MAS-Programm in Raumplanung 2009/11:
MAS-Thesis

Kommunale Spielräume im Umgang mit älteren Einfamilienhaus-Quartieren

Potentiale, Parzellen und planerische Möglichkeiten

Thomas Frei

Referent: Prof. Dr. Bernd Scholl, IRL ETH Zürich
Koreferent: Bernhard Fischer, Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau

27. Juli 2011

MAS CAS
Master of Advanced Studies in Raumplanung
Certificate of Advanced Studies in Raumentwicklung

ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Dank

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Abschlussarbeit haben mich verschiedene Personen tatkräftig unterstützt. Ihnen möchte ich an dieser Stelle herzlich danken:

- Prof. Dr. Bernd Scholl für die Übernahme des Referats sowie ihm und seinen Mitarbeitenden Anita Grams und Markus Nollert für ihre wertvollen Anregungen und konstruktiven Beiträge im Rahmen der Zwischenpräsentationen.

- Bernhard Fischer, Leiter der Sektion Regional- und Ortsplanung in der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau, für seine Bereitschaft, das Koreferat zu übernehmen, für seine hilfreichen Hinweise im Rahmen der Klärung der Fragestellung und für seine wertvollen Anmerkungen zum Fragebogen.

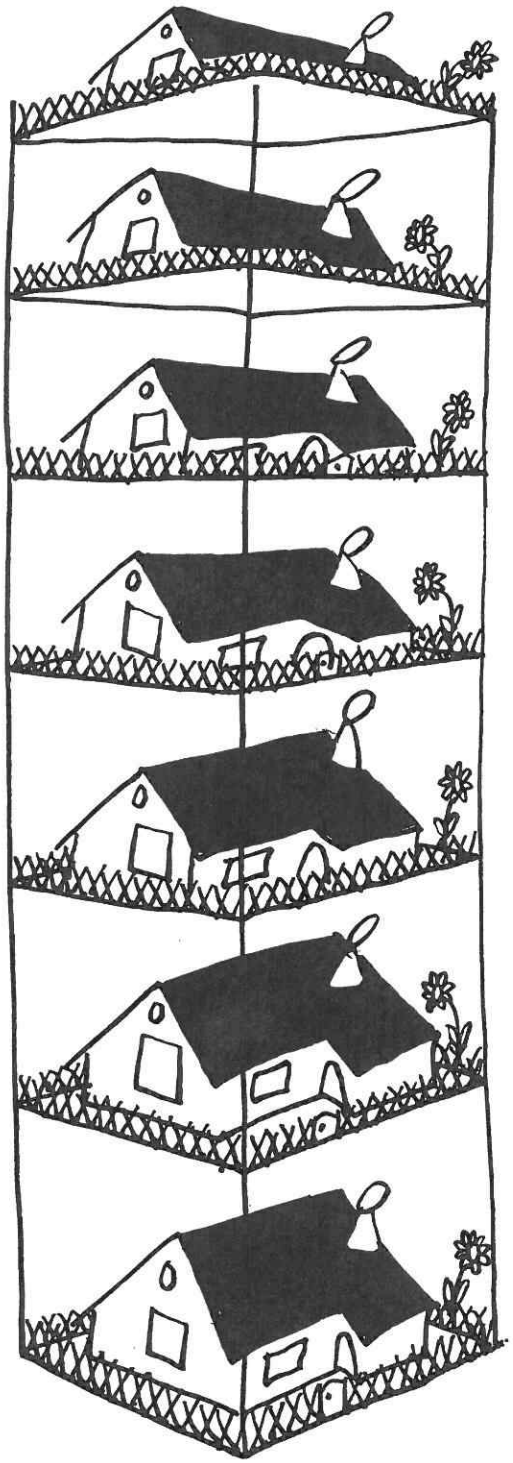
- Werner Schibli, Architekt ETH/SIA und Raumplaner FSU, für den gewährten Einblick in die Praxis des Ortsplaners und für seine hilfreichen Überlegungen zum Themenfeld.

- meinen Kolleginnen und Kollegen in der Abteilung für Baubewilligungen des Kantons Aargau, die mich während der ganzen Studienzeit tatkräftig unterstützten und

- meiner Frau Eliane für ihre Mithilfe bei den Excel-Auswertungen und für das Korrekturlesen. Und ganz besonders danke ich ihr und unserem kleinen Sohn Jan für ihre Geduld, ihr Verständnis und all ihre Aufmunterungen.

Küttigen, 27. Juli 2011

„Vorwort“



Interessantes Experiment: Eigenheim-Wohnturm.

(aus: Nebelspalter, Nr. 27/1969 [gefunden in Koll-Schretzenmayr 2008])

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3

2 Die Ausgangslage: Einfamilienhäuser und der Wandel der Zeit ... 6

2.1 Raumrelevanz ... 6

2.1.1 Zersiedelung ... 6

2.1.2 ...und die Rolle des Einfamilienhauses ... 7

2.2 Das Wesen des Einfamilienhauses ... 10

2.3 Akteure und ihre Interessen ... 10

2.3.1 Private ... 11

2.3.2 Gemeinden ... 11

2.3.3 Unternehmen (Banken, Immobilienfirmen, KMUs) ... 12

2.3.4 Landwirtschaft ... 12

2.3.5 Gesellschaft ... 13

2.3.6 Zwischenfazit ... 13

2.4 Demografischer Wandel und gesellschaftliche Trends: Welche Zukunft hat das Einfamilienhaus? ... 14

2.4.1 Demografischer Wandel ... 14

2.4.2 Gesellschaftliche Trends ... 15

2.4.3 Wohnraumansprüche, Energie und Soziales ... 16

2.4.4 Zwischenfazit ... 16

3 Zielsetzung, Untersuchungsraum und Vorgehen ... 18

3.1 Paradigmenwechsel! ... 18

3.2 Zum Untersuchungsraum ... 20

3.2.1 Lage und Bevölkerung ... 20

3.2.2 Übergeordnete Planungsstrategie ... 21

3.2.3 Konkret: Die Region Aarau ... 22

3.3 Zum Vorgehen ... 24

3.3.1 Annäherung an das theoretische Potential ... 25

3.3.2 Die Suche nach dem konkreten Potential ... 25

4 Überlegungen zum "theoretischen Potential" ... 26
4.1 Zum Begriff des Potentials ... 26
4.2 Generationswandel in EFH-Quartieren ... 26
4.3 Weiterentwicklung im Bestand ... 28
4.4 Einfamilienhausqualitäten verdichtet: Das EFH im MFH ... 29
4.5 Ein Blick nach Holland: Überlegungen zum Reihenhaus ... 30
4.6 Die Frage der Akzeptanz ... 31
4.7 Bauvorschriften in den EFH-Zonen ... 31
4.8 Zwischenfazit: Wo liegt das theoretische Potential? ... 32
5 Auf der Suche nach dem "sinnvollen Potential" ... 36
5.1 Zum Datensatz und zur Methodik ... 36
5.2 Statistische Auswertungen ... 37
5.2.1 EFH und Parzellengrössen nach Bauperioden und Gemeindekategorien ... 37
5.2.2 EFH und Parzellengrössen im Vergleich zur Nähe zu ÖV-Haltestellen ... 40
5.2.3 Vergleich von Renovationen und Lage zu ÖV-Haltestellen ... 41
5.3 Eruierung von Beispiels-Quartieren mittels GIS ... 42
5.3.1 Beispiel I: Gränichen Oberdorf ... 44
5.3.2 Beispiel II: Rombach Hinterrain ... 47
5.3.3 Beispiel III: Erlinsbach Schröti ... 51
5.4 Zwischenfazit: EFH-Quartiere mit Potential gefunden! ... 53
6 Was meinen die Gemeinden? ... 55
6.1 Relevanz des Themas ... 56
6.2 Handlungsspielräume der Gemeinden ... 59
6.3 Bauland für EFH im Baurecht? ... 63
6.4 Zusätzliche Rahmenbedingungen ... 63
7 Diskussion der Ergebnisse ... 65
7.1 Potentiale und Parzellen ... 65
7.2 ...und planerische Ansätze ... 67
8 Ausblick ... 70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gemeinden der Untersuchungs-Region Aarau 24

Tabelle 2: Einflussfaktoren auf die Entwicklung von EFH-Quartieren. 27

Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Alt und Neu. Quartier in Rombach (eigenes Foto).

Abbildung 1: Haushalte und EFH-Nachfrage im Jahr 2000. 4

Abbildung 2: Anteil der W2-Zone an der gesamten Bauzone in % 2008 nach Gemeinden. 8

Abbildung 3: Dominanz der W2-Zone, Beispiel Unterentfelden. 9

Abbildung 4: Anteil EFH am gesamten Gebäudebestand 2000. 9

Abbildung 5: Akteure 11

Abbildung 6: Prinzipskizze. 20

Abbildung 7: Verkehrstechnische Erreichbarkeit (MIV und ÖV) 2009. 21

Abbildung 8: Konzept der räumlichen Entwicklung Aargau (REAG). 23

Abbildung 9: Die Region Aarau 23

Abbildung 10: Das theoretische Potential: Rechtliche Grundlagen. 33

Abbildung 11: Das theoretische Potential in der Region Aarau: Vom Möglichen zum Sinnvollen 34

Abbildung 12: %-Anteil der Anzahl EFH nach Bauperioden 37

Abbildung 13: %-Anteil der Anzahl EFH nach Bauperioden und REAG-Kategorien. 38

Abbildung 14: Parzellenflächen nach Bauperioden. 38

Abbildung 15: Parzellenflächen nach REAG-Kategorien. 39

Abbildung 16: Anteil der EFH, die sich innerhalb von 300 m zu einer ÖV-Haltestelle befinden (nach REAG-Kategorien). 40

Abbildung 17: Durchschnittliche Parzellenflächen nach ÖV-Bereich und REAG-Kategorien. 41

Abbildung 18: Anteil der zwischen 1991 und 2010 renovierten EFH nach REAG-Kategorien. 41

Abbildung 19: Übersicht EFH und ÖV-Haltestellen Gränichen. 42

Abbildung 20: Übersicht EFH mit Baujahr 1946 – 1990, innerhalb von 300 m zu ÖV-Halt. 43

Abbildung 21: Beispiel I: Gränichen Oberdorf . 44

Abbildung 22: Beispiel I: Gränichen Oberdorf (mit Renovationen). 45

Abbildung 23: Foto Gränichen Oberdorf. 46

Abbildung 24: Beispiel I: Projektidee . 47

Abbildung 25: Beispiel II: Rombach Hinterrain 48

Abbildung 26: Foto Rombach Hinterrain. 49

Abbildung 27: Beispiel II: Projektidee. 50

Abbildung 28: Beispiel III: Erlinsbach Schröti . 51

Abbildung 29: Foto Erlinsbach Schröti. 52

Abbildung 30: Beispiel III: Projektidee. 53

Abbildung 31: Rücklauf von ausgefüllten Fragebogen (Verteilung und REAG-Kategorien). 55

Abbildung 32: Teilen Sie die Einschätzung, dass der Umgang mit älteren EFH-Quartieren zunehmend wichtig wird? 57

Abbildung 33: Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach EFH in Ihrer Gemeinde generell? 57

Abbildung 34: Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach älteren EFH in Ihrer Gemeinde? 58

Abbildung 35: Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach EFH in Ihrer Gemeinde? 58

Abbildung 36: Wer kauft in Ihrer Gemeinde ein EFH (Mehrfachnennung möglich)? 59

Abbildung 37: Sollen die älteren EFH-Quartiere entwickelt werden mit... 61

Abbildung 38: Können Sie sich vorstellen, dass sich die Gemeinde aktiv am Immobilienmarkt beteiligt? 62

Abbildung 39: Welche Rahmenbedingungen könnten die Gemeinden unterstützen? 64

Abbildung 40: Einzel- oder Gesamtentwicklung? 66

Anhänge

Anhang A 1: Exkurs: Wohnorientierungen (Schmitt et al. 2006) A-1

Anhang A 2: EFH-Zonenvorschriften der 19 Gemeinden A-3

Anhang A 3: Quartier-Beispiele (Ergänzung) A-5

Anhang A 4: Fragebogen A-7

Anhang A 5: Ergänzende Ergebnisse aus dem Fragebogen A-11

Abkürzungen

AG	Kanton Aargau
AGIS	Aargauisches Geografisches Informations-System
ARE	Abteilung Raumentwicklung (Bund)
ARE-AG	Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau
BD-AG	Baudepartement Kanton Aargau (heute: Departement Bau, Verkehr und Umwelt)
BGF	Bruttogeschossfläche
BNO	Bau- und Nutzungsordnung (kommunales Baureglement)
BFS	Bundesamt für Statistik
bspw.	beispielsweise
BV	Bundesverfassung
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
bzw.	beziehungsweise
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus (-häuser)
EFH	Einfamilienhaus (-häuser)
GWR	Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
insb.	insbesondere
IRL	Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung der ETH Zürich
MFH	Mehrfamilienhaus (-häuser)

MIV	Motorisierter Individualverkehr
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
o.ä.	oder ähnlich
ÖV	Öffentlicher Verkehr
REAG	Konzept Räumliche Entwicklung Kanton Aargau
REFH	Reihen-Einfamilienhaus (-häuser)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
s.u.	siehe unten
s.o.	siehe oben
tw.	teilweise
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
W1	Wohnzone eingeschossig
W2	Wohnzone zweigeschossig
z. T.	zum Teil

Abschlussarbeit MAS-Programm in Raumplanung 2009/11

Kommunale Spielräume im Umgang mit älteren Einfamilienhaus-Quartieren

Potentiale, Parzellen und planerische Möglichkeiten

Thomas Frei
Lärchenstrasse 10
5024 Küttigen

Telefon: 062 827 41 44
E-Mail: th_frei@bluewin.ch

27. Juli 2011

Kurzfassung

Der Umgang mit älteren Einfamilienhaus-Quartieren wird aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen sowie den aktuellen politischen Diskussionen und der sich verstärkenden Wohnraumnachfrage an gut erschlossenen Standorten zunehmend wichtiger. Mit dem unbestrittenen Erneuerungsbedarf der Einfamilienhäuser aus den 50er bis 80er Jahren (Raumaufteilung, energetische Aspekte, Infrastrukturen) und deren Lage an oftmals attraktiven Standorten in der Nähe von ÖV-Haltestellen bieten diese Quartiere ein Potential für „neues Bauland“ im Bestand und damit für modernen Wohnraum für zusätzliche Haushalte.

Die kleinräumige Grundstücks-Struktur fördert zwar v.a. Entwicklungen auf dem Einzelgrundstück. Mit einer klaren kommunalen Strategie sind aber auch Transformationen über die Parzellengrenzen hinaus möglich. Die vorliegende Arbeit zeigt Beispiele für Potentiale auf, thematisiert die Rolle der Gemeinden und stellt einen planerischen Ansatz vor, wie die Potentiale gefunden und genutzt werden können.

