



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung

# Altersdurchmischtes Wohnen im Kanton Zürich

## Schlussbericht Oktober 2022

**Auftraggeber**

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung  
Stampfenbachstrasse 14  
8090 Zürich

**Grundlagen für den Bericht**

Ruedi Weidmann  
Häusler & Weidmann  
Elisabethenstrasse 43  
8004 Zürich  
[www.haeuslerweidmann.ch](http://www.haeuslerweidmann.ch)

**Publikation**

Oktober 2022

Die Inhalte für den vorliegenden Bericht stammen aus einzelnen Expertisen, die im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung erstellt wurden. Der Bericht fasst die wichtigsten Ergebnisse dieser Expertisen zusammen:

**Ruedi Weidmann** Altersdurchmischtes Leben und Wohnen – Chancen und Wirkungen der kommunalen und überkommunalen Zusammenarbeit, 2021

**Simone Gretler Heusser** Altersdurchmischtes Leben und Wohnen im Quartier, 2021

**Barbara Emmenegger** Generationendurchmischte Siedlungen, 2021

**Mariette Beyeler** Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen für künftige Lebens- und Wohnformen einer älter werdenden Gesellschaft, 2021

**Katharina Frischknecht** Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens mit Blick auf eine immer älter werdende Gesellschaft, 2021

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Postulat und Vorgehen</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gemeinsame Annahmen der Expertisen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung der fünf Expertisen</b>	<b>7</b>
	<b>3.1 Chancen und Wirkungen der kommunalen und überkommunalen Zusammenarbeit</b>	<b>7</b>
	<b>3.2 Altersdurchmischte Leben und Wohnen im Quartier</b>	<b>14</b>
	<b>3.3 Generationendurchmischte Siedlungen</b>	<b>19</b>
	<b>3.4 Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen für künftige Lebens- und Wohnformen einer älter werdenden Gesellschaft</b>	<b>24</b>
	<b>3.5 Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens mit Blick auf eine älter werdende Gesellschaft</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>Die wichtigsten Erkenntnisse</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>41</b>
	<b>Anhang – Beispielsammlung</b>	<b>45</b>



Dorfplatz Gewo, Burgdorf.  
Foto: Niklaus Spörri

# 1 Postulat und Vorgehen

Am 27. November 2017 reichten Kantonsrätin Theres Agosti Monn, Turbenthal, sowie die Kantonsräte Jonas Erni, Wädenswil, und Andrew Katumba, Zürich, das Postulat KR-Nr. 316/2017 betreffend Altersdurchmisches Wohnen ein. Der Kantonsrat überwies das Postulat am 28. Oktober 2019 dem Regierungsrat zu Bericht und Antragstellung. Der Regierungsrat beauftragte das Amt für Raumentwicklung (ARE) damit. Aufgrund der Vielschichtigkeit des Themas entschied sich das ARE, das Thema als mehrstufiges Projekt zu bearbeiten. In der ersten Stufe wurden Gespräche mit verschiedenen Fachpersonen innerhalb und ausserhalb der kantonalen Verwaltung geführt.

Beteiligt waren:

- Wilhelm Natrup, Chef des Amtes für Raumentwicklung und Kantonsplaner
- Verena Poloni, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Teamleiterin Ost
- Regula Gysel, Amt für Raumentwicklung, Recht & Verfahren, Teamleiterin Verfahren
- David Studerus, Baudirektion Generalsekretariat
- Katrin Müller-Coray, Gesundheitsdirektion, Gesundheitsberufe & Bewilligungen, Sektionsleiterin (ehem.)
- Andrea Lübberstedt, Sicherheitsdirektion, Chefin des Kantonalen Sozialamtes
- Simone Gatti, Co-Präsidentin Seniorenrat Kanton Zürich, Präsidentin der Genossenschaft ZukunftsWohnen 2. Lebenshälfte
- Antonia Jann, Age Stiftung, Geschäftsführerin (ehem.)
- Cäcilia Hänni, Zürcher Senioren- und Rentnerverband, Präsidentin
- Barbara von Werra, Walder Stiftung, Geschäftsleiterin (ehem.)

In den Gesprächen kristallisierten sich fünf Themenbereiche heraus, für die eine vertiefte Bearbeitung wünschbar erschien. Das ARE lud darum vier externe Expertinnen und einen Experten ein, ihre Themenbereiche zu vertiefen und in einzelnen Expertisen festzuhalten. Die Ergebnisse der Expertisen wurden an einem Symposium präsentiert und diskutiert. Teilnehmende des Symposiums waren oben erwähnte Personen sowie:

- Theres Agosti Monn, Motionärin, Kantonsrätin, Kommission für Planung und Bau
- Roberto und Ursula Keller, PMO Keller Consulting, Rorschacherberg
- Astrid Furrer, Co-Präsidentin Sozialkonferenz, Bezirk Horgen
- Marie Glaser, Leiterin des Bereichs Grundlagen Wohnen und Immobilien des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), Leiterin Wohnforum ETH Zürich (ehem.)
- Silvia Rigoni, Leiterin Beratungsstelle Wohnen im Alter, Stadt Zürich
- Monica Sanesi, Kantonsrätin, Kommission für Planung und Bau
- Véronique Tischhauser-Ducrot, Vorsitzende Geschäftsleitung Pro Senectute Kanton Zürich
- Brigit Wehrli-Schindler, Beratungsbüro Wehrli-Schindler, Präsidentin Walder Stiftung, Zürich

Die Inputs aus dem Symposium wurden in die Endfassung der Expertisen aufgenommen. Der vorliegende Schlussbericht fasst die wichtigsten Inhalte aus den fünf einzelnen Expertisen zusammen.

## 2 Gemeinsame Annahmen der Expertisen

Die Vielfältigkeit des Themas spiegelt sich in den einzelnen Expertisen wider, die diesem Bericht zugrunde liegen. Die Inhalte und Fragestellungen der einzelnen Expertisen sowie die Angaben zu Autorinnen und Autoren werden im Kapitel 3 vorgestellt.

Obwohl sich alle fünf Expertisen mit unterschiedlichen Handlungsebenen auseinandersetzen und einen anderen räumlichen Fokus haben, finden sich in ihnen folgende gemeinsame Annahmen wieder:

- Die Schweizer Bevölkerung wächst und wird gleichzeitig älter. Die Gruppe der über 65-Jährigen wächst anteilmässig und in absoluten Zahlen. Dadurch steigen u.a. die Kosten für Pflege.
- Die Bevölkerung wird vielfältiger (Herkunft, Wohn- und Lebensformen) und mobiler.
- Aufgrund der verstärkten Mobilität haben immer weniger Menschen im Alter ihre Kinder und Verwandte in der Nähe. Familiäre Betreuung wird dadurch erschwert.
- Traditionelle soziale Banden (Familie, Dorfverband, Vereine) lösen sich allmählich auf.
- Aus vielen Gemeinden verschwinden Läden, Gastwirtschaften und Service public. Ohne diese Treffpunkte drohen Anonymität und die Auflösung der Dorfförmlichkeit.
- Soziale Ungleichheit und die geografische Segregation von ärmeren und wohlhabenden Bevölkerungsschichten nehmen zu, das schwächt den gesellschaftlichen Zusammenhalt.
- Digitale Kommunikation ersetzt einen Teil der persönlichen Kontakte.
- Die Öffentlichkeit unterscheidet sich zunehmend in Milieus, Wertegemeinschaften, Informationsblasen, Lebenswelten.
- Die sogenannte A-Stadt ist überwunden, der Mittelstand zieht wieder in die Kernstädte, wo er Arme, Alte, Ausländer und Auszubildende verdrängt. Damit verbundene Gentrifizierungsprozesse entkräften soziale Netze und schaffen dadurch neue soziale Kosten.
- Ziel der Alterspolitik muss sein, das selbstständige Wohnen im hohen Alter zu verlängern.
- Zu Hause alt werden, entspricht dem Wunsch der meisten Menschen und ist viel günstiger als das Leben in einem Alters- oder Pflegeheim.
- Die aufsuchende Pflege ist gut organisiert und ihre Finanzierung geregelt. Für die nicht-medizinische Betreuung zu Hause trifft das nicht zu, obwohl sie präventiv wirkt, Pflegebedarf verringert und viel günstiger ist. Die Politik bearbeitet das Problem erst zögerlich.
- Mangel an Betreuung zu Hause und geeigneten Wohnungen verkürzt das selbstständige Wohnen im Alter. Er zwingt Menschen in Pflegeheime, die keine oder wenig Pflege brauchen. Im Kanton Zürich leben überdurchschnittlich viele ältere Personen in Pflegeheimen, ein Drittel von ihnen ist nicht oder kaum pflegebedürftig.
- Da Gemeinden und Kanton die Kosten von Personen in Heimen nach deren Vermögensverzehr übernehmen müssen, liegt es in ihrem Interesse, selbstständiges Wohnen im hohen Alter für alle zu fördern.
- Es gilt, Wege zu finden, wie die Kosten der öffentlichen Hand pro Person im Alter gesenkt werden können, ohne dass die Lebensqualität leidet.
- In der Ortsentwicklung und im Wohnungsbau sind in jüngster Zeit innovative Projekte entstanden, die das Zusammenleben der Generationen fördern. In vielen Gemeinden und im allgemeinen Wohnungsbau sind diese Inputs bisher aber kaum aufgenommen worden.

## 3 Zusammenfassung der fünf Expertisen

Im folgenden Kapitel sind die wichtigsten Erkenntnisse der einzelnen Expertisen enthalten. Im Kapitel 3.1 wird die Frage nach den Chancen und Wirkungen der kommunalen und überkommunalen Zusammenarbeit im Hinblick auf die demografische Alterung thematisiert. Im Kapitel 3.2 geht es um das altersdurchmischte Leben und Wohnen im Quartier und die Frage, welche baulichen und sozialen Aspekte die Durchmischung der Generationen im Quartier fördern. Wie Wohnsiedlungen für die älter werdende Gesellschaft aussehen und welche Infrastrukturen generationendurchmisches Wohnen unterstützen ist Thema von Kapitel 3.3. Im Kapitel 3.4 werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen, insbesondere von Einfamilienhäusern und Einfamilienhausquartieren untersucht. Kapitel 3.5 setzt sich mit den Chancen des demografischen Wandels für die Raumplanung auseinander. Die behandelten Themen in den einzelnen Kapiteln sind eng miteinander verbunden und lassen sich nicht trennscharf abgrenzen. Dies führt in einzelnen Textpassagen zu inhaltlichen Wiederholungen.

### 3.1 Chancen und Wirkungen der kommunalen und überkommunalen Zusammenarbeit

#### Zum Autor

Ruedi Weidmann ist Sozial- und Wirtschaftshistoriker, er dokumentiert regelmässig Alterswohnprojekte im Auftrag der Age-Stiftung und hat für den Kanton Aargau das Handbuch «Wohnen im Alter» für Aargauer Gemeinden erarbeitet.

[www.haeuslerweidmann.ch](http://www.haeuslerweidmann.ch)

#### Fragestellung

Die Expertise «Altersdurchmischt Leben und Wohnen: Chancen und Wirkungen der kommunalen und überkommunalen Zusammenarbeit» stellt die Anliegen des Postulats in den Zusammenhang einer umfassenden kommunalen Alterspolitik und fragt, welche Rolle der Generationenmix im Wohnumfeld und Nachbarschaftshilfe für alterspolitische Ziele spielen. Sie fächert die alterspolitischen Ziele und den Handlungsbedarf auf und beleuchtet, wo die Alterspolitik durch Zusammenarbeit zwischen den politischen Ressorts und den Gemeinden verbessert werden kann. Es wird auch die Frage gestellt, wie der Kanton die Gemeinden unterstützen kann.

#### Das Grundproblem: Vereinzelung im Alter

Das Postulat zielt auf die Vorteile von altersdurchmischten Siedlungen und Quartieren für das selbstständige Wohnen im Alter und auf Strategien zu deren Förderung. Damit Strategien und Massnahmen die Verhältnismässigkeit berücksichtigen können, geht die Expertise zunächst der Frage nach, wie wichtig die Rolle der Nachbarschaft im Vergleich zu anderen Handlungsfeldern der Alterspolitik überhaupt ist.

Überraschend wenig ist von planerischen und baulichen Ideen die Rede, dafür viel von Betreuung. Das hat seinen Grund darin, dass in der Alterspolitik ein Paradigmenwechsel nötig ist: eine Ausweitung der Aufmerksamkeit von der Pflege auf die umfassendere Frage, wie unsere Gesellschaft künftig Lebensqualität im Alter für alle sichern kann. Dazu ist zunächst ein ganzheitliches Verständnis von Betreuung nötig. Planerische, bauliche und soziale Massnahmen im Wohnumfeld sind in dieser Sicht Bestandteile einer guten Betreuung, die für ein würdiges Leben im Alter sorgen.

Im Zentrum einer wirkungsvollen Alterspolitik sollte die Unterstützung der individuellen Autonomie durch geeignete Massnahmen in allen Lebensbereichen stehen. Alle Massnahmen, die dem Hauptziel dienen, sollten ressortübergreifend koordiniert und regional abgestimmt werden. Dabei gilt es, Lücken im Angebot von Pflege und Betreuung zu schliessen, Mängel bei den Rahmenbedingungen zu beheben und die Verhältnismässigkeit der Massnahmen zu prüfen, also ihre Effektivität gegen den Aufwand abzuwägen und gegen die Dauer, bis der erhoffte Effekt spürbar wird.

Ein Blick in die Geschichte zeigt, woher das Anliegen kommt: In den vergangenen Jahrzehnten erlaubte der wachsende Wohlstand den Menschen in der Schweiz, sich aus traditionellen familiären und dörflichen Gemeinschaften zu lösen. Soziale und räumliche Mobilität haben zugenommen, und die Individualisierung der Lebensstile hat sich verstärkt. Diese Veränderungen prägten auch die Immobilienwirtschaft sehr stark: Familienwohnungen und Einfamilienhäuser entwickelten sich zu dominierenden Wohntypologien. Es entstanden vor allem Einfamilienhausquartiere und grosse Siedlungen mit Familien- und Kleinwohnungen.

Diese Entwicklung der Wohnkultur hat eine unbeabsichtigte Spätfolge – die Vereinzelung im Alter. Sie zeigt sich auf zwei Massstabsebenen: als räumliche Segregation der Generationen und im Einpersonenhaushalt. Die meisten Personen im hohen Alter wohnen heute allein, meist in einer Wohnung, die für eine vierköpfige Familie konzipiert wurde, und in Siedlungen ohne Gemeinschaftsstrukturen. Das gilt für Einfamilienhäuser wie für Miet- und Eigentumswohnungen. Altersbedingte Einschränkungen oder chronische Krankheiten werden vor allem im Einpersonenhaushalt zur Bedrohung für das selbstständige Wohnen, weil hier eine einzige Person sämtliche Fähigkeiten behalten muss, die zur Haushaltsführung nötig sind. Heute stellt sich die Frage, welche neuen sozialen Netze wir brauchen und aufbauen können, damit wir auch im hohen Alter möglichst lang selbstständig leben können.

## **Mangel an Betreuung zu Hause**

2012 wohnten im Kanton Zürich 94% der 251 000 Personen älter als 65 Jahre in Privathaushalten. Rund 47 000 von ihnen benötigten Unterstützung bei der Alltagsbewältigung. Die grosse Mehrheit von ihnen hat jedoch nur punktuellen Pflegebedarf. Meist genügt wenig Unterstützung, um das selbstständige Wohnen trotz Fragilität stark zu verlängern.

Wenn Pflege nötig ist, funktioniert die Spitex gut. Wird aber Betreuung im Sinn von nicht-medizinischer Unterstützung nötig, wird es schwierig. Jetzt kippt die Freiheit des individuellen Lebensstils in Verlorenheit. Das Organisieren von ein wenig Unterstützung im Haushalt, bei der Mobilität oder bei administrativen Aufgaben ist mit enormen Informationskosten, umständlicher Planung, psychischen und sozialen Widerständen und finanziellen Hürden verbunden. Nun fehlt ein tragendes soziales Netz im Wohnumfeld.

Das ist ein individuelles und ein volkswirtschaftliches Problem: Der Mangel an Betreuung verkürzt das selbstständige Wohnen und zwingt Menschen in Pflegeheime, obwohl ihr Bedarf an medizinischer Pflege dies nicht erfordern würde. Gemäss dem Bericht zur Bedarfsentwicklung und Steuerung der stationären Pflegeplätze im Kanton Zürich waren unter Berücksichtigung der Daten für das Jahr 2019 rund 29% der Menschen in Pflegeheimen nicht oder nur leicht pflegebedürftig. Die meisten könnten mit etwas Betreuung zu Hause leben.

Pflegeheime sind viel teurer als selbstständiges Wohnen, und die Gemeinden müssen ungedeckte Restkosten übernehmen. Betreuung zu Hause ist viel günstiger als Pflege, sie verringert im präventiven Sinn den Pflegebedarf und verlängert die Selbstständigkeit. Selbstständigkeit wiederum fördert die Gesundheit im Alter, da sie zu Eigenverantwortung und Selbstpflege motiviert. Für die öffentliche Hand lohnt es sich darum, Betreuungsangebote zu fördern, die das selbstständige Wohnen im Alter verlängern.

Die präventive Wirkung von Betreuung zu Hause ist unbestritten, doch ihr Stellenwert in der Alterspolitik ist noch zu gering. Es fehlen Angebote im Bereich der ambulanten und der aufsuchenden Betreuung oder sie sind zu wenig koordiniert. Ein Anrecht auf gute Betreuung im Alter ist bisher nicht gesetzlich verankert und sie gilt nicht wie die Pflege als Teil der Grundversorgung. Betreuung im präventiven Sinn muss privat bezahlt werden, was sich längst nicht alle leisten können. Betreuung wird darum zu wenig nachgefragt.

Die Nachfrage ist auch ungenügend, weil Wissen und Übersicht fehlen. Zwar haben die Gemeinden im Kanton diesbezüglich eine Informationspflicht. Für Personen im hohen Alter braucht es jedoch ein aktives Case Management, das mit ihnen ein bedürfnisorientiertes individuelles Setting von Dienstleistungen zusammenstellt und dieses laufend anpasst.

Die Expertise bezeichnet mit Betreuung alles, was altersbedingte Einschränkungen im Alltag überwinden hilft, mit Ausnahme von medizinischer Pflege. In der Betreuung können professionelle Dienstleister, organisierte Freiwillige, Angehörige und Nachbarschaft zusammenwirken, am besten aktiv koordiniert.

## Generationenmix, Nachbarschaftshilfe und die Frage der Verhältnismässigkeit

Welche Rolle spielen die Durchmischung der Generationen und Nachbarschaftshilfe für das selbstständige Wohnen im Alter? Und welchen Beitrag leisten diese beiden Aspekte an die Senkung der Pflegekosten? Abbildung 1 zeigt eine Übersicht der Dienstleistungen, die selbstständiges Wohnen im Alter verlängern helfen. Sie umfasst Angebote in den Bereichen Pflege und Betreuung, ergänzt um alterspsychiatrische Pflege und Beratung. Die Dienstleistungen sind aufgeteilt in aufsuchende, ambulante und intermediäre Angebote. Aufsuchende Angebote werden in der eigenen Wohnung in Anspruch genommen, ambulante können in der Gemeinde oder Region besucht werden, intermediäre Angebote sind stationäre Dienstleistungen für vorübergehende Notsituationen mit dem Ziel der Rückkehr in die eigene Wohnung (Übergangspflege, Entlastung von pflegenden Angehörigen). Zusammen bilden diese Dienstleistungen ein bedürfnisorientiertes Unterstützungssystem (auch integrierte Versorgung genannt) für das selbstständige Wohnen im Alter.

Abbildung 1 zeigt, dass die Faktoren Nachbarschaftshilfe und Generationenmix einen vergleichsweise kleinen Teil des Unterstützungssystems betreffen – allerdings genau den Bereich, wo Ausbaubedarf besteht und Potenzial vorhanden ist.

### Bedürfnisorientiertes Unterstützungssystem für selbstständiges Wohnen im Alter

Angebote	Pflege	Alterspsychiatrie	Betreuung	Beratung
aufsuchend	Spitex Angehörige	geronto- psychiatrische Spitex	Angehörige, Spitex Nachbar- schaftshilfe Freiwilligenarbeit	Case Management Wohnassistenz
ambulant	Hausärztin/ Hausarzt Ambulatorien Spital	Psychiaterin/ Psychiater Ambulatorien Klinik	Treffpunkte Anlässe	Kommunale oder regionale Auskunftsstelle
intermediär	Übergangspflege im Pflegeheim	Tagesklinik	Tagesstätte	

**Abbildung 1** Der Generationenmix im Wohnumfeld spielt nur bei rot markierten Elementen eine Rolle, da diese von Nachbarinnen und Nachbarn oder Freiwilligen und Vereinen erbracht werden, die meist lokal organisiert sind. Blau markierte Dienstleistungen werden von professionellen Anbietern erbracht, die oft regional organisiert sind, hier spielt der Generationenmix im Wohnumfeld keine Rolle.

Die Rolle, die Generationenmix und Nachbarschaftshilfe für die Pflegekosten spielen, wird durch zwei Erfahrungswerte relativiert: Erstens spielt die Nachbarschaftshilfe in der Pflege eine untergeordnete Rolle. Wenn fragile Personen krank werden, stösst Nachbarschaftshilfe sofort an Grenzen. Sie ersetzt darum professionelle Pflege nicht. Wenn sie mit professioneller Pflege und Betreuung kombiniert und eng koordiniert wird, kann sie aber im Bereich der Betreuung, von Kontakten und sozialer Kontrolle unterstützend wirken.

Zweitens ist ein Generationenmix nur eine gute Voraussetzung für das Zustandekommen von Nachbarschaftshilfe, keineswegs eine Garantie. Nachbarschaftshilfe wächst manchmal von selbst. Wenn sie aber in einer Gemeinde einen substanziellen Beitrag an die Betreuung leisten soll, muss sie aktiv organisiert werden.

Neben den Dienstleistungen, die zusammen das Unterstützungssystem bilden, gibt es zahlreiche Rahmenbedingungen, die das selbstständige Wohnen im Alter erleichtern oder erschweren. Nur wenn das Wohnumfeld altersfreundlich eingerichtet ist, können Pflege und Betreuung zu Hause das selbstständige Wohnen verlängern. Das betrifft bauliche Qualitäten wie Hindernisfreiheit der Architektur und des öffentlichen Raums sowie die Zugänglichkeit des öffentlichen Verkehrs (öV), aber auch soziale Qualitäten wie Orte, die als Treffpunkte dienen, und Organisationen, die Kontakte fördern. Schliesslich müssen koordinierende und finanzielle Massnahmen dafür sorgen, dass alle Bevölkerungsteile an Pflege, Betreuung und sozialen Netzen teilhaben können.

Abbildung 2 zeigt, dass der Zusammenhang zwischen Generationenmix und selbstständigem Wohnen im Alter im Bereich der sozialen Teilhabe liegt. Anhaltende gesellschaftliche Einbindung verhindert Vereinsamung, ist sinnstiftend, dient der Früherkennung von Betreuungs- und Pflegebedarf und motiviert zu Selbstverantwortung und Selbstpflege. Die gesellschaftliche Teilhabe geht als Faktor oft vergessen. Auch bei den Rahmenbedingungen spielt also der Generationenmix dort eine wichtige Rolle, wo Ausbaubedarf besteht.

