

KURZEXPERTISE IM AUFTRAG DES ARE KANTON ZÜRICH

# ALTERSDURCHMISCHTES WOHNEN

Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens mit Blick auf eine immer älter werdende Gesellschaft (Arbeitspaket 5)



©Jorina Scheidegger / [www.jorinarts.com](http://www.jorinarts.com)

AUTORIN

Katharina Frischknecht, lic. phil.  
Raumplanerin MAS ETH und Gerontologin MAS BFH

Obere Sternengasse 9 | CH-4500 Solothurn

[katharina.frischknecht@solnet.ch](mailto:katharina.frischknecht@solnet.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis .....	3
Glossar .....	3
Kurzfassung .....	4
1 Ausgangslage gesamtschweizerisch .....	5
1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	5
1.1.1 Demografisches Wachstum.....	5
1.1.2 Demografische Alterung.....	6
1.2 Wohnflächeninanspruchnahme im Alter .....	7
1.3 Angebot an Wohnen im Alter .....	8
1.4 Siedlungsentwicklung nach innen – auf der Suche nach Potenzial.....	9
2 Ausgangslage im Kanton Zürich .....	11
2.1 Demografische Alterung Kanton Zürich .....	11
2.2 Wohnflächenverbrauch im Alter .....	14
2.3 Potenzial .....	15
3 Voraussetzungen für einen Umzug im Alter .....	16
3.1 Bezahlbarkeit des Wohnens.....	17
3.2 Wohnort, Wohnlage und Nahversorgung.....	17
3.3 Lokale und regionale Anbindung .....	18
4 Raumplanung und generationendurchmisches Wohnen .....	19
4.1 Rolle der Raumplanung .....	19
4.2 Anpassung der baurechtlichen Grundordnung .....	19
4.3 Planungszone .....	20
4.4 Städtebaulicher Vertrag .....	20
4.5 Sondernutzungsplanung .....	21
4.6 Aktive Bodenpolitik und flankierende Wohnstrategie .....	21
4.7 Informelle Planungsinstrumente .....	22
4.8 Pro-aktiver Dialog der Gemeinde mit privaten Akteuren.....	23
5 Beispiele .....	24
5.1 Haus StadtErle Basel .....	24
5.2 Viererfeld Bern.....	25
6 Empfehlungen an die Raumplanung .....	27
6.1 Empfehlung an den Kanton Zürich .....	27

6.2	Empfehlung an die Regionen des Kantons Zürich .....	28
6.3	Empfehlungen an die Gemeinden des Kantons Zürich .....	29
7	Fazit.....	33
	Literaturverzeichnis .....	34

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Zunahme der Schweizer Bevölkerung bis 2050 .....	5
Abbildung 2	Alterspyramiden 2019 und 2050 .....	6
Abbildung 3	Anteil 65-Jährige und Ältere im Jahr 2020 und 2050.....	6
Abbildung 4	Wohnflächenverbrauch nach Alter .....	7
Abbildung 5	Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Haushaltstyp .....	8
Abbildung 6	Entwicklung Altersquotient ZH, BE und CH bis 2050.....	11
Abbildung 7	Altersquotient nach Region .....	12
Abbildung 8	Entwicklung Anteil 65+, Limmattal und Weinland .....	13
Abbildung 9	Entwicklung Anteil 65+, Stadt Zürich .....	13
Abbildung 10	Wohnfläche pro Person nach Alter Kanton ZH 2014.....	14
Abbildung 11	Wohnfläche pro Person nach Haushaltsform Kanton Zürich 2014 .....	15
Abbildung 12	Plan Quartier Mühle Langenthal .....	30
Abbildung 13	Altersstruktur und Wohnbauten Quartier Mühle .....	30
Abbildung 14	Anteil 65+ nach Quartier in Münsingen .....	31

## GLOSSAR

65+	Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren
BFS	Bundesamt für Statistik
bspw.	beispielsweise
EFH	Einfamilienhaus
LV	Langsamverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
ROR	Rat für Raumordnung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem

## KURZFASSUNG

Erhebungen des Bundesamtes für Statistik wie auch des Kantons Zürich weisen darauf hin, dass die wachsende Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren überdurchschnittlich viel Wohnfläche pro Kopf in Anspruch nimmt.

Die neuesten Berechnungen des Bundesamtes für Statistik prophezeien dem Kanton Zürich einerseits eine deutliche Bevölkerungszunahme bis 2050 sowie andererseits eine deutliche Alterung der Bevölkerung. Die Gruppe der über 65-Jährigen wächst sowohl absolut als auch relativ gesehen. Entsprechend wird die Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Kopf weiterhin zunehmen.

Raum ist ein knappes Gut, die Siedlungsentwicklung nach innen ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Gemeinden sind aufgefordert, raumplanerisches Potenzial innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu orten und zu nutzen, um zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner aufnehmen zu können.

Raumplanerisches Potenzial liegt unter anderem in der demografischen Alterung. Jedoch finden ältere Personen, die umziehen und sich wohnmässig verkleinern wollen, oftmals keinen fürs Alter geeigneten Wohnraum. Vielfach ist dieser Wohnraum im Gegensatz zur angestammten Wohneinheit zu teuer und/oder er liegt geografisch ungünstig. Die Folge davon ist, dass auf einen Umzug verzichtet wird und der überschüssige Wohnraum nicht frei wird – der Wohnflächenverbrauch bleibt weiterhin hoch. Grosse Wohnungen oder Einfamilienhäuser stehen für mehrköpfige Familien somit nicht zur Verfügung.

Die vorliegende Kurzexpertise zeigt anhand von Beispielen Handlungsmöglichkeiten und Strategien auf, um das raumplanerische Potenzial der demografischen Alterung besser zu nutzen und generationendurchmisches Leben zu fördern.

# 1 AUSGANGSLAGE GESAMTSCHWEIZERISCH

«Jeder Mensch wohnt und braucht Platz. Jede Person altert. Die Schweizer Bevölkerung wächst und wird gleichzeitig immer älter. Die Bevölkerungsgruppe der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren verbraucht durchschnittlich am meisten Wohnfläche pro Kopf. Damit kommt eine raumplanerische Herausforderung auf die Schweiz und die Kantone zu.» (FRISCHKNECHT 2019: 1)

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung

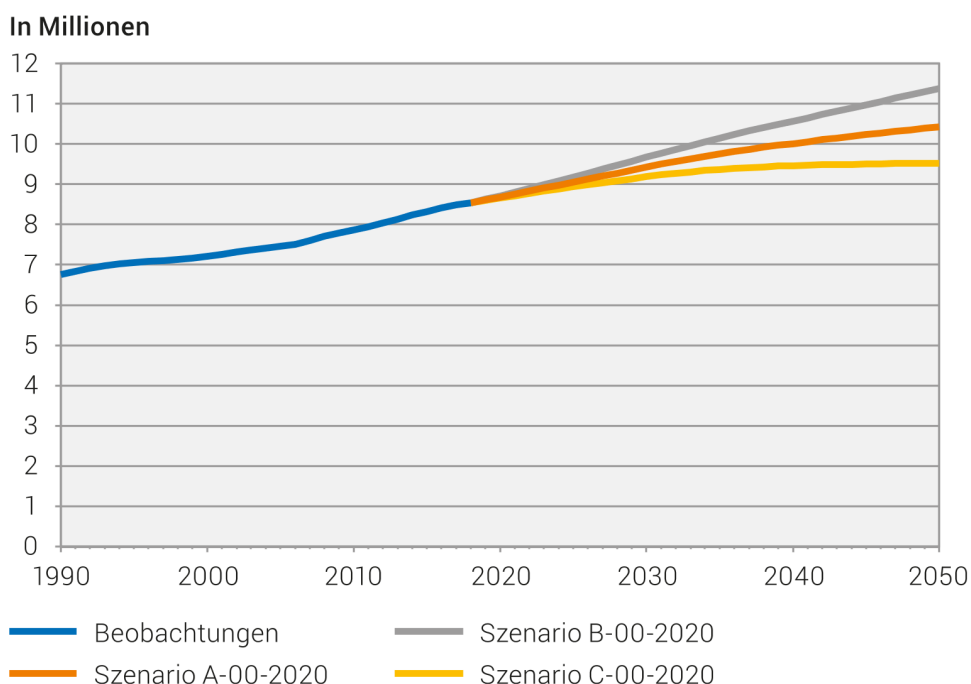
Die Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz ist geprägt durch Zuwanderung und Alterung. Die Altersgruppe 65+ beansprucht am meisten Wohnfläche pro Kopf und durch die erwartete Zuwanderung steigt der Wohnflächenverbrauch zusätzlich.

### 1.1.1 Demografisches Wachstum

Wie die neuesten Szenarien des Bundesamtes für Statistik (BFS) vom 28. Mai 2020 zeigen, schreitet das Wachstum der Bevölkerung weiter voran. So skizzieren die Bevölkerungsprognosen bis ins Jahr 2050 je nach Szenario einen Zuwachs von heute 8.5 Mio auf zwischen 9.5 bis knapp 11.5 Mio Einwohnerinnen und Einwohner für die Schweiz (Abbildung 1).

Abbildung 1 Zunahme der Schweizer Bevölkerung bis 2050

## Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz gemäss den 3 Grundscenarien, 1990 – 2050



Quelle: BFS – SZENARIEN

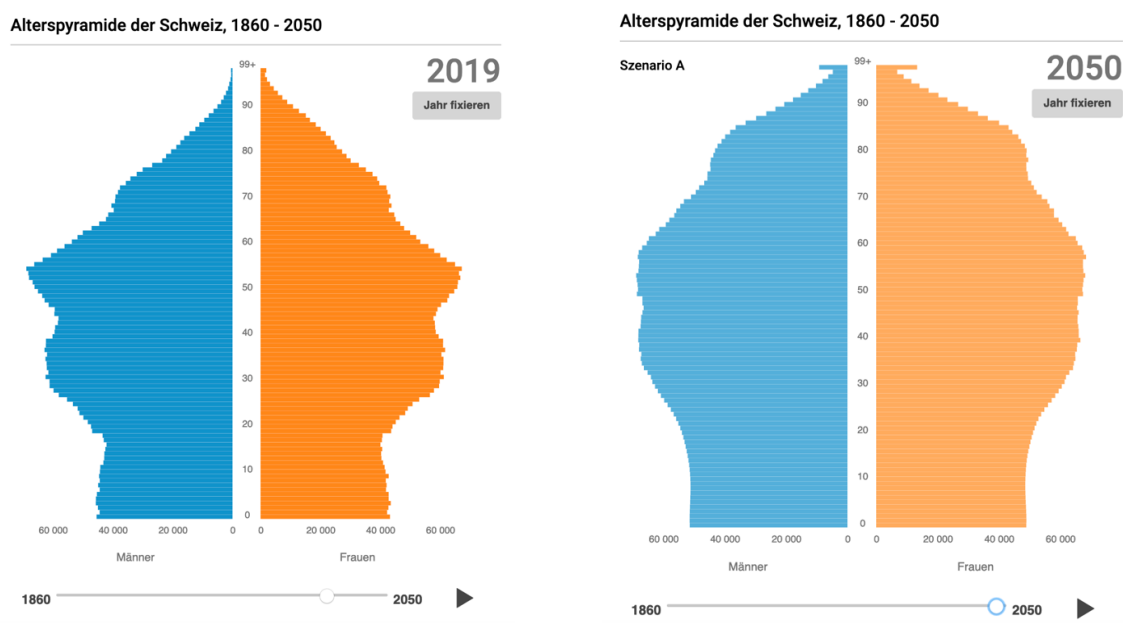
© BFS 2020

Quelle: BFS 2020a

## 1.1.2 Demografische Alterung

Nicht nur, dass die schweizerische Bevölkerung zunehmend wächst, sie altert ausserdem kontinuierlich. Die beiden Bevölkerungspyramiden illustrieren diese Entwicklung deutlich. Die Bevölkerungspyramide 2019 zeigt den aktuellen Stand der Bevölkerungszusammensetzung nach Alter, die Bevölkerungspyramide von 2050 veranschaulicht die Werte des Referenzszenarios, d. h. des Szenario A (Abbildung 2).

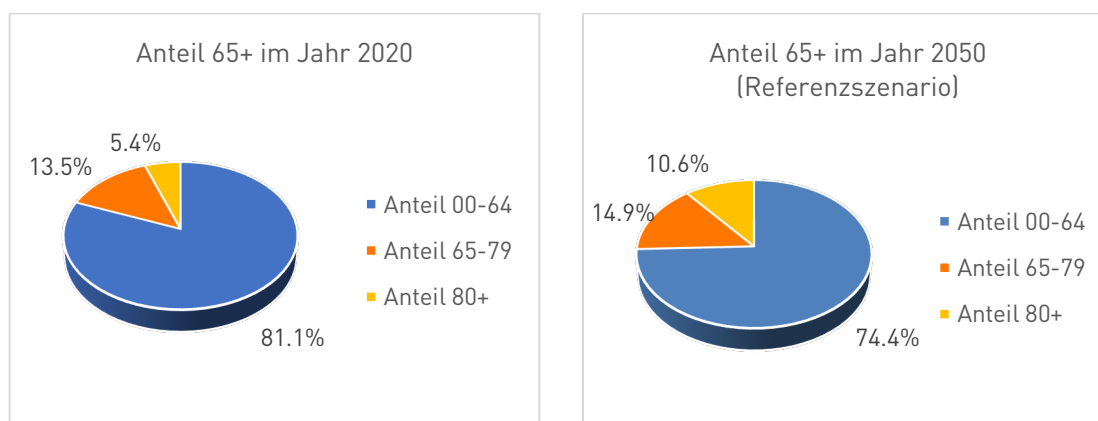
Abbildung 2 Alterspyramiden 2019 und 2050



Quelle: BFS 2020b

Umgerechnet in Prozentwerte zeigen die Bevölkerungsprognosen bis ins Jahr 2050 einen weiterhin steigenden Anteil an Personen im Alter von 65 und mehr Jahren. So rechnen die Prognosen damit, dass dieser Anteil 2050 zwischen 25-27% liegen wird. Heute befindet sich dieser Wert bei 19%, das entspricht etwa einem Fünftel der Gesamtbevölkerung. Bis ins Jahr 2050 wird sich dieser also auf einen Viertel an der Gesamtbevölkerung erhöhen (Abbildung 3).