Schlagworte

Einfamilienhaus, Einfamilienhauszonen, Zersiedelung, Nachhaltigkeit, kommunale Raumplanung

Zitierungsvorschlag

Frei, Th. (2011) Kommunale Spielräume im Umgang mit älteren Einfamilienhaus-Quartieren. Potentiale, Parzellen und planerische Möglichkeiten. Abschlussarbeit im Rahmen des MAS ETH in Raumplanung. Zürich.

1 Einleitung

Ende 2009 waren rund 58% aller Gebäude in der Schweiz Einfamilienhäuser (EFH), wobei sich dieser Anteil sowohl in ländlichen wie in städtischen Räumen praktisch gleich hoch präsentiert (59 bzw. 57%, vgl. BFS 2011a). Das EFH ist nach wie vor der Wohntraum vieler Schweizerinnen und Schweizer: Begriffe wie „Wohnen im Grünen", „Eigentum", „Freiheit" und „Unabhängigkeit" werden stark mit dieser Wohnform verbunden und der Trend zum EFH scheint ungebrochen, wie nicht zuletzt der Blick in den Immobilienteil der Zeitungen oder die Hypothekar-Werbungen der Banken zeigen.

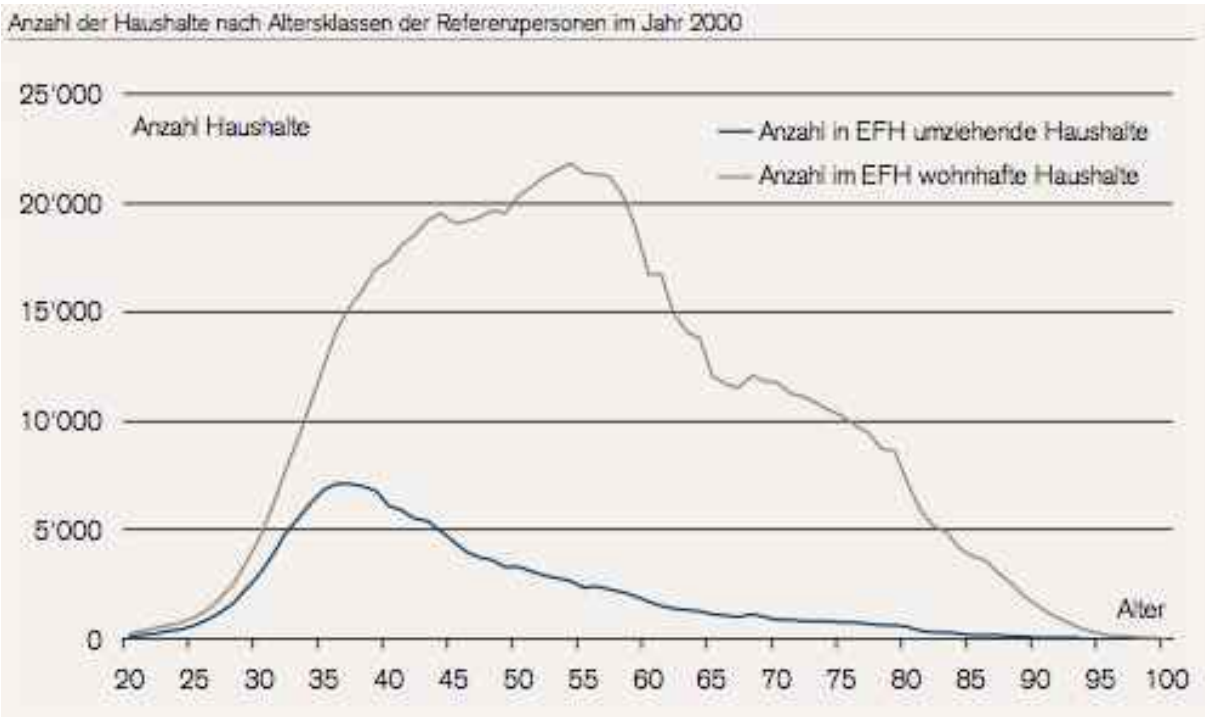
Allerdings: Seit ein paar Jahren werden weniger EFH gebaut und es scheint sich eine Preisschere zwischen EFH und Eigentumswohnungen zugunsten der Eigentumswohnungen zu öffnen (Credit Suisse 2011). Verliert das EFH doch an Attraktivität?

Verschiedene demografische und gesellschaftliche Veränderungen führen einerseits zu einer gewissen Abnahme der Nachfrage nach freistehenden EFH: So steht bspw. aufgrund der Form der Alterspyramide der hohen Zahl älterer Personen und damit dem potentiellen Angebot von EFH eine geringere Anzahl von Haushalten gegenüber, die sich in der Lebensphase der Familiengründung befindet (Abb. 1). Andererseits konzentriert sich die Nachfrage nach Wohnraum infolge der anhaltenden Zentralisierung der Arbeitsplätze vermehrt in die Einzugsgebiete der Metropolitanräume. Hinzu kommt, dass 61,5% aller EFH in der Schweiz aus der Zeit vor 1981 stammen (Wüest & Partner 2010, Credit Suisse 2010, Hornung 2006), sodass sie den heutigen Wohnbedürfnissen mit Blick auf die Raumeinteilung sowie die energetischen Aspekte nicht genügen. Schliesslich bestehen auf politischer Ebene diverse Bestrebungen, die Ausdehnung der Bauzonen künftig stärker zu kontrollieren (Stichwort Landschaftsinitiative) und gleichzeitig verstärktes Augenmerk auf die Kostenwahrheit zu legen (Stichwort ökologische Steuerreform). Immer stärker werden Fragen im Zusammenhang mit dem Wohnraum und der Siedlungsfläche auch in den Medien thematisiert (vgl. aktuell das Dossier „Verbaute Schweiz" auf tagesanzeiger.ch, das Dossier „Verstädterung und Mobilität" auf NZZOnline oder auch das spannende Projekt zeitraumaargau.ch).

Die angetönten Entwicklungen führen zum Schluss, dass der Umgang mit bestehenden, älteren EFH-Quartieren im Umfeld der Metropolitanräume zu einem wichtigen Thema der kommunalen Wohnungs- und Raumordnungspolitik werden muss. Diese Quartiere aus den 50er bis 70er, evtl. 80er Jahren bilden vielerorts flächenmässig einen bedeutenden Anteil an den Bauzonen in den Gemeinden, gleichzeitig sind sie vielfach gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, womit es sich um grundsätzlich attraktive Lagen handelt. Der Erneuerungsbedarf dieser Gebäude nimmt zu, womit ein grosses Potential mit Blick auf die genannten Herausforderungen besteht.

Das EFH dürfte weiterhin der Traum vieler Schweizerinnen und Schweizer sein, es spielt künftig nur verstärkt eine Rolle, wo dieses EFH steht.

Abbildung 1: Haushalte und EFH-Nachfrage im Jahr 2000.



Quelle: Credit Suisse (2010).

Die vorliegende Arbeit knüpft an das vor einem Jahr erstellte Exposé an (Frei 2010) und möchte die Spielräume ausloten, die sich für die im Umgang mit den älteren EFH-Quartieren bieten. Es soll aufgezeigt werden, in welche Richtung sich diese Gebiete grundsätzlich entwickeln können (Transformationsmöglichkeiten) und welche Gebiete sich in erster Linie anbieten, um aktiv Entwicklungen anzustossen. Die Arbeit möchte einen Beitrag leisten, die oft emotional geführte planerische Diskussion um das EFH zu versachlichen: Das EFH ist eine beliebte Wohnform (auch nicht wenige Raumplaner wohnen in einem solchen) und dürfte dies auch bleiben. Es geht darum, aktuelle Tendenzen zu nutzen, um die Weichen in Richtung Nachhaltigkeit auch im Bereich der EFH zu stellen.

Die Arbeit ist wie folgt aufgebaut:

Im ersten Teil (Kapitel 2) wird das EFH in seinen verschiedenen Dimensionen beleuchtet: Nach einem Überblick über den Zusammenhang von EFH und Zersiedelung und damit der Raumrelevanz des Themas wird das Wesen des EFH beschrieben. Ein Überblick über die Akteure und die nähere Betrachtung der angesprochenen demografischen und gesellschaftlichen Entwicklun-

gen führt zur Formulierung der Fragestellungen und der Feststellung, dass der Umgang mit dem Bestand der älteren EFH-Quartiere notwendig ist (Kapitel 3).

Der zweite Teil versucht, die bestehenden Potentiale in den älteren EFH-Quartieren aufzuzeigen. Mit einer Literaturanalyse und einer Betrachtung von aktuellen Zonenvorschriften wird das theoretisch mögliche Potential angenähert (Kapitel 4), bevor im dritten Teil mit einer GIS-basierten Analyse von statistischem Material am Beispiel der Region Aarau das konkrete Potential ausgelotet bzw. der Frage nachgegangen wird, welche Quartiere einer verstärkten Entwicklung unterzogen werden könnten oder sollten (Kapitel 5).

Zur Beurteilung, wie die kommunalen Behörden ihre Spielräume einschätzen bzw. wo aus Sicht der Adressaten dieser Arbeit in planerischer Hinsicht angesetzt werden kann, wurde den 220 Aargauer Gemeinden ein Fragebogen zugestellt, dessen Auswertung im vierten Teil wertvolle Hinweise zur Fragestellung liefert (Kapitel 6).

Im fünften Teil werden die Ergebnisse in einen Gesamtzusammenhang gestellt und mit Blick auf die Fragestellung bewertet. Dabei soll geklärt werden, worin die konkreten Spielräume für die Gemeinden bestehen und welche planerischen Ansätze gewählt werden können. Hier fliessen auch die im Rahmen von zwei Experteninterviews gewonnenen Erkenntnisse aus der Praxis ein (Kapitel 7).

Zum Schluss folgt in Kapitel 8 ein kurzer Ausblick.

2 Die Ausgangslage: Einfamilienhäuser und der Wandel der Zeit

2.1 Raumrelevanz

2.1.1 Zersiedelung...

Das Wachstum der Siedlungsflächen in den vergangenen Jahrzehnten führte zu einem wilden Nebeneinander von Siedlung und der freien Landschaft, der Unterschied zwischen Stadt und Land verwischte zusehends, Ortsgrenzen sind räumlich oft kaum mehr feststellbar, Landschaften beginnen sich zu gleichen und werden zu Stadtlandschaften, verstädterten Landschaften oder zur „Zwischenstadt" (vgl. Sieverts 2001). Diese Zersiedelung ist nicht nur eine Folge des Bevölkerungswachstums, sondern auch Ausdruck eines veränderten Lebensstils mit hohen Ansprüchen an Wohnraum und Mobilität. Sie hat ökologische, ästhetische und ökonomische Folgen: Versiegelung des Bodens mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, dies oftmals auf besten landwirtschaftlichen Böden, Verdrängung gefährdeter einheimischer Tier- und Pflanzenarten, überproportional hohe Erschliessungskosten für Verkehr und Ver-/Entsorgung, zunehmende „Verlärmung" der Landschaft und Verringerung der Erholungsqualität (Ewald, Klaus 2009; Schwick et al. 2010; Waltert et al. 2010). Oft wird der Verlust an Frei- und Naturräumen gar nicht mehr realisiert. Erst mit der Betrachtung einer vertrauten Landschaft nach einem längeren Zeitraum der Abwesenheit wird der Wandel bewusst:

> *„Der Mensch gewöhnt sich an alles. Und niemand ahnt mehr, dass die Fettwiese am Rande der Ortschaft früher ein Blumenmeer war und um die Ecke ein alter Kirschbaum stand." (Klaus C. Ewald in: Ewald, Klaus 2009, S. 20).*

Nach dem Zweiten Weltkrieg wuchs die Wohnbevölkerung in der Schweiz von rund 4,5 Millionen bei Kriegsende auf rund 5,5 Anfang der 60er Jahre und auf 6,5 Millionen Menschen Mitte der 70er Jahre. Der zunehmende Wohlstand, die damit verbundene Zunahme der Wohnfläche pro Kopf, das Wachstum der Arbeitsplätze und die Infrastrukturbauten im Zuge der ebenfalls zunehmenden Mobilität führten zu einer rasanten Vergrösserung der Siedlungsfläche (Koll-Schretzenmayr 2008; Ewald, Klaus 2009; BFS 2004). Auch in den letzten zwei Jahrzehnten haben sich die Siedlungsflächen weiter ausgedehnt, nach wie vor beträgt der Zuwachs den bekannten m2 pro Sekunde.

Im Durchschnitt hat die Siedlungsfläche pro Einwohner auf rund 410 m2 zugenommen (BFS 2005; Gmünder 2010; Avenir Suisse 2010). Zwischen 1980 und 2000 hat die Zahl der Haushalte in der Schweiz um rund 722'000 auf über 3,18 Millionen zugenommen, während die durch-

schnittliche Haushaltsgrösse von 2,51 auf 2,24 Personen pro Haushalt gesunken ist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf stieg im gleichen Zeitraum von 34 auf 44 m2.

2.1.2 ...und die Rolle des Einfamilienhauses

Durch die oben angesprochene Zunahme des Verkehrs mit steigendem Wohlstand und die einsetzende Individualisierung entstand der Wunsch einer grossen Masse nach einem eigenen Haus mit Garten. Diese Entwicklung setzte in Amerika schon um 1900 ein und erreichte Europa v.a. nach Ende des Zweiten Weltkriegs. Günstigere Autos, günstigere Bautechniken und die zunehmende Verfügbarkeit von Krediten beschleunigten den Prozess (Gutmann et al. 2003).

Die Gebäudeflächen der Ein- und Zweifamilienhäuser beanspruchen heute gesamtschweizerisch über zwei Drittel der gesamthaft mit Wohngebäuden überbauten Fläche (BFS 2005). Die neuesten Zahlen der Arealstatistik zeigen, dass in den 16 untersuchten Kantonen der Anteil des Ein- und Zweifamilienhausareals gegenüber der Vorperiode zwar gesunken ist, da eine überdurchschnittlich grosse Fläche mit Mehrfamilien-, Reihen- und Terrassenhäusern überbaut wurde. Der Rückgang ist aber vergleichsweise minim (von 68,5 % auf 65,8%). Am neu überbauten Areal beträgt der Anteil aber noch 59,2% (BFS 2010). Von den aktuell insgesamt 1'623'016 Gebäuden mit Wohnnutzung sind rund 58 % EFH. Rund 65% der 2009 erstellten 14'166 Gebäude mit Wohnnutzung waren aber nach wie vor EFH. Ein Trend zur Siedlungsentwicklung nach innen lässt sich damit nicht feststellen (BFS 2011a , vgl. auch Hornung 2001). Das EFH bildet damit einen wesentlichen Anteil an der Schweizer Siedlungsrealität.

