Das Einfamilienhaus im Kleinformat

Kleine, ebenerdige Häuser sind eine ideale Alternative für ältere Menschen, die das Wohngefühl eines Einfamilienhauses weiterhin geniessen möchten, für die das bestehende Einfamilienhaus jedoch zu gross und arbeitsintensiv geworden ist.

Fotos: Kleinhaus

Ein Kleinhaus braucht wenig Platz, bietet jedoch die Annehmlichkeiten eines Einfamilienhauses.

Ruth Bürgler, *Redaktorin*

Stefan Brüngger, Geschäftsführer von «kleinhaus.ch», hat sich darauf spezialisiert, Planung und Bau von Kleinhäusern zu organisieren. In Däniken im Kanton Solothurn steht ein Musterhaus, das Interessierte nach Absprache besichtigen können und das als Grundlage für die Ausgestaltung der individuellen Wünsche der Kundinnen und Kunden dient.

Herr Brüngger, wie kamen Sie auf die Idee, Kleinhäuser zu vermarkten?
Mein Bruder war Immobilienmakler und hatte je länger je mehr mit älteren Kunden zu tun, die ihr Einfamilienhaus gerne verkaufen wollten, weil es ihnen zu gross geworden war, zu viel Arbeit machte oder finanziell nicht mehr so ohne weiteres tragbar war. Mit anderen Worten: Das vorhandene Eigenheim ist eher zu einer Belastung geworden, von der man sich lösen möchte. Trotzdem möchten diese Menschen sich die Vorteile von eigenen vier Wänden mit einem kleinen Umschwung bewahren oder sie können sich schlicht nicht vorstellen, in eine Eigentumswohnung in einem Block oder einer Überbauung umzuziehen.

Ihr Bruder wurde mit der Frage konfrontiert, ob es ein kleineres Haus zu kaufen gibt, in dem man ebenerdig wohnen und leben kann?
Ja, genau, deshalb begann er, nach solchen Wohnmöglichkeiten zu suchen, die ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind und ein individuelles Leben auf kleinem Raum ermöglichen. Natürlich muss man bereit sein, mit weniger Platz auszukommen und den bestehenden Hausrat rigoros auszudünnen. Aber bei den meisten Kunden ist ja gerade dieses Bedürfnis nach «kleiner und weniger» der Grund, sich für ein Kleinhaus zu interessieren.

Wie läuft die Vorbereitung für den Bau eines Kleinhauses ab?
Zuerst besuchen die Interessenten unsere Website oder fordern Informationsmaterial zu den von uns angebotenen Modulen per Post an. In einem ersten Gespräch werden dann Wünsche und Bedürfnisse sowie Möglichkeiten und Lösungen besprochen.

Und die Planung?
Die maximalen Masse pro Modul betragen 14,5 Meter in der Länge und 4,35 Meter in der Breite, weil dies das grösste Format ist, das auf der Strasse mit vernünftigem Aufwand transportierbar ist. Mehrere Module können neben- und aufeinander gestellt werden. Das Kleinhaus kann zudem mit einem Carport, einer Garage oder einem Lagerraum kombiniert werden. Natürlich kann ein zweites Modul aufgesetzt werden, das entweder über eine interne Treppe erschlossen oder als unabhängige Wohneinheit über eine Aussentreppe erreichbar ist. Die meisten Seniorinnen und Senioren möchten jedoch auf die Treppen verzichten und den Alltag auf einer Wohnebene gestalten. Die Wege sind kurz und barrierefrei, also rollstuhlgängig. Wenn beide Seiten zur Überzeugung gelangen, dass ein Kleinhaus das Richtige ist, wird die Planung konkreter. Die Interessenten besuchen unser Musterhaus, in dem alle Details eins zu eins angesehen und besprochen werden können. Da wird sichtbar, ob die Küche eher grösser oder kleiner sein sollte, ob die Grösse des Wohnbereichs passt und über welche Grundausstattung das Badezimmer verfügen sollte.