Abbildung 3 Anteil 65-Jährige und Ältere im Jahr 2020 und 2050



Quelle: BFS 2020c, eigene Darstellung

Die demografische Herausforderung von **Alterung und gleichzeitigem Wachstum** der Bevölkerung bezeichnet der Rat für Raumordnung (ROR) in seinem Bericht als einen von fünf wichtigen Megatrends für die zukünftige Raumentwicklung (ROR 2019).

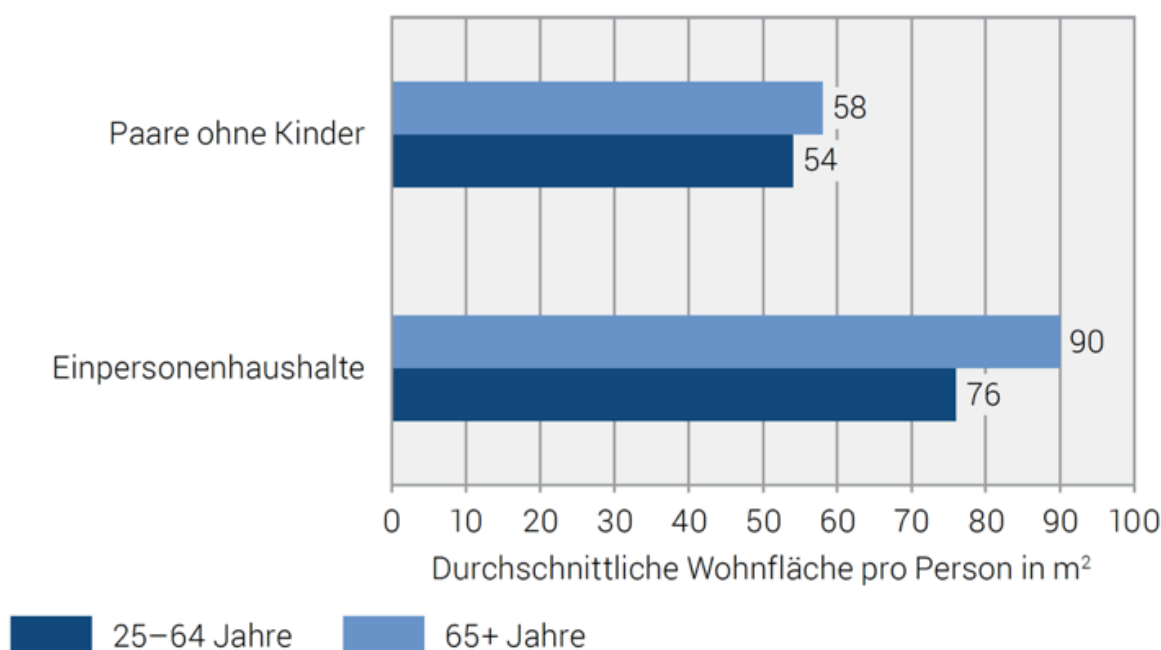
## 1.2 Wohnflächeninanspruchnahme im Alter

Nebst der Alterung und dem Wachstum der Bevölkerung zeigen Erhebungen des BFS ausserdem, dass der Wohnflächenverbrauch in der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren am grössten ist. Die meisten von ihnen, d. h. neun von zehn, leben entweder in Paarhaushalten ohne Kinder oder in Einpersonenhaushalten und nehmen durchschnittlich, je nach Haushaltstyp, zwischen 58 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf in Anspruch (Abbildung 4).

Abbildung 4 Wohnflächenverbrauch nach Alter

### Durchschnittliche Wohnfläche pro Person nach Alter und Haushaltstyp, 2016

G9



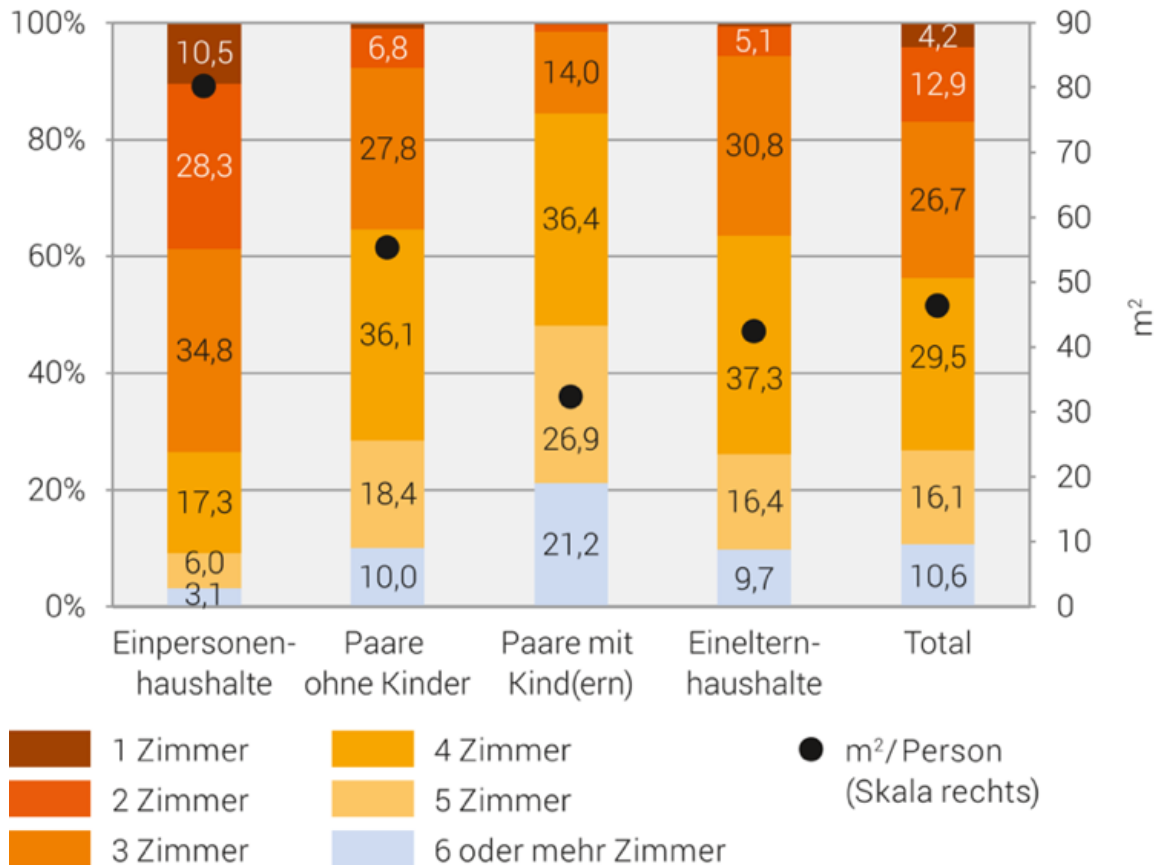
Quellen: BFS – Strukturerhebung (SE),  
Gebäude – und Wohnungsstatistik (GWS)

© BFS 2018

Quelle: BFS 2018

Damit liegen sie deutlich über dem gesamtschweizerischen Durchschnittswert, der im Jahr 2017 und 2018 bei 46 m<sup>2</sup> pro Kopf lag (Abbildung 5).

## Anzahl Zimmer der Wohnung und Wohnfläche pro Person, 2017



Quelle: BFS – Strukturerhebung (SE) 2017

© BFS 2019

Quelle: BFS 2019

### 1.3 Angebot an Wohnen im Alter

Gleichzeitig zeigen der Blick in bestehende kommunale Altersleitbilder und die eigene langjährige Erfahrung aus der Altersplanung, dass ein Manko an adäquatem Wohnraum für selbständiges Wohnen im Alter herrscht.

Da sind Neubauangebote, die nicht erschwinglich sind oder nicht zentral genug liegen resp. ungenügend gut angebunden sind. Ein wiederkehrendes Thema ist bezahlbarer Wohnraum, der sowohl geeignet fürs Alter als auch erschwinglich für Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen ist. Neues Wohneigentum ist in vielen Fällen so teuer, dass es den Erlös aus dem Verkauf des alten Hauses vollständig auffrisst. Neue, moderne und altersgerecht gestaltete Mietwohnungen sind in der Regel wesentlich teurer als die seit Jahrzehnten bewohnte Wohnung im Bestand. So ist denn oft von Betroffenen zu hören, dass sie lieber im abbezahlten Haus resp. in der günstigen alten Mietwohnung bleiben, auch wenn das Haus nicht zentral liegt, keine ÖV-Anbindung ins Zentrum besteht, die Gartenarbeit beschwerlich wird oder sich die



Mietwohnung in einem Haus ohne Lift befindet und körperliche Einschränkungen das Treppensteigen erheblich erschweren.

Die im Jahr 2020 vorgelegte Studie des GFS.BERN zu altersgerechten Wohnumgebungen bestätigt denn auch die Beobachtung und Erfahrung, dass das Thema des Wohnens im Alter in den Gemeinden alterspolitisch an erster Stelle steht:

«Der **grösste Handlungsbedarf** in der Alterspolitik besteht in den Bereichen Wohnen, öffentlicher Verkehr und in der Pflege und Betreuung. [...] Für die Behördenvertreterinnen und Behördenvertreter der Gemeinden ist **altersgerechtes und bezahlbares Wohnen** für die ältere Bevölkerung das wichtigste spezifische Anliegen.»

(GFS 2020: 27, Hervorhebung durch die Autorin)

Was also tun, wenn einerseits die finanziellen Mittel knapp sind und andererseits das eigene Haus zu gross, der Garten zu anstrengend, die sonnige Hanglage ausserhalb des Zentrums zu mühselig wird oder die jahrelang bewohnte günstige Familienmietwohnung nur noch allein bewohnt wird und eine Verkleinerung unmöglich scheint, weil geeignete kleinere Wohnungen wesentlich teurer in der Miete sind als das bislang bewohnte Zuhause? In diesen Fragen herrscht Handlungsbedarf, sie kommen zusammen mit der demografischen Alterung auf jeden einzelnen Kanton zu.

Die Soziologin Joëlle Zimmerli kommt in ihrer Untersuchung, welche sie in den Kantonen Zürich und Aargau im Jahr 2016 durchgeführt hat, zum Schluss, dass knapp die Hälfte (43%) der Bevölkerungsgruppe 65+ umzugswillig ist und sich gerne verkleinern würde, wenn es entsprechende Angebote gäbe (ZIMMERLI 2016: 66). Diese Tatsache birgt raumplanerisches Potenzial, das im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden muss.

#### 1.4 Siedlungsentwicklung nach innen – auf der Suche nach Potenzial

Das seit 1. Mai 2014 revidierte Raumplanungsgesetz schreibt einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden vor, Gemeinden und Städte müssen sich innerhalb bestehender Bauzonen weiterentwickeln. Die Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet die Gemeinden, vorhandenes Potenzial auszumachen und zu nutzen, um das Bevölkerungswachstum innerhalb der Siedlungsgrenzen aufzufangen. Es scheint deshalb wichtig und zielführend, den Wohnflächenverbrauch der Altersgruppe 65+ mit geeigneten raumplanerischen Massnahmen zu verringern und dadurch Fläche für das erwartete Bevölkerungswachstum freizuspielen.

Die vier genannten Faktoren, d. h.

- die erwartete demografische Entwicklung,
- der hohe Wohnflächenverbrauch im Alter,
- das nicht ausreichende Angebot an bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum
- und die Pflicht zur Siedlungsentwicklung nach innen

stellen eine Herausforderung für das raumplanerische Handeln dar.

Aufgrund der Alterung und des Wachstums der Bevölkerung ist mit einer weiteren Zunahme des Wohnflächenverbrauchs zu rechnen. Es drängt sich daher auf, im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen Lösungen aufzuzeigen, die diesem Trend entgegenwirken. Es ist deshalb sinnvoll, die Auswirkungen der demografischen

Alterung nicht nur sozial-, gesundheits- und finanzpolitisch anzugehen, sondern auch raumplanerisch.