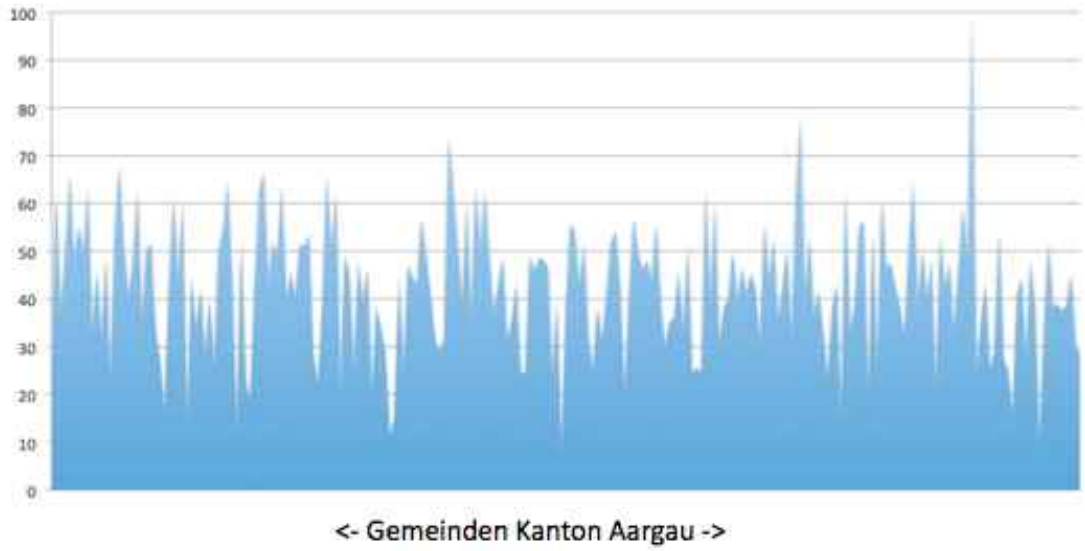
Deutlicher als an diesen z. T. abstrakten Zahlen lässt sich die Flächenrelevanz der EFH anhand dem Anteil der EFH-Zonen an der gesamten Bauzone darstellen. Von den rund 20'391 ha Bauzonen im Kanton Aargau sind rund 7'550 ha den W2-Zonen[1] zugeteilt (Zahlen von: ARE-AG). Damit machen die EFH-Zonen rund 37% der gesamten aargauischen Bauzone aus. Je nach Gemeinde kann dieser Wert bis weiter über 60% betragen (Abb. 2)[2]. Die blaue Fläche im weissen Quadranten zeigt den Anteil relativ klar. Insgesamt sind rund 14'153 ha den Wohn- und Mischzonen zugeteilt, womit die 7'550 ha W2-Zonen über die Hälfte aller Wohnzonen im Aargau ausmachen.

Die Abb. 3 zeigt exemplarisch an der Gemeinde Unterentfelden, wie die W2-Zone das räumliche Bild mancher Gemeinde bestimmt: Unterentfelden hat in den letzten 70 Jahren eine enorme Entwicklung erlebt. Während bis 1940 grosse Teile der relativ flachen Ebenen zwischen dem ursprünglichen Dorf und dem angrenzenden

[1] Im Kanton Aargau werden die EFH-Zonen typischerweise mit „W2“ (Wohnzone zweigeschossig) bezeichnet. Einzelne Gemeinden kennen andere Bezeichnungen (W1, E, o.ä.).

[2] Der Wert 100% bei der Gemeinde Wiliberg mutet recht exotisch an, entspricht jedoch der Realität: Die Bauzone der Gemeinde umfasst nur die W2-Zone.

Abbildung 2: Anteil der W2-Zone an der gesamten Bauzone in % 2008 nach Gemeinden.

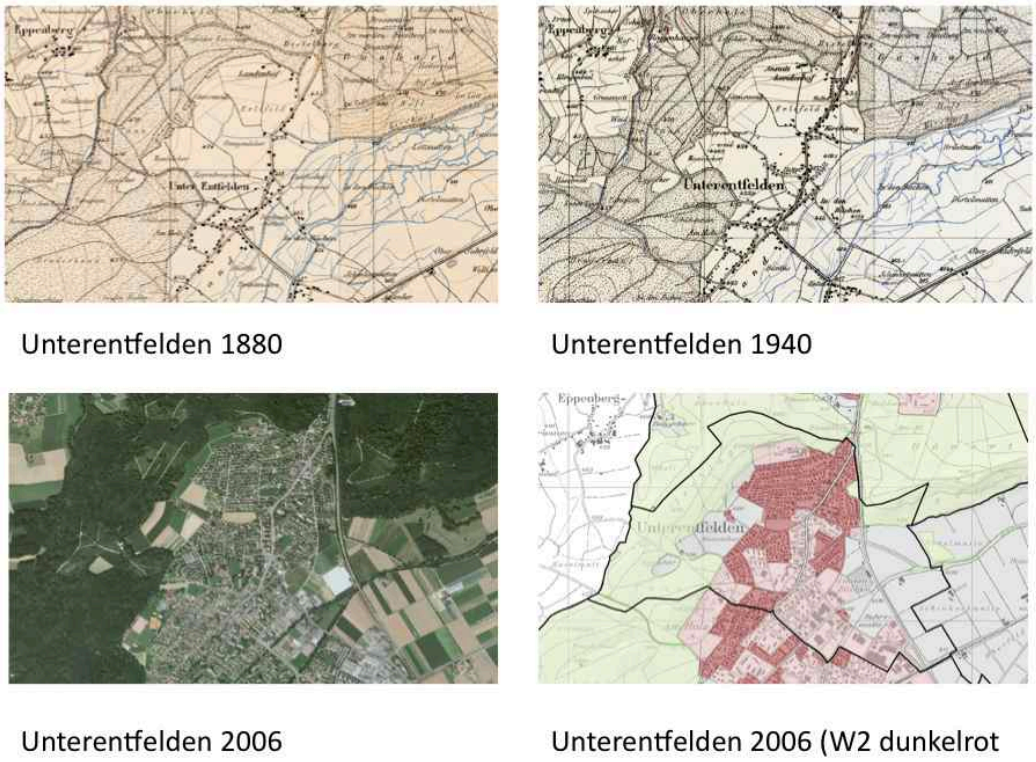


Quelle: eigene Darstellung aus Frei (2010), Daten ARE-AG.

Wald unüberbaut blieben, wurden diese Flächen nach 1940 kontinuierlich der Siedlungsfläche zugeschlagen. Der Blick auf die Bauzonen zeigt eindrücklich, dass ein grosser Teil dieser Erweiterungen auf das Konto der W2-Zone und damit der EFH ging (Anteil W2 an der Gesamtbauzone in Unterentfelden 48,8%).

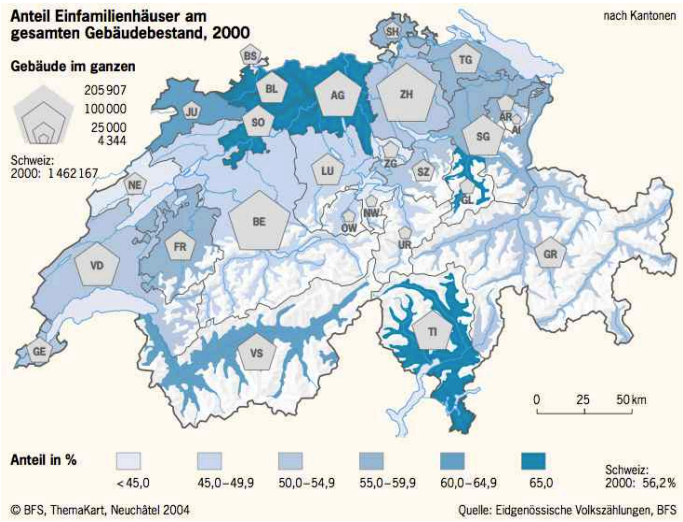
Im gesamtschweizerischen Vergleich (Abb. 4) zeigt sich, dass im Jahr 2000 der Anteil der EFH am gesamten Gebäudebestand im Kanton Aargau überdurchschnittlich hoch war, nämlich bei 66,8% (Schweiz: 58%). 34,8% aller Wohnungen im Aargau befinden sich in einem EFH. Im selben Jahr lebten 42% aller Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Aargau in einem EFH (Schweiz: 27,7%). Dafür war die Belegung der EFH im Aargau besser als gesamtschweizerisch: 2,67 Personen gegenüber 2,4 Personen pro EFH (BFS 2004).

Abbildung 3: Dominanz der W2-Zone, Beispiel Unterentfelden.



Quelle: AGIS, eigene Darstellung.

Abbildung 4: Anteil EFH am gesamten Gebäudebestand 2000.



Quelle: BFS (2004).

2.2 Das Wesen des Einfamilienhauses

Die Popularität des EFH wird, wie eingangs erwähnt, mit bestimmt durch mehr oder weniger stark emotional besetzte Begriffe wie „Natur“ bzw. „Wohnen im Grünen“, „Eigentum“ oder „Familie“. Wer im eigenen Haus wohnt, dem kann nicht gekündigt werden, der kann seine Wohnumgebung nach Belieben verändern oder umbauen, womit auch „Freiheit“ und „Unabhängigkeit“ hinzu kommen. Dabei ist festzustellen, dass diese Begriffe nicht nur von den EFH-Besitzern, sondern auch von der Werbung (Anbieter, Banken, etc.) benutzt werden. Im Gegensatz zu anderen Wohnformen geht das Wohnen im EFH damit gedanklich über das Wohnen hinaus, die Sehnsucht nach dem privatem Glück spielt eine starke Rolle (vgl. Puszkarczyk 2006; Häussermann, Siebel 2000; Weiss 2006).

Puszkarczyk definiert in seiner Untersuchung vier Schlüsselbegriffe, die für ihn das Wohnen in einem EFH charakterisieren (Puszkarczyk 2006): 1) Autonomie (Unabhängigkeit bezüglich der individuellen Nutzbarkeit aller mit dem Haus verbundenen Räume, auch der Aussenräume). 2) Privatsphäre (von Nachbarn klar abgegrenztes Wohnen). 3) Wohnkomfort (Anpassung des Wohnraums an die individuellen Bedürfnisse, grössere Wohn- und Aussenflächen als in einer Wohnung. 4) Identität (Das eigene Haus hat viele symbolische Bedeutungen und Projektionen, mit denen sich die Bewohner identifizieren können).

Das Wohnen im EFH ist aber, trotz oftmals anderer Wahrnehmung, heute ein klar urbaner Lebensstil. Obwohl man sich meist „im Dorf“ wähnt, spielen nachbarschaftliche Verhältnisse eine geringere Rolle als dies früher im dörflichen Leben der Fall war. Im Vordergrund stehen der Wunsch nach mehr Platz, nach einem Garten und individuellen Entfaltungsmöglichkeiten. Dieser „Anspruch an den Raum“ wird durch die in der Regel polyzentrische Ausrichtung der Bewohner noch verstärkt: Die Mobilität und die (ebenfalls flächenrelevante) Verkehrsinfrastruktur ermöglichen es bspw., in A zu wohnen, in B zu arbeiten und in C Sport zu treiben (Kurath 2006). Der EFH-Bewohner ist damit faktisch ein Städter, auch wenn er in suburbanem oder ländlichem Umfeld wohnt (vgl. auch Schmitt et al. 2006). Interessant in diesem Zusammenhang: Der Durchschnittsamerikaner verbringt heute zehn Jahre seines Lebens im Auto, weil sein Wohnen die Bedürfnisse nach Urbanität (=u.a. Nähe verschiedener „Lebensorte“), Vernetzung und Selbstbestimmung nicht mehr berücksichtigt[3] (Weiss 2006).

2.3 Akteure und ihre Interessen

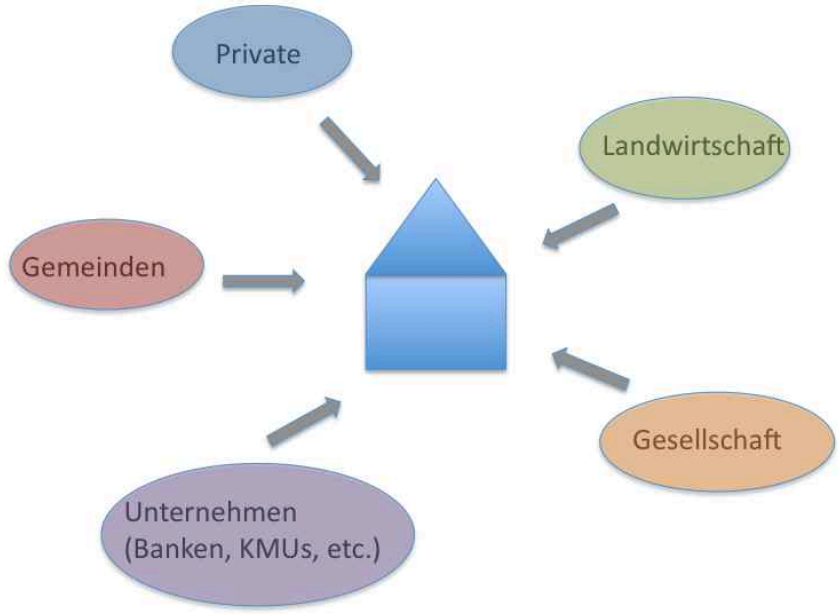
Die bestehenden (und neu entstehenden) EFH-Quartiere entwickelten (bzw. entwickeln) sich aus dem Zusammenspiel zahlreicher Akteure, die jeweils ihre Absichten und Interessen verfolgen (Abb. 5).

[3] Der Erfolg von Hörbüchern in den USA (und wohl auch bei uns) liegt durchaus auch im Stau begründet, weil Pendler keine Zeit mehr haben, im Garten Bücher zu lesen, sondern nur noch im Auto hören können (Weiss 2006).

2.3.1 Private

Eine Familie sucht Wohnraum im Grünen. Dies ist nach wie vor der wohl typischste Nachfrager nach EFH. Die Kinder sollen im Grünen aufwachsen, in einem „guten" Umfeld, der eigene Garten soll Entfaltungsmöglichkeiten für Spiel, Spass und Grillabend bieten. Daneben spielen Aspekte der Individualität eine Rolle („eigenes Zuhause", s.o.). Oft besteht auch der Gedanke an eine „sichere Investition" und ein mögliches Erbobjekt für die Kinder. Zunehmend leben aber nicht nur Familien mit Kindern, sondern auch Paare ohne Kinder den Traum vom Eigenheim. (vgl. Kapitel 6). Insbesondere für eine junge Familie ist auch die Bezahlbarkeit ihres Traums ein zentraler Faktor. Je nach Standortattraktivität einer Gemeinde ist der Baulandpreis für EFH zu hoch, sodass auf peripherer gelegene Gemeinden ausgewichen wird bzw. ausgewichen werden muss. Hinzu kommen steuerliche Anreize, die das Wohnen in der Periphere mit befördern.