**Abbildung 2** Bei rot markierten Rahmenbedingungen spielt der Generationenmix eine Rolle, sie können leichter umgesetzt werden, wenn alle Generationen präsent sind. Bei blau markierten Rahmenbedingungen spielt der Generationenmix keine oder eine geringe Rolle.

### Rahmenbedingungen für selbstständiges Wohnen im Alter

Koordination	Hindernisfreiheit	Versorgung	Teilhabe	Finanzen
Koordination und Kollaboration der Anbieter von Pflege und Betreuung	Günstige Wohnungen Öffentl. Bauten Öffentl. Raum Öffentl. Verkehr	Läden Service Public Apotheken Arztpraxen	Vereine, Gruppen, Gemeinschaftsräume, Cafés, Restaurants	Subventionen für Angebote Zusatzleistungen Ausbildung Forschung
Sozialpolitik	Bauen	Standortpolitik	Ortsplanung	Finanzpolitik

### Abgestimmte Planung in der Alterspolitik: Was kann und sollte abgestimmt werden?

Die relevanten Perimeter für die Altersarbeit sind das Quartier und die Region. Im Quartier sind die persönlichen Netzwerke, Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit verwurzelt, es sollte die nötige Versorgung sicherstellen und altersfreundlich gestaltet sein. Hingegen sind professionelle Anbieter von Pflege und Betreuung oft regional organisiert. Da weder Quartier noch Region institutionelle Ebenen sind, ist die Gemeinde die geeignete Organisatorin und Koordinatorin, Bestellerin oder Trägerschaft von altersfreundlichen Strukturen. Dem entspricht die gesetzliche Regelung im Kanton Zürich.

Das Unterstützungssystem für selbstständiges Wohnen im Alter ist umso förderlicher, je lückenloser es ist. Es muss darum ämterübergreifend, kommunal und regional koordiniert werden. Die dazu nötigen Koordinationsleistungen und fachlichen Anforderungen bilden für viele Gemeindeverwaltungen und Milizpolitikerinnen und -politiker in kleinen und mittleren Gemeinden eine grosse Herausforderung. Der Kanton kann darum die Gemeinden unterstützen und dafür sorgen, dass es nicht vom Wohnort abhängt, ob man im Alter gute Lebensumstände vorfindet.

### Vorteile einer abgestimmten Planung

Damit Alterspolitik effizient und effektiv ist, sollte sie sektorale Vorstösse vermeiden und die Ressourcen bedarfsgerecht auf alle relevanten Handlungsfelder verteilen. Hindernisfreie Alterswohnungen etwa nützen ohne Läden und Bushaltestelle in der Nähe nicht viel. Für die Gemeinden geht es darum, den Bedarf zu klären, Lücken zu schliessen, gezielte Massnahmen zu planen und auf ihre Effektivität und Effizienz zu prüfen. Zentral ist die Frage, wer in der Gemeinde dafür die Verantwortung übernimmt.

### Vorteile der regionalen Koordination des Unterstützungssystems

Für kleine und mittlere Gemeinden lohnt es sich, die regionale Zusammenarbeit von der Pflege auch auf die Betreuung und die Beratung zu erweitern. Durch gemeinsame Angebotsplanung können sie alle stationären, ambulanten und aufsuchenden Angebote und Ressourcen in der Region einbinden, Versorgungslücken schliessen, Doppelspurigkeiten vermeiden, Qualitätsstandards sichern und Stärken der einzelnen Gemeinden nutzen. Potenzial für Synergien liegt in Kooperationen der Anbieterinnen und Anbieter. Es lassen sich Kosten sparen, wenn die Administration von mehreren Anbietern gebündelt wird.

### Vorteile der regionalen Koordination von Wohnprojekten

In vielen Gemeinden fehlen für autonomes Wohnen im Alter geeignete kleine Wohnungen. Angebotslücken bestehen auch bei Alterswohnprojekten mit Betreuungsdienstleistungen oder für Zielgruppen mit besonderen Bedürfnissen. Wenn neue Projekte unabhängig voneinander geplant werden, besteht die Gefahr, dass alle etwa das Gleiche anbieten. Werden neue Angebote in regionaler Abstimmung geplant, können sie gezielt Angebotslücken schliessen. Anstatt dass jede Gemeinde ein durchschnittliches Alterswohnprojekt mit den nötigsten Dienstleistungen realisiert, kann so jedes Projekt besondere Angebote für eine

bestimmte Zielgruppe umsetzen. In ländlichen Regionen hat der Aufbau von Wohn- und Betreuungsangeboten oft nur eine Chance, wenn die Nachfrage regional erschlossen wird.

In der regionalen Zusammenarbeit liegen noch weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Angebote und zur gegenseitigen Entlastung der Gemeinden, z. B. die Verteilung von ambulanten Diensten auf mehrere Gemeinden, die gemeinsame Verwaltung dezentraler Angebote oder Beratung der Bevölkerung aus einer Hand.

## **Vorteile der gemeindeinternen Abstimmung von Massnahmen**

Alterspolitik ist eine Querschnittsaufgabe mit vielen Aspekten, zahlreichen Akteuren und langfristiger Wirkung. Sie betrifft die Gesundheits-, Sozial-, Raum-, Bau-, Verkehrs- und Finanzpolitik und sollte ressortübergreifend koordiniert werden. Hilfreich ist, wenn eine Altersbeauftragte, ein Altersbeauftragter oder eine Altersfachstelle die vielen Fragen bündelt, die das Alter betreffen.

In der Gesamtschau von Bedürfnissen und lokalen Gestaltungsspielräumen liegt die wohl wichtigste Aufgabe der Gemeinde, aber auch ihre grösste Kompetenz und legitimste Rolle. Kommunale Alterspolitik fördert das selbstständige Wohnen im Alter, indem sie ...

... mit der Bevölkerung und Anbieterinnen zusammen ein Alterskonzept oder ein Altersleitbild als Strategie und Controllinginstrument für die Alterspolitik erarbeitet und eine Altersfachstelle oder eine Altersbeauftragte, einen Altersbeauftragten einsetzt, die alle alterspolitischen Aspekte bündelt.

... die Elemente des Unterstützungssystems für selbstständiges Wohnen im Alter (aufsuchende Pflege und Betreuung) aufbaut und Lücken schliesst, und zwar in Abstimmung, allenfalls auch im Verbund, mit anderen Gemeinden der Region.

... die Anbieter dieser Dienstleistungen koordiniert (in kleinen Gemeinden regional), denn das System funktioniert nur effizient, wenn alle Anbieterinnen auf Augenhöhe zusammenarbeiten und die Schnittstellen, insbesondere zwischen Pflege und Betreuung und zwischen professionellen Anbietern und Freiwilligenarbeit, reibungslos funktionieren.

... alle älteren Personen und Angehörigen über bestehende Angebote informiert und mit ihnen ein individuelles Setting von Dienstleistungen zusammenstellt und laufend anpasst (Case Management, in kleinen Gemeinden regional).

... durch orts- und verkehrsplanerische, bauliche, organisatorische und soziale Massnahmen ein altersfreundliches Wohnumfeld schafft. Dazu gehören:

- genügend altersgerechte, d. h. kleine, günstige und zentral gelegene Wohnungen
- hindernisfreie Architektur
- hindernisfreier, gefahrloser öffentlicher Raum
- altersfreundlicher Verkehr (Ortsbus, Platzierung der Haltestellen, Fahrdienst für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Hausvorfahrten)
- Versorgungsinfrastruktur (Service public, Läden, Cafés, Restaurants, Arztpraxen usw.)
- öffentliche Räume als Kontaktorte für die ganze Bevölkerung (Treffpunkte, Plätze, Parks)
- Plattformen zur Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Anlässe, Kurse)
- aktiv geförderte Gemeinschaften (Moderation von Nachbarschaften und Netzwerken)
- Förderung und Organisation von Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe
- Förderung von generationendurchmischten Häusern, Siedlungen und Quartieren

... mit finanzpolitischen Massnahmen dafür sorgt, dass alle Bevölkerungsteile an den Angeboten teilhaben können. Das umfasst:

- Subvention von Angeboten, die kommerziell nicht rentabel, aber volkswirtschaftlich sinnvoll sind (durch Gemeinden und Kanton): Starthilfen, Betriebsbeiträge, Tarifiereduktionen für einkommensschwache Bezügerinnen und Bezüger von Zusatzleistungen
- Subjektförderung: Ergänzungsleistungen, kantonale Beihilfen, Gemeindegzuschüsse auch für Betreuung und für Teilhabe an sozialen Angeboten

Hilfreich ist auch ein Alterskonzept oder Altersleitbild. Insbesondere der Prozess der Erarbeitung eines solchen Konzepts oder Leitbilds ist für Gemeinden von zentraler Bedeutung: Wenn das Altersleitbild gemeinsam mit Interessierten aus der Bevölkerung erarbeitet oder erneuert wird, lassen sich Bedürfnisse in der Gemeinde und Lücken im Angebot präzise

definieren und gemeinsam priorisieren. Anregungen für Verbesserungen, Ideen und Hinweise auf Gelegenheiten und mögliche Allianzen mit Organisationen lassen sich sammeln, aber auch Handfestes wie Geld, Bauland, geeignete Altbauten. Die öffentliche Debatte verschafft der Alterspolitik breite Abstützung und hohe Legitimation, fördert das Wissen in der Bevölkerung und ihre Identifikation mit alterspolitischen Anliegen. So lassen sich auch Ressourcen der Generation 60+ nutzen. Dies verleiht der Alterspolitik Profil, Effizienz, Qualität und politischen Rückhalt.

Funktionen, die in den letzten Jahrzehnten strikt getrennt wurden, wieder zusammenzuführen ist ein Gebot der Stunde. Im Mischen der Generationen, aber auch im Verbinden von öffentlichen und privaten Angeboten, von kommerziellen und gemeinnützigen Geschäftsmodellen und im Kombinieren von verschiedenen Kassen zur Finanzierung von gewünschten Dienstleistungen steckt viel Potenzial. Diese Herangehensweise stellt stets zwei Fragen: Was könnten wir brauchen? Womit könnten wir es kombinieren, damit wir es uns leisten können?

Hinter Alterswohnprojekten stehen oft zivilgesellschaftliche Initiativen. Die Gemeinden können sie auf vielfältige Art unterstützen und oft verbessern, indem sie prüfen, ob sie dem kommunalen Altersleitbild entsprechen, Schwächen eruieren, Ergänzungen anregen, die Trägerschaft lokal und mit Fachleuten vernetzen und die Realisierung planerisch, finanziell, mit Bauland oder durch eine Bürgerschaft unterstützen.

## **Finanzielle Vorteile für Gemeinden und Hindernisse für ein altersdurchmischtes Wohnen**

Die finanziellen Vorteile für Gemeinden, die eine aktive Alterspolitik betreiben und denen es gelingt, das selbstständige Wohnen im Alter zu verlängern, haben weniger Kosten, da verfrühte Heimeintritte vermieden werden können. Sie haben weniger soziale Kosten, da Kontakte zwischen den Generationen integrierend und stabilisierend wirken. Eine aktive Alterspolitik generiert Aufträge und Arbeitsplätze in der Gemeinde, sie kann Auslöser sein, um die Freiwilligenarbeit und das Vereinsleben auszubauen und generell ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen. Es gilt dem Vorurteil entgegenzuwirken, dass es sich für eine Gemeinde nicht lohne, günstige Alterswohnungen zu fördern. Es besteht oftmals die Befürchtung, dies könnte Personen anziehen, von denen kaum Steuereinnahmen zu erwarten seien, die aber der Gemeinde Kosten verursachen, wenn sie später in ein Pflegeheim umziehen müssen.

Ein grosses Hindernis ist die starre Trennung von Pflege und Betreuung bei der Finanzierung, die sich aus dem Bundesgesetz über die Krankenversicherung ergibt. Im Alltag sind die Grenzen zwischen Pflege und Betreuung fließend. Doch für Betreuung und Pflege sowie für ambulante und stationäre Pflege gelten unterschiedliche Finanzierungsregeln. Darum haben es die Beziehenden meist mit verschiedenen Leistungserbringern zu tun. Mehr Möglichkeiten würden sich ergeben, wenn Betreuung und Pflege aus einer Hand kämen. Doch der Aufwand für die Buchhaltung ist so gross, dass ihn selbst grosse professionelle Organisationen scheuen.

Ein weiteres Hindernis ist der Mangel an Wissen. Den Behörden und Verwaltungen in kleinen Gemeinden fehlt oft das Knowhow zur Steuerung von Planungsprozessen im Rahmen einer aktiven Alterspolitik. Älteren Personen und ihren Angehörigen fehlt die Übersicht über unterstützende Angebote.

Eine wirksame Alterspolitik besteht vor allem aus Koordination, Beratung, Prozessbegleitung, Verwaltung, Kommunikation und Weiterbildung, aus Mandaten für externe Fachpersonen, Beiträgen an private Projekte und allenfalls Unterstützung für bedürftige ältere Personen.

Die Folgen der demografischen und gesellschaftlichen Trends betreffen die Gemeinden so oder so. Es lohnt sich für Gemeinden, das Thema Alter aktiv und im Austausch mit der Bevölkerung anzugehen. Gemeinden, die eine aktive Alterspolitik verfolgen, erleben positive Auswirkungen auf weitere Politikfelder und das Gemeindeleben sowie eine Attraktivitätssteigerung als Wohn- und Arbeitsort.

## **Vorteile einer Durchmischung der Generationen**

Die Beziehung zwischen den Generationen sollte stets als gegenseitig verstanden werden, als ein Geben und Nehmen mit Nutzen für alle.



Gemeinschaftsraum Gewo, Burgdorf. Foto: Niklaus Spörri

Regelmässige Kontakte zu jüngeren Menschen geben dem Leben im hohen Alter einen gesellschaftlichen Sinn. Anhaltende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben stützt den allgemeinen Zustand von älteren Personen und motiviert sie zur Selbstverantwortung und zur Selbstpflege. Teilhabe wird erleichtert durch niederschwellige Treffpunkte und ein aktives, altersdurchmisches Vereins-, Siedlungs- und Quartierleben.

Altersdurchmischte Quartiere nützen allen Generationen. Sie erleichtern die Organisation von kommerziellen und gemeinnützigen Dienstleistungen und Versorgungsangeboten. Diese helfen, das selbstständige Wohnen im Alter zu verlängern. Sie wirken aber auch der vermehrten Schliessung von Gastronomiebetrieben und Läden und der Ausdünnung des öffentlichen Lebens in kleinen und mittleren Gemeinden entgegen. Mit dem Verschwinden von Versorgungs- und Service-public-Angeboten aus den Gemeinden bricht der gemeinsam genutzte Raum und damit die elementarste Voraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt und für die demokratische politische Ordnung weg. Eine aktive kommunale Alterspolitik kann hier Gegensteuer geben. Aus der öffentlichen Diskussion über eine altersfreundliche Gemeinde kann eine Strategie wachsen, wie die Gemeinde insgesamt wieder stärker belebt werden kann.

### Zur Verhältnismässigkeit

Die Durchmischung der Generationen im Wohnumfeld ist eine gute Voraussetzung und ein wichtiger Faktor zur Verlängerung des selbstständigen Wohnens im Alter. Sie zu verbessern, dauert aber zehn bis zwanzig Jahre. Um die Pflegekosten im Alter pro Person zu senken, braucht es darum auch rascher umsetzbare und effizientere Massnahmen. Sie liegen im Bereich einer verbesserten, präventiv wirkenden Betreuung zu Hause.

Dennoch sollten Kanton und Gemeinden das altersdurchmischte Wohnen, aber auch die soziale Durchmischung in Siedlungen und Quartieren ganz generell aufgrund ihres breiten Nutzens fördern. Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Gesellschaft und der damit verbundenen Herausforderungen spielen die Beziehungen im Wohnalltag eine wichtige Rolle. Hier können die wachsenden älteren Generationen auch sinnstiftende gesellschaftliche Aufgaben finden: Das Weitergeben von Erfahrungen, Wissen, Traditionen und Konventionen an jüngere Generationen sorgt für Kontinuität und Integration und fördert die Stabilität und den Zusammenhalt in der Gesellschaft.

## 3.2 Altersdurchmischtes Leben und Wohnen im Quartier

### Zur Autorin

Simone Gretler Heusser ist Sozialwissenschaftlerin und Master in Public Health, sie arbeitet und lehrt an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit am Institut für Soziokulturelle Entwicklung. Sie begleitet altersfreundliche Quartiere und interessiert sich für den sozialen Zusammenhalt im gesellschaftlichen Wandel.

[www.hslu.ch](http://www.hslu.ch)

### Fragestellung

Die Expertise «Altersdurchmischtes Leben und Wohnen im Quartier» fokussiert auf die Ebene des Quartiers. Sie gibt Antworten auf die Frage, welche baulichen und sozialen Aspekte die Durchmischung der Generationen im Quartier fördern, welche Institutionen und Organisationen und welche Räume es dazu braucht und welche Mehrwerte daraus für die verschiedenen Generationen entstehen. Die Überlegungen beziehen sich vor allem auf den urbanen Raum, können aber auch für grössere Landgemeinden und ihre Ortsteile adaptiert werden. Zum Auftakt werden die Begriffe «Raum» und «Quartier» definiert und heutige Trends beleuchtet, die das Zusammenleben in unserer Gesellschaft verändern bzw. schwächen. Dann stellt die Expertise acht Initiativen vor, die auf Quartierebene die Durchmischung der Generationen fördern. Ausgehend von diesen Beispielen thematisiert die Autorin Handlungsfelder und Handlungsmöglichkeiten. Schliesslich skizziert sie die Zuständigkeiten von Gemeinden, Kanton und Bund und fasst zum Schluss ihre Erkenntnisse in Form von drei Thesen zusammen.

### Verschiedene Trends bedrohen den gesellschaftlichen Zusammenhalt

Etliche Megatrends verändern und bedrohen die Kontakte im Alltag, insbesondere zwischen den Generationen. Dazu gehört der radikale Wandel der Wertschätzung des Lebens in den Kernstädten. In den 1980er-Jahren war die Rede von der sogenannten A-Stadt: Da Oberschicht und Mittelstand die Städte verliessen, konzentrierten sich dort Personen, die dem Staat Kosten verursachen: Arme, Alte, Ausländerinnen und Ausländer sowie Auszubildende. Heute hat die Stadt ein ganz anderes Image: dynamisch, progressiv, tolerant, divers, sexy, hohe Lebensqualität. Familien und Kinder und auch wohlhabende Leute leben wieder in den Städten. Der Anteil an Menschen ohne Schweizer Staatsangehörigkeit ist immer noch höher als in ländlichen Gebieten, aber ihr Beitrag zur urbanen Gesellschaft wurde erkannt.

Verbunden mit dieser Trendumkehr sind Aufwertung (Gentrifizierung) und bauliche Verdichtung der Städte. Sie bringen neue soziale Probleme: In bestehenden Wohnquartieren kann die alteingesessene, oft ältere Bewohnerschaft die steigenden Mietzinsen nicht mehr bezahlen, sie wird durch Renovierungen und Ersatzneubauten an den Stadtrand oder in die Agglomeration verdrängt, soziale Netze zerreißen.

Generell nimmt die soziale Ungleichheit in der Gesellschaft zu. Auch eine wachsende räumliche Segregation von Arm und Reich ist festzustellen, ebenso eine Tendenz zur Milieubildung: Immer mehr Menschen haben fast nur noch zu Personen Kontakt, die ihre Werte, Ansichten und Lebenssituation teilen. Diese Trends bedrohen den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Kern der Kommunalpolitik sollte darum die Sozialverträglichkeit ihrer Entscheidung sein. In der Sozialpolitik ist eine Kommunalisierung zu beobachten, die den Gemeinden mehr Gewicht, aber auch mehr Verantwortung und finanzielle Belastung bringt, z. B. beim Kindes- und Erwachsenenschutz.

### Altersfreundliche Quartiere

Der Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft wächst. Die meisten möchten auch im Alter möglichst selbstbestimmt in ihrer Wohnung bleiben. Das stellt Anforderungen an die Gesellschaft und das Quartier und seine Organisationen. Ältere Menschen stellen Ansprüche an die Sicherheit und die räumliche Gestaltung im Quartier. Dazu gehören eine adäquate Beleuchtung, altersfreundliches Mobiliar, genügend Sitzgelegenheiten, Verzicht auf Schwellen,

eine gute Erschliessung des öffentlichen Verkehrs, Einkaufsmöglichkeiten und gesundheitliche Nahversorgung in Gehdistanz. Alle diese baulichen und sozialen Qualitäten kommen nicht nur älteren Menschen zugute, sondern beispielsweise auch Eltern mit Kindern und anderen Personengruppen.

Ebenso wichtig sind soziale Beziehungen. Es hat sich gezeigt, dass die Fähigkeit, auch im hohen Alter noch neue Beziehungen aufzubauen, wesentlich ist für das Wohlbefinden und die Gesundheit im Alter. Dazu können in den Quartieren Möglichkeiten geschaffen werden. Es braucht Aneignungsmöglichkeiten, das Quartier muss im Alter neu erfahren und zum eigenen Ort «gemacht» werden können. Das sind soziale Prozesse, sie können im physischen Raum wie in einem Park oder auf einem Platz passieren oder an einem sozialen Treffpunkt, in einem Verein oder einer informellen Gruppe. Voraussetzungen dafür sind stets zwei Dinge: geeignete Räume (Innen- und Aussenräume) und eine Organisation als Anbieterin.

Viele Initiativen und Programme der jüngsten Zeit können bei der Entwicklung von altersfreundlichen Umgebungen hilfreich sein. Die Weltgesundheitsorganisation hat einen Rahmen für die partizipative Gestaltung einer altersfreundlichen Stadt geschaffen, der auch zur Förderung der Durchmischung der Generationen nützlich ist. Folgende Abbildung gibt einen Überblick über die empfohlenen Interventionen und die erhofften Veränderungen:

<b>Interventionen zur Förderung einer altersfreundlichen Umgebung</b>	<b>Kurz-/mittelfristig erreichte Veränderungen zur Schaffung einer altersfreundlichen Umgebung</b>
<b>Physische Umgebung</b>	<b>Physische Umgebung</b>
Planung und Bodenpolitik	Zu Fuss erreichbar
Gestaltung von öffentlichen Räumen und Gebäuden	Zugänglichkeit öffentlicher Räume, Gebäude und öffentlicher Verkehr
Wohnungspolitik und Kostenmodelle	Bezahlbarkeit Wohnungen
Verkehrspolitik	Sicherheit
<b>Soziale Umgebung</b>	<b>Soziale Umgebung</b>
Kultur- und Freizeitangebot	Freiwilliges Engagement
Kommunikation und Interessenvertretung	Partizipation bei politischen Entscheiden
Gesundheits- und Sozialdienste	Ökonomische Sicherheit
Arbeits- und Geschäftsmöglichkeiten	Positive gesellschaftliche Haltung gegenüber alternden und alten Menschen
	Zugängliche Informationen und Dienste

**Abbildung 3** Interventionen zur Förderung einer altersfreundlichen Umgebung (Expertise Gretler Heusser, S. 10, adaptiert aus WHO Europe: Creating age-friendly environments in Europe, 2016, und WHO: Measuring the Age-Friendliness of Cities, 2015).