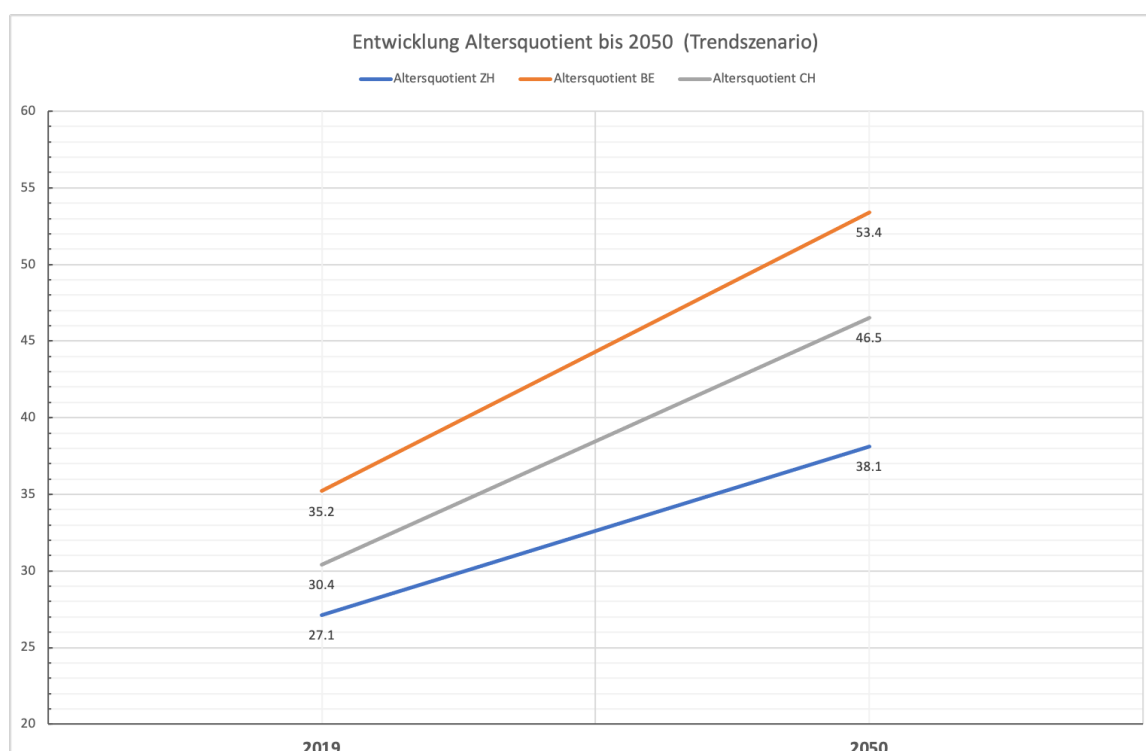
## 2 AUSGANGSLAGE IM KANTON ZÜRICH

Die demografische Alterung schreitet auch im wirtschaftlich starken und vergleichsweise jungen Kanton Zürich voran. Da das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung junger Generationen hier aber wesentlich stärker ausfällt als in den meisten anderen Kantonen, zählt der Kanton Zürich zu den demografisch jüngsten Kantonen der Schweiz.

### 2.1 Demografische Alterung Kanton Zürich

Der Altersquotient<sup>1</sup> im Kanton Zürich liegt heute wie auch zukünftig tiefer als im schweizerischen Durchschnitt und wesentlich tiefer als im bevölkerungsmässig als «alt» geltenden Kanton Bern (Abbildung 6).

Abbildung 6 Entwicklung Altersquotient ZH, BE und CH bis 2050



Quelle: BFS 2020d, eigene Grafik

Im Jahr 2019 betrug der Altersquotient im Kanton Zürich 27.1 (CH: 30.4) und im Jahr 2050 wird er, je nach Szenario, zwischen 37.1 und 39.2 (CH: 45.6 und 47.5) liegen.

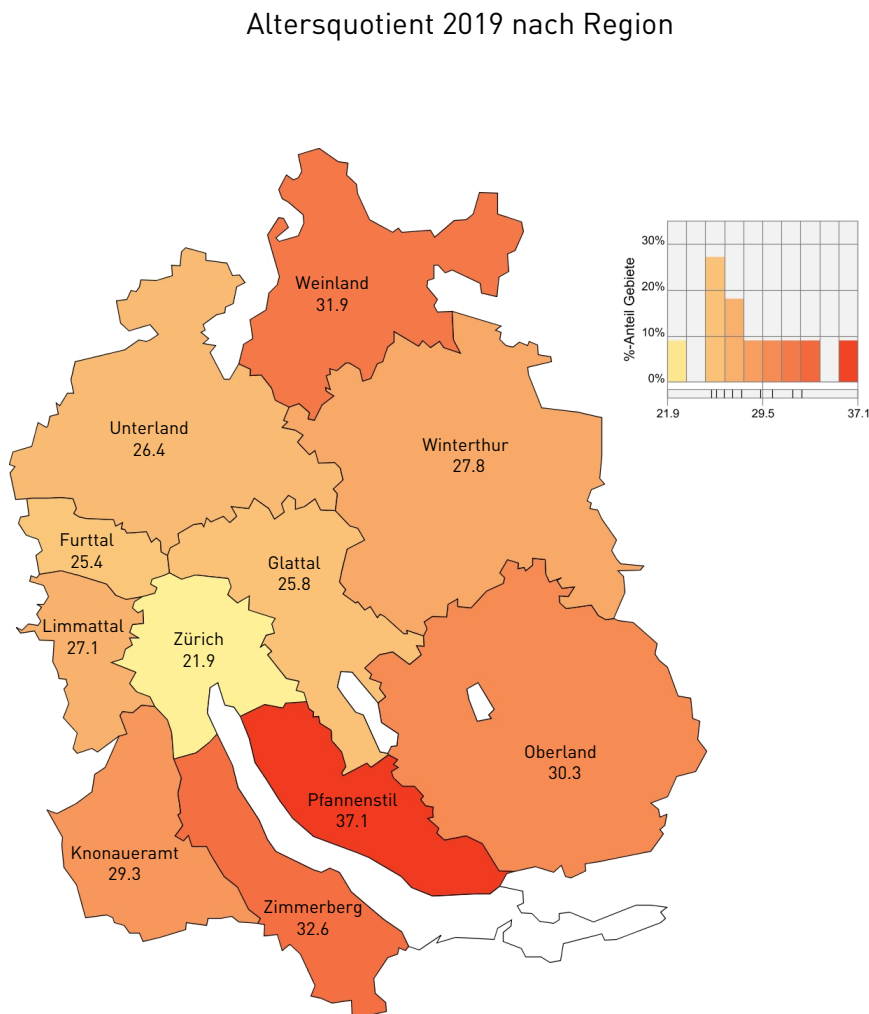
Der Kanton Zürich ist der bevölkerungsreichste Kanton der Schweiz und wird bis 2050 in absoluten Zahlen zwischen 420'000 und 470'000 Personen im Alter von 65 Jahren und älter aufweisen (BFS 2020c). Im Vergleich dazu erwarten den bevölkerungsmässig zweitgrössten Kanton Bern, dessen Altersquotient deutlich höher liegt als im Kanton Zürich, je nach Szenario zwischen 308'000 bis 340'000 Personen im Alter von 65 und mehr Jahren (BFS 2020c). Der «alte» Kanton Bern weist also – trotz seines hohen Altersquotienten – gut 100'000 Seniorinnen und Senioren weniger auf als der demografisch junge Kanton Zürich.

<sup>1</sup> Altersquotient = Anzahl Personen 65+ pro 100 20–64-Jährige

Anders ausgedrückt: Der Altersquotient im Kanton Zürich liegt zwar tief, in absoluten Zahlen jedoch weist der Kanton Zürich die weitaus grösste Population an 65-Jährigen und Älteren unter allen Kantonen in der Schweiz auf. Es ist deshalb sinnvoll, die demografische Alterung und ihre Auswirkungen in den Planungen des Kantons, der Regionen und der Gemeinden zu berücksichtigen.

Der Blick auf die Regionen im Kanton Zürich zeigt ein sehr heterogenes Bild in Bezug auf die Verteilung der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren (Abbildung 7).

Abbildung 7 Altersquotient nach Region

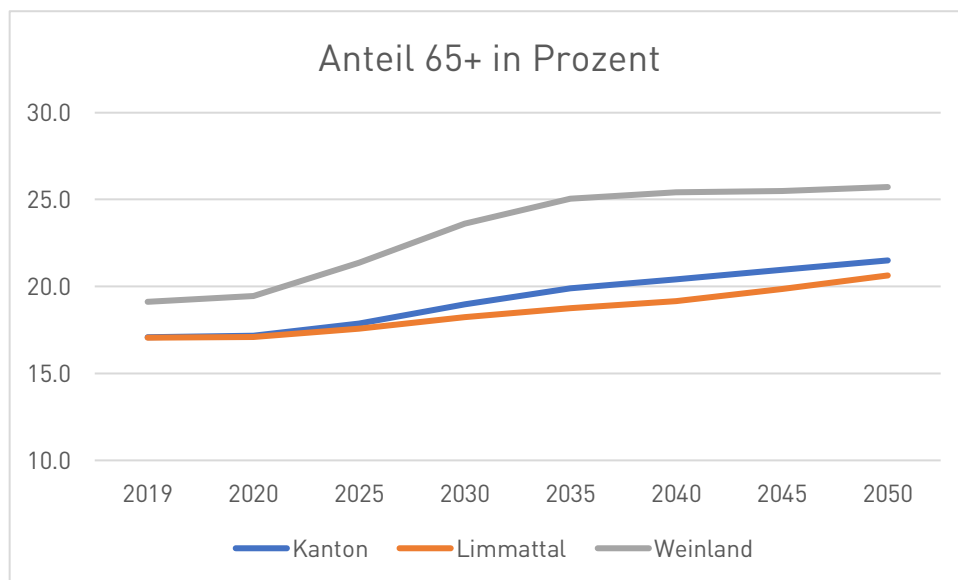


Quelle: KANTON ZÜRICH 2020b und 2021, eigene Beschriftung

Während der aktuelle Altersquotient in der Stadt Zürich deutlich unter dem kantonalen Durchschnittswert von 27 liegt, zählen die Regionen links und rechts des Zürichsees sowie die eher ländlich geprägten Gebiete wie das Knonaueramt, das Oberland und das Weinland zu den Regionen, deren Altersquotient am höchsten ist (Stand 2019).

Gemäss den im September 2020 veröffentlichten Daten zu den regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich werden sich diese Unterschiede bis 2050 fortschreiben (KANTON ZÜRICH 2020b). Der Altersquotient steigt in allen Regionen kontinuierlich an und mit ihm auch der Anteil an Personen 65+ an der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil wird bis 2050 in jeder Region mindestens einen Fünftel (Limmattal) und maximal einen Viertel (Weinland) betragen (Abbildung 8).

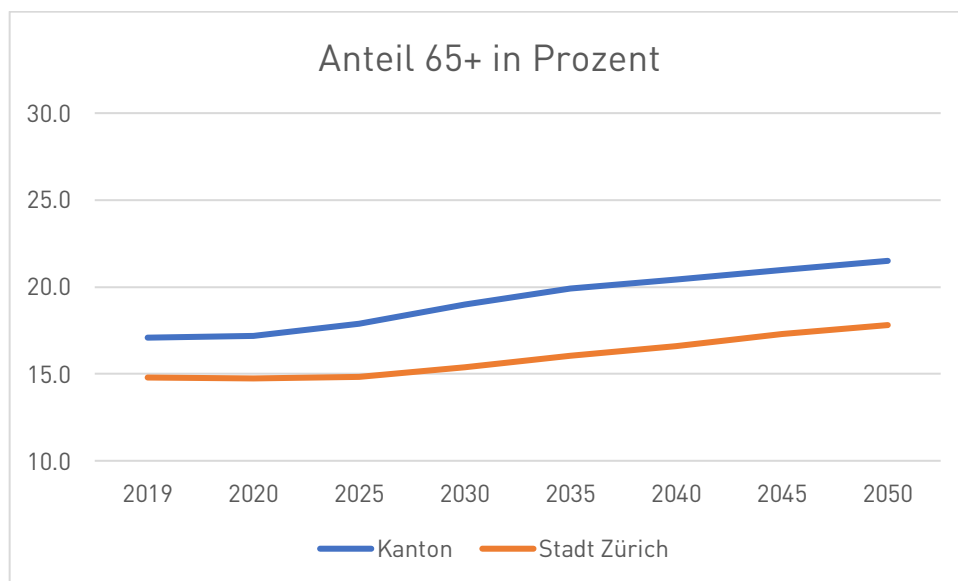
Abbildung 8 Entwicklung Anteil 65+, Limmattal und Weinland



Quelle: KANTON ZÜRICH 2020b, eigene Grafik

In der Stadt Zürich hingegen sieht es etwas anders aus. Der Altersquotient steigt auch hier kontinuierlich an, er bleibt jedoch unterdurchschnittlich (Abbildung 9). Ein ähnliches Phänomen zeigt sich in der Stadt Winterthur und deren Umgebung. Die Stadt ist im Vergleich zu ihrer Umgebung ebenfalls jünger, wenn auch nicht ganz so jung wie die Stadt Zürich.