Abbildung 5: Akteure.



Quelle: eigene Darstellung.

2.3.2 Gemeinden

Soll in einer Gemeinde zusätzliches Bauland für EFH eingezont werden, so steht dahinter regelmässig die Absicht oder die Hoffnung, neue Familien und/oder gute Steuerzahler anzulocken. Dabei sollen mit den zusätzlichen Einwohnern die vorhandenen Bildungs- oder anderen Infrastrukturen besser ausgelastet werden, die Versorgungsinfrastruktur gesichert und das Dorfleben bereichert werden. Mit den zusätzlichen Steuereinnahmen wiederum soll die finan-

zielle Situation gesichert oder verbessert werden. Wie Gerber feststellt, führte die Rezession der 90er Jahre mit einer gebeutelten Bauwirtschaft und knapperen Finanzen bei der öffentlichen Hand zu einem Wertewandel in Raumplanungsfragen: Entwicklungsförderung, der Abbau von Hindernissen und die Standortkonkurrenz unter den Gemeinden mit dem Ziel der Neuansiedlung von Betrieben und guten Steuerzahlern hat an Bedeutung wesentlich zugenommen. Aufgrund zunehmender Einkommensunterschiede rückt eine reiche Oberschicht in den Fokus der Gemeinden, während gleichzeitig grössere Kreise der Mittelschicht aufgrund grösserer Erbschaften zu Kapital kommen, das z.T. in den Eigenheimmarkt fliesst (Gerber 2001).

Je nach Gemeinde besteht aber auch bewusst ein Interesse, nicht mehr wachsen zu wollen. Dies kann entweder im Zusammenhang damit stehen, dass die Infrastrukturen gerade ausgelastet sind und bei zusätzlichen Einwohnern zusätzliche Investitionen anstehen würden, allenfalls kann aber auch die Einsicht vorhanden sein, mit den letzten freien Landwirtschaftsflächen sorgsam umzugehen, um die eigene Standortattraktivität (bzw. noch bestehende Frei- und Erholungsflächen) für die bereits ansässige (und die zukünftige) Bevölkerung zu erhalten. Dieser Effekt stellt sich insb. in den in der Vergangenheit stark gewachsenen Agglomerationsgemeinden ein.

2.3.3 Unternehmen (Banken, Immobilienfirmen, KMUs)

Sowohl Banken wie insb. die Immobilienwirtschaft und diverse KMUs, die im Bereich Bauen und Handwerk tätig sind, sind generell an einer Bautätigkeit interessiert. Im Bauen bzw. den entsprechenden Zuliefer- und Dienstleistungstätigkeiten besteht ihr Auskommen und ihre grundsätzliche „raison d'être". Damit besteht auch ein Interesse am EFH-Bau.

2.3.4 Landwirtschaft

Das Interesse der Landwirtschaft besteht in erster Linie im Erhalt der Produktionsgrundlagen und damit des landwirtschaftlichen Kulturlands. Auf der anderen Seite ist nicht von der Hand zu weisen, dass je nach Situation eines Landwirtschaftsbetriebs (bspw. Nachfolgeregelung) oder je nach Konstellation in einer Gemeinde (bspw. politischer Druck, Ansprüche der Gemeinde, Zusammensetzung im Gemeinderat) auch von Seiten der Landwirtschaft ein Interesse daran bestehen kann, Land von einer vergleichsweise günstigen Landwirtschaftszone in eine lukrativere Bauzone einzuzonen[4].

[4] vgl. in diesem Zusammenhang bspw. den Artikel „Wenn der Bauer Millionär wird" im Dossier „Verbaute Schweiz" von tagesanzeiger.ch, aufgeschaltet am 14. Juli 2011.

2.3.5 Gesellschaft

In den 60er Jahren erachtete man das „Mass der Verwurzelung des Individuums“ als wesentlich für die „staatsbürgerliche Gesinnungsbildung“ und damit „die geistige Wehrbereitschaft“ (Koll-Schretzenmayr 2008). Heute dürfte dieser Gedanke nicht mehr sehr dominant sein. Aus gesellschaftlicher Sicht muss nicht jeder im Eigentum wohnen. Aber: Eine liberale Gesellschaft muss bzw. darf unterschiedliche Wohnbedürfnisse bzw. –wünsche zulassen. Das EFH bzw. der Wunsch, in einem solchen zu wohnen, ist grundsätzlich ein Fakt und als solcher wertfrei zu akzeptieren.

Neben diesen individuellen Bedürfnissen sind aber auch gesellschaftliche Bedürfnisse zu beachten, deren Relevanz im Sinne eines guten Zusammenlebens diskutiert werden müssen. Dazu gehören u.a. Aspekte des Landschaftsschutzes, des Verkehrs oder der finanziellen Folgen für die Allgemeinheit. Dass das Leben im EFH Einfluss auf diese drei Aspekte hat, braucht an dieser Stelle nicht weiter vertieft zu werden. Folgende Stichworte verdeutlichen die Überlegung: Zersiedelung vs. Erhalt von unbebauten Landschaften; flächige bzw. disperse Siedlungsform vs. Rentabilität eines ÖV-Systems, Pendelverkehr, der aufgrund der Lage oft notwendigerweise im MIV zurückgelegt wird (vgl. zum Zusammenhang von EFH und Automobil auch Rammler 2006), Überlastung der Strassennetze; Erschliessungs- und weitere Infrastrukturkosten, die von der Allgemeinheit getragen werden, jedoch nur einem kleineren Teil dieser Allgemeinheit zugute kommen). Mit Blick auf diese gesellschaftlichen Überlegungen stehen die Gemeinwesen (Gemeinden, Kanton, Bund) und generell die Politik in der Verantwortung, das verträgliche bzw. gerechte Mass immer wieder zur Diskussion zu stellen.

2.3.6 Zwischenfazit

Es zeigt sich also, dass mit Blick auf die involvierten Akteure im Bereich der EFH (insb. mit Blick auf deren Neubau) tw. übereinstimmende Interessen bestehen, gleichzeitig aber auch, v.a. auf gesellschaftlicher Ebene, Widersprüche oder Zielkonflikte auftauchen.

Wie bereits im Exposé (Frei 2010) dargelegt, scheint es grundsätzlich unbestritten, dass eine Gemeinde mit einem Angebot an Bauland für EFH eine erste gute Voraussetzung für mögliche Neuzuzüger bieten kann. Unbestritten ist aber auch, dass diese Strategie von sehr vielen Gemeinden und oftmals gerade auch von der Nachbargemeinde verfolgt wird. Je nach Lage der Gemeinde (Fahrtzeiten in ein grösseres Zentrum mit ÖV oder MIV, Anbindung an den ÖV generell), Schulsituation, Ausstattung mit Dienstleistungsangeboten in der Gemeinde etc. und nach Lage des konkreten Grundstücks innerhalb der Gemeinde (landschaftliche Einbettung, Exposition, Aussicht, soziodemografische Umgebung, etc.) bestehen bessere oder weniger gute Voraussetzungen, dass die erhofften Neuzuzüger tatsächlich in die Gemeinde ziehen.

Inwieweit die Neuzuzüger auch immer gute Steuerzahler sind, muss ebenfalls differenziert betrachtet werden. Tendenziell sind Neuzuzüger, gerade solche, die erstmals in ein EFH ziehen,

unterdurchschnittliche Steuerzahler: Um ihr Haus bauen zu können, müssen sie sich verschulden, was sich durch die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten negativ auf das Steueraufkommen auswirkt. Zudem ist häufig zu beobachten, dass in neuen EFH-Gebiete schon bisher in der Gemeinde (z.B. in einer Mietwohnung) wohnhafte Personen einziehen und sich so das Steueraufkommen faktisch nicht erhöht oder aufgrund der Verschuldung eher abnimmt (BD-AG 2001; Schneider 2001; Knauer 2001; Der Bund vom 16. Dezember 2003).

Interessanterweise sind die Kosten des Siedlungswachstums kaum je Gegenstand politischer Debatten: Für die Raumentwicklung relevante Entscheide bleiben oft unberührt von der ansonsten allgegenwärtigen Forderung nach Kostenbewusstsein. Für Baumgartner ist dies namentlich angesichts der grossen Nutzungsreserven im bestehenden Siedlungsgebiet (vgl. u.a. IRL 2010) und der Grössenordnung der unausweichlichen direkten und indirekten Folgekosten für den Betrieb und den Werterhalt von Infrastrukturanlagen wie Strassen sowie Netzen von Wasser- und Elektrizitätsversorgung und Abwasserentsorgung erstaunlich (Baumgartner 2005, auch ecoplan 2000). Nach wie vor begünstigen aber bspw. das Steuerrecht sowie das Marketing die Eigentumsbildung vornehmlich an der Peripherie (Blödt et al. 2006; Waltert et al. 2010).

2.4 Demografischer Wandel und gesellschaftliche Trends: Welche Zukunft hat das Einfamilienhaus?

2.4.1 Demografischer Wandel

Die Zusammensetzung der Bevölkerung verändert sich. Der Anteil der über 60-Jährigen von heute rund 22% dürfte gemäss den Bevölkerungsprognosen des BFS auf über 33% bis ins Jahr 2040 ansteigen. Die Bevölkerungsgruppe der über 79-Jährigen dürfte sich in diesem Zeitraum von heute rund 380'000 auf fast eine Million Menschen erhöhen (BFS 2010). Trotz dem nach dem Auszug der Kinder meist zu grossen Haus und trotz beschwerlicher werdenden Aktivitäten wie Treppensteigen oder Gartenarbeit zögern viele ältere Bewohner von EFH den Umzug möglichst lange hinaus, da es in erster Linie an passenden und (je nach Situation) preisgünstigen Alternativen mangelt. Während das EFH in vielen Fällen praktisch abbezahlt ist, ist der Umzug in eine Wohnung meist mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden. Viele bleiben bewusst lange im EFH, andere bleiben länger, als sie eigentlich möchten. Mit Blick auf die zunehmende Alterung und die gleichzeitig immer bessere Gesundheit im Alter sowie aktiv bleibender Interessen sind neue Wohnformen gefragt. Während interessante Ansätze bestehen (vgl. Poldervaart 2007) ist die Bilanz bezüglich der Nachfrage noch durchzogen. Nach Einschätzung von Wüest & Partner dürfte sich der Bedarf nach spezifischen Wohnimmobilien wie Seniorenresidenzen, Alters- und Pflegeheimen und alternativen Wohnformen wie Seniorenwohngemeinschaften vergrössern, die Mehrheit wird aber in ihrem angestammten Wohnumfeld bleiben wollen (Wüest & Partner 2010).

2.4.2 Gesellschaftliche Trends

„Im eigenen Heim kann sich die Familie am besten entfalten!“ (Lücke 1963, S. 5). Die Kernfamilie galt lange Zeit als der einzige, richtige und selbstverständliche Haushaltstyp. Das traditionelle Bild der Kleinfamilie mit Mutter, Vater und Kind(ern) hat aber in den letzten zwei Jahrzehnten Risse erhalten (Beck-Gernsheim 2010). Der Individualisierungsschub der letzten Jahrzehnte greift immer stärker auch in den Bereich von Familie, Ehe und Elternschaft ein und verändert dabei die Beziehungen zwischen den Geschlechtern und den Generationen. Neben der klassischen Familie (Mutter-Vater-Kind) entstand eine „Verhandlungsfamilie“, verschiedene neue Haushaltstypen sind entstanden: Singles, Paare ohne Kinder („DINKs“: Double Income, No Kids), Paare mit getrennten Wohnungen („LAT“: Living Apart Together) oder Wohngemeinschaften aller Art (Beck-Gernsheim 2010; Schmitt et al. 2006).

Auch andere Lebensbereiche zeichnen sich heute durch grössere Anforderungen an die Flexibilität aus: Eine Arbeitsstelle ist heute nicht mehr „Lebensstelle“, oft erfolgen Anstellungen für die Dauer eines definierten Projekts, die täglichen Wege aller Generationen erstrecken sich über einen ungleich grösseren Radius als früher.

Für die Raumplanung haben sich mit den genannten Entwicklungen diverse Folgen ergeben: Die Zahl der Haushalte ist gestiegen, wo früher für eine „Familie“ eine Wohnung ausreichte, sind heute u.U. zwei Wohnungen notwendig (Scheidung, man behält seine „alte“ Wohnung, man nimmt eine Wohnung am Arbeitsort etc.). Die Nachfrage nach Wohnraum differenziert sich aus, die Lebensentwürfe werden immer flexibler und optionaler (vgl. auch de Temple 2006).

Ein zusätzlicher, wenn nicht der wesentliche Aspekt in diesem Zusammenhang bildet die Frage nach den Lebensphasen. War bis vor rund zwei Jahrzehnten die Regel, dass ein Haus „fürs Leben“ gekauft wird, so ist dies infolge der genannten Entwicklungen heute kaum mehr der Fall. Zwar lässt sich in der vergleichsweise kleinen Schweiz auch der Wechsel einer Arbeitsstelle oftmals mit dem Verbleib im Eigenheim in Einklang bringen. Ob dies auch in Zukunft der Fall sein wird, darf zumindest in Frage gestellt werden, da kommende Generationen evtl. nicht mehr so grosse Pendeldistanzen in Kauf zu nehmen bereit sind (Lebensqualität) bzw. dies infolge politischer Veränderungen (Pendlerabzüge bei den Steuern) nicht mehr verkraftbar ist. Rammler weist allerdings zu Recht darauf hin, dass grundsätzlich eher weniger zu einem Wohnortswechsel neigt, wer ein Eigenheim besitzt (Rammler 2006).

Entscheidend für die vorliegende Arbeit ist, dass das EFH zunehmend seinen Status als „Investition in die Zukunft“, als mögliches „Erb-Objekt“ für die Kinder, verliert, weil der Bedarf zum Zeitpunkt der Erbschaft für die Erben nicht mehr gegeben ist. Der „Familiensitz“ dient daher meist nur mehr einer Generation.

2.4.3 Wohnraumansprüche, Energie und Soziales

Wer ein neues Haus baut, kann von Anfang an die heutigen Wohnvorstellungen mit realisieren (offene Küche, offener Wohn-/Essbereich, zunehmend grössere Bäder, tw. Badezimmer mit direktem Zugang ins Schlafzimmer, Ankleiden etc.). Die Raumeinteilungen von EFH aus den 50er- bis 70er oder 80er Jahre entsprechen meist nicht diesen hohen Ansprüchen, und die Zimmer sind eher klein. D.h., wer ein älteres EFH kauft, muss meist noch einen wesentlichen Betrag in den Umbau investieren, sodass je nach Standort-Präferenzen der Neubau auf der grünen Wiese oft günstiger ausfällt.