**Der Wert lockerer, aber vertrauensvoller Bindungen**

Die Heterogenität der Gesellschaft wächst insgesamt, auf der Ebene der Gemeinden und Quartiere ist jedoch teilweise eine soziale Homogenisierung zu beobachten. Das Quartier spielt hier eine wichtige Rolle für einen Ausgleich, indem es soziale Nahbeziehungen ermöglicht, sei es in der Nachbarschaft, im Quartierladen oder im freiwilligen Engagement. Für viele Menschen ist das Quartier ein wichtiger Lebens- und Sozialraum, besonders was die freiwilligen und zufälligen Sozialbeziehungen betrifft. Hier geht es um die «Stärke von schwachen Beziehungen»: Nicht nur die starken Beziehungen (Familie, Eltern–Kinder, Freunde) sind wichtig für den sozialen Zusammenhalt. In Gesellschaften, in denen viele Menschen alleine leben, sind auch die lockeren, losen, aber trotzdem vertrauensvollen Bindungen im Alltag und im Wohnumfeld von grosser Bedeutung. Besonders wertvoll sind Begegnungen mit Menschen aus anderen Milieus und anderen Lebenssituationen.

## Räume und Teilhabe

Im Hinblick auf eine Förderung des altersdurchmischten Lebens und Wohnens im Quartier lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Bauliche und soziale Aspekte hängen immer zusammen.
- Wachsende politische Anforderungen auf kommunaler Ebene, Verräumlichung der Segregation und allgemein wachsende soziale Ungleichheit stellen Herausforderungen für eine soziale Raumentwicklung dar.
- Soziale Raumentwicklung braucht sozialräumliche Ansätze.
- Der Förderung des sozialen Zusammenhalts, des gegenseitigen Verständnisses und Interesses aneinander kommt in der sozialen Raum- und Stadtentwicklung eine wichtige Bedeutung zu, insbesondere über inkludierende, partizipative Zugänge.
- Bei partizipativen Herangehensweisen ist es zentral, für eine Rahmung der sozialen Gerechtigkeit zu sorgen.
- Eine inklusive Stadt fördern, heisst, Zugänge für alle Bewohnerinnen und Bewohner schaffen.
- Aus der Beschäftigung mit der alternden Bevölkerung vor allem in Städten ist eine Reihe von Grundlagen für altersfreundliche Umgebungen entstanden. Es stellt sich die Frage, inwieweit diese für die ganze Bevölkerung und weitere Altersgruppen genutzt werden können.

## Acht Beispiele

Die Expertise stellt acht Initiativen in der Schweiz und in Deutschland vor, die auf Quartiers-ebene eine Durchmischung und das Zusammenleben der Generationen fördern. Sie unterscheiden sich in Thematik, Grösse, Finanzierung und Organisation. Alle antworten jedoch auf neue Bedürfnislagen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel – nicht nur auf den wachsenden Anteil von älteren Menschen, sondern auch auf den Wandel von Wohn- und Lebensformen, Arbeitsorganisation, Mobilität usw. Alle Beispiele tragen auf ihre Weise zum altersdurchmischten Leben im Quartier bei. Sie fördern Teilhabe und Zugehörigkeit, Sinnhaftigkeit, Sicherheit und Lebensqualität. Ihre Herangehensweisen sind pragmatisch, von der lokalen Situation geprägt und nutzen bestehende Netzwerke und Partnerschaften. In einigen Beispielen zeigt sich ein wichtiger Erfolgsfaktor: das Verbinden von Top-down- und Bottom-up-Strategien. Zu einigen Beispielen kann kritisch bemerkt werden, dass sie nur den Mittelstand erreichen und schwieriger zu erreichende Gruppen nicht einbeziehen.

## Sechs Handlungsfelder auf Quartierebene

Aufgrund ihrer Analyse der acht Beispiele erachtet die Autorin sechs Handlungsfelder zur Verbesserung der Generationendurchmischung in Quartieren als besonders wichtig: Aging in place ermöglichen, Freiwilliges und soziales Engagement fördern, Gesundheitsförderung pflegen, Interaktion im Quartier koordinieren, Möglichkeitsräume schaffen, Quartierarbeit stärken.

**Aging in place**, an dem Ort (in dem Quartier) alt werden, wo man lebt, ist ein Grundsatz heutiger Alterspolitik.

Ohne **freiwilliges und soziales Engagement** ist altersdurchmishtes Leben und Wohnen im Quartier nicht denkbar. Es fördert Zusammenhalt und Sinnhaftigkeit und wird auf Quartierebene in informellen oder formellen Formen von Nachbarschaftshilfe umgesetzt. Zentral ist die Koordination von bezahlter professioneller und unbezahlter freiwilliger Laienarbeit. In diesem Bereich besteht Forschungsbedarf.

Beim Handlungsfeld **Gesundheitsförderung pflegen** geht es um Prävention und Gesundheitsförderung (auch bei bereits Pflegebedürftigen), die Entlastung von Angehörigen und das Schliessen von Lücken in der ambulanten Pflege – etwa **Aging in place** auch für Menschen mit einer Demenzerkrankung zu ermöglichen.

Das Handlungsfeld **Interaktion im Quartier koordinieren** zielt auf den Bezug der Projekte zu ihrem lokalen sozialen Kontext. Partizipationsprozesse greifen auf der Ebene Quartier. Meist spielen organisierte Begegnungen im Rahmen einer Quartierinfrastruktur eine Rolle.

**Möglichkeitenräume schaffen** ist ein Handlungsfeld mit grossem Potenzial zur Förderung von altersdurchmischem Leben. Gemeint ist der Bedarf an Räumen, die nicht vordefiniert sind und von der Quartierbevölkerung vielfältig genutzt und gestaltet werden können. Auch Um- und Zwischennutzungen bieten dafür einen Rahmen.

**Quartierarbeit stärken** ist die dringlichste Empfehlung der Autorin. Soziokulturelle Animation kann Treffpunkte schaffen und die Akteure und Angebote im Quartier vernetzen. Darüber hinaus ist professionelle Quartierarbeit jedoch zentral, wenn zivilgesellschaftliche Ressourcen erschlossen werden sollen. Eine Zusatzauswertung zum Freiwilligen-Monitor Schweiz 2020 zeigt bei 55- bis 74-Jährigen eine grosse, ungenutzte Bereitschaft zu freiwilligem Engagement. Ihre nachhaltige Einbindung gelingt nur dort, wo Freiwilligenarbeit und staatlich finanzierte Soziale Arbeit zusammenwirken. Der Quartierarbeit kommt die wichtige Aufgabe zu, zivilgesellschaftliche Aktivitäten (**bottom up**) und staatliche bzw. kommunale Angebote (**top down**) miteinander zu verbinden und zu koordinieren.

## Zuständigkeiten: Gemeinden–Kanton–Bund

Eine zentrale Rolle spielt die interdisziplinäre Kooperation und Koordination der verschiedenen politischen Ebenen. Nur so – und in Verbindung mit Partizipation der Bevölkerung – wird eine offene, erfahrungsgespeiste und mehrperspektivische Entwicklung von Strukturen möglich, die der Durchmischung der Generationen förderlich sind. Der kommunalen Ebene kommt als unterster staatlicher Ebene eine wichtige Funktion zu. Sie übernimmt durch Mitfinanzierung und Koordination über das Quartier hinaus politische Verantwortung. Es geht nicht darum, alles von Grund auf neu und anders zu machen, vielmehr handelt es sich um eine dauernde Aufgabe. Die Expertise empfiehlt Mut zum Ausprobieren und einen langen Atem bei allfälligen Misserfolgen. Entscheidend ist der Aufbau von tragenden Beziehungen und der Fähigkeit der professionellen Akteure, achtsam und adäquat mit den Menschen im Quartier umzugehen.

Informelle Partizipationsformen sollten mehr Gewicht erhalten, und es sollten mehr provisorische, fließende und flexible Gelegenheiten zugelassen werden. Quartierarbeit sorgt für Koordination und Vernetzung der Akteure, Wertschätzung der freiwilligen Arbeit und Zusammenarbeit von Fachleuten und Laien auf Augenhöhe. Wichtig ist, (neue Formen von) Exklusion zu vermeiden und auch fragilen Menschen soziale Teilhabe zu ermöglichen.

Die direkte Interaktion findet auf der kommunalen Ebene und in den Quartieren statt. Doch der Kanton hat bildungs-, gesundheits-, planungs- und sozialpolitische Verantwortung. Er ist ein wichtiger Mitorganisator der Ortsentwicklung und indirekt Mitfinanzierer von Quartierarbeit. Er kann den Erfahrungsaustausch fördern. Auf Bundesebene wären mehr Programme zur Unterstützung und wissenschaftlichen Begleitung von lokalen Initiativen, zur Methodenentwicklung und für den Wissenstransfer wünschbar.

**These 1** Altersdurchmischt Leben und Wohnen im Quartier mit guter Lebensqualität ist ein Synonym für «neues urbanes Quartierleben», das für ein situationsbezogenes, informelles Zusammenleben mit losen und dennoch vertrauensvollen Beziehungen steht. Das Quartier als Möglichkeitsraum kann damit einen Beitrag zur sozialen Kohäsion leisten.

Altersdurchmischt Leben und Wohnen hat den Anspruch, gute Lebensqualität für alle zu schaffen. Zentral ist, dass mit neuen Partizipationsmöglichkeiten nicht neue Formen von Exklusion entstehen. «Altersdurchmischt» steht auch als Synonym für «divers», bezogen auf unterschiedliche Lebensformen und Biografien usw. Mit der zunehmenden Orientierung an eigenen Milieus und Wertegemeinschaften nehmen Kenntnis und Interesse für andere Lebens- und Bezugswelten ab. Zur Förderung des sozialen Zusammenhalts ist es deshalb wichtig, Verbindungen zu schaffen. Auf Quartiersebene ist die Bedeutung von Möglichkeitsräumen zu unterstreichen, die Begegnungen und verbindliche Beziehungen ermöglichen.

**These 2** Gutes Leben und Wohnen (nach den Grundsätzen von Design for All) im Quartier nützt allen Generationen und trägt zum sozialen Zusammenhalt bei. Die Grundlagen der Weltgesundheitsorganisation, die altersfreundliche Umgebungen fördern und entwickeln helfen, sind auch für das altersdurchmischte Leben und Wohnen im Quartier anwendbar.



Gemeinschaftshof Niederweningen.  
Foto: Urs Bürchler

Fördermassnahmen für ältere Menschen nützen allen Generationen. Rollator gängige Wege sind auch mit Kinderwagen und Rollstühlen besser befahrbar. Allerdings gibt es durchaus spezifische Bedürfnisse, etwa in öffentlichen Räumen. Hier sind Nutzungskonzepte nötig, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Dabei stellt sich die Frage, wer in Prozessen zur Aushandlung des guten Lebens und Wohnens angehört wird und mitbestimmen darf und welche Gruppen fehlen. In diesem Punkt besteht grosser Handlungsbedarf.

**These 3** Damit altersdurchmisches Leben und Wohnen im Quartier nachhaltig gelingen kann, sind die Verbindung von Top-down- mit Bottom-up-Ansätzen und ein inter- und transdisziplinäres Denken unabdingbar, das baulich-räumliche und soziale Bedingungen zusammen denkt. Dafür braucht es staatlich finanzierte, professionelle Quartierarbeit.

Öffentlich finanzierte Quartierarbeit, die als intermediäre Struktur zwischen Zivilgesellschaft und Politik vermittelt und den gegenseitigen Wissenstransfer sicherstellt, ist eine wichtige Forderung für ein altersdurchmisches Leben und Wohnen im Quartier. Bauliche und soziale Aspekte können nicht voneinander getrennt gedacht werden. Sozialräumliche Entwicklung ist ein Prozess und eine Daueraufgabe der öffentlichen Hand. In Zukunft wird die Kooperation von Laien und Fachleuten auf Augenhöhe sowie die inter- und transdisziplinäre Zusammenarbeit in gemischt-disziplinären Konstellationen an Bedeutung gewinnen.

## 3.3 Generationendurchmischte Siedlungen

### Zur Autorin

Barbara Emmenegger ist Soziologin, sie erforscht das nachbarschaftliche Zusammenleben und begleitet unterschiedliche Wohnbauträger bei der sozialräumlichen Entwicklung von Siedlungen.

<https://barbara-emmenegger.ch>

### Fragestellung

Wie sehen Siedlungen für die älter werdende Gesellschaft aus? Welche gebauten und sozialen Strukturen sind dafür nötig? Die Expertise «Generationendurchmischte Siedlungen» beruht auf Beispielen, einer Literaturrecherche und Telefoninterviews mit Vertretungen der Immobilienbranche (mit institutionellen und privaten Investorinnen und Investoren, Generalunternehmen und Wohnbaugenossenschaften). In der Expertise wird der Bezug zwischen Generationen- und sozialer Durchmischung thematisiert, es werden Vor- und Nachteile generationendurchmischter und altershomogener Siedlungen vorgestellt und der Wandel von Wohn- und Haushaltformen aufgezeigt. Schliesslich wird in der Expertise auch nach der Rolle gefragt, die sozial durchmischte Siedlungen übernehmen könnten, und ob die Immobilienwirtschaft in generationendurchmischten Siedlungen einen Mehrwert erkennt und nutzt.

### Integrale und partizipative Planung

In der Expertise wird der Begriff «alternsgerecht» als Kontrapunkt zum herkömmlichen «altersgerecht» verwendet. Er betont die Dynamik des Älterwerdens von Menschen und Räumen und die Vielfalt von Generationen und Bedürfnissen. «Alternsgerecht» orientiert sich an den Kompetenzen und Fähigkeiten der Bewohnenden und unterstützt ein selbstbestimmtes Wohnen.

Generationengerechte Konzepte folgen einem integralen Ansatz: Planerische, bauliche, soziale, pflegerische, kulturelle, betriebliche, politische, finanzielle und juristische Handlungsfelder, der örtliche Kontext und spezielle Bedürfnisse der Bewohnenden werden zusammen betrachtet und koordiniert entwickelt. Partizipation ist bei der Entwicklung von generationendurchmischten und alternsgerechten Siedlungen zentral, um die Bedürfnisse der unterschiedlichen Generationen zu integrieren.

«Design für alle» ist ein Gestaltungsprinzip zur Planung von inklusiven Umgebungen. Es umfasst eine möglichst barrierefreie Gestaltung von Wohnungen, Häusern, öffentlichen Räumen, Infrastruktur zur Versorgung, Verkehrsmitteln, Kommunikationsmitteln, Produkten und Dienstleistungen für alle Generationen und auch für Menschen mit Beeinträchtigungen. Ein bekanntes Beispiel von «Design für Alle» ist die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten», die seit 2009 in Kraft ist und davon ausgeht, dass nicht punktuelle Lösungen für motorisch oder sensorisch eingeschränkte Personen gebaut werden, sondern Wohnhäuser und Siedlungen für alle zugänglich sein sollen. «Design für alle» muss partizipativ erarbeitet werden, damit die unterschiedlichen Interessen berücksichtigt werden können. Doch mit «Design für alle» allein wird soziale Inklusion nicht erreicht, weil dazu weitere politische, soziale, kulturelle und ökonomische Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen.

### Wohn- und Haushaltsformen im Wandel

Die Individualisierung und die Pluralisierung von Lebensstilen generieren neue Formen der Alltagsorganisation. Einen wichtigen Einfluss hat auch die Emanzipation der Frau. (Frauen tragen aber nach wie vor einen Grossteil der gesellschaftlichen Unterstützungsleistungen und der Arbeit für die Bildung von sozialen Netzwerken.) Die Immobilienwirtschaft orientiert sich noch an der traditionellen Familie und baut entsprechende Wohnungstypen. Auch Wohnbaugenossenschaften besitzen vor allem Familienwohnungen, dazu oft Statuten, die Familien bei der Wohnungsvorgabe bevorzugen. Dies widerspricht der Idee von sozial und altersmässig durchmischten Siedlungen. Es erscheint deshalb sinnvoll, Wohnsiedlungen samt Wohnumfeld möglichst vielfältig, wandlungsfähig und barrierefrei zu gestalten.

Auch prozessuale Aspekte gewinnen an Bedeutung. Das Bedürfnis nach demokratischer Teilhabe beim Wohnen, nach Möglichkeiten, Wohnung, Siedlung und sozialräumliches Umfeld mitzugestalten, wächst. Dass an solche Gestaltungsmöglichkeiten gekoppelte Engagement unterstützt den Aufbau von sozialen Netzwerken. Daraus entstehen tragfähige Nachbarschaften, die helfen, dem wachsenden Betreuungsbedarf von älteren Menschen, aber auch Kindern oder Menschen mit Beeinträchtigungen zu begegnen.

## Soziale Durchmischung in den Siedlungen

Eine gute soziale Durchmischung ist ein Leitgedanke der Stadtentwicklung. Sozial durchmischte Wohnquartiere sind attraktiv. Sie bilden die Grundlage für gesellschaftlichen Zusammenhalt und gegen Polarisierung. Sie bieten die Möglichkeit, sich mit anderen auseinanderzusetzen und haben integrative Wirkung. In der Immobilienwirtschaft wird das Thema der sozialen Durchmischung zunehmend angesprochen. Die meisten Befragten betonen deren Wert in ihren Projekten – allerdings mehr oder weniger stark gewichtet.

Vor allem gemeinnützige Wohnbauträger setzen sich ausdrücklich mit einer Strategie zum Alterswohnen auseinander. Einzelne private und institutionelle Wohnbauträger thematisieren das Alter nicht spezifisch, sondern generell eine soziale Durchmischung und meinen damit auch den Generationenmix. Generationen- und soziale Durchmischung werden dabei oft als Synonyme verwendet. Ein Gesprächspartner betont, dass Investorinnen und Investoren von grossen Siedlungsprojekten an Fragen der sozialen Nachhaltigkeit nicht interessiert seien. Die Thematisierung von altersngerechtem Wohnen löse dort Ängste vor Renditeverlusten aus.

Renditeorientierte Wohnbauträger betonen die Vielfalt ihrer Wohnungsgrundrisse und definieren zum Teil keine spezifischen Kriterien für die soziale Mischung. «Wir planen den Wohnungsmix so, dass Menschen in den verschiedenen Lebensphasen bei uns eine Wohnung finden», so der Vertreter einer Anlagestiftung. Als Brand ist soziale Durchmischung bei der Wohnungswirtschaft angekommen. Renditeorientierte Entwicklungsfirmen sprechen den Generationenmix im Marketing zwar teilweise an, beim Vermietungsprozess treten sie aber oft in den Hintergrund. Effizienz und schnelle Vermietbarkeit stehen im Vordergrund, auf die langsameren Entscheidungsprozesse von älteren Menschen wird nicht Rücksicht genommen. Über Kriterien, Massnahmen und Kontrollmechanismen, welche die soziale Durchmischung bei der Erstvermietung und auch später im Betrieb gewährleisten sollen, verfügen nur einige Wohnbaugenossenschaften.

## Mehrwerte von durchmischten Siedlungen für die Immobilienwirtschaft

Befragte aus der Immobilienwirtschaft nennen mehrere Mehrwerte von sozial durchmischten bzw. altersngerechten Siedlungen. Sie betten soziale Nachhaltigkeit in den Diskurs einer marktwirtschaftlichen Logik ein, um in soziale Werte investieren zu können. So argumentieren sie, dass sozial durchmischte Siedlungen in der Regel sozial nachhaltig seien, d. h., auch langfristig gut funktionierten. Funktionierende Siedlungen seien langfristig gesehen ein gutes Kapital, da sie weniger Kosten und Aufwände generieren. Soziale Nachhaltigkeit sei auch ein Alleinstellungsmerkmal (Unique Selling Point) gegenüber der Konkurrenz, was ökologische Nachhaltigkeit mittlerweile kaum mehr sein könne.

Folgende Mehrwerte wurden genannt: Sozial nachhaltige und durchmischte Siedlungen ...

... verlängern die Mietvertragslaufzeit. Hohe Fluktuation ist kostspielig und kann die Zufriedenheit der Bewohnenden und die Vermietbarkeit beeinträchtigen.

... stärken das Image der Siedlung. Konflikte schaden dem Image der Siedlung, Konfliktlösungen sind unter Umständen aufwendig und kostspielig und wirken sich auf die Vermietbarkeit aus.

... stärken den «Unique Selling Point», ein Vorteil gegenüber der Konkurrenz.

... zeigen weniger Kohorteneffekt: Veränderungsbedürfnisse (Bedarf nach einer kleineren Wohnung) entstehen nicht gleichzeitig.

... reagieren auf die Nachfrage: Die Gesellschaft altert, das Portfolio muss an die Bedürfnisse einer älter werdenden Mieterschaft angepasst werden, um auf dem Markt bestehen zu können.

Ökonomische und soziale Nachhaltigkeit würden sich also eigentlich in die Hände spielen. Doch scheitert eine konsequente Umsetzung an den Ängsten von Investorinnen und Investoren vor Renditeverlusten. Von den befragten renditeorientierten Wohnbauträgern heben nur wenige die Mehrwerte sozial durchmischter Siedlungen hervor. Da Investitionen in soziale Aspekte ihren Mehrwert nur in der Langzeitbetrachtung zeigen, seien sie nur möglich, wenn sie von der Unternehmungsleitung getragen werden, gibt ein Mitarbeiter eines institutionellen Anlegers zu bedenken.

Gemeinnützige Wohnbauträger dagegen müssen keine Rendite erzielen. Befragte Wohnbaugenossenschaften betonen ihre gesellschaftliche Verantwortung im Zusammenhang mit sozial nachhaltigen und generationendurchmischten Wohnprojekten. Sie würden bewusst einen Beitrag leisten gegen zunehmende Vereinsamung, für soziale Kohäsion und für eine möglichst gute Lebensqualität in den Siedlungen bis ins hohe Alter. Ihr Alleinstellungsmerkmal dabei sei der günstige Mietzins; soziale Nachhaltigkeit sei sowieso Programm.

Damit stellt sich die Frage nach einem Lastenausgleich bei den sozialen Kosten zwischen Gemeinwesen und Investorinnen, Investoren und nach Abschöpfung des Planungsmehrwerts. Die Expertise regt an, die Art und Weise der Zusammenarbeit zwischen Behörden und Immobilienbranche immer wieder zu überdenken, neue Anreizsysteme zu entwickeln und gleichzeitig den gemeinnützigen Siedlungsbau zu fördern.

## **Modelle generationendurchmischter oder altershomogener Siedlungen**

Manche Projekte rücken entweder die Generationendurchmischung oder altershomogenes Wohnen (z.B. Wohnen 60+) in den Fokus. Ziel all dieser Wohnprojekte ist, dass ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer privaten Wohnung leben können. Siedlungen, die sich als Generationensiedlungen bezeichnen, kennen klare Kriterien zur Mischung des Alters, die bei der Erstvermietung und auch im Betrieb, im Sinne der Belegungssteuerung, angewendet werden.

Altershomogene Wohnprojekte richten sich an Interessierte einer bestimmten Altersgruppe. Sie entstehen teilweise als Top-down-Projekte von gemeinnützigen oder renditeorientierten Wohnbauträgern, oft aber aus dem Engagement einer Gruppe von Interessierten. Einige umfassen auch Dienstleistungen. Sie werden oft sorgfältig aufgebaut, einige leisten wichtige Pionierarbeit, was Modelle der Auswahl der Mitbewohnenden, der Organisation, der finanziellen und rechtlichen Bestimmungen und der Nachfolgeregelungen betrifft. Altersgerechte Wohnformen machen als generationendurchmisches wie als altershomogenes Wohnen Sinn. Wichtig für lebendige und attraktive Gemeinden ist die Vielfalt an unterschiedlichen Angeboten für unterschiedliche Bedürfnisse.