Abbildung 9 Entwicklung Anteil 65+, Stadt Zürich

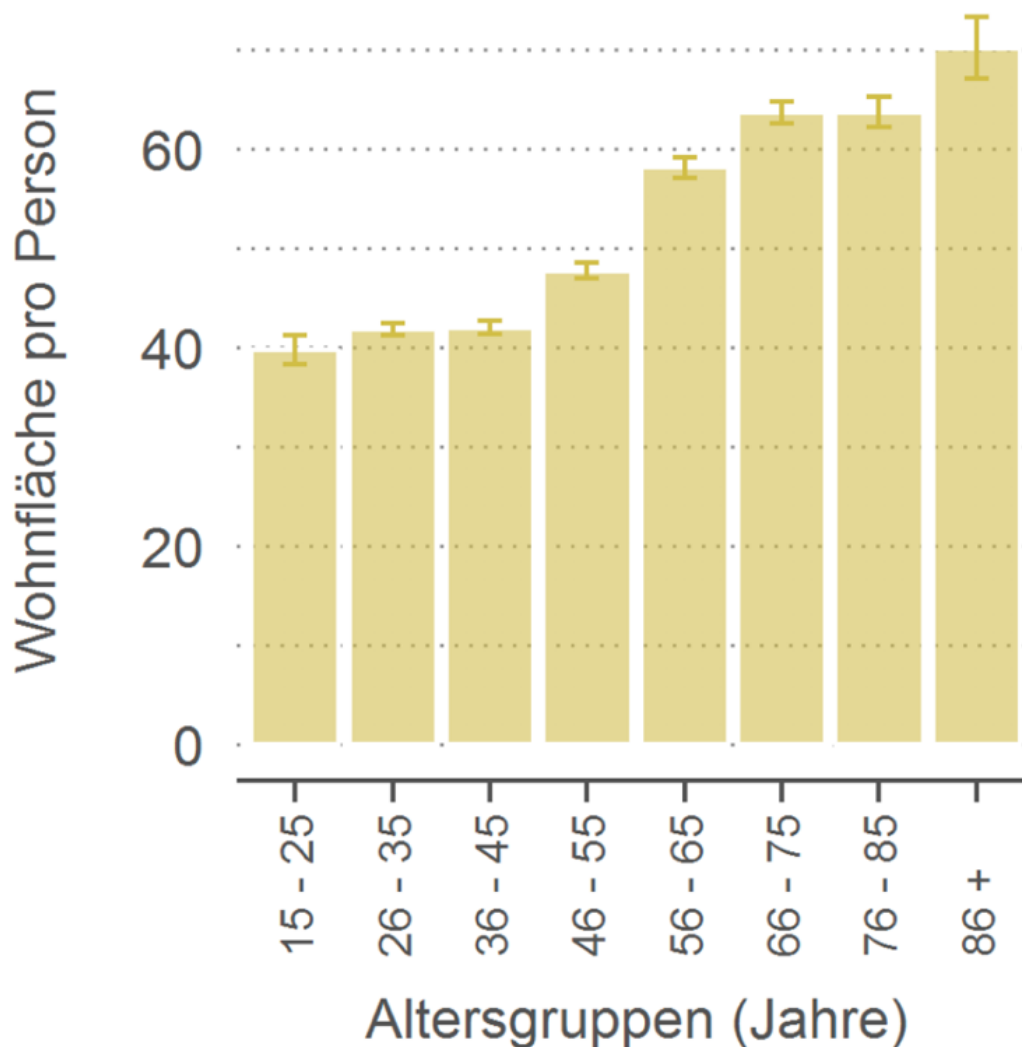


Quelle: KANTON ZÜRICH 2020b, eigne Grafik

## 2.2 Wohnflächenverbrauch im Alter

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt mit zunehmendem Alter. Das gilt ebenfalls für den Kanton Zürich (Abbildung 10). Mit dem Erwachsenwerden der Kinder findet die Familienphase ihren Abschluss und den Eltern steht mit dem Auszug ihres Nachwuchses wieder mehr Platz pro Kopf zur Verfügung. Stirbt einer der beiden Lebenspartner, erhöht sich der Wohnflächenverbrauch noch einmal wesentlich, insbesondere bei Personen mit Wohneigentum (KANTON ZÜRICH 2016).

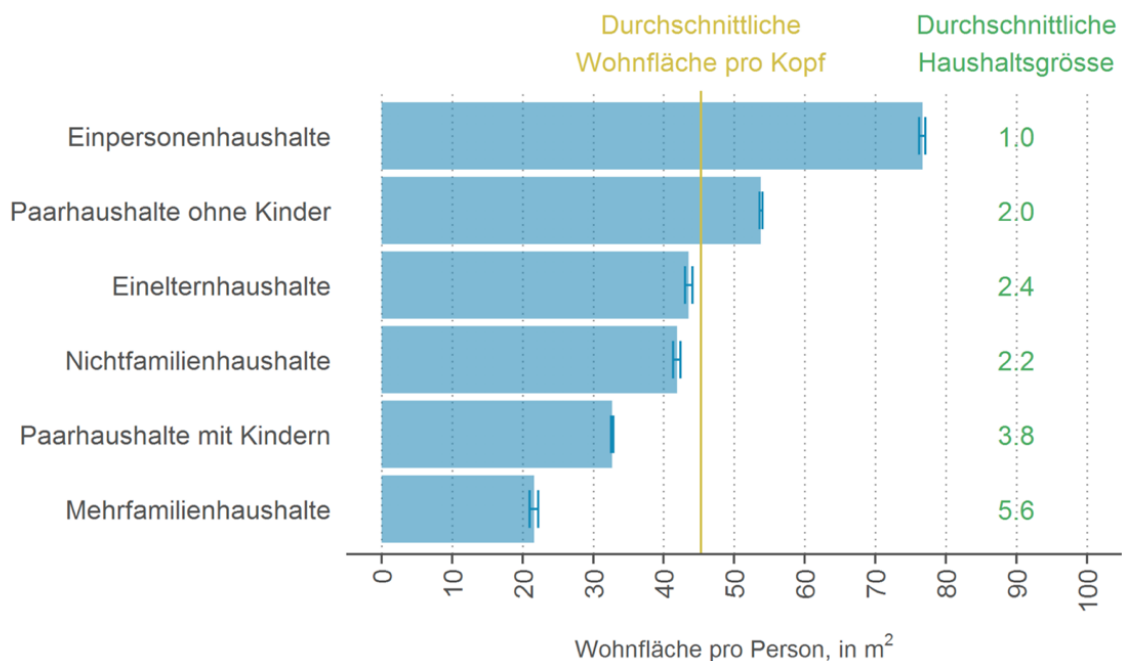
Abbildung 10 Wohnfläche pro Person nach Alter Kanton ZH 2014



Quelle: KANTON ZÜRICH 2017: 5

Die Bevölkerungsgruppe 65+ lebt in neun von zehn Fällen in Einpersonens- oder Paarhaushalten ohne Kinder. Der Wohnflächenverbrauch in diesen beiden Haushaltsformen liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 45 m<sup>2</sup> (Abbildung 11).

Abbildung 11 Wohnfläche pro Person nach Haushaltsform Kanton Zürich 2014



Quelle: KANTON ZÜRICH 2017: 4

Geht man davon aus, dass gemäss der eingangs erwähnten Studie von Zimmerli, welche in den Kantonen Aargau und Zürich durchgeführt wurde, 43 Prozent der Bevölkerungsgruppe 65+ umzugswillig sind und sich gerne verkleinern möchten, liegt hier viel Potenzial brach.

### 2.3 Potenzial

Im Kanton Zürich gibt es heute rund 263'000 Personen im Alter von 65+ Jahren (KANTON ZÜRICH 2020a), was demnach etwa 113'000 Umzugswilligen entspricht. Sie nehmen durchschnittlich 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf in Anspruch (BFS 2019b). Könnte der Wohnflächenverbrauch um nur gerade 10 m<sup>2</sup> auf 59 m<sup>2</sup> pro Kopf gesenkt werden, bedeutete dies 1.1 Mio m<sup>2</sup>, die «frei» würden. Bei einer Reduktion um 15 m<sup>2</sup> pro Kopf würden gar 1.7 Mio m<sup>2</sup> freigespielt. Unter der Annahme, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person über die Gesamtbevölkerung des Kantons Zürich auch weiterhin 45 m<sup>2</sup> beträgt, könnte mit der Fläche von 1.1 Mio m<sup>2</sup> für rund 25'000 zusätzliche Personen und mit 1.7 Mio m<sup>2</sup> für rund 38'000 Personen Platz angeboten werden – ohne zusätzlichen Bodenbedarf.

Die demografischen Prognosen gehen für den Kanton Zürich ab 2020 bis 2050 von einer Zunahme der Bevölkerung aus, die je nach Szenario zwischen 275'000 und 630'000 Einwohnenden liegt (BFS 2020e). Werden durch Umzüge im Alter nun 1.1 bis 1.7 Mio m<sup>2</sup> frei, könnten damit zwischen 4 bis 14 Prozent des gesamten Bevölkerungswachstums im bereits überbauten Raum abgedeckt werden. In einem stark besiedelten Kanton mit einem beschränkten Angebot an Bauland und hohem Siedlungsdruck ist dieses Potenzial von grosser Bedeutung.

### 3 VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN UMZUG IM ALTER

Unter den als umzugswillig geltenden Personen befinden sich einerseits Mieterinnen und Mieter und andererseits Wohneigentümerinnen und -eigentümer.

Langjährige Erfahrungen aus der Altersplanung zeigen, dass für beide Gruppen zu wenige passende Angebote auf dem Wohnungsmarkt bestehen, um sich im Alter zu verkleinern und damit weniger Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Werden die Menschen danach befragt, was wichtig ist, damit sie umziehen (können), werden dafür folgende Faktoren ins Feld geführt:

- Bezahlbarkeit der neuen Wohneinheit
- Dienstleister des täglichen Bedarfs in «Pantoffeldistanz» sowie medizinische Versorgung in der Nähe und gut erreichbar
- Anbindung an das lokale und übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz

Fürs Alter geeignete Wohnangebote müssen also bezahlbar sein, in geografischer Nähe zu den Dienstleistern des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung liegen und verkehrstechnisch sowohl auf der Ebene des Langsamverkehrs (LV) als auch des öffentlichen Verkehrs (ÖV) lokal und regional gut angebunden sein. Je nach persönlicher Präferenz ist sowohl ein Angebot an Wohnen im Alter in einem separaten Haus mit altersgerechtem Wohnraum denkbar als auch ein geeignetes Wohnangebot in einer generationenmässig durchmischten Siedlung. Es zeichnet sich bei der Planung neuer Quartiere und grösserer städtischer Überbauungen allerdings ein Trend ab, der aufgrund des immer mehr ins Bewusstsein rückenden Nachhaltigkeitsansatzes in die Richtung von Nutzungsmix, Wohnungsmix und Bewohnermix zeigt. Immer öfter tauchen generationendurchmischte Wohnprojekte auf, wo Wohnraum auch für ältere Menschen entsteht und die Versorgung für den täglichen Bedarf in der Umgebung und fussläufig erreichbar zu finden ist. Hier deutet sich eine Entwicklung an, die weg vom Monofunktionalen hin zum Multifunktionalen zeigt. Wohnen im Alter wird zukünftig weniger für sich gedacht werden müssen, sondern im Verbund mit Siedlungs-, Quartier- und Stadtentwicklung insgesamt. Ältere Menschen benötigen nicht per se spezifische Häuser, die allein von ihrer Generation bewohnt werden und unbedingt an einem Alters- und Pflegeheim angedockt sein müssen. Ältere Menschen sind ebenso Teil der Gesellschaft wie die fünfköpfige Familie, die jungen Studierenden in der WG oder berufstätige kinderlose Personen. Sie stehen einfach an einem anderen Punkt im Leben und haben ihre eigenen Bedürfnisse wie die anderen Gruppen auch. Diese Vielfalt oder Diversität soll sich in einem gemischten Angebot an Wohnraum zu ganz unterschiedlichen Konditionen und für die verschiedensten Bedürfnisse spiegeln. Mehrgenerationenwohnen soll eingebettet sein in ein Umfeld, das Begegnung, Bewegung, Kontakte sowie Gemeinschaft und Teilhabe fördert und ermöglicht. Der Trend dürfte dahin gehen, dass diese Art des Wohnens das bisher oft singular betrachtete Wohnen im Alter zukünftig in vielen Fällen ablöst und somit einer gesamtheitlicheren und inklusiven Sicht weicht.



### 3.1 Bezahlbarkeit des Wohnens

EFH-Besitzerinnen und -Besitzer, die sich im Alter gerne verkleinern würden und nach neuem Wohneigentum suchen, sind unter Umständen damit konfrontiert, dass das neue Eigentum den Erlös aus dem Verkauf des alten Hauses zum grössten Teil oder gar vollständig auffrisst. Somit bleiben aus dem Verkauf kaum oder gar keine finanziellen Reserven fürs Alter übrig, was die Besitzer dazu veranlasst, weiterhin im angestammten Haus wohnen zu bleiben. Ausserdem sind die Wohnkosten im eigenen, abbezahlten Wohneigentum tief. Bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung sind die Wohnkosten am neuen Ort in der Regel höher als vorher im eigenen Zuhause.

Langjährige Mieterinnen und Mieter von Wohnungen, in denen sie seit Jahrzehnten leben und die Familie grossgezogen haben, stehen vor demselben Problem. Die Wohnkosten in der alten Mietwohnung sind in der Regel vergleichsweise tief. Der Umzug in eine kleinere, neue fürs Alter besser geeignete und somit meist auch modernere Wohnung bedeutet eine wesentlich höhere Miete als bisher. Personen, die in knappen finanziellen Verhältnissen leben oder gar auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind, können sich deshalb einen Umzug nicht leisten. Als Folge davon bleiben sie weiterhin in ihrer zu grossen Mietwohnung und belegen dadurch überdurchschnittlich viel Wohnraum.

Für Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen, egal ob Mieterin oder Eigentümer, ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Alter generell mangelhaft. Sie werden dadurch an einem Umzug in eine kleinere Wohneinheit gehindert und verharren weiterhin und teils unfreiwillig in ihrer angestammten und mittlerweile zu gross gewordenen Wohnsituation. Diesem Problem gilt es unter anderem auch raumplanerisch zu begegnen.

### 3.2 Wohnort, Wohnlage und Nahversorgung

Langjährige Erfahrungen aus der Altersplanung im Kanton Bern zeigen, dass Gemeinden mit Zentrumsfunktion und intakter Infrastruktur seit Jahren Zuzüge von Personen im und ums Pensionsalter verzeichnen. Die meisten dieser Personen waren zuvor in den umliegenden, ländlichen Kleingemeinden wohnhaft, denen es an ausreichender Infrastruktur für den täglichen Bedarf und die medizinische Versorgung im Alter mangelt. Fachgeschäfte wurden geschlossen, der Hausarzt ist pensioniert und findet keine Nachfolgerin, das letzte Restaurant im Dorf hat seine Türen für immer zugemacht und einen Dorfladen mit Postagentur gibt es auch nicht (mehr).