Im Zuge der laufenden Diskussionen um Energie-Effizienz und Klimawandel erhält der Aspekt der energetischen Sanierungen einen immer höheren Stellenwert. Während in Mehrfamilienhaus-Siedlungen energetische Sanierungen bereits in grösserem Stil eingesetzt haben (zumindest an attraktiven, d.h. in der Regel stadtnahen Standorten) sind die energetischen Sanierungen im EFH-Bereich noch punktuell. Je nach politischen Anforderungen könnte hier der Preisdruck auf ältere EFH zunehmen (Stichwort: Energie-Gebäude-Etikette).

Schliesslich der soziale Aspekt: Einerseits besteht die Gefahr, dass ältere EFH-Quartiere bevölkerungsmässig überaltern und damit oft unternutzt sind, wenn bspw. nur noch ein überlebender Ehepartner im EFH wohnt. Je nach Zustand der Liegenschaften kann sich anderseits eine völlige Veränderung der sozialen Durchmischung eines Quartiers ergeben: In den 50er- bis 70er Jahren erstellte EFH-Quartiere, die den Vorstellungen von jungen Schweizer Familien nicht mehr entsprechen, werden von Ausländerfamilien übernommen, deren Ansprüche noch nicht so hoch sind. Dies kann zu Spannungen und je nachdem zu grossen Herausforderungen in den Gemeinden führen (vgl. Kapitel 4.2).

2.4.4 Zwischenfazit

Das typische Einfamilienhaus, das heute gehandelt wird, ist ein „Occasionsobjekt“. Nur knapp 10% der gehandelten EFH sind weniger als fünf Jahre alt. Gemäss den Einschätzungen von Wüest & Partner wird sich dieser Occasionsmarkt in den kommenden Jahren weiter ausdehnen. Treibende Kräfte sind dabei die generelle Alterung der Gesellschaft und die damit einhergehenden Veränderungen der Wohnbedürfnisse, das steigende Bewusstsein bezüglich Pendlerkosten sowie die gemäss heutigen Anforderungen unzureichende energetisch-bauliche Situation der Mehrzahl der älteren EFH.

Die Attraktivität, ein EFH zu erwerben wird in der Grundtendenz abnehmen. Allerdings dürfte diese Entwicklung räumlich nicht überall gleich stark verlaufen. In attraktiven Lagen (Stichwort Metropolitanräume) dürfte die Nachfrage nach wie vor bestehen bzw. der finanzielle Anreiz zur Erneuerung gross genug sein.

Dies deckt sich mit eigenen Erfahrungen: In gut an den ÖV angebundenen Agglomerationsgemeinden (und in Zentrumsgemeinden) werden ältere EFH, die auf den Markt kommen, gekauft und „neu belebt“. Der Wert der älteren EFH liegt meist nicht im Wert des Gebäudes selber, sondern in dessen Grundstück bzw. in der Lage desselben. Damit steigt die Bereitschaft, zusätzlich Geld für einen Umbau auszugeben. Wo die Lage wenig Standortgunst aufweist, sinkt diese Bereitschaft.

3 Zielsetzung, Untersuchungsraum und Vorgehen

3.1 Paradigmenwechsel!

Nachhaltiges Handeln umfasst nach gängiger Definition sowohl ökologische wie auch ökonomische und soziale Aspekte. Vor diesem Hintergrund muss mit den obigen Aussagen festgestellt werden, dass der Umgang mit der Siedlungsfläche und speziell mit der Thematik EFH aktuell in nicht nachhaltiger Weise geschieht: Neueinzonungen führen zu einer weiteren Zersiedelung in noch freie Flächen, die bestehenden offenen Landschaften werden zusehends aufgefüllt und nachfolgende Generationen erhalten nur noch auf alten Karten und Fotos eine Ahnung von ehemaligen „Blumenmeeren“ und „Kirschbäumen“. Im Bereich der Erneuerung der bestehenden Infrastrukturanlagen sind Kosten absehbar. Bezüglich dem sozialen Aspekt wurde die Gefahr einer Überalterung bzw. Veränderung der sozialen Durchmischung in einzelnen Quartieren erwähnt. Der geforderte haushälterische Umgang mit dem Boden, aber auch mit den Finanzen, findet nicht statt.

Die aktuellen politischen Diskussionen im Zusammenhang mit der Landschaftsinitiative, die Überlegungen zu einer verstärkten Internalisierung der externen Kosten (Stichwort Pendelverkehr), das ansteigende Bewusstsein der Öffentlichkeit für Fragen der Siedlungsentwicklung und die erwähnten demografischen und gesellschaftlichen Trends zwingen zu einer ehrlichen Analyse. Diese führt zum Schluss, dass in den bestehenden Wohnsiedlungen in den Gemeinden im Umfeld der Metropolitanräume, d.h. in verkehrsmässig (besonders ÖV) gut erschlossenen Gemeinden mehr Wohnraum geschaffen werden muss. Infolge ihrer flächigen Ausdehnung spielen dabei die älteren EFH-Quartiere eine Rolle. Es gilt auszuloten, wie gross diese Rolle ist bzw. welche Potentiale sich in diesen Quartieren verstecken. Diese Entwicklungen passieren aber vereinzelt und punktuell. Es fehlt eine übergeordnete Strategie.

Diese „Einzelobjekt-Entwicklungen“ hängen insbesondere mit der in EFH-Zonen typischen kleinräumigen Parzellierung zusammen. Dies erschwert grundsätzlich eine übergeordnete Idee. Dieser Schwierigkeit stehen aber andere Momente entgegen:

- früher oder später drängt sich bei den EFH aus den 50er bis 80er Jahren eine baulich-energetische Sanierung auf
- genauso ist eine Sanierung der Infrastruktur (Erschliessung, Werkleitungen, etc.) früher oder später notwendig
- eine aktive Inwertsetzung dieser Quartiere ermöglicht eine grundsätzliche Aufwertung des Wohnraums und des Wohnumfelds

Interessant in diesem Zusammenhang ist das folgende Zitat, welches notabene aus dem Jahr 1989 stammt: „In der gegenwärtigen politischen Diskussion um den beschränkten Boden in der Schweiz sind sich wohl alle Beteiligten einig: Unsere Bedürfnisse sollen mit möglichst geringem Kulturlandverbrauch, aber trotzdem auf eine zumutbare Art und Weise befriedigt werden (...). Die Art und Weise der Erneuerung der bereits bestehenden Gebäude (Abbruchsanierung oder Umbauwirtschaft) bestimmt den zusätzlichen Bedarf an Nutzflächen und Gebäuden auf der grünen Wiese (...)." (Gabathuler, Wüest 1989, S. 98) Nach Gabathuler und Wüest gilt es, die sich bietenden Chancen zu erkennen und die Öffentlichkeit für die Anliegen einer umfassenden Siedlungserneuerung zu sensibilisieren. Aufgrund der grundsätzlich genügend grossen Bauzonen, die sich aber am falschen Ort befinden (vgl. Fahrländer et al. 2008) und der erwähnten politischen Diskussionen ist es höchste Zeit, der Forderung aus dem Jahr 1989 nachzukommen.

Für die vorliegende Arbeit werden deshalb **drei Thesen** aufgestellt:

1) **„Potentiale":**
   In den älteren EFH-Quartieren bestehen Potentiale für mehr Wohnraum für eine grössere Bevölkerung

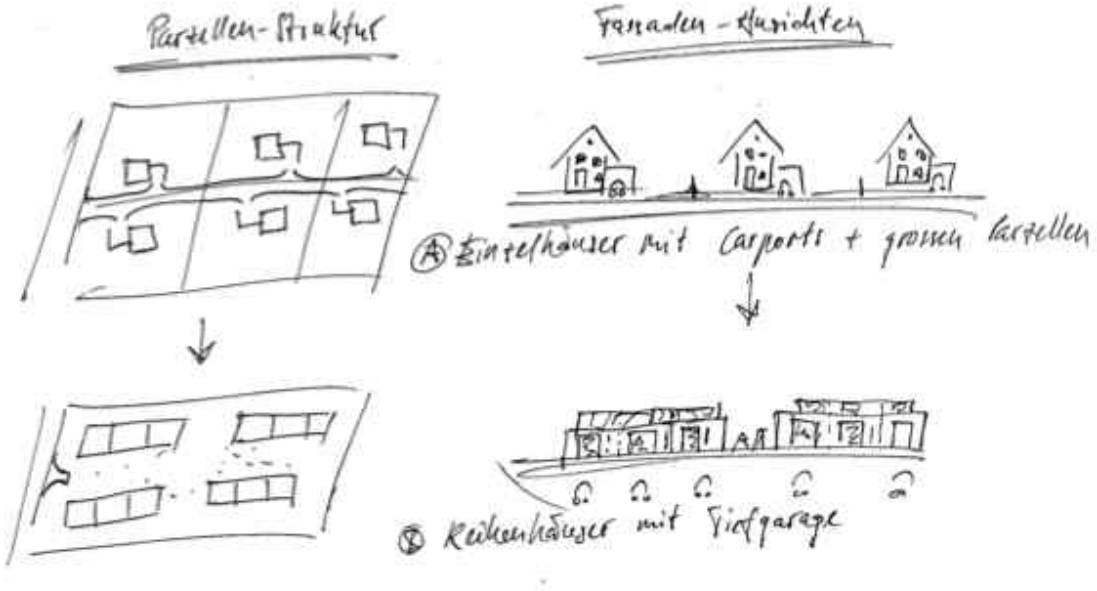
2) **„Parzellen":**
   Diese Potentiale können trotz der kleinräumigen Parzellenstruktur nutzbar gemacht werden. Es besteht die Chance auf Win-Win-Situationen.

3) **„Planerische Möglichkeiten":**
   Es bestehen planerische Möglichkeiten, die Potentiale nutzbar zu machen.

Notwendig ist eine übergeordnete Strategie, damit nach Möglichkeit vermehrt Gesamtlösungen realisiert werden. Abb. 6 verdeutlicht dabei das Prinzip: Wo heute eine Anzahl n Parzellen mit je einem EFH besteht, könnte künftig eine Anzahl n + x Parzellen bestehen, wo verdichtete EFH-Formen (bspw. REFH) Wohnraum für mehr Haushalte bieten. Nach Möglichkeit werden dabei gemeinsame Parkierungsanlagen realisiert, um mehr Lebens-Raum zu gewinnen, d.h. Raum für mehr Wohneinheiten als vorher oder auch Raum für gemeinsame Grün- oder Spielflächen.

Notwendig ist damit verbunden ein **Paradigmenwechsel**, weg vom Bauen auf der freien Fläche, hin zur Reorganisation des Bestands.

Abbildung 6: Prinzipskizze.



Quelle: eigene Darstellung aus Frei (2010).

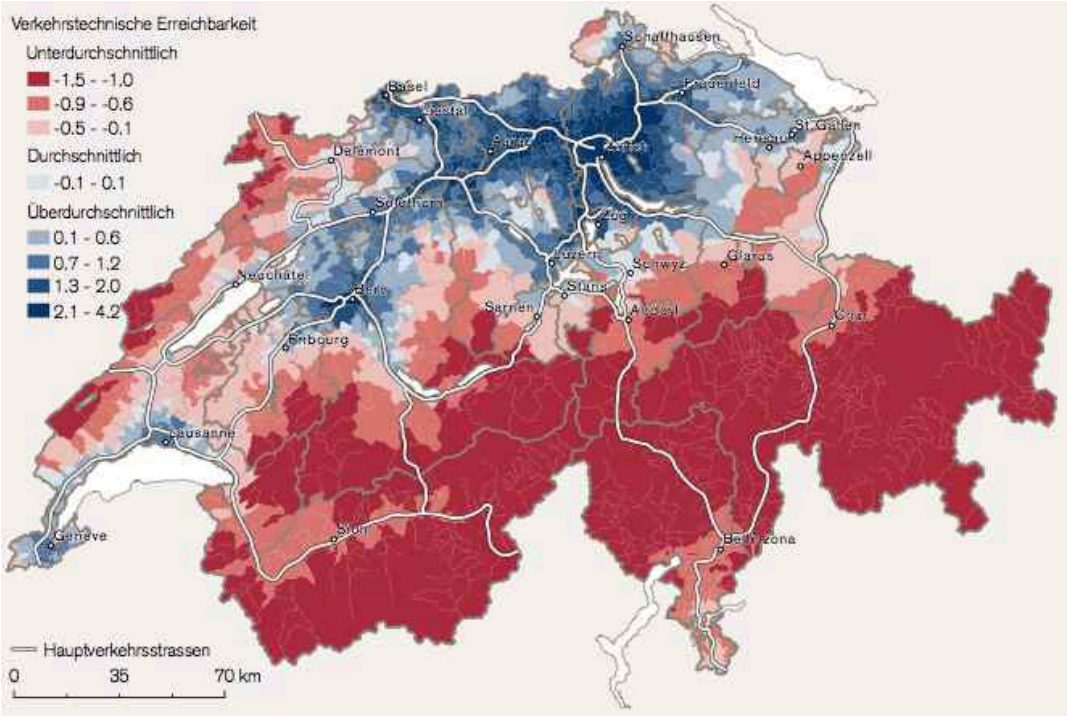
3.2 Zum Untersuchungsraum

3.2.1 Lage und Bevölkerung

Der Kanton Aargau ist Teil des Wirtschaftsraums Nordschweiz und ist mit den Metropolitanräumen Zürich und Basel funktional und territorial stark verflochten. Mit seiner Nähe zu Zürich und Basel aber auch zur Hauptstadtregion Bern und zu Luzern verfügt der Aargau über eine hervorragende Ausgangslage im Wettbewerb um Wohnstandorte und Arbeitsplätze. Von fast allen Punkten des Kantons können die erwähnten Zentren innert nützlicher Frist erreicht werden, die verkehrstechnische Erreichbarkeit des Aargaus ist insgesamt als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen (Abb. 7). Die gute Verkehrsanbindung hat aber auch zur Folge, dass der Druck auf die Landschaft insbesondere in den Grenzregionen (Fricktal bzw. Baden/ Mutschellen/Freiamt und Zofingen) sehr gross ist. Es sind denn auch diese Regionen, für die ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert wird (STAAG 2009). Insgesamt erwartet das Statistische Amt des Kantons (STAAG) bis ins Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 145'000 Personen oder 24,4% auf rund 740'000 Einwohner (was einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von rund 5'383 Personen entspricht!). Die Mehrheit dieser Personen dürften

Zuzüger aus der übrigen Schweiz sein (BFS 2011b). Der Anteil der Rentner und Betagten (65 Jahre und älter) an der Gesamtbevölkerung dürfte auch im Aargau ansteigen, von 15% (2008) auf 26,5% im Jahr 2035 (STAAG 2009).

Abbildung 7: Verkehrstechnische Erreichbarkeit (MIV und ÖV) 2009.



Quelle: Credit Suisse (2010).

