

Eine grosse Wohnung aus zwei kleinen

In einem Jugendstil-Mietshaus werden Einheiten zusammengelegt. So lässt sich attraktiver Wohnraum schaffen. Grosswohnungen in Altbauten sind auf dem Markt besonders gesucht. *Von David Strohm*

Mehr Platz, mehr Zimmer, mehr Aussenraum. Nicht nur Familien, Doppelverdiener und Singles begegnen sich auf der Suche nach günstigen 5- und 6-Zimmer-Wohnungen auf dem ausgerechneten Markt. Eine grosse individuelle Wohnfläche gilt als Ausdruck von hoher Lebensqualität, als Massstab für den Wohlstand. Kein Wunder, wünscht sich eine Mehrzahl der Bevölkerung eine grössere Loge.

Jahr für Jahr wächst in der Schweiz die bewohnte Pro-Kopf-Fläche um einen halben Quadratmeter. Bei der letzten Volkszählung im Jahr 2000 betrug der Wert 44 m², in den Städten mit ihrem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten liegt die Zahl heute schon weit darüber. In den frühen 1990er Jahren interessierten sich lediglich ein Viertel aller Wohnungssuchenden für ein Objekt mit mindestens fünf Zimmern. Inzwischen ist die Zahl auf gegen 40% gestiegen.

Zwar werden in vielen neu erstellten Wohnliegenschaften überdurchschnittlich viele Grosswohnungen eingeplant. Doch der Wohnungsbestand, vor allem in Altliegenschaften, zeigt: Zu vielen Kleinwohnungen stehen zu wenig geräumige gegenüber (siehe Grafik). Der Gedanke, zwei kleine Wohnungen zu einer grossen zu verbinden, liegt daher nahe. Baugenossenschaften und private Hauseigentümer überlegen sich daher immer häufiger, Klein- und Kleinstwohnungen mittels eines Umbaus marktauglich zu machen.

Unter Denkmalschutz

Hanspeter Ruf, Inhaber eines Ingenieur- und Baubüros in Zürich, hat sich auf das Zusammenlegen von Wohnungen spezialisiert. Seine jüngsten Projekte sind rund um den Idaplatz im Zürcher Stadtkreis 3 angesiedelt, wo Blockrandbebauung und hundert Jahre alte Gebäude aus der Jugendstil-Zeit die Atmosphäre prägen. Der lebendige Quartierplatz gilt als trendig, nicht erst seit die «Calvados-Bar» in der Fernsehserie «Lüthi und Blanc» einen Auftritt bekam. Eines der Objekte, an denen Ruf arbeitet, ist im vergangenen Sommer nach einem rund einjährigen Umbau fertig geworden.

«Ich habe viel Zeit und Geld aufgewendet, um den Charme des Hauses zu erhalten», sagt Hanspeter Ruf. Das 1897 erstellte Objekt war im Inventar der Denkmalpflege verzeichnet, eine Absprache mit dieser Instanz, die bei Umbauten jeweils den Schutzbereich abklärt, daher unumgänglich. Die Fassade ist im Stil der Neu-Renaissance gehalten, üppige Zierelemente aus Sand- und Kalkstein und sanfte Farben prägen das Äussere.

Auch im Inneren waren viele alte Elemente noch vorhanden. «Die Stukaturen an den Decken, das Fischgrat-Parkett, die ursprünglichen Zimmer-



Stadthaus in gewachsenem Quartier: Umgebaute Liegenschaft in Zürich Wiedikon.

öfen – das wollten wir erhalten», berichtet der Inhaber eines Architektur- und Ingenieurbüros.

Aus kleinen Drei-Zimmer-Arbeiterwohnungen wurden grosszügige Stadtwohnungen mit 6,5 Zimmern und einer Fläche von mehr als 140 m². Den geräumigen Zimmern mit ihren hohen Decken stehen vergleichsweise enge Küchen und Bäder gegenüber. Letztere waren beim Bau des Hauses noch gar nicht vorgesehen. Nun sind sie auf dem neuesten technischen Stand, in der Küche hat es gar Platz für einen Essstisch. Hofseitig erhielten die Wohnungen bei der umfassenden Renovation neue Balkone. Im Dachgeschoss entstanden zwei Maisonnettewohnungen, die Zugang zur eigenen Dachterrasse haben. Nur im Parterre, wo das Treppenhaus hochgeht, blieb es bei der Trennung.

