires périurbains.



*Einfamilienhauszonen im Zürcher Oberland.  
Karte ZHAW, basierend auf Grundlagen des ZH-Übersichtsplans  
© Amt für Raumordnung und Vermessung.*

*Trailerhome:  
Weiterbauen an den Aussenwachten  
ZHAW MasterStudio  
WS05/06,  
Projekt A. Dettli*



familien, Drei-Generationen-Haushalte oder Alters-Wohngemeinschaften darzulegen.

### Mischen, verdichten

Die raumplanerisch wenig geschätzte periurbane Lage vieler Einfamilienhaussiedlungen ist eine direkte Folge von Bodenpreisgefallen und niedriger Dichte. Laut Markterhebungen wäre Eigenheimbesitz in Zentrumsnähe prioritätär nachgefragt, jedoch kaum angeboten. Dies liegt unter anderem an der strikten Bauzonenregelung, die kraft Ausnutzungsvorgaben und Geschosszahlbestimmungen typologische Monokulturen hervorbringen, und an der Partikularität des Eigenheimbesitzes, der sich an der Größenordnung individuellen Besitzes orientiert. Verdichtungen bedingen demgegenüber Mischung verschiedener Typen von Wohnbebauungen oder ein Zusammenrücken freistehender Einzelhäuser. Für beides fehlen plausible siedlungstypologische Modelle. Die Untersuchung feinkörniger *fill-ins* in bestehende grossmassstäbliche Bebauungen sowie Cluster-Bildungen kleiner Einheiten sollen das Verdichtungspotential von Einzelhausbebauungen ausmessen.

### Agrarbrachen

Die Strukturveränderung in der Landwirtschaft bewirkt Zusammenlegungen der Flächenbewirtschaftung und legt damit vorhandene Gebäudeinfrastrukturen brach. Viele Bauernhöfe, die dispers ausserhalb der Bauzonen verteilt sind, verfügen zwar über kontinuierlich ausgebaut, gut funktionierende Ver- und Entsorgungsnetze, sind jedoch mittlerweile wenig mehr genutzt und damit ihre Infrastrukturanlagen bloss zu einem Bruchteil der Kapazitäten ausgelastet. Umnutzungen und behutsame bauliche Ergänzungen könnten dieses Siedlungssubstrat aufwerten, ohne die Aspekte der Landschaft zu beeinträchtigen. Die Bauernhöfe mit ihren Scheunen, Ställen, Remisen eignen sich dabei sehr gut für die Ansprüche der sich immer

feiner ausdifferenzierenden individuellen Wohn- und Arbeitsbedürfnisse. Als Resultat dieses Szenarios werden Vorschläge für ein nachhaltig ausgerichtetes, ökonomisch sinnvolles Bauen und Nutzen ausserhalb der Bauzonen erwartet.

## Ökoapparate

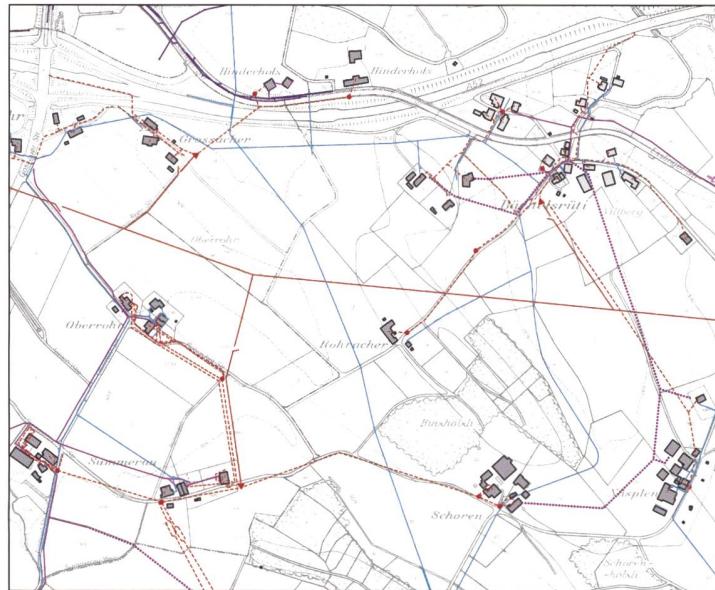
Einfamilienhausanlagen eignen sich dank ihrer feingliedrigen Kombination von Gebäuden und Außenräumen auch für «parasitäre» Zwecke, die in einem zunehmend komplex funktionierenden Ökosystem nutzbar gemacht werden können, etwa als ökologische Ausgleichsflächen, zur Bewirtschaftung empfindlicher Übergangszonen zwischen intensiver Agrarnutzung und Naturschutzgebieten oder als autarke Siedlungseinheiten mit ausgeglichener Ökobilanz. Solche «Ökoapparate» erfordern eine koordinierte Auslegung ihrer Einzelteile und ein übergeordnetes Betriebskonzept. Im Gegenzug erhalten die Nutzer Wohnraum an privilegierten Lagen, zum Beispiel an Moorrändern oder Seeufern, im Wald oder an bislang nicht bebaubaren Aussichtslagen.