Befragt nach den Aspekten, nach welchen die neue Wohngemeinde ausgesucht wurde, antworten die betroffenen Personen immer ähnlich. Mit Blick auf das Älterwerden und allfällige damit verbundene Einschränkungen ist es für sie wichtig, dass die Infrastruktur für den täglichen und den gesundheitlichen Bedarf gut erreichbar in Gehdistanz liegt oder zumindest vom Wohnstandort aus gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Wohnlagen am sonnigen Hang oder am Ortsrand abseits der Dorf- und Stadtzentren werden für den Lebensabschnitt Alter kaum nachgefragt. Neue Überbauungen in Randlagen und ohne Anbindung an den öffentlichen Verkehr kommen daher für die meisten nicht in Frage.

### 3.3 Lokale und regionale Anbindung

Die Erschliessung von Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und anderen Dienstleistungen von der Wohnung aus ist zentral. So soll das Infrastrukturangebot – vom täglichen Bedarf über Post und Bank, Friseurin und Café bis hin zur medizinischen Grundversorgung – sowohl fussläufig als auch mit öffentlichem Verkehr gut erreichbar sein. Hindernisfreie Fusswegenetze und das öffentliche Verkehrsnetz spielen dabei eine wichtige Rolle und tragen zur Erhaltung der eigenen Mobilität und Gesundheit und damit zur Unabhängigkeit im Alter bei.

Eine ebenfalls wichtige Rolle spielt die Anbindung ans übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz. So sind Menschen nicht nur innerhalb ihrer Wohngemeinde zu Hause, sondern sie fühlen sich in der Regel auch einer Region zugehörig. Sich innerhalb dieser vertrauten Region selbständig und ungehindert bewegen, kulturelle Veranstaltungen besuchen, Familie und Freunde treffen, Bekannte wieder sehen oder Ausflüge machen zu können, ermöglicht soziale Teilhabe und ist wichtiger Bestandteil einer guten Lebensqualität im Alter und trägt ebenfalls zur Erhaltung der Gesundheit im Alter bei.

## 4 RAUMPLANUNG UND GENERATIONENDURCHMISCHTES WOHNEN

Das menschliche Leben spielt sich im Raum ab. Raumplanung ist die Disziplin, welche den Lebensraum der Menschen beplant und gestaltet. Die im vorangegangenen Kapitel genannten Voraussetzungen für einen Umzug im Alter betreffen ebendiesen Raum und stellen gewisse Anforderungen an seine Funktion und Qualität. Durch die Zuschreibung bestimmter Funktionen in bestimmten Räumen gestaltet die Raumplanung also das Wohnen und die Lebensbedingungen des Menschen mit.

### 4.1 Rolle der Raumplanung

Wie zuvor dargelegt, gibt es zu wenig geeigneten und vor allem bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen, die sich verkleinern möchten.

Während in zahlreichen kommunalen Altersplanungen noch die Errichtung von einem spezifischen Wohnangebot für ältere Menschen, d. h. Wohnen im Alter, gefordert wird, wird in der neueren Fachliteratur sowie im Nachhaltigkeitsdiskurs zunehmend von Mehrgenerationenwohnen resp. sozial nachhaltigen Quartieren und Siedlungen gesprochen. Darunter wird ein Angebot verstanden, wo sämtliche Lebensalter und unterschiedlichste Lebenslagen Platz und Raum in derselben Überbauung oder demselben Quartier finden. Dies bedingt Überbauungen und Quartiere, die einen Mix an unterschiedlich grossen Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen und unterschiedliche Portemonnaies vorsehen.

Weder Wohnen im Alter noch Mehrgenerationenwohnen entsteht von alleine. Um die Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich eines solchen Wohnangebots in die gewünschte Richtung zu lenken, darf die **Definition des Angebots** nicht dem Markt und privaten Entwicklern allein überlassen werden, sondern es benötigt eine vorausschauende kommunale **Planung und Steuerung**. Idealerweise findet diese Planung durch die raumplanerischen Behörden in Zusammenarbeit mit Weiteren statt, wie etwa der Sozial- und Gesundheitsbehörde, die für die Altersplanung zuständig ist. Für die raumplanerischen Behörden gibt es dabei verschiedene Instrumente und Möglichkeiten zur Steuerung, die nachfolgend kurz dargelegt werden.

### 4.2 Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Die Untersuchung von Frischknecht zeigt auf, dass es Zonen gibt, in denen das geltende Baureglement sinnvolle Um- und Mehrnutzungen von Einfamilienhäusern verunmöglichen (FRISCHKNECHT 2019: 17). Denn es gibt EFH-Besitzende, die auf ihrem Grundstück wohnen bleiben, aber ihren Haushalt im Alter verkleinern möchten. Sie haben jedoch wenig Möglichkeiten, das Haus aufzustocken, eine Wohnung anzubauen, im Garten einen Wohnpavillon fürs Alter zu erstellen oder in einem grossen EFH Geschosswohnungen zu integrieren. So wird etwa ein Anbau aufgrund geltender Grenzabstände oder Vorschriften zu Gebäudelänge und -breite verhindert, eine Aufstockung ist in der gegebenen Wohnzone nicht erlaubt oder Geschosswohnungen sind in der EFH-Zone nicht zugelassen. Vorhandenes Potenzial

lässt sich in solchen Fällen nicht nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen somit nicht umsetzen.

Im Hinblick auf die Pflicht zur Siedlungsentwicklung nach innen ist im Rahmen anstehender Ortsplanungsrevisionen zukünftig die kommunale baurechtliche Grundordnung auf die mögliche Nutzung inneren Siedlungspotenzials zu überprüfen.

### 4.3 Planungszone

Eine Planungszone zu verhängen, ist ein valables Instrument für die Planungsbehörde, um die zukünftige Entwicklung in einem bestimmten Quartier zu steuern und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Besteht das Quartier aus Wohnbauten, die alle derselben Grundeigentümerin gehören, erleichtert das die Planung. Wird hingegen eine Planungszone über ein alterndes EFH-Quartier verhängt, wird das Unterfangen sehr viel schwieriger, weil sich die Gemeinde einer ganzen Schar von Grundeigentümern gegenüber sieht, deren Interessen kaum unter einen Hut zu bringen sind. Die Steuerungsmöglichkeit über dieses Instrument erschöpft sich schnell, wenn das Gegenüber aus einer Vielzahl an Grundeigentümern besteht. Um einen Wechsel in EFH-Quartieren herbeizuführen, wird das Instrument von den in der Untersuchung Frischknecht befragten Fachleuten als wenig geeignet erachtet. Um Bewegung in die EFH-Quartiere zu bringen, dürfte daher die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung zielführender sein. Hingegen ist das Instrument dann geeignet, wenn es sich um sanierungsbedürftige Bestandesbauten einer Siedlung handelt, die einer einzigen Eigentümerin gehören, z. B. einer institutionellen Anlegerin.

Die Wirksamkeit von Planungszonen ist abhängig von der Anzahl Grundeigentümer, die davon betroffen sind. Je grösser deren Zahl, desto weniger wirksam kann das Instrument eingesetzt werden.

### 4.4 Städtebaulicher Vertrag

Städtebauliche Verträge sind Instrumente, um den Mehrwertausgleich sicherzustellen. Ein städtebaulicher Vertrag kann zwischen der öffentlichen Hand und der Bauherrschaft geschlossen werden. Die Bauherrschaft hat in diesem Fall keine Abgabe zu entrichten, verpflichtet sich jedoch, einen anderweitigen Beitrag zu leisten. Rechtskräftige städtebauliche Verträge werden zudem im Grundbuch vermerkt, d. h. die vertraglich abgemachten Vereinbarungen können so gesichert werden. Das Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich sieht vor, dass ein solcher Vertrag bspw. im Zusammenhang mit der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum geschlossen werden kann. Da preisgünstiger, altersgerechter Wohnraum ungenügend vorhanden ist, ermöglicht ein solcher Vertrag der betreffenden Gemeinde oder Stadt, die Nutzung auf einem bestimmten Grundstück zu erhöhen und im Gegenzug dafür von der Bauherrschaft die Erstellung günstigen, altersgerechten Wohnraums einzufordern. So kann die Bauherrschaft mehr Wohnungen bauen unter der Bedingung, dass diese preisgünstig vermietet werden. Für renditeorientierte Bauherrschaften dürfte das allenfalls wenig attraktiv sein. Gemeinnützige Wohnbauträger hingegen erwirtschaften keine Rendite und können ihren Wohnraum

zur Kostenmiete anbieten. Sie gelten somit in den Augen vieler Planungsverantwortlichen als prädestinierte Partner für preisgünstigen Wohnraum. Mittlerweile gibt es Hinweise, dass auch institutionelle Anleger aufgrund des derzeit herrschenden Investitionsnotstands bereit sind, Wohnungen in Kostenmiete anzubieten. Sie könnten deshalb weitere Partner für einen städtebaulichen Vertrag zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum sein.

Der städtebauliche Vertrag ist ein geeignetes raumplanerisches Instrument zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, der allen dient. Die Gemeinde besitzt mit diesem Instrument die Möglichkeit, das Angebot mitzubestimmen, in die gewünschte Richtung zu lenken und dessen Ausführung zu sichern.

#### 4.5 Sondernutzungsplanung

Ein Sondernutzungsplan kann etwa ein Quartierplan, ein Gestaltungsplan, ein Bebauungsplan oder eine Überbauungsordnung sein (BÜHLMANN 2009: 16). Je nach Kanton sind die Bezeichnungen unterschiedlich. Über einen Sondernutzungsplan lassen sich bestimmte Vorgaben machen. Er präzisiert für einen genau definierten Teilraum die Vorgaben aus der baurechtlichen Grundordnung. So kann durch einen Gestaltungs- oder Quartierplan festgelegt werden, dass in der neuen Überbauung oder bei der Erneuerung eines bestehenden Quartiers bspw. altersgerechter Wohnraum oder ein Angebot von Generationenwohnen entstehen soll, wovon ein bestimmter Anteil preisgünstig sein muss.

Der Sondernutzungsplan ist ein weiteres geeignetes raumplanerisches Instrument, das der Gemeinde erlaubt, auf das künftige Angebot Einfluss zu nehmen und damit die räumliche Entwicklung der Gemeinde mit Blick auf die demografische Alterung gezielt zu steuern.

#### 4.6 Aktive Bodenpolitik und flankierende Wohnstrategie

Günstiger, altersgerechter Wohnraum ist Mangelware. Diesem Umstand kann mit einer aktiven Bodenpolitik begegnet werden. So hält etwa die Stadt Bern in ihrer Bauordnung fest, dass mittels Überbauungsordnung ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden kann. Ebenfalls ist es möglich, dass die Stadt eigenen Boden an eine gemeinnützige Trägerschaft verkauft oder im Baurecht abgibt mit der Auflage, dass die Wohnungen zu günstigen Konditionen (Kostenmiete anstatt Marktmiete) vermietet werden. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden ist es zudem möglich, dass die Stadt die Nutzung auf dem betreffenden Grundstück erhöht, wenn die Wohnungen dauerhaft zu günstigen Konditionen angeboten werden.

In der Regel beinhaltet eine aktive Bodenpolitik auch eine Strategie betreffend Wohnen und Immobilien. So hat etwa die Stadt Langenthal im Siedlungsrichtplan verankert, dass als Entscheidungsgrundlage für eine aktive Bodenpolitik eine «Immobilien- und Liegenschaftsstrategie» erarbeitet werden soll. Die Stadt Bern verfügt bereits über eine «Wohnstrategie mit Massnahmen».

Die Wohnstrategie der Stadt Bern und die zugehörigen Massnahmen wurden vom Stadtberner Parlament beschlossen und sind behördenverbindlich. Sie gelten sowohl für die raumplanerisch als auch die boden- und wohnbaupolitisch tätigen Behörden.

In der Wohnstrategie ist festgelegt, dass die Stadt günstigen Wohnraum entweder selbst mitfinanzieren, günstige Darlehen abgeben oder Bürgschaften tätigen kann für gemeinnützige Trägerschaften. So wird die Stadt beispielsweise verpflichtet,

- Projekte zu integrativen Wohnformen wie Generationenwohnen zu realisieren,
- bei Wohnprojekten des stadteigenen Fonds die Realisierung hindernisfreier Wohnungen sicherzustellen, die mit EL bezahlbar sind,
- Mieter einzubeziehen sowie nachbarschaftliche Projekte zu fördern,
- Akteurinnen für die wohnpolitischen Ziele der Stadt zu sensibilisieren und
- die Zusammenarbeit mit Vertretern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu institutionalisieren.

Die aktive Bodenpolitik ist ein wertvoller Hebel für Gemeinden, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Eine aktive Bodenpolitik und die dazugehörige Wohnstrategie erlauben der Gemeinde, die Art und den Träger des Wohnangebots sowie die preislichen Bedingungen festzulegen und so die Entwicklung zugunsten vulnerabler Bevölkerungsgruppen gezielt zu steuern.

Es empfiehlt sich, eine aktive Bodenpolitik zu verfolgen und eine flankierende Wohnstrategie zu definieren. Die wohnstrategischen Ziele sind auch in der kommunalen raumplanerischen Gesetzgebung zu verankern, um die Entwicklung vor dem Hintergrund der demografischen Alterung in die benötigte Richtung zu lenken.

#### 4.7 Informelle Planungsinstrumente

Die Stadt Langenthal nimmt nicht nur über eine aktive Bodenpolitik Einfluss auf das zukünftige Wohnangebot, sondern hat auch ein informelles Verfahren eingeführt, das «Workshopverfahren». Dabei handelt es sich um ein Planungsverfahren auf Vorprojektstufe, welches von privaten Bauherrschaften – seien dies Privatpersonen, Investoren, Entwicklerinnen oder Anleger – in Anspruch genommen werden kann. Die Stadt ist bei diesem Verfahren Teil der Jury und kann ihre raumplanerischen Ziele verfolgen und Anliegen einbringen. In der gemeinsamen Diskussion werden dabei entsprechende Ansätze entwickelt, was die Chance auf die Realisierung eines Projekts deutlich erhöht. Das Interesse von privater Seite ist vorhanden, die geplanten Vorhaben mit der vorgesehenen Entwicklung der Gemeinde abzustimmen, um ein realisierbares Projekt erstellen zu können. Die Erfahrung aus Langenthal zeigt, dass sich auch massgeschneiderte informelle Instrumente bewähren (FRISCHKNECHT 2019).