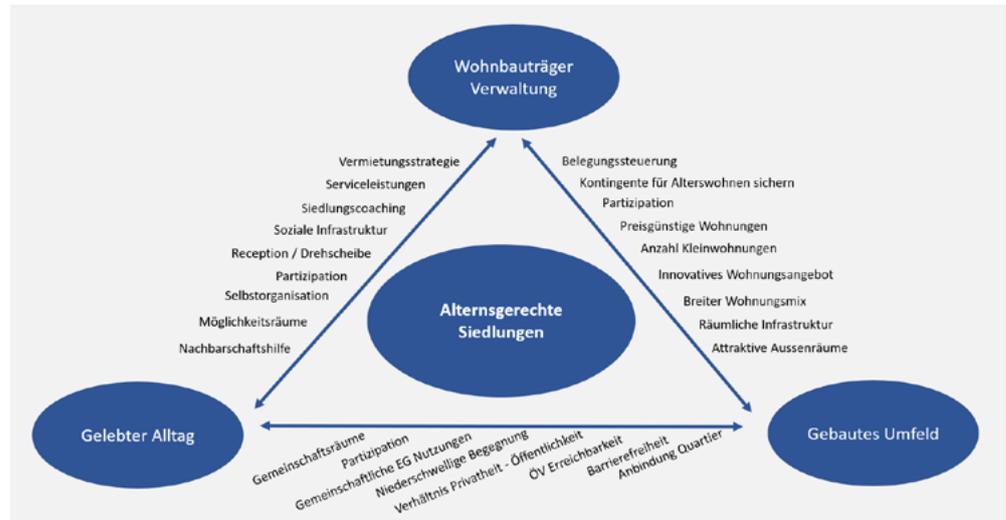
Grössere renditeorientierte und gemeinnützige Wohnbauträger haben altershomogene Wohnprojekte initiiert. In den Interviews erzählen sie von schlechten Erfahrungen, weshalb altershomogene Projekte für sie nur noch ausnahmsweise oder gar kein Thema mehr seien. Eine Genossenschaft setzt nach zwei schlechten Erfahrungen nun konsequent auf generationendurchmischte Häuser in ihren Siedlungen und strebt das über die Wohnungsgrössen und über Vermietungskriterien an. Dies deckt sich mit dem Befund von sozialwissenschaftlichen Untersuchungen, wonach eine überwiegende Mehrheit älterer Menschen eine klare Vorliebe für generationendurchmisches Wohnen zeige.

Manche Projekte haben Mühe, den angestrebten Anteil älterer Leute zu erreichen. Das liegt in der Regel daran, dass sie zu wenig Kleinwohnungen anbieten, die bei älteren Menschen sehr gefragt sind. In manchen Fällen liegt es auch an nicht durchdachten architektonischen Konzepten.

## **Kriterien und Handlungsfelder für gut funktionierende altersgerechte Siedlungen: Zusammenspiel sozialer, baulicher und betrieblicher Aspekte**

Auf der Grundlage eines sozialräumlichen Ansatzes sind integrale Entwicklungskonzepte für die Realisierung altersgerechter Siedlungen wegweisend. Dabei spielen soziale, bauliche und betriebliche Aspekte zusammen. Die Kriterien der einzelnen Aspekte sind nicht trennscharf zuzuordnen, sondern greifen immer auch ineinander über.

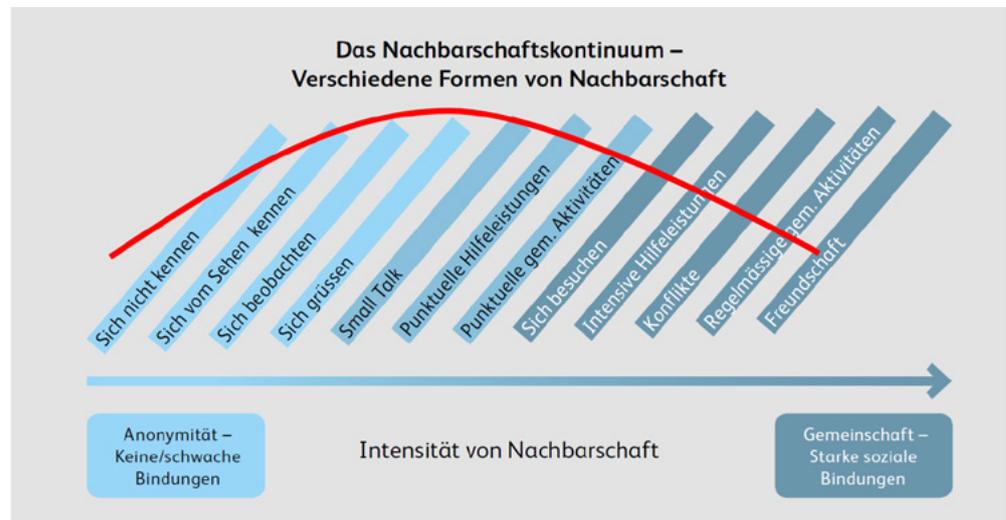
**Abbildung 4** Zusammenspiel von gelebtem Alltag, gebautem Umfeld und Betriebsumfeld



### Soziale Aspekte

Soziale Aspekte orientieren sich am gelebten Alltag der Bewohnenden. Dabei sind prozessorientierte Ansätze zentral, um den Aufbau von Gemeinschaften und tragfähigen Nachbarschaften in den Siedlungen zu fördern. Mitbestimmungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten unterstützen das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner. Durch das Engagement entstehen Kontakte, welche die Grundlage für den Aufbau von tragfähigen Nachbarschaften bilden. Ein Siedlungscoaching kann dieses Engagement gezielt anregen und unterstützen. Ein zentraler sozialer Aspekt ist die Nachbarschaft. Sie spielt vor allem für ältere Menschen und Familien in der Kinderphase eine wichtige Rolle. Im Alltag finden sich unterschiedliche Ausprägungen von Nachbarschaft, die von völliger Anonymität auf der einen Seite des Spektrums bis zu intensiver Gemeinschaft reichen.

**Abbildung 5** Nachbarschaftskontinuum



Eine Studie über Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen zeigt, dass ein Grossteil der Nachbarschaften lose pragmatische Beziehungen mit einem freundlich distanzierenden Umgang sind. Der Austausch beschränkt sich auf Grüssen oder gelegentlichen Small Talk. Sie sind aber besonders wichtig für eine positive Einstellung zur sozialen Umgebung. Allein das Wissen, dass man im Notfall auf die Hilfe der Nachbarin oder des Nachbarn zurückgreifen kann, ist wichtig für das subjektive Wohlbefinden. Schwache Bindungen werden übergreifender gelebt als stark gemeinschaftlich orientierte. Damit wirken gerade diese losen Beziehungen verbindend. Starke Bindungen hingegen bilden sich vor allem in Gruppen ähnlich Gesinnter und können integrativ wie ausgrenzend wirken.

### Bauliche Aspekte

Bauliche Aspekte, die sich am Konzept «Design für alle» orientieren, beziehen sich nicht nur auf die Planung und Gestaltung öffentlicher Räume und Gebäude, sondern umfassen auch



Laubengang Stadterle, Basel.  
Foto: Meinrad Schade

barrierefreies Wohnen, Zugangsmöglichkeiten und Benutzung von Mobilitäts- und Kommunikationsmitteln und Gebrauchsgegenständen. Die Expertise enthält dazu eine Liste von Handlungsfeldern.

Ein besonderer baulicher und/oder sozialer Aspekt sind Möglichkeitsräume. Darunter lassen sich vielfältig beispielbare Räume oder Mitwirkungsgefässe verstehen, die Engagement und Initiativen der Bewohnenden ermöglichen und unterstützen. Dabei handelt es sich um Gemeinschaftsräume, Cafés, Innenhöfe, Ateliers, Gartenprojekte oder auch um Arbeitsgruppen oder Kommissionen. Möglichkeitsräume sind Freiräume und lassen den Bewohnenden ein gewisses Mass an Gestaltungsfreiheit. Sie sind begrenzt planbar und offen für Unvorhergesehenes. Diese Unbestimmtheit verlangt Aushandlungen, diese fördern Kontakte, die wiederum soziale Netze stärken. Einige Genossenschaften bieten Möglichkeitsräume bereits in der Entwicklungsphase der Siedlung an.

### **Betriebliche und organisationale Aspekte**

Die Immobilienbranche steht mit der Entwicklung von Siedlungen an der Schnittstelle von marktwirtschaftlichen Herausforderungen und sozialen Aufgaben. Besteht der Anspruch, generationendurchmischte oder alterngerechte Siedlungen zu erstellen, müssen sowohl qualitative Eigenschaften von Siedlungen als auch prozessorientierte Ansätze in den Fokus rücken, die ein aktiviertes Wohnen ermöglichen. Dabei sind auch Immobilienverwaltungen und das Facility Management gefordert.

«Wohnen muss auch geübt werden» – ein Aspekt, der in der Rationalisierungslogik der Siedlungsverwaltungen in den Hintergrund tritt. Nicht nur die Bewohnenden, auch die Bewirtschaftenden müssen den Fokus auf das Soziale in der Siedlungsentwicklung und im Siedlungsalltag stärken. Dazu braucht es spezifische soziale Investitionen.

Bewohnende wären oft zu mehr Engagement für die Siedlung bereit, es braucht dazu aber einen aktivierenden Anstoss in Form eines Siedlungscoachings. Viele Beispiele von generationendurchmischem Wohnen kennen solche soziokulturellen Aktivierungen.

### 3.4 Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen für künftige Lebens- und Wohnformen einer älter werdenden Gesellschaft

#### Zur Autorin

Mariette Beyeler ist Architektin und Siedlungsplanerin, sie entwickelt Strategien zur Förderung des Weiterbaus am Bestand im Einfamilienhausgebiet und begleitet Kantone, Gemeinden und Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Umsetzung der sanften Innenentwicklung.

[www.metamorphouse.info](http://www.metamorphouse.info)

#### Fragestellung

Einfamilienhäuser (EFH) und EFH-Quartiere entwickeln sich zur Alterswohnform. Dafür wurden sie nicht geschaffen. Sie sind weder funktional noch finanziell ideal für das Wohnen im Alter. Wie kann die Tauglichkeit von EFH im Alter verbessert und eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch robuste Entwicklung von EFH-Quartieren für eine älter werdende Gesellschaft gefördert werden?

Eine Erhöhung der Einwohnerdichte schafft günstige Voraussetzungen zur Bewältigung von beiden Herausforderungen. In der Expertise «Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen für künftige Lebens- und Wohnformen einer älter werdenden Gesellschaft» werden Potenziale zur Weiterentwicklung von bestehenden EFH und EFH-Quartieren für eine älter werdende Gesellschaft untersucht und vier Handlungsstrategien miteinander verglichen: Barrieren abbauen, Umziehen, Abreissen und Neubauen, Weiterbauen.

#### Einfamilienhäuser sind nicht für das Alter gedacht

EFH und EFH-Quartiere spielen keine Nebenrolle. Sie prägen die reale und die imaginäre Wohnlandschaft tief und nachhaltig. Im Kanton Zürich sind zwei von drei Wohngebäuden ohne Nebennutzung Einfamilienhäuser. Das entspricht rund 120 000 EFH. Darin leben rund 320 000 Personen oder 21% der Bevölkerung. Die niedrige Bewohnerdichte der EFH-Quartiere und das individuelle Wohnen werden mit hoher Wohnqualität assoziiert. EFH werden für Familien konzipiert. Ziehen die Kinder aus, bleiben die Eltern allein zurück. Im Kanton Zürich wird die Hälfte der EFH von einer oder zwei Personen bewohnt, die sich mehrheitlich in der Nachfamilien- oder späteren Lebensphasen befinden.

Die Bedürfnisse späterer Lebensjahre sind im EFH jedoch ebenso wenig mitgedacht wie die sozialen, ökologischen und volkswirtschaftlichen Kosten des flächen- und energieintensiven Wohnideals. Häuser und Gärten sind nicht hindernisfrei und aufwendig im Unterhalt, die EFH-Quartiere sind mit Infrastruktur zur täglichen Versorgung und mit öffentlichem Verkehr weniger gut versorgt. Es braucht darum Strategien, welche die Qualitäten von EFH und EFH-Quartieren bewahren und sie gemäss den Leitlinien des kantonalen Raumordnungskonzepts verdichten. EFH-Quartiere sind für ihre älteren Bewohnerinnen und Bewohner, für die künftigen Generationen und für die Gemeinden eine grosse Herausforderung.

Die EFH-Bautätigkeit erreichte ihren Höhepunkt im Kanton Zürich 1996–2000 mit rund 2000 Neubauten pro Jahr. Heute werden noch einige Hundert EFH pro Jahr gebaut. Das EFH bleibt jedoch für viele ein Wunsch. Dadurch stellt sich zwangsläufig die Frage nach einer Weiterentwicklung des Bestandes. Im Unterschied zu Mehrfamilienhäusern fehlen für EFH grundsätzliche Überlegungen zum Umgang mit dem Bestand, mit Ausnahme von energetischen Massnahmen, die jedoch nicht genügend Impulse für die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren liefern.

Ältere EFH-Bewohnerinnen und -Bewohner beurteilen ihrer Wohnsituation positiv. Das EFH ist verbunden mit hohem Status, Erinnerungen, Stolz, persönlicher Gestaltung, Sicherheit (Schutz vor Kündigung) und familiärer Bindung. Dies alles und die lange Wohndauer stärken die Identifizierung mit dem Haus. Oft sind die Wohnkosten tief, wenn dank langjährigem

Wohneigentum die Hypotheken amortisiert werden konnten. Dass das EFH zum Wohnen im Alter wenig geeignet ist, mindert die subjektive Wohnzufriedenheit kaum. Sie bleibt selbst dann erhalten, wenn sich der Bewegungsradius auf Haus und Garten beschränkt. Bewohnende beklagen sich kaum über Einsamkeit. Die hohe Wohnzufriedenheit und lange Wohndauer können aber auch negative Folgen haben, weil funktionale Mängel unterschätzt und Anpassungsmassnahmen oder ein Umzug nicht oder zu spät in Erwägung gezogen werden. Die hohe Wohnzufriedenheit im Alter ist deshalb kein geeigneter Gradmesser dafür, ob eine Wohnsituation tatsächlich bedürfnisgerecht ist oder die optimale Lösung darstellt (vgl. Age Report IV: Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede, 2019, S. 114).

### **Handlungsstrategie 1: Barrieren abbauen**

Im Umgang mit den funktionalen Schwierigkeiten im EFH stehen zwei Handlungsstrategien im Vordergrund: Barrieren abbauen oder Umziehen. Beide stellen das EFH als Wohn- und Siedlungsform nicht infrage und können darum als konservativ bezeichnet werden. Für EFH verlangen Normen und Gesetze nicht, dass sie hindernisfrei anpassbar gebaut oder umgebaut werden. Mit dem Abbau von Barrieren kann die Wohnqualität im EFH erhalten und ein Umzug in ein Pflegeheim aus baulich-technischen Gründen vermieden werden. Massnahmen, die den Verbleib im EFH begünstigen, sind für Eigentümerinnen und Eigentümer sowohl finanziell als auch lebensgestalterisch eine interessante Vorsorge. Jede Vermeidung oder Verzögerung eines Heimeintritts entlastet auch die öffentlichen Kassen.

An Informationen und Unterstützungsangeboten fehlt es nicht. In den Gemeinden informieren Pro Senectute, Kommissionen oder Altersfachstellen. Häufig setzen sich aber ältere Menschen erst an der Schwelle zum fragilen Alter mit Problemen ihrer Wohnsituation auseinander, wenn ihre Bereitschaft zu Umbauten bereits abnimmt. Meistens werden dann kleinere Anpassungen gemacht und Hilfsmittel eingesetzt, damit der Alltag noch zu bewältigen ist. Eigentümerinnen und Eigentümer sollten darum zu einem Zeitpunkt angesprochen werden, an dem sie bereit sind, noch einmal zu investieren, zum Beispiel nach dem Auszug der Kinder. Die Energieberatung könnte hier Impulse liefern.

### **Handlungsstrategie 2: Umziehen**

Die Strategie Umziehen zielt auf eine breitere Wirkung: Kleine, hindernisfreie, zentrale, günstige und gut vernetzte Wohnungen motivieren ältere EFH-Bewohnerinnen und -Bewohner zum Umzug. Ihre EFH werden für jüngere Haushalte mit Kindern frei, was die Altersverteilung im EFH-Quartier erneuert. Der Effekt auf das Quartier ist umso grösser, je früher der Umzug erfolgt. Aber gerade nach dem Auszug der Kinder oder nach der Pensionierung wird das grosszügige Flächen- und Raumangebot des eigenen EFH geschätzt. Deshalb wird ein Umzug häufig erst im späten Alter erwogen, wenn das (zu) grosse Haus und der Umschwung zur Belastung werden. Die Strategie Umziehen verbessert die Wohnsituation der Betroffenen. Der Beitrag zur Altersdurchmischung im Quartier und zu dessen Weiterentwicklung ist jedoch fraglich. Im besten Fall wechseln sich die Generationen etwas schneller ab.

### **Problematische finanzielle Perspektiven**

Das EFH kann im Alter auch aus finanziellen Gründen zum Problem werden. Der EFH-Bauboom der 1990er- und 2000er-Jahre wurde dadurch gefördert, dass Beiträge aus der beruflichen Altersvorsorge für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden konnten. Pensionskassengeld ersetzt fehlendes Eigenkapital bei Haushalten, die sich sonst kein EFH leisten könnten. Bei den über 75-jährigen EFH-Eigentümerinnen und -Eigentümern sind dies nur 10%, aber bei den 50- bis 55-jährigen ist es die Hälfte. Da das Einkommen nach der Pensionierung sinkt, ist für viele Noch-nicht-Pensionierte die Tragbarkeit der Immobilie nach der Pensionierung in Gefahr. Das betrifft 70% derer, die Vorsorgegeld investiert haben, aber auch 50% derer, die kein Vorsorgegeld vorbezogen haben. Das heisst, dass in 10 bis 15 Jahren 60% der neu pensionierten Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Wohneigentum möglicherweise nicht halten können werden (Hohgardt H., Grimm S., Cong T.: Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter: Wie ticken Personen mit Wohneigentum der Generation 50+?, Forschungsprojekt ZHAW und BWO, 2019, Grenchen).

Banken raten Betroffenen, die Hypothek zu amortisieren, wozu diese oft nicht in der Lage sind, oder das EFH zu verkaufen. Doch Verkaufen löst nicht alle Probleme. Nach dem Jahr 2000 erstellte EFH haben eine schwächere Wertsteigerung erfahren als ältere, meist grössere und zentralere Häuser. Deshalb ist nicht immer sicher, dass der Erlös aus dem EFH für den Kauf oder die Miete einer zentralen, hindernisfreien Dreizimmerwohnung reichen wird. Um diese Fälle aufzufangen, müssten entsprechend viele günstige Wohnungen zur Verfügung stehen.

## Baureserven als Chance

EFH-Quartiere mit ein- und zweigeschossiger Bebauung verfügen im Vergleich zu anderen Wohnquartieren über grosse Baureserven, weil meist nur ein Teil der aus rechtlicher Sicht zulässigen Volumen realisiert ist. Der Ausbaugrad (bestehende Geschossfläche gemessen an der theoretisch möglichen) beträgt in den Zonen W1 und W2 im Mittel nur 70%. Durch eine Aktivierung dieser Reserven – indem neue Wohnungen in die bestehenden Quartiere eingefügt werden – kann die Bewohnerdichte gesteigert werden. Für die Stärkung der Resilienz von EFH-Quartieren ist die Erhöhung der Einwohnerdichte zentral.

Die Kosten pro Person für Strom- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Strassenverkehrserschliessung sind bei einer durchschnittlichen Belegung im EFH gegenüber einem dreigeschossigen Wohnblock mehr als 60% höher. Eine höhere Einwohnerdichte in EFH-Quartieren senkt die Infrastrukturkosten pro Person, verbessert die Wirtschaftlichkeit der angebotenen Dienstleistungen und macht den Ausbau sowie die Ansiedlung neuer Angebote attraktiver. Die individuelle Motorisierung war eine wichtige Voraussetzung für die Entstehung von EFH-Quartieren am Rand der Gemeinden. Um die Zersiedelung zu bremsen, soll künftig die Erschliessungsqualität im ländlichen Raum nicht mehr gesteigert werden.

Deshalb muss die Nachfrage nach EFH in bereits gebaute Siedlungen geleitet werden. Mit der (gut gestalteten) Erhöhung der Bebauungs- und Bewohnerdichte können auch hier dynamische Nachbarschaften entstehen, die einen schlechten Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel durch alternative Mobilitätsmodelle wie Carsharing oder privat organisierte Fahrdienste kompensieren. Auch alternative öV-Modelle wie ein Bus auf Abruf sind mögliche Lösungen, um bestehende Quartiere an Dorfzentren anzuschliessen.

Verdichtung allein reicht aber nicht. Sie sollte vielmehr als Instrument zur Förderung von Nachbarschaften verstanden werden. Eine höhere Einwohnerdichte kann sich dann positiv auf Nachbarschaftsbeziehungen auswirken, wenn sie räumlich gut gestaltet ist. Den Bewohnenden müssen genügend Rückzugsräume zur Verfügung stehen, und gut gestaltete Übergangsräume erlauben es, die Teilnahme am Quartierleben individuell zu dosieren. Um EFH-Quartiere demografisch robuster zu gestalten, sollte die Erhöhung der Bewohnerdichte mit einer Diversifizierung der Haushaltstypen, Haushaltsgrössen und -formen einhergehen. Die Gesellschaft wird nicht nur älter, sondern auch vielfältiger. Gefragt sind bauliche Qualität, Fingerspitzengefühl und tragende Wohnszenarien für eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche und robuste Neuausrichtung. Sie kann die Voraussetzungen schaffen, damit individuelle Aneignung und eine soziale und altersmässige Durchmischung möglich werden und erschwinglicher Wohnraum sowie stützende Nachbarschaften entstehen können.

Wenn sich mit der baulichen und sozialen Verdichtung auch einige Homeoffice-Arbeitsplätze oder Kleinstunternehmen etablieren, werden EFH-Quartiere auch tagsüber belebter. Mit der sozialen Dichte wächst auch die Chance, dass sich Einrichtungen zur täglichen Versorgung etablieren können, etwa ein Gemüseverkaufswagen oder ein Café mit Quartierladen, allenfalls mit gemeinnütziger Trägerschaft und eingeschränkten Öffnungszeiten. Sie erleichtern das selbstständige Wohnen im Alter, fördern Kontakte, stärken den Zusammenhalt unter den Quartierbewohnenden und erhöhen die Lebensqualität für alle Generationen.

Hier sind die Gemeinden gefragt. Sie müssen, unterstützt vom Kanton, die Aktivierung der Reserven anstossen, die Vorteile kommunizieren, die Akteure begleiten und die Weiterentwicklung der EFH-Quartiere koordinieren.

## Reserven nutzen

Die Geschossflächenreserve ist einer der wichtigsten Faktoren, um zu beurteilen, ob bauliche Massnahmen möglich, baurechtlich zulässig und wirtschaftlich sind. Dies gilt für die Weiterentwicklung wie für den Ersatz des Bestandes. Je grösser die Reserve, desto vielfältiger die Entwicklungsmöglichkeiten und desto grösser die Realisierungswahrscheinlichkeit von baulichen Massnahmen. Die Nutzung von Geschossflächenreserven erhöht die Einwohnerdichte unter der Bedingung, dass dadurch zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Werden nur die Flächen der bestehenden EFH erweitert, wächst nur die bauliche und nicht die soziale Dichte. Zur Nutzung von Geschossflächenreserven gibt es zwei Handlungsstrategien: Abreissen und Neubauen sowie Weiterbauen. Sie schliessen sich nicht aus. Die getrennte Diskussion erlaubt aber, Schwächen und Stärken besser hervorzuheben.