Für Familien mit Kindern wären die Wohnungen und das Umfeld ideal. Ganz in der Nähe finden sich mehrere

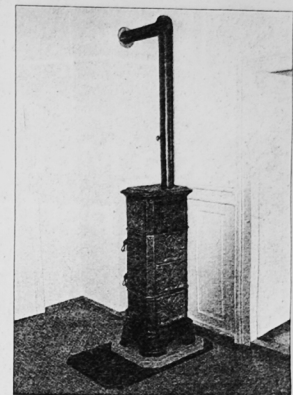
Schulen und Betreuungsangebote für die Kleinen. Doch bei Mietzinsen, die nach der Renovation zwischen 3200 Fr. und 3400 Fr. plus Nebenkosten für eine der grossen Wohnungen betragen, müssen viele Interessenten passen. «Vielleicht kommen ja noch Kinder, es sind jetzt mehrheitlich Paare im Haus», hofft Hauseigentümer Ruf.

Einer der Mieter gibt denn auch zu, dass bei ihm Nachwuchs durchaus erwünscht und bereits eingeplant ist. «Platz hätte es genug», sagt er. Er kam mit seiner Partnerin aus einer 3-Zimmer-Wohnung. «Für uns war die Kombination aus Altbau und der üppigen Wohnfläche ausschlaggebend.» Zudem sei die Liegenschaft «kein miefiges Mietshaus». Die gute Lage und das Konzept einer sanften Renovation «mit Liebe zum Detail» gaben für das Paar den Ausschlag, umzuziehen.

Ihre Nachbarin kam aus einem anderen Ruf-Haus. «Reiner Zufall», sagt

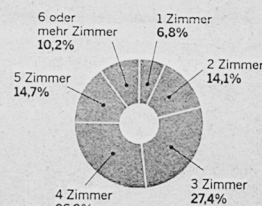


Fischgrat-Parkett aus Eichenholz.



Funktionstüchtiger Zimmerofen.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl
Grosswohnungen untervertreten



Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung 2000



Das Cachet auch an der Haustür bewahrt.

die Frau. «Unsere alte Wohnung war kleiner, aber ebenso schön instand gesetzt. Als wir hörten, dass es dem gleichen Besitzer gehört, haben wir uns darum bemüht.» Auch ihr gefällt, dass vieles in ursprünglichem Zustand belassen ist. «Der Stuck an den Decken oder das Brusttäfel an den Wänden sind Schmuckstücke unserer Wohnung. Selbst die Türfallen, die ersetzt werden mussten, sind im gleichen Stil gehalten», schwärmt sie.

Wenig Mieterwechsel

Die Mieter im Hause schätzen sich darum glücklich, hier etwas für länger gefunden zu haben. Für Hanspeter Ruf sind zufriedene Bewohner, nach denen er im Übrigen nicht lange suchen musste, eine Bestätigung seiner Arbeit. «In kleinen Wohnungen, die nicht an Top-Lagen oder in bestem Zustand sind, gibt es viel mehr Mieterwechsel. Das kostet Geld – zum einen wegen des

Leerstands, zum anderen, weil man sie immer wieder herrichten muss.» Mit den zusammengelegten Grosswohnungen in altem Gemäuer bietet er zudem etwas an, was Mieter besonders suchen. Sein Vorgehen eigne sich daher auch für andere Eigentümer von Mehrfamilienhäusern. «Solche Wohnungen lassen sich sehr gut in Stockwerkeigentum umwandeln.» Sollte das Nachfragerverhalten ändern, ist selbst ein Rückbau in kleine Wohnungen denkbar.

Der Umbau des Hauses am Idaplatz ist unterdessen mehrfach ausgezeichnet worden. Neubauten zu erstellen, käme für den Bauherren, der selbst in der Nähe wohnt, gar nicht mehr in Frage. Im Quartier Wiedikon hat er mittlerweile eine ganze Reihe von Häusern, viele davon denkmalgeschützt, umbauen lassen. Stolz ist er auf ein 600 Jahre altes Bauernhaus mit Stallscheune. Auch dort gibt es nun gesuchte, grosse Stadtwohnungen mit Cachet.