## Gut und günstig wohnen

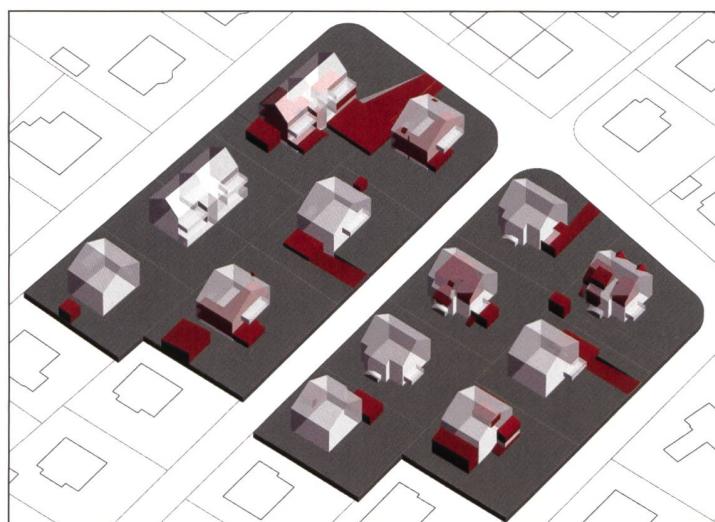
Die Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren noch vermehrt in zentrumsnahen, urbanisierten Räumen konzentrieren. Den schlecht erschlossenen randständigen Gemeinden droht eine Bevölkerungsabwanderung, die sich in Wertminderungen der Liegenschaften äussert. Betroffen davon sind auch Einfamilienhausbestände aus den Boomjahren, die zwar erneuerungsbedürftig sind, aber in der Regel über gut ausgebauten Infrastrukturen verfügen. Es stellt sich die Frage, welche Massnahmen notwendig sind, um alternative Nachfrager anzuziehen, wie zum Beispiel Grossfamilien, finanzienschwächere Haushalte, Stadtflüchtende, Selbstversorger, Wochenendaufenthalter. Im Kontext älterer Strukturen von Dorfkernen und ländlichen Industrieanlagen liessen sich dabei auch neuartige Nutzungsmodelle, zum Beispiel die Kombination von preiswertem Wohneigentum und zumietbaren Räumen für spezielle Bedürfnisse entwickeln.

## Ausblick

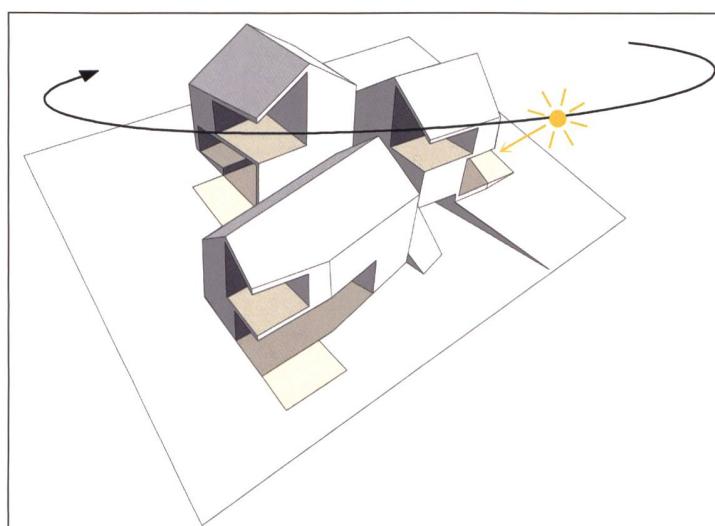
Absicht der Forschungsarbeit «Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen» ist es, möglichst vorurteilsfrei – jenseits raumplanungspolitischer Dogmen – potentielle Qualitäten dieser spezifischen Besiedlungsform offenzulegen. Der Einsatz von Szenariotechniken verhilft dabei zu einer gleichermassen perspektivischen wie realitätsgebundenen und für eine zukünftige Umsetzung pragmatisch orientierten Sichtweise. Die erwarteten Resultate sollen dazu beitragen, die Einfamilienhauswirklichkeit als Chance für eine Neubewertung agglomerierter und periurbaner Siedlungsräume zu verstehen. ■



Infrastrukturen im Landwirtschaftsgebiet. Karte ZHAW, basierend auf Grundlagen des ZH-Übersichtsplans © Amt für Raumordnung und Vermessung, und Informationen der Gemeindewerke Grüningen, Oetwil a.S, Gossau und Egg.



Transformationen in EFH-Siedlungen, Uster, 1935-2005  
Visualisierung ZHAW, basierend auf Archivdaten des Bauamts Uster



EFH-Cluster: Höhere Dichte, reduzierte Erschliessungsfläche  
ZHAW MasterStudio SS06, Projekt S. Fluehler