Wie wird aus dem Plan ein komplett bewohnbares Kleinhaus?
Wenn alles Grundlegende feststeht, unterbreite ich den Kunden ein konkretes Angebot und wir schliessen das Geschäft mit verbindlichen Verträgen ab. Nun folgen die Detailplanung und das Baugesuch. Ein Kleinhaus benötigt ebenso ein Baugesuch wie ein normales Haus. Zudem organisieren wir den Baumeister und die nötigen Handwerker für die Bauphase. Nach Erhalt der Baubewilligung werden der Baugrund und die nötigen Anschlüsse vorbereitet. Für das Haus braucht es mehrere Betonsockel, die als Fundamente dienen, einen Wasser- und Abwasseranschluss, eine Stromzufuhr und einen Kabelanschluss für Telefon, Internet und Fernsehen. Gleichzeitig beginnt die Firma Schwörer mit Sitz im deutschen Hohenstein-Oberstetten mit der Planung des Kleinhauses. Schwörer hat sich auf den Bau von Fertighäusern im Holzelementbau spezialisiert.

Wie steht es um die Ausstattung?
Die künftigen Hausbesitzer fahren für die Bemusterung in den Betrieb von Schwörer auf die Schwäbische Alb. Meist reisen sie am Vorabend an, verbringen die Nacht in einem Hotel vor Ort und suchen am nächsten Tag in der Ausstellung der Firma alles aus, was im Kleinhaus eingebaut wird: die Küche, Armaturen, Verkleidungen, Steckdosen, Lampen, Plättli, Bodenbeläge. Aufenthalt, Übernachtung und Verköstigung spendiert die Firma Schwörer. Die Kunden müssen nur für die Reisekosten aufkommen. Die Auswahl, die die Firma zu bieten hat, ist riesig und vermochte bis jetzt alle Kundenwünsche abzudecken. Ist die Bemusterung vorbei, bestellt Schwörer alle nötigen Materialien und das Holz-

Fortsetzung Seite 31

Ein Blick in die gute Stube eines Kleinhauses.

Kleinhaus mit Carport und angebautem Werk- oder Stauraum.

FOTOS: ZVG

Gute Adressen für Immobilien

Kuhlmann Immobilien AG

Ihre Immobilien-Spezialisten im Aargau

- Schnell, kompetent und erfahren
- 100 % Erfolg – alles verkauft!
- Kostenlose Immobilien-Bewertung
- Bester ERA-Verkäufer in der Schweiz 2016, 2017 und 2018

Das ERA Kuhlmann Team freut sich auf Sie

Telefon 056 450 22 22
www.era-kuhlmann.ch
mail@kuhlmann-immobilien.ch

1. Preis
ERA IMMOBILIEN

Arco Immobilien Management AG

Ganzheitliches Immobilien Management von Wohn- und Geschäftsliegenschaften

Telefon: 058 521 45 00
Bernstrasse Ost 49, 5034 Suhr
info@arco-immobilien.ch
www.arco-immobilien.ch.ch

realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

Ihr Portal für Dienstleistungen seit 1961

Eine klassische Treuhandunternehmung, die viel von Immobilien versteht.

realistisch - unabhängig - interdisziplinär

Bahnhofstrasse 41 | 5600 Lenzburg
062 885 88 00 | www.realit.ch | info@realit.ch

BAY & PARTNER
IMMOBILIEN

Wir finden einen Käufer für Ihre Liegenschaft.

Vermittlung...
... auf reiner Erfolgsbasis
... ohne Werbekosten für Sie
... zu fairen Konditionen

«effizient & kompetent»

Ihre Hotline
079 606 99 90*
www.bay-immo.ch

BAY & PARTNER IMMOBILIEN GmbH
5036 OBERENTFELDEN

Verwaltung • Vermietung • Verkauf
STEFAN STÖCKLI IMMOBILIENTREUHAND
Stefan Stöckli Immobilientreuhand AG
Aarauerstrasse 52, 5200 Brugg
Tel. 056 461 70 80, Fax 056 461 70 81
info@immostoeckli.ch, www.immostoeckli.ch

Verkauf Verwaltung Beratung
STADELMANN IMMOBILIEN
Ihre Immobilie steht bei uns im Mittelpunkt
S. Stadelmann Immobilien AG
5634 Merenschwand
Tel. 056 500 20 35
www.stadelmann-immo.ch
svit

DER IMMOBILIEN-PARTNER IN IHRER REGION

WIR BIETEN MEHR.