Durch die Anwendung massgeschneiderter informeller Instrumente können Möglichkeiten ausgelotet und die Entwicklung der Gemeinde in die gewünschte Richtung gelenkt werden.

#### 4.8 Pro-aktiver Dialog der Gemeinde mit privaten Akteuren

Durch eine pro-aktive Kommunikation der Gemeinde gegenüber älter werdenden Grundeigentümern ist es möglich, diese bspw. für das Thema «Älterwerden und Hausbesitz» zu sensibilisieren und damit Bewegung in EFH-Quartiere zu bringen. Das Thema kann gezielt an speziell dafür organisierten Informationsveranstaltungen ebenso wie in Broschüren oder auf Beratungsstellen der Gemeinde angesprochen werden. Dabei geht es darum, den Haus- und Grundeigentümerinnen Möglichkeiten aufzuzeigen, wenn bei ihnen der Wunsch besteht, ihre Wohnsituation im Alter zu verkleinern. Erfahrungen aus Langenthal zeigen, dass mit einem pro-aktiv geführten Dialog mit privaten Grundeigentümerinnen und Akteuren des Marktes gute Lösungen gefunden werden können. Das Credo dabei: «Wer die Menschen auf seiner Seite haben will, muss kommunizieren und überzeugen» (FRISCHKNECHT 2019: 24).

Die Sensibilisierung der Bevölkerung für bestimmte Themen und eine pro-aktive Kommunikation mit privaten Grundeigentümern und Akteuren des Marktes sind nicht zu unterschätzen. Sie fördern Verständnis für die Anliegen und Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen und ergänzen das raumplanerische Instrumentarium.

## 5 BEISPIELE

Nachfolgend werden zwei Beispiele von Generationenwohnen beschrieben und welche Rolle die Raumplanung darin spielte bzw. heute noch einnimmt. Das eine Projekt ist bereits gebaut und bewohnt, das andere befindet sich erst in Planung. Das **Haus StadtErle in Basel** wurde mehrfach ausgezeichnet, es gilt als Musterbeispiel gelungenen Generationenwohnens. Das in Planung befindliche Vorhaben auf dem **Viererfeld in Bern** soll dereinst ebenfalls generationendurchmischtes und gemeinnütziges Wohnen beinhalten, Partizipation der zukünftigen Bewohnenden ermöglichen und einen Beitrag an die soziale Nachhaltigkeit leisten.

### 5.1 Haus StadtErle Basel

Um etwas über die Entstehungsgeschichte mit Blick auf die Rolle der Raumplanung bei diesem Projekt zu erfahren, wurde ein Telefongespräch mit dem stellvertretenden Abteilungsleiter der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung im Planungsamt des Kantons Basel-Stadt geführt.

Das Areal Erlenmatt gehörte der Deutschen Bahn AG und wurde als Güterbahnhof genutzt. 1998 wurde es frei für andere Nutzungen. Nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs lag 2004 ein vom Kantonsparlament verabschiedeter Bebauungsplan vor. Das Ziel der Stadt Basel damals war, gute Steuerzahler (zurück) zu gewinnen. Zu dieser Zeit standen gemeinnütziger Wohnungsbau oder Generationenwohnen nicht auf der Agenda. In der Folge wurden zwei grosse Baufelder an die Totalunternehmung Losinger Marazzi AG (Erlenmatt West) und an die Stiftung Habitat (Erlenmatt Ost) veräussert. Seitens Kanton resp. Stadt bestanden damals keine Vorschriften oder Erwartungen, welche Art von Wohnraum entstehen sollte. Die Stiftung Habitat hingegen engagierte sich von Anfang an für bezahlbaren Wohnraum mit Begegnungsmöglichkeiten für unterschiedliche Mieterinnen und Mieter mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Sie arbeitete mit ihrem eigenen Regelwerk und Nachhaltigkeitskonzept, das dem zugrunde liegenden Bebauungsplan übergestülpt wurde und teilte das Baufeld in kleinere Parzellen auf. Die verschiedenen Parzellen wurden an diverse gemeinnützige Trägerschaften im Baurecht abgegeben. Damit entstand Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete.

Die Raumplanungsbehörde des Kantons Basel-Stadt nahm keinen aktiven Einfluss darauf, welche Art von Wohnraum zu welchen Konditionen für welche Zielgruppe entstehen und von wem erstellt werden sollte. Es war ein glücklicher Zufall, dass die Stiftung Habitat eines der zu entwickelnden Baufelder kaufte und mit ihrer Philosophie dafür sorgte, dass günstiger, sozial und ökologisch nachhaltiger Wohnraum entstand. So bekam, unter anderen, die Genossenschaft Zimmerfrei die Gelegenheit, ein nachhaltiges Bauprojekt – das Haus StadtErle – zu realisieren (WEIDMANN 2020:10):

Die elf Grundsätze im Leitbild von Zimmerfrei [...] zielen auf eine nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft insgesamt. Sie betreffen nebst der Bauweise auch die Lebensweise in den Bauten und schon ihre Planung: Öffentliche Debatten sind zentraler Teil der Projektentwicklung. Zimmerfrei will gesellschaftliche und technische Trends analysieren, Innovation fördern, auch in Fragen der sozialen Organisation, und integrativ wirken, indem sie günstigen Wohnraum für verschiedene Lebensphasen und -entwürfe schafft. Sie will



engagierte Bewohnende, die als Gemeinschaft agieren und Dinge und Dienstleistungen teilen.

Nach Auskunft des Planungsamts sind in aktuellen Bebauungsplänen mittlerweile Angaben enthalten bspw. zur Höhe des Anteils an gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum, der in einem Bauprojekt realisiert werden soll. Diese Vorgaben kommen allerdings von der Politik und nicht aus der Raumplanung. Jeder Bebauungsplan muss der Bau- und Raumplanungskommission vorgelegt und danach vom Parlament verabschiedet werden. Im Anschluss an diesen Prozess werden die Vorgaben in den Bauvorschriften zum jeweiligen Bebauungsplan verankert. Das Thema des gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbaus kommt – ganz im Gegensatz zur Stadt Bern – in der baurechtlichen Grundordnung, dem Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt, nicht vor.

Seit 2014 verfügt der Kanton Basel-Stadt über eine Wohnraumentwicklungsstrategie und das dazu gehörende Wohnraumfördergesetz, welches gemeinnützigem Wohnraum und kostengünstigen Mietwohnraum zugunsten besonders benachteiligter Personen fördert (u. a. EL-Beziehende). Ebenfalls kann der Kanton unter wohnpolitischen Auflagen zinsvergünstigte Darlehen anbieten, Bürgschaften gewähren oder Grundstücke im Baurecht abgeben. Dies alles ist im Wohnraumfördergesetz festgehalten, hat aber bisher – wiederum ganz im Gegensatz zur Stadt Bern – keinen Eingang in die raumplanerische Gesetzgebung gefunden.

## 5.2 Viererfeld Bern

Um etwas über das Vorgehen und die Rolle der Raumplanung im Projekt Viererfeld in Bern zu erfahren, wurden Telefongespräche mit Verantwortlichen der Stadt Bern geführt. Zum einen ein Gespräch mit der Leiterin der Fachstelle Sozialplanung in der Direktion für Bildung, Soziales und Sport sowie mit einem Mitarbeiter der Fachstelle Wohnbauförderung im Stadtplanungsamt der Stadt Bern.

Im Vergleich zur Stadt Basel sind die beiden Themen aktive Bodenpolitik und bezahlbarer Wohnraum für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten in der Stadt Bern im STEK 2016, dem Stadtentwicklungskonzept, behördenverbindlich verankert (STADT BERN 2016: 30):

Die Stadt bietet attraktiven Wohn-, Arbeits-, Ausbildungs- und Freizeitraum für alle Altersklassen und Bevölkerungsschichten. Sie sorgt durch eine aktive Boden- und Wohnpolitik dafür, dass auch sozial Benachteiligte, Familien sowie Seniorinnen und Senioren angemessenen und bezahlbaren Wohnraum haben.

Raumplanung und Soziales wird hier nicht getrennt, sondern soziale Aspekte sind auch raumplanerisch mitzudenken, ganz im Sinne der Nachhaltigkeit. So erklärt sich, dass das Thema des preisgünstigen Wohnraums und der Vergabe von Boden an gemeinnützige Trägerschaften denn auch in die raumplanerische Gesetzgebung, d. h. in die Bauordnung der Stadt Bern, eingeflossen ist. Die beiden Artikel 16a und 16b regeln, dass einerseits bestehender günstiger Wohnraum geschützt und andererseits neuer preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden muss. So wird bei Um- und Neueinzonungen sichergestellt, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und zur Kostenmiete angeboten wird. Zudem kann

der Boden durch Verkauf oder im Baurecht an eine gemeinnützige Trägerschaft abgegeben werden, die den Wohnraum dauerhaft zur Kostenmiete anbietet.

Da diese Themen bereits im STEK 2016 wie auch in der Bauordnung behördenverbindlich verankert sind, müssen sie bei jedem weiteren Planungsschritt miteinbezogen werden, so auch im Masterplan zum Viererfeld, der 2020 verabschiedet wurde. Das Viererfeld befindet sich im Besitz der Stadt Bern und der Boden wird im Baurecht je zur Hälfte an marktorientierte und an gemeinnützige Bauträger abgegeben. Die Wohnungen der gemeinnützigen Trägerschaften werden zur Kostenmiete angeboten. Wohnungsmix und Vermietungsrichtlinien für gemeinnützige Trägerschaften werden vorgeschrieben. Ausserdem sollen die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen in die Planung miteinbezogen werden. Die kleinteilige Parzellierung des Baufeldes trägt zu einer hohen Durchmischung im Quartier bei und begünstigt damit die angestrebte (soziale) Vielfalt und Nachhaltigkeit (STADT BERN 2020: 138-139).

## 6 EMPFEHLUNGEN AN DIE RAUMPLANUNG

Die eingangs dargestellte Situation, wonach zu wenig geeigneter Wohnraum vorhanden ist für ältere Menschen, die ihre Wohnsituation gerne verkleinern und damit zu einem Generationenwechsel entweder in EFH-Quartieren oder langjährig bewohnten günstigen Mietwohnungen beitragen würden, ist ein Aufruf an die Raumplanung. Die Weiterentwicklung des Wohnangebots kann nicht allein marktorientierten Anbietern überlassen werden, sondern erfordert eine aktive Steuerung durch Kanton, Regionen und Gemeinden. Denn jeder Mensch wohnt, unabhängig davon, was seine soziale und kulturelle Herkunft, sein Alter oder sein ökonomischer Status ist.

### 6.1 Empfehlung an den Kanton Zürich

Der kantonale Richtplangentext enthält kaum Aussagen oder Massnahmen, welche die demografische Alterung und deren Auswirkungen im Bereich des Wohnens betreffen. Im Kapitel *1.2 Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich* wird festgehalten (KANTON ZÜRICH 2019):

Gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose ist mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum zu rechnen. [...] Die Bevölkerung wird dabei älter und internationaler.

Im Unterkapitel *1.3.2 Urbane Wohnlandschaft – massvoll entwickeln* ist Folgendes zur Alterung in Zusammenhang mit Wohnen zu lesen (KANTON ZÜRICH 2019):

Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler. Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen.

Die Aussagen sind allgemein gehalten, die Auswirkungen der demografischen Alterung auf den wichtigen Bereich des Wohnens wird nicht näher erläutert.

Im Kapitel *2 Siedlung* findet sich zur Gesamtstrategie im Unterkapitel *2.1.1 Ziele* wiederum lediglich ein allgemeiner Hinweis auf den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf (KANTON ZÜRICH 2019):

Die Zürcher Wohnbevölkerung hat von 1995 bis 2012 um fast 20 % zugenommen. Gleichzeitig ist auch die pro Kopf beanspruchte Wohnfläche angestiegen. [...] In absehbarer Zukunft ist weiterhin mit einer Bevölkerungszunahme und einer steigenden Flächenbeanspruchung pro Kopf zu rechnen. Durch das zweckmässige Nutzen der Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet kann dieses Wachstum bewältigt werden.

Das Thema des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf wird hier allein im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum gesehen, nicht aber im Zusammenhang mit der demografischen Alterung. Nebst der Bevölkerungszunahme ist aber gerade auch die Alterung der Bevölkerung ein Treiber des steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf. Sie bietet raumplanerisches Potenzial und somit einen Teil der «Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet» (vgl. Kapitel 2.3). Um diese Reserven nutzen zu können, benötigt es jedoch einen Anreiz, die bisherige Wohnsituation zugunsten einer neuen, kleineren Wohneinheit zu verlassen. Hier kann die Raumplanung ihren Beitrag leisten.

Nebst den oben genannten Stellen sind im kantonalen Richtplan keine weiteren Aussagen betreffend Wohnflächenverbrauch pro Kopf und demografischer Alterung zu finden.