Innerhalb des Kantons Aargau verfügt die Region Aarau über beste Verkehrsanbindungen in die erwähnten Zentren (direkte SBB-Verbindungen nach Zürich, Basel und Bern, Autobahnanschlüsse Aarau West und Aarau Ost), zudem finden sich hier hohe Landschaftswerte wie Jura und Aare). Auch für den Bezirk Aarau wird ein überdurchschnittliches Wachstum erwartet (+26% bzw. 18'000 Personen gegenüber dem Stand 2008). Heute zählt der Bezirk rund 70'000 Einwohner. Die nachfolgenden Untersuchungen legen den Fokus deshalb auf die Region Aarau.

3.2.2 Übergeordnete Planungsstrategie

Der Entwurf des kantonalen Richtplans (BVU 2010) stellt fest, dass für die längerfristige Bezeichnung des Siedlungsgebiets wenig Spielraum besteht, da im Aargau aktuell für die nächsten 20 bis 25 Jahre genügend Bauzonen bestehen. Die Verteilung der Reserven entspricht jedoch nicht der Nachfrage der Wirtschaft und dem Bedarf nach Wohnraum in den urbanen Gebieten. Diese weisen nicht genügend verfügbare Nutzungsreserven auf (vgl. auch Fahrländer et al. 2008). Weiter wird festgehalten, dass die Umnutzung von Siedlungsbrachen u.a. wegen der

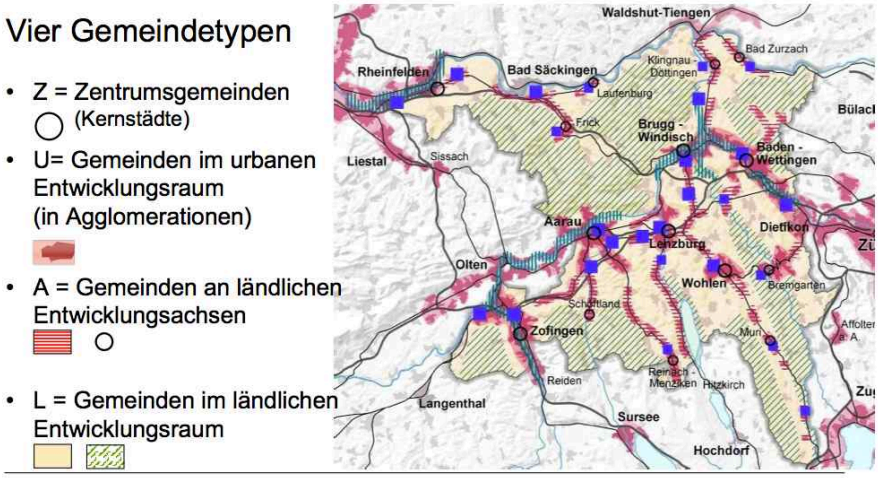
Eigentümerstruktur oft erschwert ist und Reserven ungenutzt bleiben. Neueinzonungen führen oft zu einem ungeordneten und überproportionalen Wachstum der Siedlungen in die Fläche mit bedeutenden finanziellen Folgen. Der öffentlichen Hand entstehen so hohe Kosten für Bau, Betrieb und Werterhalt der Infrastruktur. Mit vermehrter Siedlungsentwicklung nach innen und einer räumlich zweckmässigen Planung von Erschliessung und Überbauung kann die Raumplanung einen wichtigen Beitrag zu einem haushälterischen Umgang nicht nur mit dem Boden, sondern auch mit den öffentlichen Finanzen leisten (BVU 2010, Kapitel S.1.2). **Der Entwurf des Richtplans sieht mit Blick auf diese Überlegungen vor, dass der Regierungsrat beauftragt wird, zum Siedlungsgebiet eine neue Gesamtlösung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionalplanungsverbänden zu erarbeiten.** Damit soll das erwartete Bevölkerungswachstum raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufgenommen werden. Bis zum Vorliegen eines entsprechenden Richtplanbeschlusses erfordern Siedlungsgebietsanpassungen eine regionale Begründung (bspw. Abstützung auf ein regionales Entwicklungskonzept). Die vorliegend untersuchte Fragestellung kann in diesem Zusammenhang einen Beitrag liefern.

Der Entwurf des Richtplans basiert auf dem Konzept der räumlichen Entwicklung im Kanton Aargau (REAG, raumkonzeptAARGAU, ARE-AG 2006). In diesem Konzept werden die Gemeinden des Kantons unterschiedlichen Raumkategorien zugeordnet (vgl. Abb. 8), namentlich in Zentrumsgemeinden (Kernstädte; Z), Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum (Agglomeration; U), Gemeinden in ländlichen Entwicklungsachsen (A) und Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum (L).

3.2.3 Konkret: Die Region Aarau

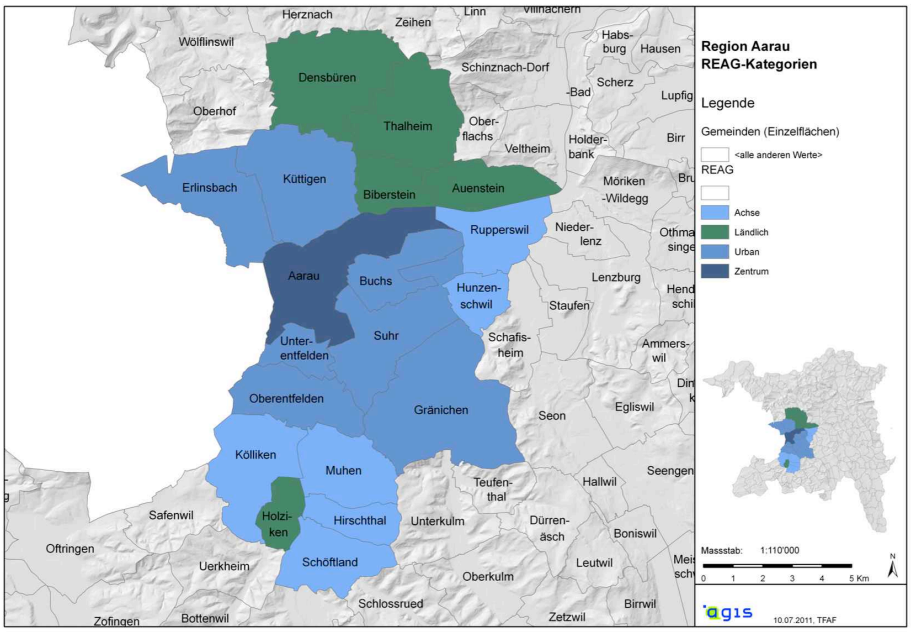
Um im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ein möglichst breites Spektrum an Gemeinden abzudecken, wurde nicht der Bezirk Aarau, sondern eine für diese Arbeit modifizierte „Region Aarau“ gewählt. Diese umfasst insgesamt 19 Gemeinden und reicht über den eigentlichen Bezirk Aarau hinaus (vgl. Abb. 9 und Tabelle 1).

Abbildung 8: Konzept der räumlichen Entwicklung Aargau (REAG).



Quelle: ARE-AG (2006), verändert.

Abbildung 9: Die Region Aarau.



Quelle: AGIS, eigene Darstellung.

Tabelle 1: Gemeinden der Untersuchungs-Region Aarau.

Gemeinde	Einwohner (31.12.2010)	Fläche (km2)	Ew. / km2	REAG-Kategorie
Aarau	19'652	12.34	1'593	Zentrum
Auenstein	1'526	5.68	269	Ländlich
Biberstein	1'417	4.1	346	Ländlich
Buchs	7'035	5.32	1'322	Urban
Densbüren	708	12.52	57	Ländlich
Erlinsbach	3'580	9.86	363	Urban
Gränichen	6'711	17.23	390	Urban
Hirschthal	1'457	3.53	413	Achse
Holziken	1'244	2.86	435	Ländlich
Hunzenschwil	3'212	3.26	985	Achse
Kölliken	4'126	8.89	464	Achse
Küttigen	5'618	11.89	473	Urban
Muhen	3'590	37.15	97	Achse
Oberentfelden	7'437	7.16	1'039	Urban
Rupperswil	4'398	6.22	707	Achse
Schöftland	3'715	6.28	592	Achse
Suhr	9'743	10.62	917	Urban
Thalheim	733	9.92	74	Ländlich
Unterentfelden	3'913	2.87	1'363	Urban
Gesamte Region	**89'815**	**177.7**	**505**	

Quelle: STAAG 2010, BVU 2010 (eigene Darstellung).

3.3 Zum Vorgehen

Die Frage, wie die Potentiale in älteren EFH-Quartieren eruiert und ihre Nutzung gelöst werden kann, soll mit verschiedenen Methoden geklärt werden. Sie werden nachfolgend kurz erläutert. Wo notwendig werden im entsprechenden Kapitel nähere Erklärungen angebracht.

3.3.1 Annäherung an das theoretische Potential

Vorab soll das theoretische Potential aufgespürt werden. Dazu wird die aktuelle Forschung zum Thema anhand einer Literaturanalyse ausgewertet. Am Beispiel der erwähnten 19 Gemeinden der Region Aarau werden danach die aktuellen Bau- und Nutzungsvorschriften in den EFH-Zonen betrachtet. Dies soll einen ersten Überblick über die möglichen Ansätze aufzeigen.

3.3.2 Die Suche nach dem konkreten Potential

Anhand der Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) 2009 werden die EFH in den 19 Gemeinden der Region Aarau analysiert. Die Verknüpfung mit Daten aus dem Aargauischen Geografischen Informationssystem (AGIS) ermöglicht eine Analyse nach Bauperioden und Renovationsperioden sowie nach der entsprechenden Grundstücksfläche und der Nähe zu einer ÖV-Haltestelle. Diese Analyse soll aufzeigen, in welchen Quartieren sich eine aktive Rolle der Gemeinde anbieten könnte und es werden entsprechende Beispiele betrachtet.

Um zu erfahren, wie die Gemeinden im Kanton die Entwicklungsmöglichkeiten in älteren EFH-Quartieren einschätzen, wurde an alle 220 Gemeinden per e-Mail ein Fragebogen versandt (siehe Anhang A 4). Ziel dieses Fragebogens war es, ein Stimmungsbild zur Thematik zu erhalten und allenfalls bereits vorhandene Ansätze zu sammeln.

Zur Abrundung wurden schliesslich zwei Experteninterviews geführt, um Einschätzungen aus der Praxis eines Ortsplaners (Werner Schibli, Aarau) sowie eines Ökonomen (Andreas Loepfe, Zürich) zu erhalten. Die Ergebnisse der Interviews fliessen in die Diskussion in Kapitel 7 ein.

4 Überlegungen zum "theoretischen Potential"

4.1 Zum Begriff des Potentials

Ist von Potentialen in älteren EFH-Quartieren die Rede, geht es vorliegend in erster Linie darum, aufzuzeigen, was anstelle der bestehenden Struktur denkbar wäre. Der Terminus Potential deutet darauf hin, dass ein „Mehr" denkbar ist, als aktuell vorhanden, wobei sich das „Mehr" auf zusätzliche Wohnfläche (Bruttogeschossfläche, BGF) beziehen kann. Ein „Mehr" an BGF ist aber unter Umständen nicht zielführend: So wäre allenfalls durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) zwar neu der Anbau eines Wintergartens möglich, eine zusätzliche Familie (oder, neutraler, ein zusätzlicher Haushalt) dürfte jedoch in den seltensten Fällen einziehen. Geht man von weiter steigenden Bevölkerungszahlen aus (s.o.) ist jedoch zwingend, dass auch ein „Mehr" an Personen erreicht wird, d.h. dass mehr Menschen auf der gleichen Siedlungsfläche adäquaten Wohnraum finden können. Dies führt klarerweise dazu, dass gegenüber den heutigen Strukturen in den älteren EFH-Quartieren eine dichtere Baustruktur angestrebt werden muss. Damit geht es vorliegend v.a. um quantitative Aspekte. Rechtliche Aspekte werden wo sinnvoll ebenfalls aufgenommen. Ästhetische Aspekte sowie Aspekte der Verträglichkeit (Erschliessung u.a.) schliesslich, die mit dem Begriff der Verdichtung ebenfalls tangiert werden, werden im Rahmen der vorliegenden Arbeit angetönt. Sie kommen aber eher auf einer tieferen Ebene zum Tragen, dann nämlich, wenn es um die konkrete Anwendung geht. Vorliegend geht es in erster Linie um das Aufzeigen des Prinzips. Schliesslich umfasst „Potential" auch den Aspekt, wie so oder so künftig auftretende Kosten sinnvoll aufgefangen werden können.

4.2 Generationswandel in EFH-Quartieren

Im Rahmen einer Untersuchung von älteren EFH-Quartieren in Dortmund wurden vier „Typen des Wandels" unterschieden (de Temple 2006):

- **Typ I: „Altersresidenz"** In der untersuchten Siedlung leben viele ältere Rentner-Ehepaare und allein stehende, pflegebedürftige Personen. Durch selektive Wegzüge der jüngeren Altersgruppen und von Familien und gleichzeitige Zuzüge von Rentnern oder Rentner-Paaren verstärkt sich die altersspezifische Segregation weiter. Die kleinen Wohnflächen und die aufgrund der baulichen Struktur eingeschränkten Möglichkeiten zu ihrer Erweiterung sind wesentlicher Auslöser dieses Prozesses. Infolge der Homogenität bezüglich demografischer und ökonomischer Merkmale (auch der Wertvorstellungen) erneuern und verstärken sich die sozialen Kontakte.

- **Typ II: „Das wachsende Haus“** Aufgrund der baulich-rechtlich grundsätzlich vorhandenen Erweiterungsmöglichkeit erfolgte im Laufe der Jahre eine kontinuierliche Erweiterung der einzelnen Häuser, wobei diese Entwicklung praktisch die gesamte untersuchte Siedlung erfasste. Grundlage dafür bildet ein aussergewöhnlicher Zusammenhalt unter den Bewohnern. Heute ist ein „Mehrgenerationen-Wohnen“ zu beachten, in der die Pflege der Älteren von Jüngeren übernommen wird.

- **Typ III „Zuzug ausländischer Familien“** Die Zuzüger unterscheiden sich in diesem Fall bezüglich ihrer demografischen (Haushaltstypus, Nationalität) und kulturellen (Religion, Lebensstil) Merkmale deutlich von der alteingesessenen Bevölkerung. Während die Einheimischen tendenziell wegziehen und das Gebäude durch einen Wertverfall gekennzeichnet ist, ist für die neuen Bewohner mit dem Bezug ein sozialer Aufstieg verbunden. Tendenziell ist auch die „Übernahme“ durch eine Ethnie (hier: Türken) zu beobachten.

- **Typ IV „Der Klassiker“** In der so bezeichneten Siedlung verläuft der Generationswechsel nach dem traditionellen Entwicklungspfad: Der Grossteil der Häuser wird an die Kinder vererbt, oft leben die Grosseltern noch mit im Haus. Ein geringer Anteil der Bewohner sind Neuzugänge von Aussen. Hier ist eine gewisse Differenzierung in der Bedeutung der Nachbarschaftsverhältnisse zu beobachten: Während die Älteren die Nachbarschaft weiterhin pflegen, hat die Intensität der Beziehungen in der jüngeren Gruppe abgenommen. Dies könnte sich nach Einschätzung der Autorin aber noch verändern.