## Handlungsstrategie 3: Abreissen und Neubauen

Die Nutzung von Geschossflächenreserven wird vor allem an attraktiven und gut erschlossenen Lagen vorangetrieben. Dort, wo es für Familien finanziell zunehmend schwieriger wird, EFH zu erwerben, lösen Investorinnen und Investoren private Haushalte ab und ersetzen die EFH durch Bauten mit mehreren Eigentumswohnungen. Auf dem Papier ist der Abriss-Neubau-Strategie nichts vorzuwerfen: Sie reizt die rechtlich zulässige Ausnützung aus, stellt mehr Wohnungen zur Verfügung und erhöht die Einwohnerdichte. Die neuen Wohnungen sind oft hindernisfrei anpassbar und richten sich an unterschiedliche Haushaltsformen und verschiedene Altersgruppen. Um aber zu verhindern, dass die gewünschte bauliche Verdichtung zu einer neuen sozialen Spezialisierung führt, sollten die Gemeinden Rahmenbedingungen definieren, damit nicht nur teure Eigentumswohnungen, sondern auch kostengünstiger Wohnraum entsteht und zur Miete angeboten wird.

Wird ein EFH durch Eigentumswohnungen ersetzt, steigt mit der Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer auch die Zahl der Akteure, die in Quartierplanungsprozesse eingebunden werden müssen. Geht man davon aus, dass EFH-Quartiere künftig noch weiterentwickelt werden müssen, ist die Verbreitung von Stockwerkeigentum darum problematisch. Für die Verbreitung von Stockwerkeigentum ist weitgehend die Immobilienfinanzierung verantwortlich. Hypothekenanbieter verkleinern mit der Aufteilung der Belehnung auf mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Risiko. Um die Multiplizierung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu begrenzen, müssten darum auch alternative Finanzierungs- und Baumodelle (Genossenschaften, Baugruppen) in EFH-Quartieren aktiv werden.

Die Abriss-Neubau-Strategie trägt vielerorts zur Anonymisierung und baulichen Banalisierung bei. Die neuen, architektonisch häufig belanglosen Gebäude suchen keinen Dialog mit dem Bestand. Für die Bevölkerung ist das ein Verlust von Vertrautheit mit ihrem Quartier, und Verdichtung wird zum negativ besetzten Schlagwort.

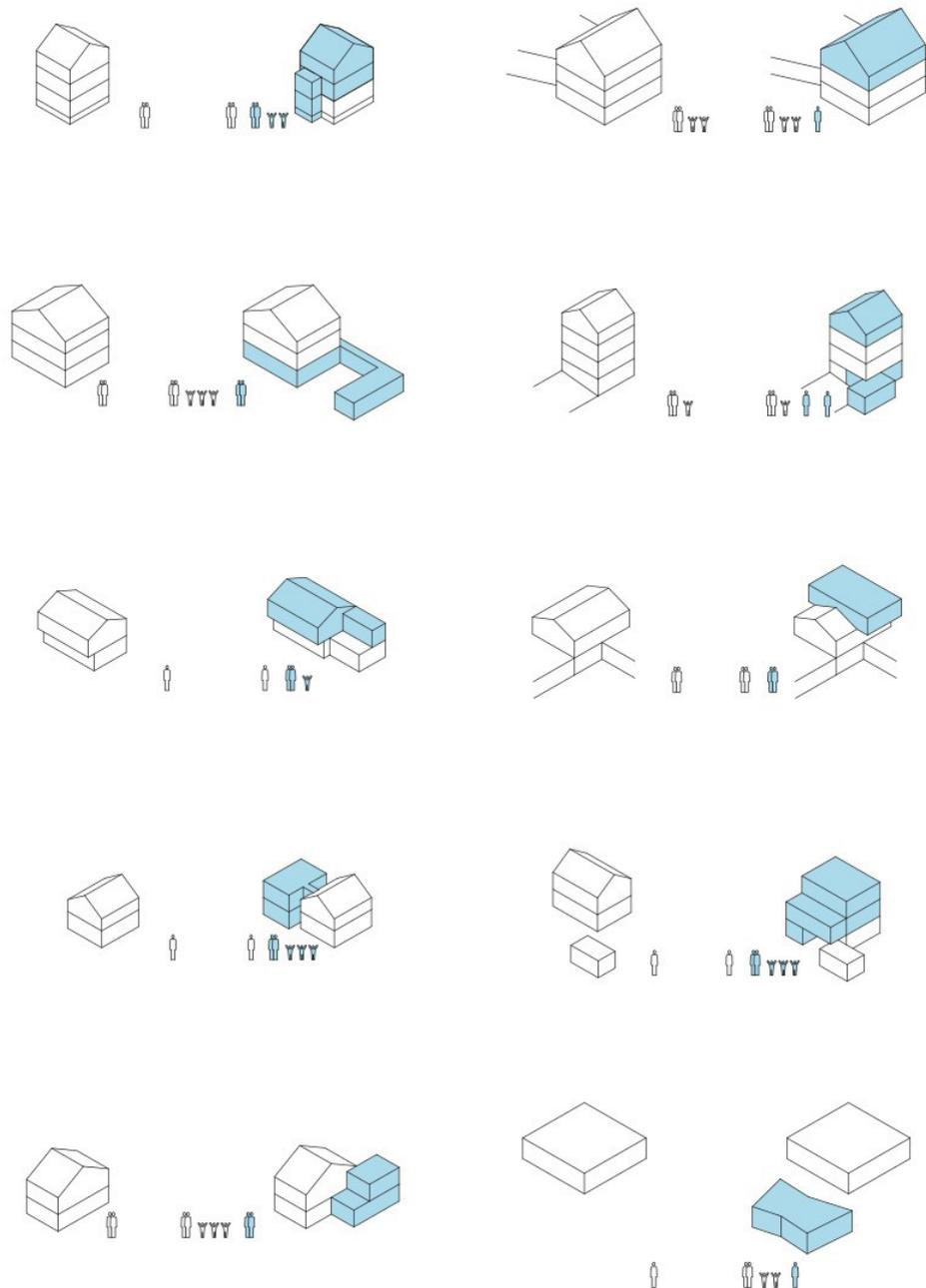
Durch die höhere Bebauungs- und Einwohnerdichte steigt die Nutzung des Strassenraums. Dieser sollte jedoch mehr leisten als nur Zufahrt zu gewähren. Gemeinsam gestaltete und genutzte Aussenräume sind eine Voraussetzung für Kontakte unter Nachbarinnen und Nachbarn.

Die Gemeinden sind hier gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die neue Dichte die Aufenthaltsqualität im Quartier nicht schmälert, sondern verbessert.

## Handlungsstrategie 4: Weiterbauen

Die Strategie Weiterbauen fördert eine schrittweise, robuste Weiterentwicklung von EFH-Quartieren, in denen ältere und jüngere Haushalte nicht abwechselnd, sondern gleichzeitig Platz finden und ältere Eigentümerinnen und Eigentümer nicht Teil des Problems, sondern Akteure der Lösung sind. Weiterbauen setzt nicht auf den Ersatz (von Gebäuden und Bevölkerung), sondern auf eine Neuausrichtung des Bestehenden. Weiterbauen heisst, das bestehende EFH so umzugestalten, dass anstelle einer einzigen zwei oder mehr Wohnungen Platz finden und sich mindestens eine davon gut für das Wohnen im Alter eignet. So können Wohnqualität im Alter, haushälterischer Umgang mit Ressourcen und die Wohnpräferenzen vieler Haushalte (Haus mit Garten) miteinander vereinbart werden.

**Abbildung 6** Varianten der baulichen und sozialen Verdichtung von Einfamilienhäusern



Weiterbauen nutzt die vorhandenen Geschossflächenreserven, um die Anzahl Wohnungen und Haushalte zu erhöhen. Der Charakter des Quartiers und die Qualitäten des individuellen Wohnens bleiben bewahrt. Das Einfügen von zusätzlichen Wohnungen diversifiziert das Wohnungsangebot und fördert bezahlbaren Wohnraum. Wohnungstypen für verschiedene Haushaltsformen und -größen begünstigen den Verbleib der älteren Bewohnenden. Der Zuzug neuer Haushalte fördert die Vielfalt im Haus und im Quartier, was gegenseitige Unterstützung zwischen jüngeren und älteren Bewohnenden begünstigt.

Investorinnen und Investoren müssen die Liegenschaften (teuer) kaufen. Dadurch ist die Grundlast wesentlich höher als bei «alten» Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese können die Belehnung für neue Wohnprojekte entsprechend der Wertsteigerung des Grundstücks verringern. Dadurch wird es möglich, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen. Die Kosten für eine zusätzliche Wohnung sind meist hoch. Trotzdem erlaubt die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung, auch die Renovation und energetische Sanierung des bestehenden Hauses zu finanzieren, seinen Wert zu erhalten, seine finanzielle Tragbarkeit sicherzustellen und ein Einkommen zu erzielen.

Für die Weiterentwicklung der Bebauungs- und Bewohnerstruktur von EFH-Quartieren spielt das Profil der Akteure eine wichtige Rolle. Es macht einen Unterschied, ob renditeorientierte Investorinnen und Investoren oder Quartierbewohnerinnen und -bewohner investieren. Das heisst nicht, dass diese nicht auch renditeorientiert handeln sollen. Aber Bewohnende sind meist daran interessiert, dass sich ihr Quartier sozial, baulich und räumlich verträglich weiterentwickelt.

Eine grosse Herausforderung bei der Quartierentwicklung liegt in den kleinteiligen Strukturen und Eigentumsverhältnissen. Die Kleinteiligkeit ist aber eine Chance: Sie bietet Gelegenheit, Nischen zu nutzen und Raum für Diversität und Aneignung zu schaffen. Gut moderiert, führt die schrittweise, von individuellen Wohnszenarien der Bewohnenden getriebene Innenentwicklung zu einer soliden Neuausrichtung und Diversifizierung des Bestandes.

## **Finanzielle Machbarkeit aufzeigen**

Die Machbarkeit der Strategie Weiterbauen wird häufig aus finanziellen Gründen bezweifelt. Hier besteht grosser Informationsbedarf, denn Weiterbauen sollte nicht als Privileg wohlhabender Eigentümerinnen und Eigentümer verstanden werden. Eine optimierte Nutzung von Geschossflächenreserven für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen schafft finanzielle Mehrwerte. Private Kleininvestorinnen und Kleininvestoren werden aber von traditionellen Hypothekenanbietern häufig nicht unterstützt, sondern zum Verkauf des EFH motiviert. Dabei könnte eine Investition in zusätzliche Wohnungen sogar in einer schwierigen Ausgangslage die finanzielle Situation des Haushalts massgebend verbessern. Darum sollten Finanzierungsvarianten verbreitet werden, die das Weiterbauen durch die Bewohnenden fördern. Eine gemeinsame Kommunikationsstrategie von Kanton und Banken/Versicherungen wäre hier sinnvoll.

Hinsichtlich der Schwierigkeit vieler Eigentümerinnen und Eigentümer, nach der Pensionierung die Tragbarkeit der Liegenschaft gewährleisten zu können, ist Weiterbauen eine interessante Option. Sie setzt zwar neue Investitionen voraus, doch die Mieteinnahmen helfen, die Kosten der Liegenschaft zu senken, den Erhalt des Wohneigentums sicherzustellen und den Bezug von Ergänzungs-/Zusatzleistungen zu vermindern. Mit der neuen Rückerstattungspflicht steigt die Wahrscheinlichkeit, dass das Haus nach dem Tod der Ergänzungs- oder Zusatzleistungen beziehenden Person verkauft werden muss, um Bezüge zurückzuerstatten. Die Rückerstattungspflicht könnte Eigentümerinnen und Eigentümer dazu motivieren, die Geschossflächenreserven als Ressource zu nutzen, um das Haus langfristig behalten und vererben zu können. Dafür müssen sie jedoch kompetent zu den Weiterbaumöglichkeiten informiert werden.

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer von EFH möchten ihr Haus an ihre Nachkommen vererben. Wenn mehrere Erben zu berücksichtigen sind, kann das schwierig sein. Steigende Marktwerte für EFH können dazu führen, dass keines der Kinder finanziell in der Lage ist, das Haus zu übernehmen und seine Geschwister auszuzahlen. Stehen zwei oder mehr Wohnungen zur Verfügung, wird die Erbteilung einfacher.

## **Die Rolle von Gemeinden und Kanton**

Ein Weiterbauprojekt für ein EFH ist komplex. Die Gemeinden sind gefordert, Eigentümerinnen und Eigentümer zu bestärken und zu beraten. Um sie zur Aktivierung der Geschossflächenreserven und zur Weiterentwicklung ihrer EFH zu motivieren, muss das Bewusstsein für die vielfältigen Vorteile des Weiterbaus gestärkt werden. Die vorhandenen Reserven werden nämlich systematisch unterschätzt, sowohl in ihrem Ausmass als auch in ihren Möglichkeiten für neue Wohnprojekte.

Das EFH ist sozusagen die Verkörperung des Privateigentums, das vor staatlichem Zu- und Eingriff geschützt sein will. Wie können Gemeinden unter dieser Voraussetzung auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zugehen, um sie zu motivieren? Die Haltung der Gemeinde ist entscheidend: Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollen nicht beplant, sondern als Akteure eines offenen Transformationsprozesses und als Expertinnen und Experten ihrer Wohnsituation und ihres Quartiers eingebunden werden. Sie aktivieren die Geschossflächenreserven nicht im Interesse des Gemein(de)wohls, sondern aus eigenen Bedürfnissen. Sie müssen die Innenentwicklung als Chance verstehen, ihre individuelle Wohnsituation, die Zukunft ihrer Liegenschaft und des Quartiers an die Hand zu nehmen. Die Gemeinde kommt

dabei nicht zu kurz: Der soziale und volkswirtschaftliche Nutzen ist gross. Die Interessen der Bewohnenden bilden den Ausgangspunkt für eine partnerschaftliche, öffentlich-private Zusammenarbeit, bei der sich schliesslich die Interessen aller begegnen.

Mit «MetamorphHouse» hat die Autorin der Expertise eine Strategie für die Innenentwicklung von EFH-Quartieren entwickelt, die diese Haltung vertritt und sich an Gemeinden und EFH-Eigentümerinnen und EFH-Eigentümer richtet. Sie wurde 2015 in einem vom Bundesamt für Wohnungswesen geförderten Pilotprojekt im Kanton Freiburg entwickelt und wird seither vor allem in der Westschweiz angewendet. Die Erfahrungen dort zeigen, dass das Anstossen der Innenentwicklung durch die Gemeinden von den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht als Einmischung empfunden, sondern als Handreichung geschätzt wird. Im Rahmen der Strategie organisiert die Gemeinde zusammen mit Expertinnen und Experten wie Energieberatern, Notaren oder Finanzierungsspezialistinnen Veranstaltungen, die Anliegen der EFH-Eigentümerinnen und -Eigentümer ansprechen. Geschossflächenreserven werden als Ressource zur Realisierung eines persönlichen Wohnszenarios thematisiert. Die Nutzung der Reserven wird als Mittel zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation verstanden.

Parallel zu den Veranstaltungen wird den Eigentümerinnen und Eigentümern eine individuelle Begleitung angeboten, die sie dazu befähigt, das konkrete Weiterbaupotenzial ihrer Liegenschaft zu erfassen und ein Wohnszenario zu entwerfen. Die Diskussion über Wohnszenarien ist oft persönlich. Nur so können Anliegen erhoben werden, die dann (anonymisiert) zurück zur Gemeinde und in die Gestaltung öffentlicher Veranstaltungen fliessen. Die Begleitung sollte darum unabhängig und nicht an Folgeaufträgen interessiert sein und ohne direkte Beteiligung der Gemeinde stattfinden.

Die Konsequenzen des Weiterbauens für das Quartier, Fragen zur Gestaltung der neuen baulichen Dichte, zum Druck auf Freiräume, zum erhöhten Verkehrsaufkommen, zur Bodenversiegelung und zur Aufenthaltsqualität sollten öffentlich thematisiert werden. Hier muss die Gemeinde eine koordinierende Rolle übernehmen. Ein Inventar bestehender und/oder fehlender Qualitäten des Quartiers kann die Grundlage für eine Entwicklungsvision bilden. Daraus können gemeinsam Massnahmen zur Sicherung bestehender oder zur Schaffung neuer Qualitäten abgeleitet und Regulierungsinstrumente definiert werden.

Die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren muss als kontinuierlicher Prozess über lange Zeit angelegt werden. Die Strategie Weiterbauen ist neu und verlangt bei Gemeindebehörden wie Eigentümerinnen und Eigentümern die Entwicklung einer Umbaukultur. In diesem Paradigmenwechsel sollte der Kanton die Gemeinden unterstützen, z. B. durch ein regionales oder kantonales Kompetenzzentrum, das den Erfahrungsaustausch unter Gemeinden gefördert, Fragen interdisziplinär bearbeitet sowie Methoden und Instrumente testet und zugänglich macht.

Das von der Gemeinde koordinierte und den Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam getragene Weiterbauen am einzelnen EFH und am ganzen Quartier bündelt die Vorteile der übrigen drei besprochenen Strategien (Barrieren abbauen, Umziehen, Abreissen und Neubauen): Die Eigentümerinnen und Eigentümer investieren in ihre selbstbewohnte Liegenschaft und tragen somit zur Erneuerung des Bestandes bei. Gleichzeitig passen sie die Wohnungsgrösse ihrem Haushalt an, wohnen hindernisfrei und bieten zudem erschwingliche Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrössen und -formen an. Wenn die neuen Wohnungen baulich sorgfältig eingefügt und die Qualitäten des öffentlichen Raums bewahrt oder ausgebaut werden, werden die Nachteile der grösseren sozialen und baulichen Verdichtung dadurch kompensiert, dass stützende Nachbarschaftsbeziehungen gefördert und die finanzielle Tragbarkeit der Liegenschaften gestützt werden.

## 3.5 Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens mit Blick auf eine älter werdende Gesellschaft

### Zur Autorin

Katharina Frischknecht ist Raumplanerin und Gerontologin, sie befasst sich mit der demografischen Alterung und ihren Auswirkungen auf unterschiedliche Lebensbereiche. Gegenwärtig arbeitet sie für die Stadt Zürich als Teilprojektleiterin und Projektkoordinatorin im Rahmen der Umsetzung der städtischen Altersstrategie 2035.

[Altersstrategie 2035 – Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](https://www.stadt-zuerich.ch/altersstrategie2035)

### Fragestellung

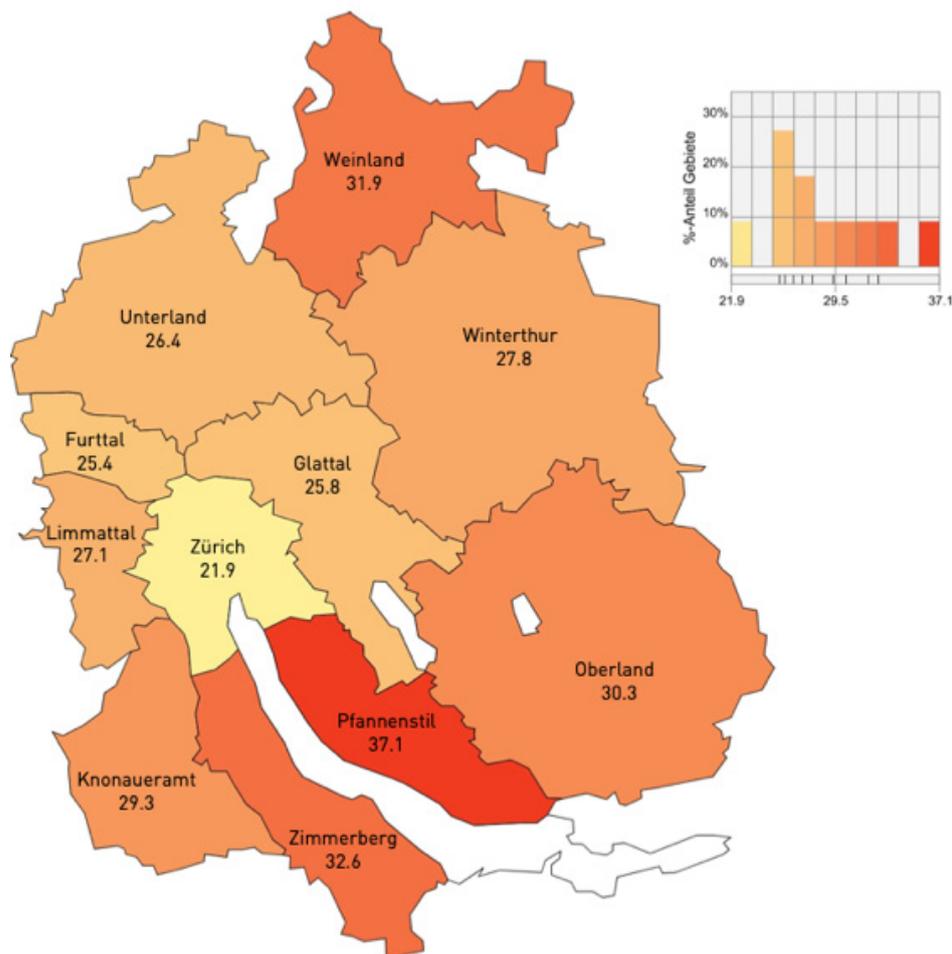
Was bedeutet der demografische Wandel für die Raumplanung? Wie muss und kann sie auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum und den wachsenden Anteil der über 65-Jährigen reagieren? Wie kann sie dem hohen Wohnflächenverbrauch der älteren Generationen begegnen? Mit welchen Instrumenten liesse sich das raumplanerische Potenzial nutzen, das darin liegt, im Alter in eine kleine Wohnung zu ziehen und die grosse Wohnung oder das Einfamilienhaus einer jungen Familie zu überlassen? Welches sind dabei die Rollen von Kanton, Planungsregionen und Gemeinden? Die Expertise «Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens mit Blick auf eine älter werdende Gesellschaft» zeigt anhand von Beispielen Handlungsmöglichkeiten und Strategien auf, um das raumplanerische Potenzial der demografischen Alterung besser zu nutzen und generationendurchmisches Leben zu fördern. Sie macht raumplanerische Empfehlungen für Kanton, Regionen und Gemeinden.

### Wachstum und Alterung der Gesellschaft als Herausforderung für die Wohnraumplanung

Die Bevölkerungsgruppe über 65 Jahren wächst in der Schweiz sowohl anteilmässig (von einem Fünftel auf ein Viertel der Bevölkerung) als auch in absoluten Zahlen. Auch dem Kanton Zürich sagt das Bundesamt für Statistik eine deutliche Bevölkerungszunahme und eine deutliche Alterung der Bevölkerung bis 2050 voraus. Da die Zuwanderung junger Generationen stärker ausfällt als in anderen Kantonen, zählt Zürich zwar zu den demografisch jüngsten Kantonen. Doch in absoluten Zahlen weist er die grösste Population an 65-Jährigen und Älteren auf. Bis 2050 werden zwischen 420 000 und 470 000 Personen im Alter von 65 Jahren und älter im Kanton Zürich leben.