Entsprechend geht die Empfehlung an die kantonale Raumplanungsbehörde, den Richtplan zu ergänzen. Das Thema der demografischen Alterung und ihrer Auswirkungen auf das Wohnangebot sollte explizit in den Richtplan aufgenommen und dargelegt werden. Daraus sind Massnahmen abzuleiten und zu formulieren. Da die im kantonalen Richtplan gemachten Festlegungen für sämtliche Behörden auf allen Stufen verbindlich sind, muss das Thema der demografischen Alterung und dessen Bedeutung für das raumplanerische Handeln in der Folge dann ebenfalls in der regionalen Richtplanung und der kommunalen Nutzungsplanung einfließen und auf jeder dieser Stufen weiter konkretisiert werden.

## 6.2 Empfehlung an die Regionen des Kantons Zürich

Die Empfehlung an die Raumplanungsregionen lautet demzufolge gleich wie an die kantonale Behörde. Nebst dem bereits genannten Bevölkerungswachstum muss auch die demografische Alterung berücksichtigt werden. Es gibt Regionen, die heute bereits sehr alt sind, bspw. die Region Pfannenstil, andere altern in den kommenden Jahren zusehends. Beide, sowohl das Bevölkerungswachstum als auch die demografische Alterung, sind Treiber des wachsenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf.

In einem einzigen von insgesamt elf regionalen Richtplänen im Kanton Zürich werden heute die demografische Alterung und die damit in Zusammenhang stehenden raumrelevanten Folgen aufgegriffen. Es scheint nicht von ungefähr, dass es sich dabei um den Richtplan der Region Pfannenstil handelt. Wie aus der Abbildung 7 oben ersichtlich ist, liegt der Altersquotient und somit der Anteil der Bevölkerung 65+ auf dem Pfannenstil von allen Regionen im Kanton am höchsten.

Im Kapitel *1.1 Entwicklungsprognosen und Herausforderungen* des regionalen Richtplans Pfannenstil werden denn auch mögliche Folgen der demografischen Alterung explizit angesprochen (ZPP 2018: 1):

Neben der prognostizierten Bevölkerungszunahme stellt die spezifische Wohnflächeninanspruchnahme pro Person, welche in der Region Pfannenstil überdurchschnittlich hoch ist, eine weitere Herausforderung dar. [...] Die Region weist mit 21.5 Prozent (Jahr 2015) den höchsten Anteil an Senioren (Personen ab dem 65. Lebensjahr) im Kanton auf. Für das Jahr 2030 wird ein Seniorenanteil von 23.5 Prozent prognostiziert. Diese Entwicklung kann sowohl zu einer Abnahme der Belegungsdichte (Anzahl Personen pro Wohneinheit) und damit einer Zunahme der Wohnfläche pro Person als auch zu einer gesteigerten Nachfrage nach gut versorgtem, altersgerechtem Wohnraum sowie nach Pflegedienstleistungen führen.

Im Kapitel *1.2 Planungsgrundsätze* wird ausserdem die Bezahlbarkeit des Wohnraums angesprochen und das Ziel formuliert, ein zukünftig ausgewogenes Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu wollen (ZPP 2018: 3):

Die öffentliche Hand unterstützt eine aktive Wohnraumentwicklung, um der demografischen Alterung, den Bedürfnissen weiterer Bevölkerungsgruppen und den aufgrund der hohen Standortqualität einhergehenden überdurchschnittlichen

Wohnraumkosten zu begegnen. Das Wohnungsangebot soll so gestaltet werden, dass ein ausgewogenes Verhältnis zur Nachfrage besteht und eine soziale Durchmischung unterstützt wird.

Die Region Pfannenstil geht hier mit gutem Beispiel voran und zeigt auf, wo raumplanerisch gesehen Handlungsbedarf besteht: in einer aktiven Wohnpolitik, in der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum mit guter Nahversorgung und innerhalb eines durchmischten Wohnraumangebots für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen und mit unterschiedlichen ökonomischen Voraussetzungen. Ein solches Angebot ist ein Beitrag zu der in der Bundesverfassung wie auch der Kantonsverfassung verankerten Pflicht zur wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltigen Entwicklung, die allen Menschen zugutekommt.

### 6.3 Empfehlungen an die Gemeinden des Kantons Zürich

Die demografische Alterung in den Gemeinden wird üblicherweise im Rahmen eines kommunalen Altersleitbildes oder -konzeptes thematisiert. In der Regel zeichnet die Sozial- oder Gesundheitsbehörde dafür verantwortlich. Das Wohnen im Alter ist jeweils ein zentrales Thema in diesen kommunalen Altersplanungen, weil es tendenziell zu wenig solcher Angebote gibt. Ebenso ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum für Menschen, die auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind oder über knappe finanzielle Mittel verfügen, stets ein Thema.

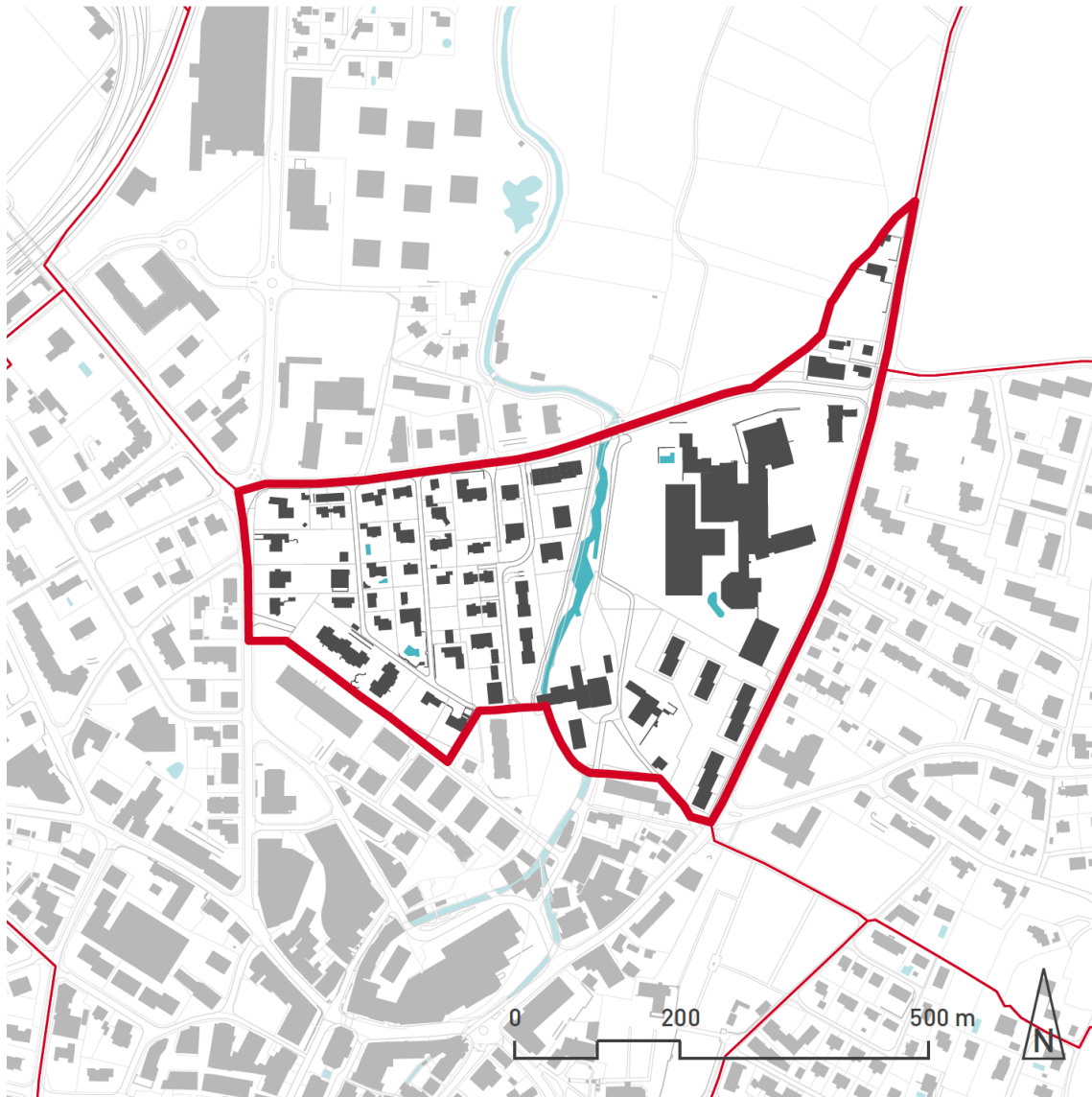
Wohnen ist auch Gegenstand raumplanerischer Fragen. Bis anhin wird jedoch in den Altersplanungen eine Brücke zur raumplanerisch verantwortlichen Behörde kaum je geschlagen und gemeinsam überlegt, wie und mit welchen raumplanerischen Instrumenten die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum unterstützt werden könnte. In der Untersuchung Frischknecht wird ein gelungenes Beispiel einer solchen nach wie vor aussergewöhnlichen Zusammenarbeit zwischen sozialer und raumplanerischer Behörde in der Stadt Langenthal beschrieben (FRISCHKNECHT 2019: 11 und 40). Dort wird die Stadtplanungsbehörde bei der Erarbeitung und Weiterentwicklung der kommunalen Altersplanung seit jeher miteinbezogen. Umgekehrt wurden die Ziele aus der Altersplanung sowie Vertreterinnen der Sozialbehörde bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) und der Siedlungsrichtplanung (SRP) berücksichtigt und einbezogen. Das Thema der demografischen Alterung fand auf diese Weise Eingang in raumplanerische Zielsetzungen und Instrumente.

Auf kommunaler Stufe muss bei der Raumplanungsbehörde zuerst einmal **Wissen und Kenntnis zur demografischen Entwicklung** in ihren beiden Dimensionen Wachstum und Alterung vorhanden sein. Erst so lässt sich im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen das Potenzial, das sich insbesondere aus der Alterung der Bevölkerung ergibt, nutzen.

Nachfolgend werden kurz zwei Beispiele aus der Stadt Langenthal und der Gemeinde Münsingen BE dargelegt.

Die Stadt Langenthal hat im Anhang zum REK von jedem einzelnen Quartier einen Steckbrief erstellt und diesen mit Information u. a. zu Bevölkerungsstruktur und Bautypologien versehen (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13):

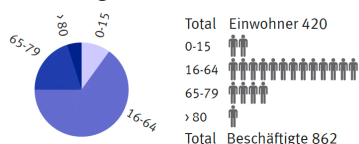
Abbildung 12 Plan Quartier Mühle Langenthal



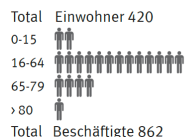
Quelle: STADT LANGENTHAL 2017: Quartiersteckbrief Mühle

Abbildung 13 Altersstruktur und Wohnbauten Quartier Mühle

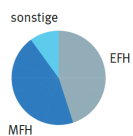
### Bevölkerungsstruktur



Altersstruktur: hoher Anteil Personen im Erwerbsalter. Durchmischte Struktur, viele Dienstleistungsarbeitsplätze.



### Wohnbautypologie



### Bausubstanz (\*)



Wohnfläche pro Kopf 52 m<sup>2</sup>: im Vergleich überdurchschnittlich. Bausubstanz: Sehr viele nicht sanierte Wohnbauten aus den 50er Jahren.

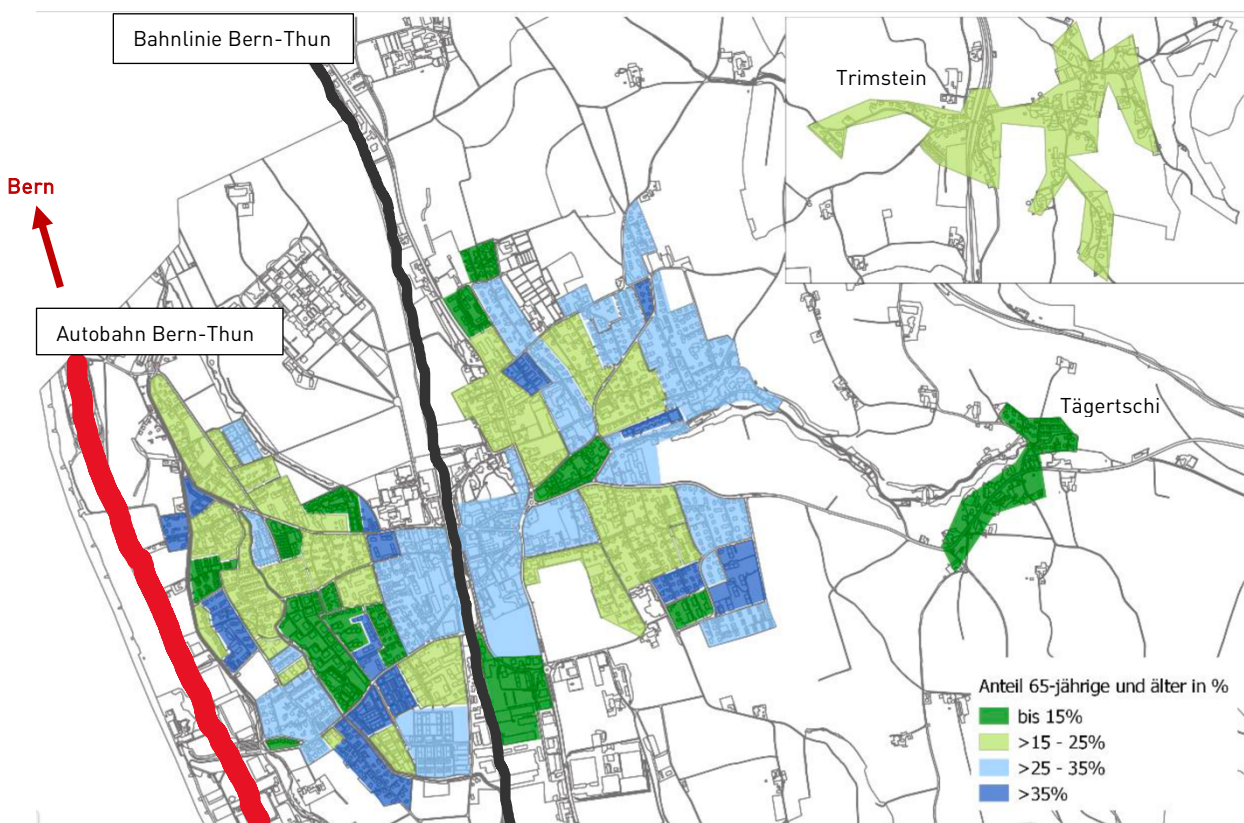
(\*) Nur Wohnbauten erstellt vor 1961

Quelle: STADT LANGENTHAL 2017: Quartiersteckbrief Mühle

Dem Quartiersteckbrief ist zu entnehmen, dass die Quartierbevölkerung einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen 65+ aufweist (25 %). Analog dazu liegt die Wohnfläche pro Kopf mit 52 m<sup>2</sup> ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Der Häuserbestand ist alt und kaum renoviert. Beides zusammen deutet auf raumplanerisches Potenzial aufgrund der fortgeschrittenen demografischen Alterung hin.