De Temple kommt zum Schluss, dass die Entwicklungspfade der EFH-Siedlungen durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden, wobei zwischen „harten“ und „weichen“ Faktoren unterschieden werden kann (Tabelle 2):

Tabelle 2: Einflussfaktoren auf die Entwicklung von EFH-Quartieren.

Harte Faktoren	**Weiche Faktoren**
- Wohnumfeld **(unmittelbar)** - Erweiterbarkeit der Wohnflächen (baulich, aber auch technisch) - Ausstattung, Bausubstanz (Zustand, Sanierungsgrad) - **Lage der Gemeinde** - **Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde**	- Nachbarschaft, Selbstverständnis der Bewohner (Netzwerke, solidarische Hilfe) - Wertvorstellungen / Lebensweisen der Bewohner (Alteingesessene, Hinzuziehende) - Belegungspraxis der Bewohner / „interne Siedlungspolitik“

Quelle: de Temple (2006); verändert; fette Ergänzungen durch den Verfasser.

Nach de Temple ist davon auszugehen, dass die Zahl der vermieteten Objekte zunehmen wird, da viele Vermieter (Erben) eigenes Wohneigentum gebildet haben.

Bezüglich den „Typen des Wandels“ dürfte in der Region Aarau keiner der erwähnten vier Typen in dieser Form und schon gar nicht grossräumig auftreten. Im Gegensatz zu Dortmund handelt es sich beim Raum Aarau um einen Wachstumsraum. Allenfalls können vereinzelt Aspekte des Typs III beobachtet werden. Die Untersuchung zeigt aber, dass EFH-Quartiere einem Wandel unterliegen, der von sich aus abläuft. Eine Standortgemeinde dürfte grundsätzlich ein Interesse daran haben, über die Art und Weise des Wandels in ihren Quartieren im Bild zu sein.

4.3 Weiterentwicklung im Bestand

Ein zentraler Aspekt des Nachhaltigkeitspotentials eines EFH besteht nach Bosshard et al. in der Anpassungsfähigkeit des einzelnen Hauses. Grundsätzlich befinden sich die Siedlungen in ständiger Transformation. Aufgrund der relativ stabilen baurechtlichen Rahmenbedingungen geschieht dies aber ohne tiefgreifende strukturelle Veränderungen. Trotzdem passt sich das EFH an die sich verändernden Ansprüche der Nutzer weit elastischer an als bspw. Mietwohnungsbauten (Bosshard et al. 2009). So können typische Entwicklungen bspw. mit Anbauten (Garagen, Wintergarten, etc.), Zufahrten (Rampen, Vorplätze), Dachaufbauten (Lukarnen etc.) sowie An- und Kleinbauten in den Gärten beobachtet werden. Das Erscheinungsbild einer vormals homogenen Siedlung wird heterogener und verdichtet sich.

In Österreich haben Gutmann et al. (2003) konkrete Überlegungen zur Weiterentwicklung von EFH-Gebieten vorgenommen. Hintergrund ihrer Studie war, ähnlich wie vorliegend, die Frage, wie im Bestand Wohnraum für zusätzliche Haushalte geschaffen werden kann („Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung der Bauzonen“). Folgende Möglichkeiten, die sich in der Regel auf das einzelne Grundstück beziehen, werden thematisiert:

- Ausweitung von Flächen für einen neuen Familienhaushalt (funktionierende Strukturen für das Zusammenleben von mehreren Generationen unter einem Dach bzw. auf einem Grundstück, d.h. Schaffung von voneinander unabhängigen Einheiten)

- Wohnraummoderniserung und –erweiterung (Schaffung zeitgemässer Wohnräume betreffend Grösse, Offenheit, Verbindung mit Freiräumen etc.)

- Anpassungs- und Erweiterungsmassnahmen für wirtschaftliche Zwecke: Einrichtung von Arbeitsräumen (bspw. Büro)

- Nutzung unbebauter Grundstücke (hier wird je nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Grundeigentümer eine aktive Rolle der Gemeinde postuliert: Stichwort „moderierte Prozesse“)

Dabei sind die Nutzung von internen Reserven (Optimierungen im Bestand ohne Flächenausweitung, bspw. Umorganisation eines Grundrisses, Ausbau Dachgeschoss) oder die Nutzung von externen Reserven (An- und Aufbauten oder unabhängige Neubauten auf dem Grundstück) denkbar.

Wesentlich scheint beim Ansatz von Gutmann et al. zu sein, dass der Bestand +/- erhalten bleibt. Es finden sich zahlreiche illustrative Beispiele im auch online zugänglichen Bericht.

4.4 Einfamilienhausqualitäten verdichtet: Das EFH im MFH

Wie auch immer ein neuer Ansatz mit Blick auf die Entwicklung der älteren EFH-Quartiere aussieht, ob er angenommen wird, d.h. marktfähig ist, hängt davon ab, ob die entsprechenden Wohnbedürfnisse erfüllt werden: Der EFH-Nachfrager wird nicht plötzlich in ein 0815-MFH ziehen wollen; allenfalls bestehen aber Möglichkeiten von dichteren Wohnformen, die EFH-Qualitäten aufweisen, und die in der Lage sind, entsprechende Bedürfnisse in nachhaltigeren und flexibleren Strukturen abzudecken.

Mit Blick auf die Analyse von sog. „Wohntypen“ wurden im Rahmen der Arbeit von Schmitt et al. unterschiedliche Überbauungen untersucht, die sich für den „Typ 1“ (den EFH-Nachfrager) eignen könnten (Schmitt et al. 2006; Blödt et al. 2006). Es würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen, detailliert auf die Wohntypen und die Ergebnisse der Überbauungsanalysen einzugehen. In Schmitt et al. (2006) ab S. 158 sowie in Blödt et al. (2006) ab S. 118 werden die Gebäude ausführlich dargestellt und bewertet Im Anhang A 1 findet sich aber ein Exkurs zu den Wohnorientierungen und Wohntypen, da der Verfasser das Konzept als sehr erhellend und für die vorliegende Fragestellung hilfreich erachtet. Grundsätzlich zeigen die Untersuchungen, dass vielversprechende bauliche Möglichkeiten bestehen, Dichte und Privatsphäre zu vereinbaren (vgl. zu dieser Frage auch Puszkarczyk 2006).

In ähnlichem Zusammenhang stehen auch die drei Projekte „Dencity“, „Cluster“ und „Divercity“ von Bosshard et al. (2009), die im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms (NFP) 54 entstanden: Das **Projekt Dencity** testet, was es bedeutet, die „private Welt“ des EFH in stark verdichteter Form anzuwenden. Beim **Projekt Cluster** bildet nicht die einzelne Parzelle, sondern eine Gruppe von drei Parzellen die Ausgangslage. Die Häuser werden in der Mitte einer Parzellengruppe bis auf schmale Zwischenräume zusammengerückt. Der Zugang erfolgt über eine gemeinsam genutzte Vorzone, die Autoabstellplätze sind zusammengefasst. Jedes Haus verfügt über einen relativ grossen Garten. Mit dieser Massnahme liesse sich nach Einschätzung der Autoren bei gleich bleibender Fläche die Anzahl der Einheiten gegenüber herkömmlichen EFH-Siedlungen um 50% erhöhen, ohne dass die grundlegenden Eigenschaften von EFH-Siedlungen, wie Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, beeinträchtigt würden. Gleichzeitig reduzierte sich der Flächenverbrauch für Erschliessungsstrassen. Im **Projekt Divercity** schliesslich wird das EFH mit anderen Wohnungstypen kombiniert. Das Areal wird

nicht im herkömmlichen Sinn mit Quartierstrassen erschlossen und abparzelliert, sondern als flexible Komposition von Baufeldern, Spielflächen sowie öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünräumen aufgefasst. Die Bebauung weist Wohnhäuser in unterschiedlicher Grundfläche und Höhe auf (EFH, drei- bis viergeschossige Stadtvillen mit EFH-ähnlichen Duplex-Wohnungen und höhere Wohnbauten). In die Siedlung eingestreut sind zudem Gebäude mit Dienstleistungsangeboten (vgl. Bosshard et al. 2009).

4.5 Ein Blick nach Holland: Überlegungen zum Reihenhaus

Während die Geschichte des Reihenhauses zurück in die griechische Antike reicht (vgl. Hoepfner, Schwandner 1986) ist dieses in den Niederlanden bereits seit längerem eine Erfolgsgeschichte. Das REFH ist aus dem engen Rahmen einer suburbanen, ausschliesslich auf junge Familien zugeschnittenen Wohnform zu einem flexiblen Angebot für die unterschiedlichsten Lebensformen geworden. Auch in jüngster Zeit sind im Rahmen des 1990 unter dem Stichwort „Vinex[5]“ in Angriff genommenen Programms grosse neue Wohnquartiere mit REFH entstanden. Interessant ist, dass das REFH in den Niederlanden weniger als das EFH in der Schweiz mit einem Eigenheim gleichzusetzen ist: Ein hoher Anteil wird vermietet. Ob Miete oder Eigentum, charakteristisch für die Niederlande scheint zudem zu sein, dass das REFH viel eher „Heimat für einen Lebensabschnitt“ ist als das EFH bei uns. Bei biografischen Veränderungen erfolgt der Wechsel in eine neue Umgebung viel rascher. Und: Bis in die 60er Jahre wurde im REFH-Bau auch der Geschossbau stark miteinbezogen, d.h. dass dazwischen immer auch Geschosswohnungen erstellt wurden, um einen Typologiemix und damit einen Bewohnermix zu fördern. Das rege Umzugsverhalten zeigt, dass der Begriff „Haus“ viel weniger sentimental belegt ist als hierzulande. In den Niederlanden können sich junge Paare früher ein „Haus mit Garten“ leisten als dies in der Regel bei uns der Fall, gleichzeitig ist man viel eher bereit, nach der Familienphase wieder weiter zu ziehen (van Gool spricht von der „Wohnkarriere“). Van Gool beschreibt den Holländer als einen Konsumenten, der sich durch das Haus weder in seiner räumlichen Mobilität noch in seiner zukünftigen Freiheit einschränken lässt (vgl. zum Ganzen van Gool et al. 2000).

Trotz der sehr dichten Wohnformen in den Niederlanden weisen die REFH-Siedlungen ein hohes Mass an Wohn- und Lebensqualität auf. Sowohl bezüglich der Baustruktur, aber auch bezüglich der „Wohnmentalität“ scheint das Konzept der Niederländer auch für die Schweiz nachahmenswert. Dies auch vor der Frage, ob tatsächlich immer ein freistehendes EFH erstrebenswert ist: Infolge der Abstandsvorgaben, die je nach dem minimiert werden (Näherbaurecht etc.) entsteht ein „Abstandsgrün“, das nicht richtig „Garten“ ist, aber doch gepflegt werden will (vgl. Weiss 2006). Mit dem REFH könnte man auf dieses arbeitsaufwändige Stück Garten verzichten (vgl. auch die aktuelle Serie „Vergleichsgrösse Niederlande“ auf NZZOnline, die im Juli 2011 aufgeschaltet wurde).

[5] Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Nachtrag zum Vierten Raumordnungsbericht)

4.6 Die Frage der Akzeptanz

Eine grösserräumige, d.h. über mehrere Parzellen hinweg reichende Sanierung bzw. Aufwertung von EFH kann nur funktionieren, wenn die entsprechenden Eigentümer mit ins Boot geholt werden können. Entsprechend ist die Akzeptanz der Grundeigentümer für übergeordnete, d.h. über das eigene Grundstück hinausgehende Massnahmen entscheidend.

Gutmann et al. (2003) haben im Rahmen ihrer Studie eine Befragung von Eigentümern vorgenommen. Dabei ging es in erster Linie darum, was die Eigentümer mit ihrem EFH in den nächsten Jahren beabsichtigten. Fast keiner der Befragten konnte sich einen Wohnortswechsel vorstellen. Die Frage nach der im Moment beabsichtigten Wohndauer beantworteten 88% mit „für immer".

Gefragt, welche Wohnform sie bei einem (fiktiven) Auszug aus dem jetzigen Haus anstreben würden, wählten 75% wieder das freistehende EFH, nur 10% können sich eine Wohnung vorstellen. Die Zahl der Befragten ist zwar mit 48 Personen relativ gering, gibt aber doch ein Stimmungsbild wieder. Interessant wäre eine entsprechende Untersuchung in der Schweiz bzw. in Aargauer Quartieren.

Neben der Frage nach dem Auszug wurde auch der Grad der Zustimmung bezüglich der Entwicklungsvarianten (vgl. Kapitel 4.3) erfragt. Hier wird das allgemeine Feedback als ausserordentlich erfreulich eingeschätzt und es konnte das Interesse für Aktivitäten geweckt werden (Gutmann et al. 2003). Dies lässt darauf schliessen, dass es sich lohnen kann, aktiv auf die Eigentümer von Grundstücken zuzugehen und Perspektiven für die weitere Entwicklung mit ihnen zu erarbeiten. Zu diesem Schluss kommt auch eine deutsche Untersuchung, die sich aber vorwiegend mit den Eigentümern von Baulücken beschäftigt: Die gezielte und systematische Ansprache von Grundstückeigentümern (Befragung, Beratung) spiele in den Kommunen bisher kaum eine Rolle, obwohl diese erfolgsversprechend scheine. So waren rund ein Viertel der Eigentümer in einer Befragung grundsätzlich bereit, ihr Grundstück zu verkaufen. Durch die Kontaktaufnahme wurde ein Denkprozess in Gang gesetzt, sodass private Grundeigentümer für Innenentwicklung und nachhaltiges Flächenmanagement gewonnen werden konnten. Voraussetzung für eine erfolgreiche Eigentümeransprache bildet aber eine klare Strategie sowie ein klarer Kommunikationsprozess innerhalb der Gemeinde (vgl. dazu Müller-Herbers et al. 2011).

4.7 Bauvorschriften in den EFH-Zonen

Welche Möglichkeiten zur Entwicklung von EFH-Quartieren bieten nun die aktuellen Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) der 19 Gemeinden im Untersuchungsraum? Die Auswertung der Zonenvorschriften für die EFH-Zonen (vgl. Anhang A 2) ergibt wenig Überraschendes (Stand 3. Juli 2011). Die Vorschriften umfassen in ihrer Mehrheit die klassischen Vorgaben wie Ausnützungsziffer (AZ), grosser und kleiner Grenzabstand, Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäude-

länge. Einzig Rupperswil hat die AZ abgeschafft und operiert nur noch mit Grenzabständen und Höhen- bzw. Längenmassen. Während einzelne Gemeinden in ihren EFH-Zonen nur freistehende EFH zulassen (in diesem Fall ist die Zone meist mit „E“ bezeichnet), werden in den Wohnzonen meist keine Einschränkungen gemacht, ob auch REFH oder DEFH möglich sind. Auenstein und Rupperswil lassen in ihren „E“-Zonen auch DEFH (Auenstein) bzw. REFH (Rupperswil) zu.