Verkaufen Sie keine Immobilien ohne Offerte von uns. Wir bieten mehr – auf allen Ebenen.

UTA IMMOBILIEN

UTA IMMOBILIEN AG
5400 Baden
verkauf@uta.ch
5314 Kleindöttingen
verkauf-kld@uta.ch
www.uta-immobilien.ch

beraten. verkaufen. verwalten.

BK
BRUNNER + KOTTMANN IMMOBILIEN AG

Ihr Team im Freiamt für alle Immobilienfragen.

Aettigüpfstrasse 19 | 5621 Zufikon
T 056 641 90 60 | info@bkimmo.ch

www.bkimmo.ch

BEWERTEN – VERKAUFEN

- Bauland
- Eigentumswohnungen
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Betriebs- sowie Spezialliegenschaften

Ihr Vermarkter im ganzen Kanton

WyssImmobilien
Ihre Immobilien Experten

5702 Niederlenz | Tel. 058 611 00 10
info@**wyss**immobilien.ch | **wyss**immobilien.ch

SCI-MANAGEMENT AG
Sicher, Clever, Individuell

Ihr Profi für Treuhand, Immobilien- & Stockwerkeigentumsverwaltung

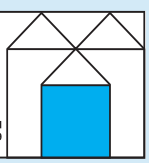
Hauptstrasse 45
5512 Wohlenschwil
056 481 80 30

info@sci-ch.ch
www.sci-management.ch

30 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt!

- Immobilienverkauf/-beratung
- Schätzungen
- Bauherrenberatung/-vertretung

KEEL BAUKONZEPT – Martin F. Keel, Dipl. Arch. ETH
8956 Killwangen, Rütihaldenstr. 4 Tel. 056 401 40 79
www.keelbaukonzept.ch info@keelbaukonzept.ch



Kleines Feld, 58 x 22 mm, 4farbig pro Erscheinung CHF 168.– Informationen Tel. 056 641 90 80

Grosses Feld, 58 x 50 mm, 4farbig pro Erscheinung CHF 289.– Informationen Tel. 056 641 90 80

Foto: Kleinhaus

Ein Pneukran hebt das fertige Kleinhaus vom Lastwagen und stellt es an seinen Platz.

elementhaus im Kleinformat wird in einer grossen Halle in allen Details erstellt und fertig ausgebaut.

Warum setzen Sie auf den Fertighaushersteller Schwörer aus Deutschland?
Schwörer-Haus ist eine bekannte und renommierte Hausbau-Firma mit sehr viel Erfahrung beim Bau von Häusern in der Schweiz. Das Familienunternehmen existiert seit über 60 Jahren und ist auf Fertighäuser aus Holz spezialisiert. Alle Materialien, die Schwörer für ein Kleinhaus verwendet, sind einzeln auf Schadstoffe geprüft und das Holz stammt aus den Wäldern der Umgebung auf der Schwäbischen Alb. Auf jedes Haus gibt Schwörer eine Garantie von 30 Jahren. Das alles hat meinen Bruder und mich überzeugt. Wir sind mit der Zusammenarbeit sehr zufrieden, genau wie unsere Kunden auch.

Wie kommt das fertige Kleinhaus in die Schweiz?
Mit einem Tieflader. Ein solcher Schwertransport muss bewilligt sein und wird von der Polizei bis an den Zielort begleitet. Vor Ort hebt ein Pneukran das Kleinhaus vom Lastwagen und setzt es punktgenau auf die acht vorbereiteten Betonsockel. Die Fachleute vor Ort aus den Bereichen Sanitär und Strom schliessen das Modul an die im Vorfeld erstellten Zu- und Ableitungen an und fertig ist das Kleinhaus. Die neuen Besitzerinnen und Besitzer können sofort einziehen. Wenn mehrere Module geplant sind, beispielsweise ein Werkstattmodul, ein Stauraum oder ein zweites Wohnmodul, müssen die Teile vor Ort fachgerecht miteinander verbunden werden.