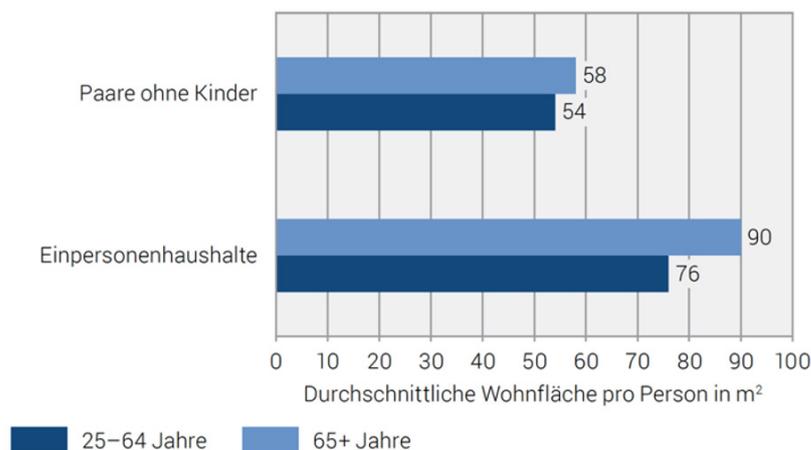
Ein Blick auf die Regionen im Kanton zeigt ein heterogenes Bild in Bezug auf die Verteilung der Altersgruppe 65+. Während der Altersquotient (Verhältnis von Personen im Alter von 65 und mehr Jahren [65+] gerechnet auf die Anzahl Personen im Alter von 20–64 Jahren) in der Stadt Zürich deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 27 liegt, ist er im Knonauer Amt, Oberland und Weinland höher und in den Regionen am Zürichsee am höchsten. Gemäss jüngsten Daten werden sich diese Unterschiede bis 2050 fortschreiben. Der Altersquotient steigt in allen Regionen kontinuierlich. Der Anteil von Personen 65+ wird bis 2050 in jeder Region mindestens ein Fünftel (Limmattal) und höchstens ein Viertel (Weinland)

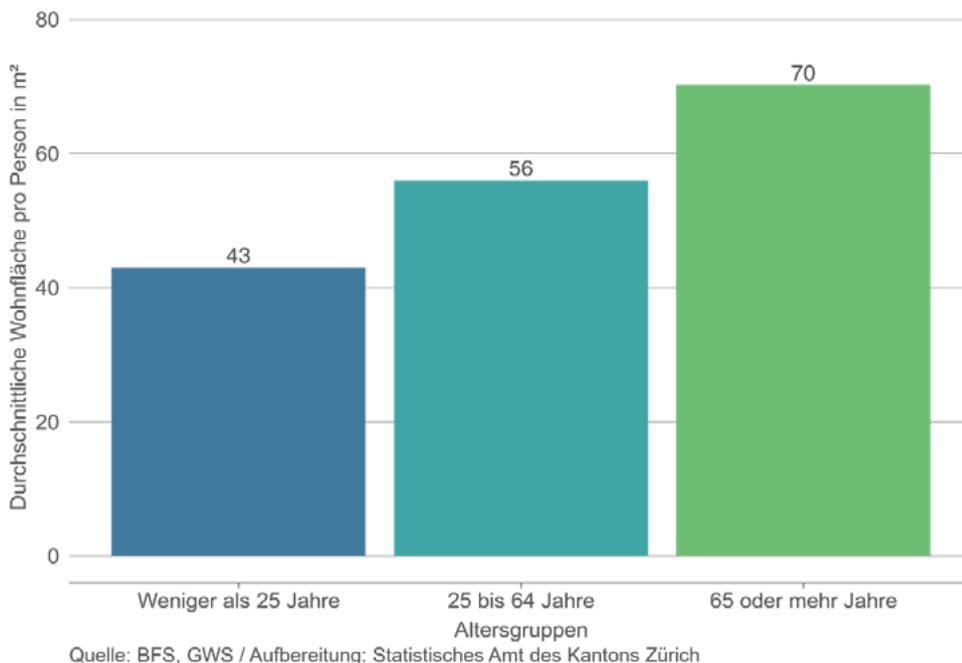
**Abbildung 7** Kanton Zürich:  
Altersquotient nach Region 2019



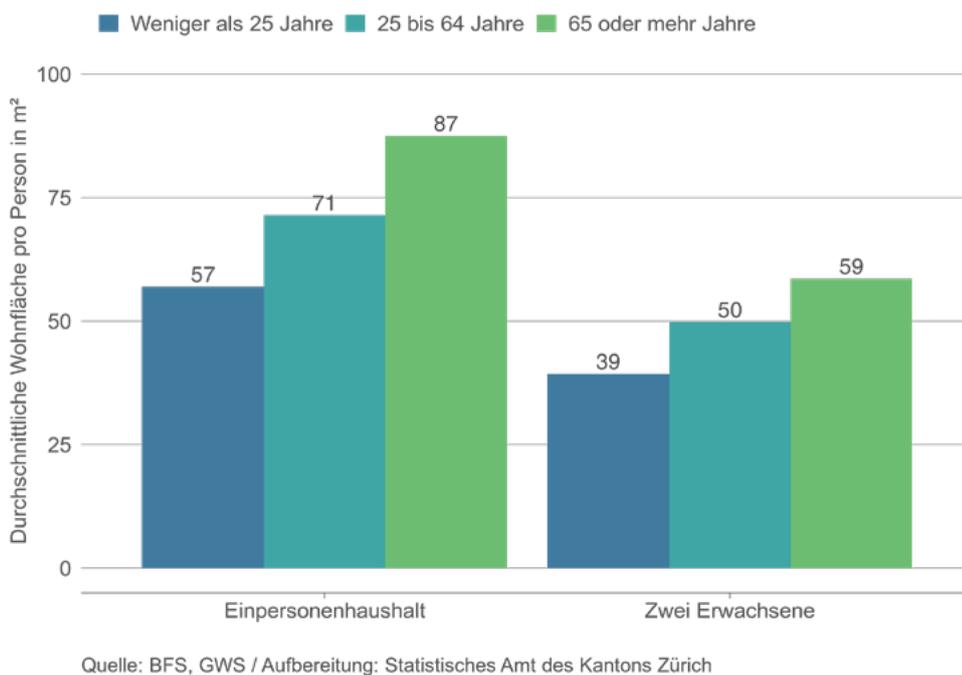
Die Bevölkerungsgruppe 65+ nutzt durchschnittlich am meisten Wohnfläche pro Person. Die meisten Personen 65+ leben in Paarhaushalten ohne Kinder oder Einpersonenhaushalten und nutzen 58 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person. Nach dem Auszug der Kinder steht den Eltern mehr Platz zur Verfügung; stirbt der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin, erhöht sich der Wohnflächenverbrauch noch einmal wesentlich, insbesondere im Wohneigentum.

**Abbildung 8** Schweiz:  
Wohnfläche nach Alter  
und Haushaltstyp 2016





**Abbildung 9** Kanton Zürich: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person nach Alter 2021



**Abbildung 10** Kanton Zürich: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person und Haushaltsform 2021

Mit dem prognostizierten Wachstum der Gruppe 65+ wird der Wohnflächenverbrauch entsprechend weiter zunehmen, noch verstärkt durch die erwartete Zuwanderung.

### Im Alter Wohnraum freigeben – das Potenzial

Damit kommt eine raumplanerische Herausforderung auf Gemeinden und den Kanton zu. Das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz schreibt einen häuslicheren Umgang mit der Ressource Boden vor. Die Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet die Gemeinden, vorhandenes Potenzial zu orten und zu nutzen, um das Bevölkerungswachstum innerhalb

der Siedlungsgrenzen aufzufangen. Es ist deshalb wichtig und zielführend, die Beanspruchung von Wohnfläche der Altersgruppe 65+ mit geeigneten raumplanerischen Massnahmen zu verringern und dadurch Flächen für das erwartete Bevölkerungswachstum freizuspielen. In einer Untersuchung in den Kantonen Zürich und Aargau von 2016 kommt Joëlle Zimmerli zum Schluss, dass knapp die Hälfte (43%) der Bevölkerungsgruppe 65+ umzugswillig ist und sich gern verkleinern würde, wenn entsprechende Wohnungen vorhanden wären. Diese Möglichkeit birgt ein raumplanerisches Potenzial, das im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden muss.

Im Kanton Zürich leben heute rund 263 000 Personen im Alter von 65 Jahren und älter. Sie nutzen durchschnittlich 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person. Gemäss der erwähnten Studie sollten 113 000 davon Umzugswillige sein. Wenn dadurch die Wohnflächennutzung um 10 m<sup>2</sup> auf 59 m<sup>2</sup> pro Person gesenkt würde, würden 1,1 Mio. m<sup>2</sup> frei. Bei einer Reduktion um 15 m<sup>2</sup> pro Person würden 1,7 Mio. m<sup>2</sup> frei. Unter der Annahme einer gleichbleibenden durchschnittlichen Wohnflächennutzung pro Person von 45 m<sup>2</sup> könnten diese freigegebenen Flächen rund 25 000 bzw. 38 000 zusätzlichen Personen Platz bieten – im bereits überbauten Raum ohne zusätzlichen Bodenbedarf. Das entspricht 4–14% des prognostizierten Bevölkerungswachstums. In einem stark besiedelten Kanton mit hohem Siedlungsdruck und beschränktem Bauland ist dieses Potenzial von grosser Bedeutung.

### **Mangel an geeigneten Wohnungen für das Wohnen im Alter**

Doch ältere Personen, die umziehen und sich wohnmässig verkleinern wollen, finden oft kein geeignetes Angebot. Es herrscht ein Mangel an kleinen Wohnungen, die sich für selbstständiges Wohnen im Alter eignen. Neues Wohneigentum ist in vielen Fällen so teuer, dass es den Erlös aus dem Verkauf des alten Hauses vollständig beansprucht oder übersteigt. Neue, moderne und altersgerecht gestaltete Mietwohnungen sind in der Regel wesentlich teurer als die seit Jahrzehnten bewohnte Wohnung im Bestand. Wenn überhaupt bezahlbare kleine Wohnungen vorhanden sind, liegen sie oft fernab vom öffentlichen Verkehr und von Einrichtungen zur täglichen Versorgung. Unter den als umzugswillig geltenden Personen befinden sich Mieterinnen und Mieter ebenso wie Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Werden sie gefragt, was wichtig ist, damit sie umziehen (können), werden folgende Faktoren genannt:

- Bezahlbarkeit der neuen Wohnung
- Dienstleister des täglichen und des medizinischen Bedarfs in der Nähe und gut erreichbar
- Anbindung an das lokale und übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz

Je nach persönlicher Präferenz ist ein Wohnangebot in einem altershomogenen Haus oder in einer generationendurchmischten Siedlung denkbar. Aufgrund des immer mehr in das Bewusstsein rückenden Nachhaltigkeitsansatzes zeichnet sich bei der Planung neuer Siedlungen und Quartiere allerdings ein Trend in Richtung Nutzungsmix, Wohnungsmix und Bewohnermix ab. Generationendurchmischte Wohnprojekte mit Versorgung für den täglichen Bedarf werden häufiger. Die Entwicklung geht vom Mono- zum Multifunktionalen. Wohnen im Alter wird künftig weniger für sich, sondern im Verbund mit Siedlungs-, Quartier- und Stadtentwicklung insgesamt gedacht werden müssen.

Ältere Menschen benötigen nicht spezifische Häuser, die nur von ihrer Generation bewohnt werden und an ein Alters- und Pflegeheim angebunden sein müssen. Ältere Menschen sind ebenso Teil der Gesellschaft wie die fünfköpfige Familie, Auszubildende oder berufstätige kinderlose Personen. Sie stehen an einem anderen Punkt im Leben und haben eigene Bedürfnisse und Anliegen wie andere Gruppen auch. Diese Vielfalt soll sich in einem gemischten Angebot an Wohnraum zu unterschiedlichen Konditionen und für verschiedenste Bedürfnisse spiegeln. Mehrgenerationenwohnen soll eingebettet sein in ein Umfeld, das Begegnung, Bewegung, Kontakte sowie Gemeinschaft und Teilhabe ermöglicht und fördert. Diese Art des Wohnens dürfte das bisher oft singulär betrachtete Wohnen im Alter ablösen und einer gesamtgesellschaftlicheren und inklusiven Sicht weichen.

## Bezahlbarkeit des Wohnens

Besitzerinnen und Besitzer von Einfamilienhäusern, die sich im Alter gern verkleinern würden und nach neuem Wohneigentum suchen, sind oft damit konfrontiert, dass das neue Eigentum den Erlös aus dem Verkauf des Hauses vollständig beansprucht. Aus dem Verkauf bleiben somit keine finanziellen Reserven für später übrig, was sie dazu veranlasst, im Haus zu bleiben. Im eigenen, abbezahlten Wohneigentum sind die Wohnkosten tief. Sie steigen in der Regel bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung.

Langjährige Mieterinnen und Mieter von Wohnungen stehen vor demselben Problem. Der Umzug in eine kleinere, im Alter besser geeignete und somit meist auch modernere Wohnung bedeutet meist eine wesentlich höhere Miete. Personen, die in knappen finanziellen Verhältnissen leben oder auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind, können sich deshalb einen Umzug oft nicht leisten. Sie bleiben darum in ihrer zu grossen Mietwohnung und belegen überdurchschnittlich viel Wohnraum.

## 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 um das Pensionsalter verzeichnen. Die meisten von ihnen kommen aus umliegenden, ländlichen Kleingemeinden, wo es immer mehr an Infrastruktur für den täglichen Bedarf und an medizinischer Versorgung mangelt.

Nach den Aspekten befragt, nach denen sie die neue Wohngemeinde ausgesucht haben, antworten diese Personen immer ähnlich. Mit Blick auf das Älterwerden und damit verbundene Einschränkungen ist es für sie wichtig, dass die Infrastruktur für den täglichen und den gesundheitlichen Bedarf zu Fuss oder zumindest gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Wohnlagen am sonnigen Hang oder am Ortsrand abseits der Ortszentren werden im Alter kaum nachgefragt. Neue Überbauungen in Randlagen und ohne Anbindung an den öffentlichen Verkehr kommen für die meisten nicht infrage.

Ebenfalls wichtig ist die Anbindung an den übergeordneten öffentlichen Verkehr. Menschen fühlen sich in der Regel nicht nur in ihrer Wohngemeinde, sondern auch in ihrer Region zu Hause. Sich darin selbstständig und ungehindert zu bewegen, kulturelle Veranstaltungen zu besuchen, Familie und Freunde zu sehen, Bekannte anzutreffen oder Ausflüge machen zu können, ermöglicht soziale Teilhabe und ist ein wichtiger Bestandteil einer guten Lebensqualität im Alter.

## Rolle der Raumplanung

Der kantonale Richtplanteil enthält kaum Aussagen oder Massnahmen, welche die demografische Alterung und deren Auswirkungen im Bereich des Wohnens betreffen. Das Thema Wohnflächenbeanspruchung wird nur im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum betrachtet, weniger im Zusammenhang mit der demografischen Alterung. Dabei ist diese ein wesentlicher Treiber des Wohnflächenverbrauchs. Und gerade sie bietet raumplanerisches Potenzial und birgt einen Teil der Raumreserven im bestehenden Siedlungsgebiet. Um sie nutzen zu können, benötigt es jedoch einen Anreiz, die bisherige Wohnsituation zugunsten einer neuen, kleineren Wohnung zu verlassen. Hier kann die Raumplanung ihren Beitrag leisten. Entsprechend geht die Empfehlung an die kantonale Raumplanungsbehörde, das Thema demografische Alterung in den Richtplan aufzunehmen und Massnahmen abzuleiten.

Ein einziger von elf regionalen Richtplänen greift die demografische Alterung und ihre raumrelevanten Folgen auf (Pfannenstil). Er spricht auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums an und formuliert das Ziel, ein ausgewogenes Wohnangebot für alle bereitzustellen. Die Region Pfannenstil geht hier mit gutem Beispiel voran und zeigt auf, wo raumplanerischer Handlungsbedarf besteht: in einer aktiven Wohnpolitik, in der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum mit guter Nahversorgung und innerhalb der Gemeinden in der Bereitstellung 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 und der Kantonsverfassung verankerten Pflicht zur wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltigen Entwicklung, die allen Menschen zugutekommt.

Weder spezifische Alterswohnungen noch Mehrgenerationenprojekte entstehen von alleine. Für die Entwicklung eines adäquaten Wohnangebots darf die Definition nicht einfach dem Markt und privaten Entwicklern überlassen werden. Nötig ist eine vorausschauende kommunale Planung und Steuerung. Idealerweise findet sie in Zusammenarbeit der Raumplanungsbehörde und der Sozial- und Gesundheitsbehörde statt, die für die Altersplanung zuständig ist.

## Instrumente der Raumplanung

### Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Es gibt kommunale Bauzonen, in denen das geltende Baureglement sinnvolle Um- und Mehrnutzungen von Einfamilienhäusern verunmöglicht. Das steht der erwünschten funktionalen Erneuerung und baulichen wie sozialen Verdichtung von Einfamilienhausquartieren entgegen. Solche Einschränkungen sollten im Hinblick auf eine sozial nachhaltige Entwicklung geändert werden.

### Planungszone

Eine Planungszone zu verhängen, ist ein mögliches Instrument für die Planungsbehörde, um die künftige Entwicklung in einem bestimmten Quartier zu steuern und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Das erleichtert die Planung vor allem, wenn das Quartier aus Wohnbauten einer oder eines einzigen oder von wenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern besteht. Wird eine Planungszone hingegen über ein alterndes Einfamilienhausquartier verhängt, sieht sich die Gemeinde einer Vielzahl von Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen gegenüber. Die Steuerungsmöglichkeit über dieses Instrument erschöpft sich dann schnell. Um Einfamilienhausquartiere zu entwickeln, wird darum das Instrument von den befragten Fachleuten als wenig geeignet erachtet. Hier dürfte die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung zielführender sein.

### Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der öffentlichen Hand und einer Bauherrschaft stellt einen Mehrwertausgleich sicher und wird im Grundbuch vermerkt. Die Bauherrschaft muss keine Abgabe entrichten, verpflichtet sich aber zu einem anderen Beitrag. Das Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich sieht vor, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Erstellung von günstigem Wohnraum geschlossen werden kann: Wo günstiger, altersgerechter Wohnraum fehlt, kann eine Gemeinde die Nutzung auf einem Grundstück erhöhen, wenn die Bauherrschaft dafür einen Anteil günstiger Wohnungen erstellt. Gemeinnützige Wohnbauträger gelten als prädestinierte Partnerinnen für preisgünstigen Wohnraum. Für renditeorientierte Bauherrschaften dürfte das allenfalls wenig attraktiv sein. Mittlerweile gibt es aber Hinweise, dass auch institutionelle Anleger aufgrund des herrschenden Investitionsnotstands bereit sind, Wohnungen in Kostenmiete anzubieten.

### Sondernutzungsplanung

Mit einem Sondernutzungsplan (je nach Kanton Quartierplan, Gestaltungsplan, Bebauungsplan oder Überbauungsordnung) lassen sich spezielle Vorgaben regeln. Er präzisiert für einen genau definierten Teilraum die Vorgaben aus der baurechtlichen Grundordnung. So kann festgelegt werden, dass in einer neuen Überbauung oder bei der Erneuerung eines Quartiers altersgerechter Wohnraum oder Generationenwohnen entstehen soll, wovon ein bestimmter Anteil günstig sein muss.

### Aktive Bodenpolitik und flankierende Wohnstrategie

Die Stadt Bern hält in ihrer Bauordnung fest, dass mittels Überbauungsordnung ein bestimmter Anteil an günstigem Wohnraum festgelegt werden kann. Die Stadt kann eigenen Boden an eine gemeinnützige Trägerschaft verkaufen oder im Baurecht abgeben mit der Auflage, dass die Wohnungen günstig vermietet werden. Bei Neu- und Umbauten kann die Stadt die Nutzung auf dem Grundstück erhöhen, wenn die Wohnungen dauerhaft zu günstigen Konditionen angeboten werden.

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



Gemeinschaftsraum Bergli, Bülach.  
Foto: Meinrad Schade

Diese wurde vom Berner Stadtparlament beschlossen und ist für die raumplanerisch und die boden- und wohnbaupolitisch tätigen Behörden verbindlich. Darin ist festgelegt, dass die Stadt günstigen Wohnraum entweder selbst mitfinanzieren, günstige Darlehen vergeben oder Bürgschaften für gemeinnützige Trägerschaften übernehmen kann. Eine aktive Bodenpolitik ist damit ein wertvoller Hebel für Gemeinden, um den Wohnbau zugunsten vulnerabler Bevölkerungsgruppen zu steuern.

### **Informelle Planungsinstrumente und proaktiver Dialog**

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, das private Bauherrschaften – Privatpersonen, Investoren, Entwicklerinnen oder Anleger – in Anspruch nehmen können. Die Stadt ist dabei Teil der Jury und kann ihre raumplanerischen Ziele verfolgen und Anliegen einbringen. In der Diskussion werden gemeinsam taugliche Ansätze entwickelt. Das Interesse von privater Seite ist vorhanden, Bauvorhaben mit der geplanten Entwicklung der Gemeinde abzustimmen, was die Realisierungschancen deutlich erhöht. Die Erfahrung zeigt, dass sich auch informelle Instrumente bewähren.

Durch eine proaktive Kommunikation kann eine Gemeinde Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für eine sozial nachhaltige Weiterentwicklung sensibilisieren und damit beispielsweise Bewegung in Einfamilienhausquartiere bringen. Erfahrungen aus Langenthal zeigen, dass mit einem proaktiv geführten Dialog mit privaten Grundeigentümerinnen und Akteuren des Marktes gute Lösungen gefunden werden können.

## 4 Die wichtigsten Erkenntnisse

### Altersdurchmischtes Wohnen in der Siedlungs-, Quartier- und Ortsentwicklung

Im Zentrum einer wirksamen Alterspolitik steht das Verlängern des selbstständigen Wohnens im hohen Alter durch geeignete Massnahmen in allen Lebensbereichen. Dazu gehört auch die Durchmischung der Generationen im unmittelbaren Wohnumfeld und in den Quartieren.

Soziale Durchmischung ist ein Leitgedanke der nachhaltigen Ortsentwicklung. Sozial durchmischte Quartiere sind attraktiv und schaffen Kontakte zwischen verschiedenen Lebenswelten. Sie bilden dadurch eine Grundlage für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Bei der Planung neuer Siedlungen und Quartiere zeichnet sich aufgrund von Überlegungen zur sozialen Nachhaltigkeit ein Trend ab, der in Richtung Nutzungsmix, Wohnungsmix und Bewohnermix geht. Vermehrt entstehen generationendurchmischte Projekte mit Läden und Gastronomieangeboten. Die Entwicklung geht von monofunktionalen Zonen hin zu einer multifunktionalen Bebauung. «Wohnen im Alter» muss künftig zusammen mit Siedlungs-, Quartier- und Ortsentwicklung gedacht werden, denn sozial nachhaltig sind Quartiere und Siedlungen, in denen alle Lebensalter und unterschiedlichste Lebenslagen Platz finden. Eine Voraussetzung dafür sind unterschiedlich grosse und teure Wohnungen, Infrastruktur zur täglichen Versorgung und öffentlicher Verkehr.