Die Gemeinde Münsingen hat sich – wortwörtlich – ein Bild über ihre demografische Situation gemacht. Sie hat den Anteil an Einwohnenden 65+ in den verschiedenen Quartieren kartografisch verortet. Daraus lässt sich erkennen, wo aufgrund der Altersstruktur raumplanerisches Potenzial und zukünftiger Handlungsbedarf besteht (Abbildung 14):

Abbildung 14 Anteil 65+ nach Quartier in Münsingen



Quelle: FOLETTI/FRICK 2019: 14; eigene Beschriftung

Auf der Karte wird deutlich, dass die Gemeinde an den Hanglagen östlich der Bahnlinie einen sehr hohen Anteil an Einwohnenden im Alter von 65 und mehr Jahren hat. Davon betroffen sind v. a. EFH-Quartiere, die in die Jahre gekommen sind. Die Bevölkerung der ländlichen Ortsteile Tägertschi und Trimstein ist jünger als in Münsingen selbst. Denn ein Teil der Bevölkerung zieht im Alter nach Münsingen, wo es aufgrund der Zentrumsfunktion, die die Gemeinde innehat, Angebote fürs Wohnen im Alter gibt und die ganze Infrastruktur für den täglichen und medizinischen Bedarf auf kleinem Raum vorhanden ist. Ausserdem gibt es von dort aus eine gute Anbindung an den ÖV nach Thun oder Bern. Beide Orte sind in jeweils gut 10 Minuten mit der Bahn erreichbar.

Die beiden Beispiele verdeutlichen, dass es auf kommunaler Ebene **Grundlagenwissen, Daten und die kartografische Verortung des Themas** benötigt (FRISCHKNECHT 2019: 40):

- Aktuelle Zahlen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach Alter
- Pro Quartier: Aktuelle Zusammensetzung nach Altersklassen und Anteil 65+
- Pro Quartier: Alter und Art der Liegenschaften
- Pro Quartier: Alter und Anzahl der Liegenschaftsbewohnenden
- Pro Quartier: Angaben zum Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Alter
- Kartografische Darstellung dieser Ergebnisse nach Quartier

Weiter benötigt es auf kommunaler Stufe den fachübergreifenden Austausch und die **interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen der kommunalen Gesundheits- oder Sozialbehörde und der raumplanerischen Behörde** (FRISCHKNECHT 2019: 41):

- Institutionalisiert, regelmässiger Austausch zwischen Altersplanungs- und Raumplanungsverantwortlichen
- Berücksichtigung der altersplanerischen Ziele in der raumplanerischen Tätigkeit/Instrumenten und umgekehrt

Im Rahmen anstehender Ortsplanungsrevisionen wird empfohlen, dass Gemeinden **mögliche geeignete Standorte für Wohnraum im Alter resp. Generationenwohnen** nach den Kriterien Alltag, Infrastruktur und Mobilität **prüfen und** in den Planungsinstrumenten die geeigneten Gebiete **verbindlich festlegen** (FRISCHKNECHT 2019:41):

- Alltag: Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen, Lage und Nähe zum Zentrum, hindernisfrei nutzbarer Innenraum (Wohnung) und Aussenraum, öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewegung und Begegnung
- Infrastruktur: Versorgungsangebote/Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in Fussdistanz, Vorhandensein medizinischer Versorgungsangebote sowie kulturelle Angebote in der Nähe
- Mobilität: Erschliessung und Erreichbarkeit durch ÖV, Vorhandensein eines hindernisfrei nutzbaren LV-Wegenetzes

Neuer, fürs selbständige Wohnen im höheren Alter geeigneter Wohnraum ist oft zu teuer, was einen Umzug im Alter und die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs verhindert. Es ist deshalb empfehlenswert, dass sich Gemeinden – insbesondere solche mit Zentrumsfunktion und Zuzügen älterer Personen aus den ländlichen Kleingemeinden – überlegen, wie sie **günstigen altersgerechten Wohnraum fördern** können. Dazu benötigt es den Willen, die raumplanerische Entwicklung der Gemeinde aktiv zu steuern und nicht gänzlich dem Zufall oder der Initiative privater Akteure zu überlassen. Eine **aktive Bodenpolitik**, die **von einer Wohnstrategie flankiert** ist, stellt ein gutes Instrument dar und ergänzt die Entwicklungen auf dem Markt in sinnvoller Weise. Damit besteht die Legitimation, über verbindliche raumplanerische Instrumente bestimmte Vorgaben zu machen, bspw. in Bezug auf die Festlegung eines gewissen Anteils an bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen. Welche raumplanerischen und sonstigen Instrumente dazu verwendet werden können, wird in den vorhergehenden Kapiteln 4.2 – 4.8 sowie 5.2 beschrieben.



## 7 FAZIT

Die demografische Alterung zeigt deutliche, raumrelevante Auswirkungen. Eine lebensphasengerechte Veränderung der Wohnsituation scheidert heute noch an verschiedenen Faktoren, was zu einem überproportionalen Wohnflächenbedarf der älteren Bevölkerung führt. Um das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen, muss das Thema der demografischen Alterung und ihrer Auswirkungen deshalb im raumplanerischen Handeln berücksichtigt und in die raumplanerischen Instrumente aufgenommen werden, insbesondere auf kommunaler Stufe.

Für das Alter geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist von grosser Bedeutung. Dies ermöglicht eine Reduktion des Wohnflächenverbrauchs in der Bevölkerungsgruppe 65+, die statistisch weitaus am meisten Wohnfläche in Anspruch nimmt. So kann Wohnraum für grössere Haushalte, die aus mehr als zwei Personen bestehen, freigemacht werden.

Für das Alter geeigneter und bezahlbarer Wohnraum entsteht jedoch nicht von selbst. Es bedarf deshalb der bewussten Steuerung, insbesondere durch die kommunale raumplanerische Behörde, damit solcher Wohnraum geschaffen wird. Dabei kann es sich um Alterswohnungen in Alterssiedlungen handeln oder ebenso um ein Angebot des durchmischten Generationenwohnens, das den Anforderungen der nachhaltigen Entwicklung entspricht und heute v. a. im städtischen Umfeld zusehends an Bedeutung gewinnt.

Durch eine aktive Steuerung erst gelingt es, die zukünftige kommunale Entwicklung auf diesem Gebiet in die gewünschte und gleichermassen notwendige Richtung zu lenken und Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichem Alter und unterschiedlichen sozialen und ökonomischen Lebenslagen zu schaffen. Erfolgreiche Beispiele dafür gibt es bereits – aber das brachliegende Potenzial ist noch gross. Dessen Nutzung bringt für alle Beteiligten Vorteile.

# LITERATURVERZEICHNIS

## AGE-STIFTUNG 2020

Age-Stiftung (2020): Generationenwohnen heisst Nachbarschaft. Age-Dossier 2020/2. Zürich.

## BFS 2018

Bundesamt für Statistik BFS (2018): BFS Aktuell – Die Wohnverhältnisse der älteren Menschen in der Schweiz 2016. Neuchâtel.

## BFS 2019a

Bundesamt für Statistik BFS (2019): Anzahl Zimmer der Wohnung und Wohnfläche pro Person. Strukturerhebung 2017. Neuchâtel.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.7467876.html> Zugriff 08.07.2019

## BFS 2019b

Bundesamt für Statistik BFS (2019): Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder und nach Kanton 2018.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.assetdetail.9767725.html> Zugriff 23.09.2020

## BFS 2020a

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2020-2050. Medienmitteilung und zugeordnete Dokumente. Neuchâtel.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung.html> Zugriff 21.07.2020

## BFS 2020b

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Alterspyramide der Schweiz 1860-2050.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/schweiz-szenarien.assetdetail.13087264.html> Zugriff 21.07.2020

## BFS 2020c

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2020-2050 nach Szenario-Variante, Staatsangehörigkeit, Geschlecht und Altersklasse.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung.assetdetail.12947667.html> Zugriff 21.07.2020

## BFS 2020d

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050.

<https://www.viz.bfs.admin.ch/assets/01/ga-01.03.01/de/index.html> Zugriff 28.07.2020

BFS 2020e

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Kantonale Szenarien 2020-2050.  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/kantonale-szenarien.html> Zugriff 28.07.2020

BÜHLMANN 2009

Bühlmann Lukas (29.01.2009): Verfahren und Instrumente der Raumplanung. Folien zur Präsentation anlässlich des HSLU-Kongresses «Öffentlicher Raum – zwischen Planbarkeit und Unberechenbarkeit». Luzern.  
<https://www.hslu.ch/de-ch/soziale-arbeit/agenda/fachtagungen-kongresse/archiv/oeffentlicher-raum-gemeinde-stadt-und-regionalentwicklung/oeffentlicher-raum-zwischen-planbarkeit-und-unberechenbarkeit-orgsre-09/>  
Zugriff 01.02.2021

FOLETTI/FRICK 2019

Foletti Francesca, Frick Roman (2019): Münsingen 2030. Teilprojekt Sozio-ökonomie. INFRAS, Bern.

FRISCHKNECHT 2019

Frischknecht Katharina (2019): Das raumplanerische Potenzial der demografischen Alterung: Eine Aufgabe für die Siedlungsentwicklung nach innen. Thesis im MAS-Programm in Raumplanung ETH Zürich. Zürich.

GFS 2020

GFS.BERN (2020): Altersfreundliche Umgebungen in der Schweiz. Studie im Auftrag der a+ Swiss Platform Ageing Society. Bern.

KANTON ZÜRICH 2016

Statistisches Amt des Kantons Zürich in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank: Kanton Zürich in Zahlen 2016. Zürich: 6-7.

KANTON ZÜRICH 2017

Statistisches Amt (2017): Wer braucht wieviel Wohnfläche? Die Einflussfaktoren des Wohnflächenverbrauchs der Zürcher Bevölkerung. In: statistik.info 2017/04. Zürich.

KANTON ZÜRICH 2019

Amt für Raumentwicklung (2019): Richtplangentext, Festsetzung 28.10.2019. Zürich.  
<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplaene/kantonaler-richtplan.html>  
Zugriff 19.02.2021

## KANTON ZÜRICH 2020a

Statistisches Amt (2020): Wohnbevölkerung Kanton Zürich nach Alter in Fünfhjahresklassen, per 31.12.2019 <https://www.zh.ch/de/politik-staat/statistik-daten/datenkatalog.html#/details/33@statistisches-amt-kanton-zuerich>  
Zugriff 28.07.2020

## KANTON ZÜRICH 2020b

Statistisches Amt (2020): Neues Szenario «Trend ZH 2020». Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich.  
<https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen.html?keyword=einwohner#/home>  
Zugriff 26.02.2021

## KANTON ZÜRICH 2021

Geoinformation Gemeinde-Kartentool (2021): Altersquotient 2019 nach Regionen.  
<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/geoinformation/geodaten/geodatenshop/vorlagen-fuer-administrativer-grenzen-und-karten.html>  
Zugriff 26.02.2021

## PRO SENECTUTE KANTON ZÜRICH 2017

Pro Senectute Kanton Zürich (2017): Betreutes Wohnen statt verfrühter Heimeintritt. Expertenbericht zum Postulat von S. Rigoni und L. Camenisch. Zürich.

## ROR 2019

Rat für Raumordnung (2019): Megatrends und Raumentwicklung Schweiz. Bern.

## STADT BERN 2016

Stadtplanungsamt (2016): STEK 2016. Stadtentwicklungskonzept Bern, Gesamtbericht. Bern.

## STADT BERN 2018a

Stadtplanungsamt (2018): Grundlagenbericht zur Wohnstrategie. Bern.

## STADT BERN 2018b

Gemeinderat Stadt Bern (2018): Wohnstrategie mit Massnahmen. Wohnstadt der Vielfalt. Bern.

## STADT BERN 2020

Stadtplanungsamt (2020): Masterplan Viererfeld/Mittelfeld. Bern.

## STADT LANGENTHAL 2017

Stadt Langenthal (2017): Räumliches Entwicklungskonzept. Anhang mit Quartiersteckbriefen. Langenthal.

## WEIDMANN 2020

Weidmann Ruedi (2020): Haus StadtErle Basel. Begleitdokumentation zum Förderprojekt der Age-Stiftung (Hrsg.). Zürich.

ZIMMERLI 2016

Zimmerli Joëlle (2016): Wohnmobilität im Alter – ein zukunftsfähiger Ansatz für die Siedlungsentwicklung nach innen? In: disP – The Planning Review, Vol. 53:3. Zürich: 61-72.

ZPP 2018

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (2018): Regionaler Richtplan Pfannenstil. Richtplantext. Stäfa.