Woraus bestehen die Holzelemente, die Dämmung der Böden, der Gebäudehülle, des Daches?
Die Holzelemente bilden das tragende Gerüst. Diese sind mit einer durchgehenden, 24 cm dicken Dämmschicht gefüllt. Das Haus übertrifft damit die in der Schweiz geforderte Dämmstärke, die aktuell bei etwa 16 cm liegt. Die Dämmung selber besteht aus Mineralwolle. Die Fenster verfügen über eine Dreifach-Verglasung. Damit entspricht das Haus den Schweizer Energievorschriften. Die meisten Häuser sind mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgerüstet, die im Winter für die nötige Wärme sorgt und das Warmwasser produziert. Es war nicht einfach, eine Wärmepumpe zu finden, deren Leistung so klein ist und im Bereich zwischen 3 bis 4 kW liegt. Das Musterhaus im solothurnischen Däniken hat eine Grundfläche von 63 m^2 und benötigt im Jahr Strom für durchschnittlich etwa 450 Franken.

Könnte man das Haus auch mit einer thermischen Solaranlage für die Aufbereitung von Warmwasser, einer Photovoltaikanlage, die Strom produziert, oder einer Holzheizung ausrüsten?
Grundsätzlich ist fast alles möglich. Natürlich könnte man für das warme Brauchwasser Sonnenenergie nutzen. Eine solche Anlage ergibt aber nur Sinn, wenn ein grosser Warmwasserspeicher vorhanden ist. Da stösst man im Kleinhaus platzmässig an Grenzen. Ein entsprechend grosser Speicher würde in keinem Verhältnis zur Grösse des Gebäudes stehen. Eine Photovoltaikanlage wäre hingegen ideal, um den nötigen Strom für einen Elektroboiler, ein E-Velo oder -auto zu produzieren oder so viel Strom ins Netz zu speisen, wie man selber nicht verbraucht. Auch möglich wäre ein kleiner Speicherofen, der gleichzeitig heizt und für warmes Wasser sorgt.

Fortsetzung Seite 32

Fotos: Kleinhaus

Es ist möglich, zusammenhängende oder unabhängige Wohneinheiten miteinander zu kombinieren.

Ein Stöckli der modernen Art: Das Kleinhaus wird an ein bestehendes Haus angebaut.

Mit Stückholz heizen ist jedoch bedienungsabhängig. Wenn bei Abwesenheit niemand heizt, ist das Kleinhaus beim Zurückkommen kalt. Da müsste man eine aus der Ferne steuerbare Pellet- oder Holzheizung einbauen oder sich für den Anfang mit einem kleinen Elektroofen behelfen. Wir haben für das Ambiente schon Schwedenöfen eingebaut. Das Haus ist jedoch so gut gedämmt, dass durch das Verbrennen von wenigen Scheitern der Wohnraum bereits zu warm wird. Im Falle eines kleinen Holzofens müsste es schon ein Speicherofen mit angepasster Wärmeleistung sein. Der Einbau eines Kamins ist aber grundsätzlich möglich.

Wie ist es um die Akustik bestellt, gerade bei zweigeschossigen Kleinhäusern, in denen zwei verschiedene Parteien wohnen?

Auch bei Modulbauten müssen die gesetzlich vorgeschriebenen Schalldämmwerte eingehalten werden. Die Dämmung der einzelnen Module ist bereits sehr gut. Werden zwei Module aufeinander gestellt, wird zwischen Decke und Boden zusätzlich noch eine dicke Schicht aus Gummi und zusätzlichem Isolationsmaterial eingefügt. Beim Verbinden der beiden Module achten die Fachleute der Firma Schwörer darauf, dass keine Verbindungen entstehen, die Schall leiten können.

Wie reagieren Baubehörden auf die Baugesuche für den Bau von Kleinhäusern und gibt es im Zusammenhang mit einem Baugesuch etwas Besonderes zu berücksichtigen?