Ein guter Generationenmix im Wohnumfeld erleichtert nicht nur die Freiwilligenarbeit, Nachbarschaftshilfe und den Betrieb von kommerziellen und gemeinnützigen Angeboten zur gesellschaftlichen Teilhabe und zur täglichen Versorgung. Er erleichtert auch das selbstständige Wohnen. Kontakte zu jüngeren Menschen sind im hohen Alter von grosser Bedeutung. Sie geben dem Leben auch nach der Berufszeit einen gesellschaftlichen Sinn und ermöglichen Nachbarschaftshilfe und soziale Teilhabe. Wesentlich sind Gelegenheiten, auch im hohen Alter noch neue Beziehungen aufbauen zu können.

Beziehungen zwischen den Generationen sollten dabei stets als gegenseitig verstanden werden, als Geben und Nehmen mit Nutzen für alle. Eine wirkungsvolle Alterspolitik will ältere Menschen nicht nur unterstützen, sondern auch ihre Erfahrungen und Fähigkeiten, ihr Wissen und ihre Zeit nutzen und Gelegenheiten schaffen, damit sie diese sinnvoll einsetzen und Jüngere davon profitieren können. In Quartieren mit ausgeglichenem Altersmix, vielen Kontakten im Alltag und aktivem Gemeinschaftsleben werden alle Generationen und besonders junge Eltern entlastet. Für Kinder, Jugendliche und Neuzuziehende haben Kontakte zu älteren Menschen integrative Wirkung. Beides hilft, soziale Kosten zu senken.

Der Zusammenhang zwischen dem Generationenmix im Wohnumfeld und den Gesundheitskosten besteht weniger darin, dass Nachbarschaftshilfe Pflege übernehmen könnte (da stösst sie sofort an Grenzen), sondern darin, dass die anhaltende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben den allgemeinen Zustand von älteren Personen stützt und sie zur Selbstpflege motiviert.

### Spezifische Wohnangebote

Die wachsende Gruppe der über 65-Jährigen nutzt am meisten Wohnfläche. 90% von ihnen leben zu zweit oder allein auf durchschnittlich 58 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup> pro Kopf. Im Kanton Zürich ist von den 263000 Personen über 65 Jahre laut Umfragen knapp die Hälfte bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Für ältere Personen, die sich verkleinern wollen, gibt es nicht genügend geeigneten Wohnraum. Zum selbstständigen Leben im Alter braucht es kleine und bezahlbare Wohnungen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und öffentlichem Verkehr. Die meisten Menschen (und Wohnbauträger) bevorzugen generationendurchmischte Siedlungen gegenüber altershomogenen Angeboten.

Bei Investorinnen und Investoren sind Ängste vor Renditeverlust bei sozial nachhaltigen Siedlungen vorhanden. Renditeorientierte Siedlungsentwickler nehmen den demografischen Wandel wahr, einige reagieren mit einem breiten Wohnungsmix in Neubauten und nutzen den Generationenmix im Marketing, bei der Vermietung tritt er aber oft in den Hintergrund.

Auf dem Markt wird häufig mit dem Label Alter geworben. Oft fehlen jedoch damit verbundene spezifische Angebote. Damit diese entstehen, braucht es eine aktive Steuerung durch die Gemeinden. Wo die Älteren in neue altersgerechte Kleinwohnungen ziehen, werden ihre Häuser und grosse Wohnungen für junge Leute und Familien frei. Neuer «alternsgerechter» Wohnraum bietet darum die Chance zur Verjüngung einer Gemeinde oder eines Quartiers.

Zur Realisierung von generationendurchmischten Siedlungen braucht es auch prozessorientierte Ansätze und sozialräumliche Investitionen, etwa Quartierarbeit oder ein Siedlungscoaching. Dabei sind Gemeinden, Investorinnen und Investoren, Immobilienverwaltungen sowie das Facility Management gefordert.

Ein Fünftel der Zürcher Bevölkerung (320000 Personen) lebt in Einfamilienhäusern (120000 Personen) – mit hoher Wohnzufriedenheit, aber steigendem Altersdurchschnitt. Im fragilen Alter ist das Einfamilienhaus keine ideale Wohnform, denn es ist selten hindernisfrei und in Einfamilienhausquartieren fehlen meist Versorgungseinrichtungen und öffentlicher Verkehr. Diese Quartiere haben aber oft grosse Ausnutzungsreserven, die zur Weiterentwicklung mobilisiert werden können. Eine sorgfältige bauliche und soziale Verdichtung verbessert die soziale und finanzielle Situation der Bewohnenden, erhöht die Chance, das Haus in der Familie halten zu können, erlaubt eine bessere Versorgung der Quartiere und ist ein Beitrag an die Entwicklung nach innen. Die Weiterentwicklung von Wohnquartieren muss von den Gemeinden initiiert und gesteuert werden.

## **Koordination professioneller Arbeit und Freiwilligenarbeit**

Soziale Teilhabe ist ein entscheidender Faktor zur Verlängerung der Selbstständigkeit im Alter. Damit Kontakte entstehen und vertrauensvolle Beziehungen aufgebaut werden können, braucht es soziale Organisationen (Vereine, Kurse usw.) und flexibel nutzbare Räume als Treffpunkte.

Heute leidet nicht nur die gegenseitige Unterstützung der Generationen, sondern das öffentliche Leben generell unter der Vereinzelung. Individuelle Lebensführung, hohe Mobilität und die Verlegung von Arbeit, Medien, Einkaufen und Kontakten ins Internet verstärken den Trend. Mit den Läden, Gastronomien und dem Service public verschwinden die Orte aus den Gemeinden, wo sich die Bevölkerung bisher traf und verständigte. Die Folgen werden vor allem im Alter spürbar. Doch reale Begegnungen sind für alle Generationen unverzichtbare Voraussetzung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für das soziale und politische Funktionieren der Gemeinde.

Grosses Potenzial liegt in einer verbesserten Koordination von professioneller und freiwilliger Arbeit in den Bereichen Pflege, Betreuung und Teilhabe, in der Zusammenarbeit von Fachleuten und Laien auf Augenhöhe und in der Wertschätzung und professionellen Koordination von Freiwilligenarbeit.

Für eine erfolgreiche soziale Entwicklung müssen Top-down- und Bottom-up-Ansätze verknüpft werden. Öffentlich finanzierte Quartierarbeit kann als intermediäre Struktur zwischen Zivilgesellschaft und Politik vermitteln, den gegenseitigen Wissenstransfer sicherstellen und private mit öffentlichen Angeboten koordinieren. Dies ist unverzichtbar, damit altersdurchmisches Wohnen die erwünschten Effekte hat.

Ein Verbesserungspotenzial liegt in der Stärkung von formellen und informellen Formen der Partizipation für die Bevölkerung. Sie fördert Freiwilligenarbeit, dient der Bedarfsabklärung und das Feedback hilft, Angebote und Leistungen bedarfsgerecht zu gestalten. Möglichkeiten zur Mitbestimmung und Mitgestaltung des Wohnumfelds unterstützen das Engagement der Bewohnenden für Siedlung und Quartier. Durch das Engagement entstehen Kontakte, daraus können tragfähige Nachbarschaften wachsen. Siedlungscoaching und Quartierarbeit können dieses Engagement anregen und unterstützen.

Bei partizipativen Herangehensweisen sind Überlegungen zur sozialen Gerechtigkeit zentral. Eine inklusive Gemeinde fördern, heisst Zugänge für alle Bewohnerinnen und Bewohner schaffen und den Ausschluss von Teilen der Bevölkerung vermeiden. Dazu gehören möglichst niederschwellige Angebote für benachteiligte Gruppen (Alter, Schicht, Finanzen, Sprache, Beeinträchtigungen).

## Alterspolitik in der Gemeinde

Damit das Unterstützungssystem für selbstständiges Wohnen im Alter greift, sollte es möglichst lückenlos sein. Alterspolitik sollte es vermeiden, einzelne Elemente oder sektorale Ziele isoliert anzugehen. Es muss darum ämterübergreifend, kommunal und regional koordiniert werden. Die Ressourcen sind koordiniert einzusetzen, sektorale Vorstösse sind ineffizient. Die dafür nötigen Koordinationsleistungen und fachlichen Anforderungen überfordern kleine und mittlere Gemeinden rasch. Der Kanton könnte unterstützend wirken.

Alterspolitik ist eine Querschnittsaufgabe mit vielen Aspekten, zahlreichen Akteuren und langfristiger Wirkung. Sie betrifft die Gesundheits-, Sozial-, Raum-, Bau-, Verkehrs- und Finanzpolitik. Es ist darum hilfreich, wenn eine Altersbeauftragte, ein Altersbeauftragter oder eine Altersfachstelle alle Fragen bündelt, die das Alter betreffen, die kommunale Alterspolitik strukturiert und die politische Behörde berät.

Hilfreich ist ein Alterskonzept oder ein Altersleitbild, vor allem wenn es mit der Bevölkerung zusammen erarbeitet wird und als Strategie- und Controllinginstrument für alle Ressorts genutzt werden kann. Ob Gemeinden eine wirkungsvolle Alterspolitik betreiben, hängt weniger von ihrer Grösse und ihrem finanziellen Spielraum ab, entscheidender ist, ob sie über ein entsprechendes Konzept verfügen.

## Pflege und Betreuung

Die meisten Personen im hohen Alter wohnen heute allein. Altersbedingte Einschränkungen und chronische Krankheiten werden vor allem im Einpersonenhaushalt zur Bedrohung für das selbstständige Wohnen, weil hier eine einzige Person sämtliche Fähigkeiten behalten muss, die zur Haushaltsführung nötig sind. Eine Mehrheit dieser Personen benötigt auch im hohen Alter nur punktuelle Pflege. Meist genügt wenig Unterstützung, um die Lebensphase des autonomen Wohnens trotz Fragilität beträchtlich zu verlängern. Das sollte in Zukunft vermehrt auch noch für Personen mit einer Demenzerkrankung ermöglicht werden.

Die aufsuchende Pflege ist heute gut organisiert, Demenz-, alterspsychiatrische und palliative Spitex können noch gezielt ergänzt werden. Für die nichtmedizinische Betreuung trifft das nicht zu. Unterstützung im Haushalt, bei der Mobilität und bei administrativen Aufgaben zu organisieren, ist mit hohen Informationskosten, hohem Aufwand, psychischen und sozialen Widerständen und finanziellen Hürden verbunden. Es fehlt teilweise an Angeboten, z. B. in Form eines Case Managements, das zusammen mit den Betroffenen ein bedürfnisgerechtes Setting aus unterstützenden Dienstleistungen zusammenstellt, laufend angepasst wird und die Leistungserbringer aktiv koordiniert. Oft fehlt jedoch die Koordination und Information sowie die finanzielle Unterstützung bei Inanspruchnahme von Leistungen zur Bewältigung des selbstständigen Alltags.

# 5 Handlungsempfehlungen

Die Expertinnen und Experten erhielten den Auftrag, in ihren Expertisen aufzuzeigen, welche Handlungsmöglichkeiten für die Steuerung und Koordination auf kantonaler und kommunaler Ebene zur Förderung des altersdurchmischten Wohnens bestehen. Die Empfehlungen der Expertinnen und Experten sind Gegenstand dieses Kapitels.

## Handlungsempfehlungen an den Kanton Zürich

Die Qualität der Alterspolitik und der Angebote für ältere Menschen schwankt von Gemeinde zu Gemeinde stark. Damit es nicht vom Wohnort abhängt, ob man im Alter gut versorgt wird, sollte der Kanton für eine ausgeglichene Qualität der Alterspolitik und der Angebote sorgen.

### Verbesserte kantonale Koordination

Für eine möglichst effektive Alterspolitik sind sektorale Vorstösse ungünstig, ein koordiniertes Vorgehen aller Direktionen und Ämter und ein gleichmässiger Einsatz der Ressourcen in allen Handlungsfeldern der Alterspolitik ist effizienter. Dies kann durch eine verbesserte Zusammenarbeit innerhalb der Direktionen und Ämter erfolgen. Von den Expertinnen und Experten wird die Prüfung einer kantonalen Altersfachstelle vorgeschlagen. Eine solche Fachstelle könnte ihrer Meinung nach als Kompetenzzentrum die kantonale Alterspolitik koordinieren und als Anlaufstelle für alle Verwaltungsabteilungen und Gemeinden dienen.

### Gesetzliche Grundlagen

Der Kanton kann seine gesetzlichen Grundlagen anpassen, damit sie den Generationenmix in den Gemeinden und generell eine nachhaltige Alterspolitik, insbesondere das selbstständige Wohnen im Alter, fördern, und sich dafür einsetzen, dass dies auch auf Bundesebene geschieht.

### Kompetenzen der Gemeinden fördern

Der Kanton kann die alterspolitischen Kompetenzen der Gemeinden fördern, indem er vorhandenes Wissen auf alle Gemeinden verteilt, sie aktiv vernetzt, ihnen Beratung anbietet und sie bei konkreten Vorhaben berät. In Zusammenarbeit mit Pionier-Gemeinden, Forschungsstätten, Schulen, Berufsverbänden und Fachorganisationen kann er Erfahrung und neues Wissen zu Wohnen und Gesundheit im Alter fördern und allen Gemeinden zugänglich machen.

Gemeinden lernen am besten aus den Erfahrungen anderer Gemeinden. Der Kanton kann dies wirksam unterstützen, indem er eine Plattform für den Erfahrungsaustausch zwischen Gemeinden und Anbietern von Dienstleistungen zur Verfügung stellt (z. B. Alterskonferenz) und den Aufbau eines Netzwerks für Gemeinden, Fachleute, Verbände und Dienstleister im Bereich Alter unterstützt. Allenfalls sind auch Mandate an Pioniergemeinden zur Unterstützung anderer Gemeinden beim Aufbau einer umfassenden Alterspolitik und einer integrierten Versorgung denkbar.

Weitere sinnvolle kantonale Dienstleistungen für die Gemeinden wären:

- Verbreitung neutraler Fachinformationen (auch online)
- Internetseiten mit Praxisbeispielen aus dem Kanton Zürich und angrenzenden Gebieten
- Weiterbildung für kommunale Behörden, Verwaltungen sowie Regionalplanungsverbände, punktuelle Beratung für Gemeinden, vor allem im Bereich Ortsplanung und Bau

### Raumentwicklung

Im Bereich der Raumentwicklung sind die kantonalen Steuerungsmöglichkeiten für die Förderungen von generationendurchmischem Wohnen begrenzt. Zu prüfen wäre allenfalls die Aufnahme des Themas im kantonalen Richtplan. Dabei ist aber darauf zu achten, dass nicht einseitig nur auf Altersdurchmischung fokussiert wird und andere Formen der sozialen Durchmischung ausgeblendet werden.

### Finanzielle Unterstützung

Für allfällige Möglichkeiten des Kantons, die Gemeinden finanziell beim Schliessen von Lücken in der aufsuchenden Pflege zu unterstützen (gerontopsychiatrische, palliative und Demenz-Spitex) gibt es keine gesetzlichen Grundlagen. Der Kanton hat auch keine direkte Aufgabe beim Ausbau der aufsuchenden Betreuung. Gemäss geltendem Recht und bestehender Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden hat der Kanton keine Möglich-

keit, den Ausbau der aufsuchenden Betreuung direkt vorzunehmen. Der Kanton hat aber indirekte Handlungsoptionen, um die Betreuung zu stärken. Namentlich über die Zusatzleistungen zur AHV.

Der Kanton kann Projekte zur Förderung der Teilziele «generationendurchmischte Siedlungen und Quartiere» und «Nachbarschaftshilfe» wie Gemeinschaftsräume, Treffpunkte und soziale Plattformen zur Förderung von Kontakten finanziell unterstützen und den Ausbau des Systems mit Zeitgutschriften für freiwillige Arbeit fördern.

Der Kanton kann sich dafür einsetzen, dass bei den Ergänzungsleistungen auf Ebene Bund die Betreuung zu Hause gestärkt wird und freiwillige und familiäre Betreuungsarbeit entschädigt wird. Die Zusatzleistungen könnten so angepasst werden, dass auch ärmere Leute genügend Betreuung zu Hause in Anspruch nehmen und an betreuten Wohnformen teilhaben können.

### **Ausbildung und Forschung**

Der Kanton kann die Ausbildung von Berufen in der Altersarbeit unterstützen, den Stellenwert von ethischen und sozialen Aspekten und die Ausdehnung des Fokus von der ambulanten Pflege auf die Betreuung zu Hause und auf eine altersfreundliche Ortsentwicklung fördern. Er kann sich ausserdem für eine Aufwertung der Berufe in Pflege und Betreuung, für bessere Arbeitsbedingungen und höhere Löhne einsetzen.

## **Handlungsempfehlungen an die Gemeinden**

### **Alterskonzept und Altersleitbild**

Ein wichtiges Hilfsmittel für eine wirkungsvolle Alterspolitik ist ein kommunales oder regionales Altersleitbild. Es stimuliert die alterspolitischen Aktivitäten wesentlich und ist dafür weit ausschlaggebender als die Grösse oder Finanzkraft einer Gemeinde. Damit es Wirkung entfaltet, muss es einige Bedingungen erfüllen: Es soll für alle Verwaltungsbereiche behördenverbindliche Massstäbe der Altersfreundlichkeit definieren, es soll als Strategie konkrete Massnahmen auflisten und es soll als Controllinginstrument genutzt werden können. Dazu sollte es Checklisten enthalten, mit denen alle Geschäfte und kommunale wie private Projekte auf ihre Altersfreundlichkeit überprüft werden können. Viel Wirkung hat ein Alterskonzept oder Altersleitbild vor allem dann, wenn es zusammen mit interessierten Personen aus der Bevölkerung erarbeitet wird. Die öffentliche Debatte schafft breite Abstützung und hohe Legitimation, fördert Wissen und Identifikation der Bevölkerung mit alterspolitischen Anliegen und nutzt die Erfahrung der Generation 60+.

### **Organisatorische Verankerung**

Gute Alterspolitik bedingt eine institutionalisierte, ressortübergreifende Zusammenarbeit zwischen der Gesundheits- oder Sozialbehörde und der Bau- und Ortsplanungsbehörde. Eine Möglichkeit zur breiten Abstützung und zum Bündeln von Wissen und Ressourcen ist eine kommunale Alterskommission mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung.

Da eine wirksame Alterspolitik alle Verwaltungsressorts und sehr viele Geschäfte betrifft, sollte eine Stelle oder Person in der Gemeinde die Verantwortung für die Interessen der älteren Generation wahrnehmen, sei es ein Mitglied des Gemeinderates, eine leitende Beamtin oder die oder der Altersbeauftragte. Sie sollte die Bevölkerung beraten und Angebote und die Freiwilligenarbeit organisieren, aber auch die Alterspolitik koordinieren und als Kompetenzzentrum und Ansprechperson für den Gemeinderat und die Verwaltung wirken.

Die professionellen Anbieter von Pflege und Betreuung und die Freiwilligenarbeit in den Bereichen Betreuung und Teilhabe sollten koordiniert und zu einer gleichberechtigten Zusammenarbeit geführt werden, damit die Schnittstellen im Alltag funktionieren.

### **Information und Case Management**

Die Gemeinden im Kanton Zürich sind verpflichtet, die Bevölkerung über unterstützende Angebote im Alter zu informieren. Doch Information reicht nicht. Die Angebote einer Region sind vielfältig und raschem Wandel unterworfen. Sich eine Übersicht zu verschaffen, überfordert viele ältere Personen, vor allem wenn sie den Umgang mit neuen Medien nicht gewohnt, in der Mobilität eingeschränkt sind und über wenig Deutschkenntnisse verfügen. Personen im hohen Alter brauchen darum ein aktives Case Management. Eine Fachperson muss gemeinsam mit ihnen und ihrem Umfeld ein individuelles Setting aus Pflege- und Betreuungsleistungen zusammenstellen und laufend an Veränderungen der persönlichen Ressourcen anpassen. Diese Beratung muss neutral und unabhängig sein, damit sie für optimale, d. h. bedürfnisorientierte Settings sorgen kann. Die sprachliche und kulturelle Vielfalt der Bevölkerung ist eine zusätzliche Herausforderung. Information, Beratung und Case Management müssen zielgruppenspezifisch erfolgen.

## **Inklusive Lösungen**

Es ist im Interesse der Gemeinden, mit (finanzieller) Unterstützung dafür zu sorgen, dass alle Bevölkerungsteile an Angeboten teilhaben können, die das selbstständige Wohnen im Alter verlängern. Das umfasst Starthilfen und Betriebsbeiträge für Angebote, die kommerziell nicht rentabel zu führen sind, Tarifiereduktionen, Ergänzungsleistungen und Gemeindegzuschüsse für Betreuung zu Hause und für die Teilhabe an sozialen Angeboten für einkommensschwache Personen.

## **Mitsprache der Bevölkerung**

Formelle und informelle Formen der Partizipation für die Bevölkerung helfen der Gemeinde, Bedürfnisse und Möglichkeiten zu klären, Feedback einzuholen und ihre Leistungen, Angebote und die Ortsplanung zu verbessern. Mitsprache fördert die Freiwilligenarbeit und eine breite Abstützung der Alterspolitik. Prozessorientierte Ansätze sind zentral, um den Aufbau von Gemeinschaften und tragfähigen Nachbarschaften in den Siedlungen zu fördern. Mitwirkungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten unterstützen das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner. Durch das Engagement entstehen Kontakte, welche die Grundlage für den Aufbau von tragfähigen Nachbarschaften bilden und Generationen zusammenbringen.

## **Nachbarschaftshilfe fördern**

Nachbarschaftshilfe entwickelt sich oft von selbst. Damit sie zu spielen beginnt, braucht es räumliche Nähe, und eine Nachbarschaft muss sich als Gemeinschaft verstehen. Sie braucht dazu Räume und Anlässe, um sich zu treffen. Wenn Nachbarschaftshilfe neu aufgebaut werden soll, brauchen besonders ältere Personen starke Inputs durch professionelle Moderation. Erleichternd für das Wachsen von Nachbarschaftshilfe sind ein vielfältiger Wohnungsmix (für den Generationenmix innerhalb der Häuser) und Treffpunkte von Sitzbänken über Plätze und Gärten, Gemeinschaftsräume, Quartiertreffs und Tagesstrukturen bis zu lebendigen Dorfzentren. Starke Gemeinschaften als Grundlage für Nachbarschaftshilfe entstehen oft in Mitwirkungsprozessen. Gemeinden können die Neugründung oder Stärkung von Quartier- und Siedlungsvereinen, Arbeits- und Interessengruppen aktiv fördern und durch Moderation unterstützen. Soll Nachbarschaftshilfe verlässlich in Betreuungssettings eingebunden werden, muss sie durch ein Case Management mit den professionellen Anbieterinnen und Anbietern von Pflege und Betreuung koordiniert werden.

## **Ortsplanung**

Die Gemeinden haben verschiedene Möglichkeiten, alters- und generationendurchmisches Wohnen zu fördern. Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen können sie geeignete Standorte bestimmen und mit den kommunalen Planungsinstrumenten verbindlich festlegen. Hilfreich dafür sind die im GIS-Browser des Kantons bereitgestellten Quartieranalysen, die aktuelle Daten zur Altersstruktur in den Quartieren und zur Bevölkerungsentwicklung abbilden. Auch Daten über Alter und Zustand von Liegenschaften geben wichtige Hinweise auf geeignete Standorte.