Bis jetzt gestaltete sich die Zusammenarbeit mit den Baubehörden problemlos. Ein Kleinhaus ist wie ein ganz normales Einfamilienhaus, für welches die normalen Vorschriften und Baugesetze gelten, nur kleiner. Die Abstände zum Nachbargrundstück sind gleich, die nötigen Anschlüsse und Sicherheitsanforderungen ebenfalls. Das ist ein Vorteil gegenüber anderen Kleinwohnbauten wie beispielsweise Tiny Houses, die keine Wasseranschlüsse haben oder das Abwasser biologisch klären wollen. Die Anbieter

solcher Kleinstwohnungen bewegen sich in einer Grauzone. Diese Probleme haben wir nicht. In einigen Kantonen führt die Ausnützungs- oder besser gesagt die Wohnbaudichte manchmal zu Einschränkungen. Es ist zu Recht fraglich, ob es sinnvoll ist, auf ein grossflächiges Stück Bauland ein einziges Kleinhaus zu stellen. Meist werden die Kleinhäuser aber auf kleinen Parzellen, Restgrundstücken oder im Garten eines bestehenden Hauses gebaut.

Mit welchen Zeitrahmen von der Idee bis zum fertigen Bau muss man rechnen?
Ich rate den Kunden, eine Zeitspanne von einem Jahr einzuplanen. In der Schweiz gibt es für Baugesuche Fristen, die einzuhalten sind. Die Detailplanung und der Bau des Kleinhauses brauchen ebenfalls Zeit. Spätestens nach einem Jahr kann man in das fertige Haus einziehen.

Ein Wort noch zur Finanzierung.
Meist stehen ältere Besitzer von Einfamilienhäusern bei den Banken finanziell nicht mehr auf der sicheren Seite. Die Höhe der Pension verunmöglicht es den Senioren, grosse Hypotheken aufzunehmen. Dies ist bei einem Kleinhaus kein Problem. Ein Kleinhaus mit 3.5 Zimmern wie unser Musterhaus kostet rund 180'000 Franken. Die Aufwendungen für Fundamente, Zuleitungen, Gebühren, Planung, Gesuche, Bauführung und was es sonst noch rundherum braucht, belaufen sich auf etwa 100'000 bis 150'000 Franken. Ein durchschnittliches Kleinhaus kostet schlussendlich zwischen 300'000 und 330'000 Franken. Wenn der Anteil an Eigenmitteln 20 Prozent beträgt, ist es kein Problem, bei einer Bank dafür eine Hypothek zu bekommen. Bis jetzt haben die Banken in jedem Fall mitgemacht.

Was sagen Ihre Kunden, nachdem sie eine Weile im Kleinhaus gewohnt haben?
Alle Rückmeldungen unserer Kundinnen und Kunden sind durchwegs positiv. Sie sind glücklich über die Veränderung ihrer Wohn- und Lebenssituation. Das gewohnte Haus zu entrümpeln, solange man das noch kann und in ein Kleinhaus umzuziehen, war für alle ein gute Entscheidung, die sie wieder so fällen würden. Auch die Treppen vermisst niemand! Nun geniessen sie das Ambiente eines Einfamilienhaus im Kleinen, sie sind entlastet und bleiben dadurch flexibel. Vor allem jedoch können sie weiterhin selbstständig bleiben.

Zur Person

Stefan Brüngger studierte ursprünglich Wirtschaft und leitete während zwanzig Jahren einen Onlineshop. Vor etwa zehn Jahren stiess er durch den Bruder auf das Thema Kleinhäuser. Er war davon fasziniert und verfolgte es weiter. Heute ist er verantwortlich für das Angebot von «kleinhaus.ch» und bietet zusammen mit sechs weiteren Mitarbeitern Planung, Organisation und Realisierung von Kleinhäusern aller Grössen an – vom ersten Kundenkontakt bis zur Hausübergabe und danach. Vor sieben Jahren konnte er das erste Haus für einen Kunden realisieren.

Fotos: Kleinhaus

Via
NAB Hypothek
zum Wohntraum

Jetzt Offerte einholen und profitieren

nab.ch/hypotheken

NEUE AARGAUER BANK