Wohnungen für ältere Menschen liegen idealerweise im Ortszentrum mit einfachem Zugang zum öffentlichen und individuellen Verkehr sowie kurzen Wegen zur täglichen Versorgung. Gebäude und Freiräume sollten hindernisfrei und einladend gestaltet sein. Dazu gehören u.a. velofreie Trottoirs, eine gute Beleuchtung, freie Hausvorfahrten, die gezielte Platzierung der Haltestellen des Ortsbusses, ein Fahrdienst für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, z. B. ein Taxi-Angebot.

Die Gemeinden können im Siedlungsrichtplan und in ihrer Richtplanung und teilweise auch in der Bau- und Zonenordnung Vorgaben zum Wohnungs- und Nutzungsmix verankern, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht vorsehen und Arealüberbauungen zulassen. So können sie günstige Rahmenbedingungen für das altersdurchmischte Wohnen und für weitere altersfreundliche Qualitäten von Bauten und Aussenräumen schaffen.

Eine Kombination von Familien- und Kleinwohnungen auf Quartier-, Siedlungs- und Gebäudeebene führt am einfachsten und konsequentesten zu einer Altersdurchmischung. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse ermöglichen zudem lange Wohnbiografien innerhalb von Quartieren, Siedlungen und auch Gebäuden. Letzteres kann insbesondere in klassischen Einfamilienhausquartieren gefördert werden. Gemeinden können die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in bestehende Einfamilienhausquartiere lenken und sozial nachhaltige Rahmenbedingungen für deren Verdichtung setzen. Sie können Informationsveranstaltungen organisieren, in denen Eigentümerinnen und Eigentümer über Möglichkeiten zum «Weiterbauen» informiert werden oder selbst Beratung anbieten.

## **Günstiger altersfreundlicher Wohnraum**

Neuer Wohnraum ist für selbstständiges Wohnen im Alter für viele zu teuer. Der freie Markt deckt weder den Bedarf an günstigen Wohnungen noch an günstigen Alterswohnungen. Für

die Gemeinden ist das ungünstig, denn gerade bei ärmeren Personen drohen ihr zusätzliche Ausgaben, wenn ein verfrühter Umzug in ein Pflegeheim nötig wird und weitere Kosten anfallen. Ein genügendes Angebot an günstigen kleinen Wohnungen ist darum im Interesse der Gemeinden. Sie können sie durch verschiedene Massnahmen fördern. Bei entsprechender Planung ist es möglich, neue und günstige Wohnungen von guter Qualität zu bauen, die auch für Beziehende von Ergänzungsleistungen sowie für Personen, die sich an der Schwelle zu Ergänzungs- und Zusatzleistungen befinden, bezahlbar sind. Die Gemeinden müssen dieses Anliegen aber aktiv in kommunale oder private Wohnprojekte einbringen. Sie können Anreizsysteme entwickeln, z. B. über die Nutzung von Planungsmehrwerten. Sie können einen Mix aus verschieden grossen und verschieden teuren Wohnungen bzw. einen Mindestanteil an günstigen Kleinwohnungen in der Bau- und Zonenordnung vorschreiben. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau sind die Spielräume für innovative, bezahlbare, altersfreundliche und generationendurchmischte Wohnformen wesentlich grösser, da er keine Rendite erwirtschaften muss. Eine aktive Boden- und Immobilienpolitik ist eine Möglichkeit für Gemeinden, günstige Vorbedingungen für das Wohnen im Alter zu schaffen. Ist die Gemeinde im Besitz von Bauland und Gebäuden, kann sie diese bei Gelegenheit zu günstigen Bedingungen an förderungswürdige Wohnprojekte verkaufen oder im Baurecht abgeben oder selbst bauen.

### **Mehrgenerationenprojekte anstossen**

Mehrgenerationenprojekte ermöglichen Innovation, besonders im Bereich der gemeinschaftlich organisierten Betreuung, sie vernetzen lokale Akteure, erweitern das Wissen über altersfreundliches Wohnen und haben Vorbildfunktion. Gemeinden können sie in einem Alterskonzept oder einem Altersleitbild vorsehen, selbst initiieren oder mit Darlehen, Bürgerschaften, Bauland oder Koordinationsleistungen unterstützen.

## **Handlungsempfehlungen an Dritte**

Für die Planung und Verwaltung von sozial nachhaltigen Mehrgenerationensiedlungen lassen sich Empfehlungen formulieren, die sich an Immobilienentwicklungsfirmen und Investoren richten, aber von den Gemeinden verlangt, kontrolliert und durchgesetzt werden müssen.

### **Fokussierung auf soziale Aspekte**

Die Professionalisierung von sozialen Prozessen, Mitsprachemöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten in den Siedlungen sollten sowohl bei der Entwicklung als auch im Betrieb erfolgen.

Soziale Prozesse können in Zusammenarbeit mit einer Siedlungskoordination aktiviert werden, die mit ihrem professionellen soziokulturellen Hintergrund dabei hilft, tragfähige Nachbarschaften, soziale Netze oder gemeinschaftsfördernde Strukturen aufzubauen.

Für die Immobilienwirtschaft sollten Anreize für interdisziplinäre, integrale und partizipative Entwicklungsansätze geschaffen werden.

Die Vermietungskriterien und die Vermietungspraxis sollten an die Bedürfnisse älterer oder benachteiligter Menschen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden.

### **Tragfähige Nachbarschaften**

Der Aufbau tragfähiger Nachbarschaften in der Siedlung ist zentraler Bestandteil des Zusammenlebens und bildet das Soziale Kapital des Wohnquartiers. Gemeinschaftssinn und Integration in der Siedlung und zum/im Quartier sollen geschaffen werden. Eine enge Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure – Investorinnen, Investoren, Verwaltung, Vermietung, Marketing, Facility Management, Bewohnerschaft, Siedlungskoordination, öffentliche Hand, Verbände, Quartier, Vereine, Gewerbe usw. – unterstützt die Entstehung tragfähiger Nachbarschaften.

### **Gemeinschaftsfördernde Architektur**

Gefragt ist eine Architektur, die sich an der Schaffung gemeinschaftsbildender Räume orientiert, den Fokus auf die Anbindung umliegender Quartiere richtet und sich durch ein gutes Verhältnis von Gemeinschaftlichkeit, Öffentlichkeit und Privatheit auszeichnet. Sie sollte eine hohe Lebensqualität durch einen Mix von Grün- und Freiräumen, Rückzugsmöglichkeiten und Öffentlichkeit gewähren. Unterschiedliche Wohnungsgrössen und Grundrisse ermöglichen lange Wohnbiografien innerhalb der Siedlung. Die Siedlung sollte Stabilität und Zusammengehörigkeit mit Bezug zu den identifizierten Zielgruppen vermitteln. Eine Kontaktperson vor Ort (Siedlungskoordination) sowie Mitwirkungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten unterstützen die Identität und die Identifikation mit dem Wohnumfeld.

# Anhang – Beispielsammlung

Die folgenden Beispiele sind den einzelnen Expertisen entnommen. Es handelt sich um eine Auswahl ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Den Autorinnen und Autoren ist bewusst, eine zufällige Auswahl getroffen zu haben. Sie sollen als Anregungen zum Weiterdenken und -arbeiten verstanden werden.

## Beispiele kommunaler und überkommunaler Zusammenarbeit

### CareNet+ (ZH)

Das Pilotprojekt von Pro Senectute Kanton Zürich im Knonauer Amt strebt zusammen mit der Stadt Adliswil durch Koordinationsleistungen eine ziel- und wirkungsorientierte Zusammenarbeit aller Beteiligten (Ärztenschaft, Spitex, Spitäler, Sozialdienste usw.) im Gesundheits- und Sozialbereich an. [www.caretplus.ch](http://www.caretplus.ch)

### Verein für Altersbetreuung Oberes Fricktal (AG)

Im Verein sind 25 Gemeinden sowie Einzelpersonen zusammengeschlossen. Er betreibt zwei Alterszentren und vier Alterswohnprojekte und hat seine Aktivitäten gemeinsam mit Spitex und Pro Senectute auf die Betreuung zu Hause ausgedehnt. [www.vaof.ch](http://www.vaof.ch)

### Drehscheibe Gesundes Freiamt (AG)

Eine Koordinationsstelle für das Spital Muri, die fünf Pflegeheime und die Spitex im Oberen Freiamt sowie die Informationsstelle für die Bevölkerung sollen künftig ausgebaut werden und auch Wohnen im Alter und Dienstleistungsangebote für alternde Menschen integrieren. [www.gesundes-freiamt.ch](http://www.gesundes-freiamt.ch)

### Altersarbeit Horgen und Region Zimmerberg (ZH)

Um die ältere Bevölkerung umfassend zu unterstützen, führen Akteure der Region mehrere Ebenen der Altersarbeit von der Siedlungs- und Wohnassistenz im Quartier bis zur Altersmedizin in einer informellen Austauschplattform zusammen. [www.programmsocius.ch/projekte/horgen/projektbeschreibung](http://www.programmsocius.ch/projekte/horgen/projektbeschreibung)

### Frauenfeld: Stadt und Land gemeinsam für mehr Altersfreundlichkeit (TG)

Frauenfeld und vier Gemeinden im Umland schaffen gemeinsame Grundlagen, damit sich die ganze Region altersfreundlich entwickeln kann. Dabei sollen auch nachbarschaftliche Hilfe und Freiwilligenarbeit gefördert werden. [www.programmsocius.ch/projekte/frauenfeld/projektbeschreibung](http://www.programmsocius.ch/projekte/frauenfeld/projektbeschreibung)

### WohnenPlus-Siedlung Bergli, Bülach (ZH)

In die kommunale Alterspolitik eingebettete Mehrgenerationensiedlung mit Wohnungsmix, Nutzungsmix, Pflegewohngruppe und soziokultureller Animation zur Förderung von Nachbarschaftshilfe. [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch) > Bergli

### Siedlung Husmatt, Steinen (SZ)

Mehrgenerationensiedlung mit Wohnungsmix, Nutzungsmix und aktiv geförderter Nachbarschaftshilfe. [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch) > Husmatt

### Gemeinschaftshof Niederweningen (ZH)

Alterssiedlung in einer kleinen Gemeinde mit Nutzungsmix und Begegnungen zwischen den Generationen. [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch) > Niederweningen

## Beispiele für altersdurchmischtes Leben und Wohnen im Quartier

### Altersgerechtes Wettstein, Basel

Der Quartiertreffpunkt wollte mit einem partizipativen Projekt ältere Menschen als neue Zielgruppe ansprechen. 2018–2020 entstanden Projekte wie ein wöchentlicher Gemüsemarkt oder ein Abendtisch für das Quartier. Die Quartierarbeit hat das partizipative Vorgehen übernommen und will es auf weitere Quartiere ausdehnen.

### Bielefeld Paulus Karree, Bielefeld, Deutschland

Die Stadt Bielefeld fördert seit Langem Aging in place und betreibt eine «aktivierende Wohnpolitik», indem sie etwa Treffen organisiert, an denen sich Hausgemeinschaften für selbstorganisierte Wohnprojekte kennenlernen. Die Stadt hat auch ein System entwickelt, in dem alle ambulanten Pflegedienste zusammenarbeiten, damit Pflegebedürftige rund um die Uhr einen Pflegedienst erreichen können.

### Domicil Bethlehem, Bern

Im Alters- und Pflegeheim von Domicil in Bern-Bethlehem für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung hat der soziokulturelle Animator eine Kinder-spielgruppe eingerichtet, in der Heimbewohnende mitwirken. Der Austausch ist für beide Seiten bereichernd, das Angebot verankert das Heim im Quartier.

### Generationenhaus Heschl, Stuttgart, Deutschland

Ein Pflegeheim und Dienstleistungszentrum mit Ärztinnen, Coiffeur und Physiotherapie in Stuttgart wird seit dem Konkurs der Trägerschaft von einem gemeinnützigen Verein mit kommunaler Unterstützung als Quartiertreffpunkt geführt. Vereine und Freiwilligengruppen beleben das Haus. Ein durch Freiwillige geführtes Café ist ein Treffpunkt ohne Konsumzwang. Die verschiedenen kulturellen und sozialen Aktivitäten haben das Quartierleben und die soziale Teilhabe der pflegebedürftigen Bewohnenden verbessert.

### Demenzquartier/Demenzwohnung, Deutschland, verschiedene Standorte

In Essen werden dank der Koordination durch die Projektgruppe «Quartiersnahe Versorgung in der Pflege» und dem Netzwerk «NAEHE» die Angebote in den Bereichen Wohnen, Entlastung, Nachbarschaftshilfe usw. besser vernetzt. Professionelle Organisationen arbeiten mit Freiwilligen zusammen. Ziele sind mehr Lebensqualität für Pflegebedürftige und Angehörige und ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung – auch für alleinlebende Menschen mit demenziellen Erkrankungen.

### Siedlungs- und Wohnassistenz Horgen, Horgen

Das in den letzten zehn Jahren aufgebaute Angebot der Gemeinde trägt an drei Standorten durch Hilfe und Beratung dazu bei, dass ältere Menschen möglichst selbstständig und selbstbestimmt zu Hause alt werden können. Es richtet sich an ältere Menschen, Angehörige, unterstützende Personen und Akteure wie Liegenschaftsverwaltungen. Die Mitarbeiterinnen beraten (auch aufsuchend), organisieren Unterstützungsnetzwerke und Anlässe zur Vernetzung im Quartier.

### Vicino – in unserem Quartier alt werden, Luzern

Das Projekt wurde von der Stadt Luzern, der Spitex der Stadt Luzern und der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) gestartet. Um das Wohnen zu Hause zu verlängern und Vereinsamung zu verhindern, setzt es auf Aktivierung und die Pflege von Beziehungen im Alter, die Stärkung von semiprofessionellen Akteuren wie Hauswarten, Wirtinnen, Gewerbetreibenden und die Vernetzung der Akteure im Altersbereich. Die Geschäftsstelle nimmt Anliegen entgegen, Vicino führt aber selber keine Aktivitäten, sondern sucht Partnerorganisationen für Angebote. Das Projekt mit drei Standorten hat einen Leistungsvertrag mit der Stadt. Seit dem Start hat die Pflege an Bedeutung gewonnen, Quartierarbeit und Soziokultur wurden zurückgestuft.

### Zuhause in der Nachbarschaft, Bern

Das Projekt «Zuhause in der Nachbarschaft» zielte auf die Förderung von freiwilligem Engagement in der niederschweligen Nachbarschaftshilfe. Dank ihr sollen ältere Menschen länger in der angestammten Wohnung bleiben können. Koordination und Aktivierung oblagen professionellen Stellen der Quartierarbeit. Das von der Age-Stiftung unterstützte Socius-Projekt konnte Freiwillige mobilisieren; es wurde in die städtische Quartierarbeit übergeführt. Koordiniert von der Vereinigung der Berner Gemeinschaftszentren wird es auf weitere Stadtteile ausgedehnt.

## Beispiele für generationendurchmischte Siedlungen

### Allengerechtes Wohnen, Burgrieden (Deutschland)

Das Ensemble aus einem Haupthaus und drei weiteren Wohngebäuden entstand aus einer Idee für altersgerechtes Wohnen. Es ist über einen barrierefreien öffentlichen Weg mit dem Dorfzentrum verbunden. Die von der Gemeinde getragene Anlaufstelle Kontakt & Rat und der grosse Gemeinschaftsraum, in dem Freizeitveranstaltungen für die Dorfbevölkerung stattfinden, schliessen an das grosszügige Atrium des Haupthauses an. Zum generationendurchmischten Projekt gehört auch eine Pflegewohngruppe.

[www.burgrieden.de/de/buerger/wohnen-leben/wohnpark-allengerechtes-wohnen](http://www.burgrieden.de/de/buerger/wohnen-leben/wohnpark-allengerechtes-wohnen)

### Sonnenhof, Freiburg – Arche im Sonnenhof: Selbstbestimmtes Generationenwohnen (Deutschland)

30 Wohneinheiten um einen begrünten Innenhof mit einem Mix aus geförderten Kleinwohnungen, individuellen Geschosswohnungen, Maisonnetten und viergeschossigen Stadthäusern. Im Erdgeschoss befinden sich die Demenzwohngruppe mit eigenem Garten, der Gemeinschaftsraum, ein Architekturbüro und ein Yogastudio. Der grosszügige Innenhof wertet die dichte Bauweise auf. Die Heterogenität der Nutzergruppen trägt zur Vielfalt im Quartier bei.

[www.wogevauban.de](http://www.wogevauban.de)  
[www.syndikat.org/de/projekte/was](http://www.syndikat.org/de/projekte/was)  
<http://archeimsonnenhof.de>

**Haus NOAH, Ludwigshafen (Deutschland)**

Umbau eines Wohngebäudes für neue Wohnformen in barrierearmen Wohnungen mit Pflegewohngruppe, Gemeinschaftsraum und nachbarschaftlichen Angeboten im Erdgeschoss zur Vernetzung mit dem Quartier. Der ehrenamtliche Nachbarschaftsverein wurde zur sozialen Anlaufstelle für Haus und Quartier.

<https://www.i3-community.de/projekte/haus-noah-ludwigshafen>

**Wogeno München, Johann-Fichte-Strasse 12 (Deutschland)**

Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung. Die Wohnungen unterscheiden sich je nach Bedürfnissen der Bewohnenden in Grundriss, Ausstattung und bei den Fördermodellen. Alle Wohnungen sind über zwei Aufzüge und einen L-förmigen Laubengang erreichbar, der als Wohnraumerweiterung dient und die gewünschten Lagen der barrierefreien Wohnungen ermöglicht.

[www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/johann-fichte-strasse.html](http://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/johann-fichte-strasse.html)

**Wogeno München, Limmatstrasse, München (Deutschland)**

Die Freie Waldorfschule München Südwest für rund 450 Schülerinnen und Schüler sowie mit einem Kinderhaus für knapp 100 Kinder ist kombiniert mit Seniorenwohnen in 70 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und Förderart mit zwei Gemeinschaftsräumen und zwei Gästeapartements, daneben Familienwohnungen. Architektur und Erschliessung fördern Kontakte zwischen Schule und Siedlung, einige Räume werden gemeinsam genutzt.

[www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html](http://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html)

## Beispiele für raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens

**Stadt Basel**

Das Wohnhaus StadtErle der Baugenossenschaft Zimmerfrei in Basel ist ein vorbildliches Mehrgenerationenprojekt. Die Raumplanungsbehörde des Kantons Basel-Stadt nahm darauf keinen Einfluss. Gemeinnütziger und günstiger Wohnungsbau kommt in der baurechtlichen Grundordnung, dem Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt, gar nicht vor. Es war glücklicher Zufall, dass eine private Stiftung ein Baufeld kaufte und mit einem eigenen Nachhaltigkeitskonzept dafür sorgte, dass verschiedene Trägerschaften im Baurecht günstigen, sozial und ökologisch nachhaltigen Wohnraum realisieren konnten. Seit 2014 verfügt der Kanton Basel-Stadt aber über eine Wohnraumentwicklungsstrategie und das dazu gehörende Wohnraumfördergesetz, das gemeinnützigen Wohnraum und günstigen Mietwohnraum zugunsten besonders benachteiligter Personen fördert.

**Stadt Bern**

In der Stadt Bern sind Raumplanung und Soziales nicht getrennt, soziale Aspekte sind raumplanerisch mitzudenken und im Stadtentwicklungskonzept behördenverbindlich verankert. Schutz und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten, eine aktive kommunale Bodenpolitik und die Vergabe von Boden an gemeinnützige Trägerschaften sind in die städtische Bauordnung eingeflossen. Bei Um- und Einzonungen muss mindestens ein Drittel der Wohnnutzung zur Kostenmiete angeboten werden. So auch im Viererfeld. Der Boden im Besitz der Stadt wird im Baurecht je zur Hälfte an marktorientierte und gemeinnützige Bauträger abgegeben. Letztere bieten ihre Wohnungen zur Kostenmiete an, ihr Wohnungsmix und ihre Vermietungsrichtlinien sind vorgeschrieben. Die künftigen Bewohnenden werden in die Planung miteinbezogen. Die kleinteilige Parzellierung fördert die soziale Vielfalt.

**Stadt Langenthal**

In Langenthal wird die Stadtplanungsbehörde bei der kommunalen Altersplanung seit jeher miteinbezogen. Umgekehrt wurden die Ziele der Altersplanung und Vertreterinnen der Sozialbehörde bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) und der Siedlungsrichtplanung (SRP) einbezogen. Das Thema der demografischen Alterung fand so Eingang in raumplanerische Zielsetzungen und Instrumente. Im Anhang zum REK wurde von jedem Quartier ein Steckbrief mit Information u. a. zur Bevölkerungsstruktur und zu den Bautypologien erstellt. Einem solchen Steckbrief ist beispielsweise zu entnehmen, dass im Quartier überdurchschnittlich viele Personen über 65 Jahre wohnen, die Wohnfläche pro Person überdurchschnittlich hoch und der Häuserbestand alt und kaum renoviert ist, was auf ein grosses raumplanerisches Potenzial deutet.

**Münsingen**

Die Gemeinde Münsingen hat sich ein Bild ihrer demografischen Situation gemacht: Sie hat den Anteil der Bewohnenden über 65 Jahre in allen Quartieren kartografisch erfasst. Diese Karte der Gemeinde zeigt, wo aufgrund der Altersstruktur raumplanerisches Potenzial und Handlungsbedarf besteht.

## Beispiele für die Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen

Die Expertise von Mariette Beyeler enthält zwei mit realistischen Zahlen durchgerechnete fiktive Beispiele für die Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern. Folgende Beispiele zeigen Möglichkeiten, wie ein generationendurchmischtes Wohnen durch die Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern gefördert werden kann:

**Beispiel 1**

Frau und Herr M. haben die Belehnung ihres EFH im Hinblick auf die Pensionierung auf weniger als 66% verringert, indem sie 120 000 Franken amortisiert haben. Sie möchten in ihrem Haus wohnen bleiben. Ihre Rente von 85 000 Franken reicht aber nicht, um die Resthypothek von 520 000 Franken zu finanzieren.

→ Frau und Herr M. bauen darum ihr Haus für 300 000 Franken in zwei Wohnungen um. Sie behalten die hindernisfreie 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und vermieten die 5,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss günstig. Die Mieteinnahmen werden zur Reduzierung der Kosten eingesetzt. Es entsteht ein Einnahmenüberschuss, die Tragbarkeit der Immobilien ist gewährleistet.

**Beispiel 2**

Frau und Herr K., ein Ehepaar mit drei Kindern, besitzt ein EFH. Eine Tochter möchte es übernehmen. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und hat im Lauf der Jahre eine Wertsteigerung von 390 000 Franken erfahren. Die Tochter und ihr Partner haben ein jährliches Einkommen von 140 000 Franken. Sie verfügen über ein Vermögen von 100 000 Franken. Das reicht nicht, um ihre Geschwister auszuzahlen und das Haus zu übernehmen.

→ Szenario 1: Frau und Herr K. bauen das Haus für 300 000 Franken in zwei Wohnungen um. Sie behalten die hindernisfreie 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und vermieten die 5,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Nach dem Tod der Eltern übernimmt die Tochter das Haus. Sie bezahlt die Geschwister aus und vermietet die Wohnung im Erdgeschoss.

→ Szenario 2: Frau und Herr K. erweitern ihr Haus für 800 000 Franken um zwei neue Wohnungen. Sie behalten die 3,5-Zimmer-Attikawohnung und vermieten die 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss für 2200 Franken und die 5,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss für 2600 Franken pro Monat. Ihre drei Kinder werden später je eine Wohnung erhalten.