Die (regelmässige) AZ bewegt sich von 0.25 (Erlinsbach) bis 0.5 (Aarau, Buchs, Küttigen), wobei einzelne Gemeinden für Areal-Überbauungen einen AZ-Bonus gewähren (die heute mit Aarau fusionierte ehemalige Gemeinde Rohr, sowie Biberstein und Buchs). Einzig Suhr gewährt aktuell einen AZ-Bonus, wenn ein Neubau in Minergie-Standard realisiert wird (Bonus: 5%).

Als innovativ darf die folgende Bestimmung im Entwurf zur neuen Küttiger BNO bezeichnet werden: Werden auf einem Grundstück von weniger als 20a pro 10a mindestens 3 Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die AZ auf 0.6 (mit Sonderbestimmung bei Hanglagen).

Auffallend ist, dass keine der Gemeinden eine Mindest-AZ vorschreibt. In der Regel dürften die möglichen AZ bei weitem nicht ausgeschöpft sein (vgl. Gerber 2009, bestätigt auch von Schibli 2011). Interessant ist, dass nach Gerber die Tendenz besteht, dass bei Neu- und Ersatzbauten an attraktiven Lagen infolge der hohen Bodenpreise das maximal zulässige Mass vermehrt ausgenutzt wird, v.a. bei Verkäufen durch Erbengemeinschaften. Ob eine Aufhebung der AZ sinnvoll ist, ist umstritten; grundsätzlich erlaubt sie, mit einer einfachen Zahl eine relativ grosse Gestaltungsfreiheit bezüglich Baukörper und Anordnung, anderseits lässt sie ohne klare Grundlage in der BNO kaum Ausnahmen zu und steht allenfalls in Konkurrenz mit den Gebäudeabständen (Gerber 2009).

4.8 Zwischenfazit: Wo liegt das theoretische Potential?

Die Literaturauswertung zeigt, dass in den EFH-Quartieren Veränderungen vor sich gehen, diese beziehen sich aber in erster Linie auf das einzelne Grundstück, wobei lokale Zusammenlegungen bspw. von zwei Grundstücken vorkommen können. Dies bleiben aber Einzelfälle. Die vorgestellten Überlegungen zu dichteren Wohnformen beziehen sich nicht auf Möglichkeiten, wie über Parzellen hinaus im Bestand eine Entwicklung angestossen werden kann. Wohl geht es darum, dichtere, flexiblere Formen zu erreichen, diese werden jedoch auf Neubau-Arealen (oder allenfalls Transformationsflächen wie Gewerbearealen) vorgesehen.

Die Studie von Schmitt et al. lässt den Schluss zu, dass potentielle EFH-Bewohner mit exemplarischen Umsetzungsbeispielen zum Nachdenken über alternative Lösungen angeregt werden können: Schmitt et al. formulieren die konkrete Aufgabenstellung an Architekten, Planer und Politiker, dass nach architektonisch-gebäudetypologischen und städtebaulichen Modellen zu suchen ist, die im innerstädtischen (bzw. im Kontext der vorliegenden Arbeit im überbauten

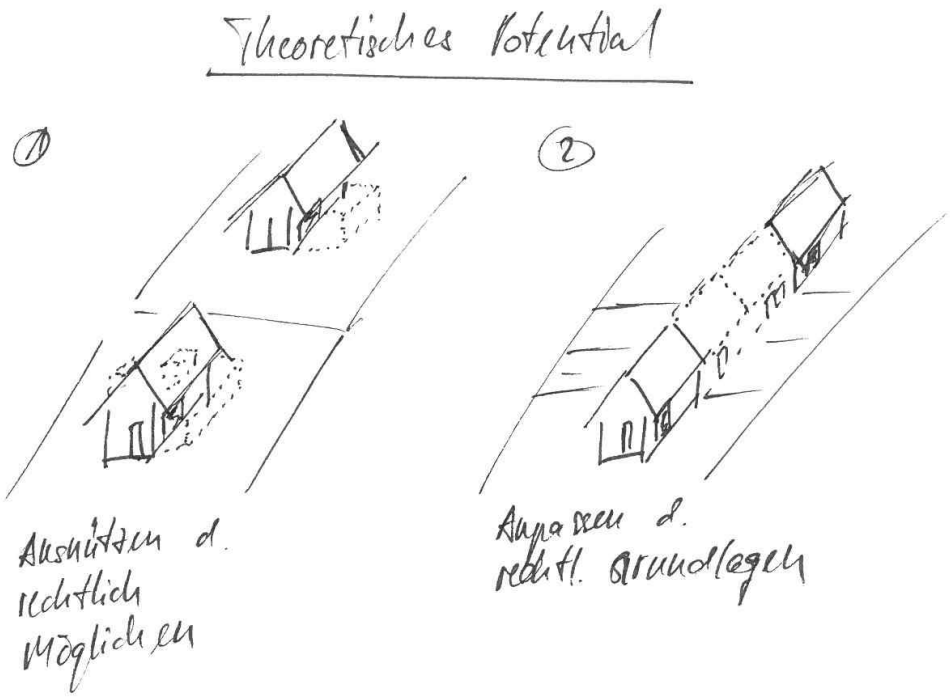
Bereich) den Ansprüchen von potentiellen EFH-Nachfragern entsprechen (Schmitt et al. 2006, S. 144).

Was ebenfalls auffällt: Die bestehenden BNO-Artikel sind klar auf den Neubau ausgerichtet. Mit den gängigen Masszahlen wie AZ, Abstandsvorschriften etc. werden die aktuellen Strukturen zementiert, eine Verdichtung im Sinne von „Raum für zusätzliche Haushalte“ ist kaum möglich, abgesehen davon, dass die rechtlich zulässige Dichte bereits kaum erreicht wird. Auch Gabathuler, Wüest stellten 1989 fest, dass die geltenden baurechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen vorwiegend neubauorientiert seien (Gabathuler, Wüest 1989).

Das theoretische Potential kann somit auf zwei Ebenen angenähert werden, nämlich auf derjenigen der „Möglichkeit“ und derjenigen der „Wahrscheinlichkeit“. „Möglich“ ist grundsätzlich vieles, die Frage ist aber, was „wahrscheinlich“ bzw. „sinnvoll“ ist.

Erstens können die rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, zweitens können die rechtlichen Grundlagen so angepasst werden, dass zusätzliche, über die vorherrschende Struktur hinausgehende Varianten möglich werden. Abb. 10 stellt diese Überlegung als Prinzipbild dar.

Abbildung 10: Das theoretische Potential: Rechtliche Grundlagen.



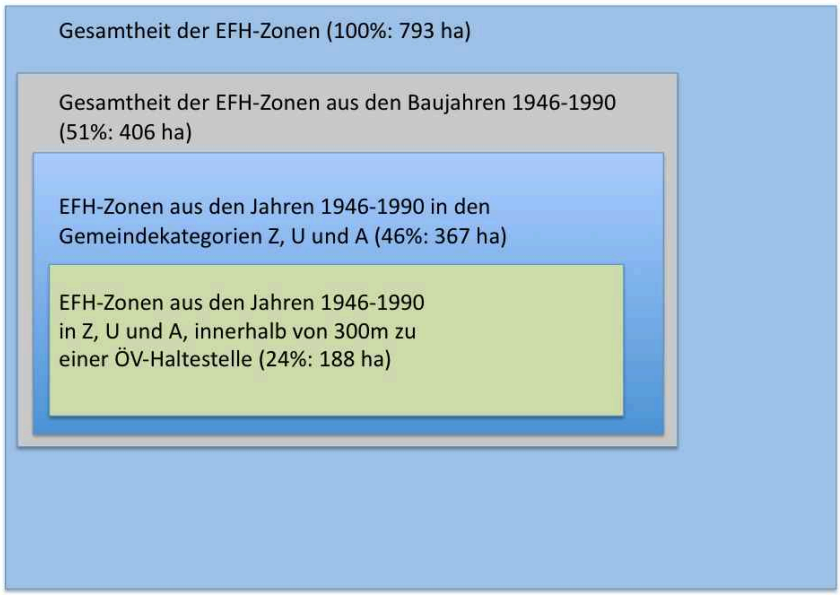
Quelle: eigene Darstellung.

Es scheint klar, dass mit der Variante 1 kaum Wohnraum für zusätzliche Haushalte geschaffen werden kann, wenn mit der Ausreizung der AZ zusätzliche An- oder Ausbauten vorgenommen werden. Entsprechend muss bei den rechtlichen Grundlagen angesetzt werden. Diese müssen über die erwähnte „Neubauorientierung" hinausreichen und flexiblere Möglichkeiten für die Auffüllung von Lücken oder für Ersatzbauten bieten.

Es wäre also grundsätzlich denkbar, in allen EFH-Zonen entsprechende baurechtliche Anpassungen vorzunehmen. Allerdings stellt sich die Frage, ob dies tatsächlich anzustreben ist.

Erst in jüngster Zeit entstandene EFH-Quartiere dürften kaum bereits erneuert werden. Bestimmte EFH-Gebiete, insb. aus der Vorkriegszeit, aber je nach dem auch jüngere, verfügen aufgrund ihres Charakters über baulich-räumliche und atmosphärische Qualitäten, die insgesamt erhalten werden sollen. Als realistischerweise transformierbare EFH-Quartiere verbleiben somit grundsätzlich diejenigen aus den Jahren 1946-1990. Wie oben erwähnt werden künftig v.a. zentrumsnahe Wohnstandorte nachgefragt, womit vorwiegend Standorte in Agglomerations- und Zentrumsgemeinden, allenfalls im vorliegenden Untersuchungsraum auch in Achsengemeinden, interessant werden. Schliesslich sind Standorte im nahen Umfeld von ÖV-Haltestellen zu bevorzugen. Damit reduziert sich das theoretisch „Mögliche" zu einem theoretisch „Wahrscheinlichen" oder „Sinnvollen".

Abbildung 11: Das theoretische Potential in der Region Aarau: Vom Möglichen zum Sinnvollen.



Quelle: eigene Darstellung.

Abb. 11 stellt diese Überlegung am Beispiel der Region Aarau dar: Es verbleibt ein „sinnvolles theoretisches Potential“ von fast einem Viertel der insgesamt 793 ha EFH-Zonen der Region[6], nämlich rund 188 ha.

Was bedeutet dieses Potential in BGF und Einwohnerzahlen? Folgende Überlegungen sollen die Grössenordnung annähern:

Gemäss Zahlen des ARE-AG beträgt die Bevölkerungsdichte in den aargauischen W2-Zonen rund 32 Ew. pro ha (2009: rund 240'000 Ew. innerhalb der rund 7'550 ha EFH-Zonen). Damit leben theoretisch auf den 118 ha rund 3'800 Personen. Unter der Annahme, dass diese Fläche auf Grundstücke von 400 m2 aufgeteilt würde und darauf eine AZ von 0.41 (entspricht der durchschnittlichen rechtlich zulässigen AZ in den 19 untersuchten Gemeinden) realisiert wird, so ergäbe das 2950 Grundstücke und eine mögliche BGF von 164 m2 pro Grundstück. Insgesamt wäre das eine BGF von rund 484'000 m2. Mit den aktuell 44 m2 pro Kopf könnten die 118 ha rund 11'000 Personen Platz bieten und damit mehr als doppelt so vielen wie heute.

Im folgenden Kapitel sollen diese Flächen räumlich konkretisiert und entsprechende Beispiels-Quartiere gesucht werden.

[6] Aufgrund der nicht digitalisierten Vermessungsdaten in den Gemeinden Biberstein, Rupperswil und Unterentfelden sowie der ehemals selbständigen Gemeinde Rohr (heute Aarau) sind die Flächen dieser Gemeinden bzw. Teilgemeinden vorliegend nicht eingerechnet (vgl. auch Kapitel 5.1).

5 Auf der Suche nach dem "sinnvollen Potential"

5.1 Zum Datensatz und zur Methodik

Das BFS hat dem Verfasser für die vorliegende Arbeit einen Datensatz aus dem Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) 2009 für die erwähnten 19 Gemeinden der Region Aarau.

Als erstes war es nötig, die EFH herauszufiltern, da nur diese untersucht werden sollten (Gebäudekategorie-Code 1021). Dabei zeigte sich in einer Stichprobe, dass der Datensatz einzelne Fehler aufweist; so wurde z.B. ein Gebäude in der Nachbarschaft des Verfassers statt als EFH als „Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung" erfasst. Solche Fehlerabweichungen müssen im Rahmen einer statistischen Arbeit akzeptiert werden. Wichtig ist, dass man sich dessen bewusst ist, um allenfalls im konkreten Fall eine Verifizierung vornehmen zu können. Der Datensatz zeigte schliesslich eine Gesamtheit von 14'550 EFH in den 19 Gemeinden. Diese EFH wurden nach Bauperioden analysiert. Da die Baujahre ab 2010 ebenfalls integriert waren, aufgrund der geringen absoluten EFH-Zahl jedoch Verzerrungen in der Darstellung auftreten konnten, wurden nur die EFH bis 2010 bearbeitet. Damit reduzierte sich die Zahl auf 14'519.

Die Untersuchung sollte sich, wie oben dargelegt, auf die Baujahre 1946 bis 1990 konzentrieren, womit den Analysen, die sich lediglich auf die EFH aus diesen Bauperioden beschränken, eine absolute Zahl von 7'388 EFH zugrunde liegt.

Die Verknüpfung mit Daten aus dem Aargauischen Geografischen Informationssystem (AGIS) ermöglichte eine vertiefte räumliche Analyse der EFH. Dabei wurde einerseits ein Puffer gebildet und die EFH-Häuser nach ihrer Lage innerhalb von 300 m Luftlinie zur nächsten ÖV-Haltestelle (Bahn oder Bus) analysiert. Aufgrund des Luftlinien-Radius wurde 300 m gewählt, da so noch zumutbare Fussdistanzen vom EFH zur Haltestelle zurückgelegt werden können. Allenfalls denkbar wäre auch ein Umkreis von 500 m gewesen. Den Analysen zur Entfernung zu einer ÖV-Haltestelle liegen die Grundgesamtheiten 7'388 bzw. 14'519 zugrunde, je nach betrachteten Bauperioden.

Schliesslich erfolgte eine Untersuchung der Parzellengrössen. Dazu wurde der Datensatz der GWS 2009 mit den im AGIS vorhandenen Daten der amtlichen Vermessung verbunden. Da noch nicht alle 19 Gemeinden über digitale Grundbuchangaben verfügen[7], sinkt die Grundgesamtheit hier noch einmal. Hinzu kommt, dass die Parzellenflächen tw. erhebliche statistische Ausreisser zeigten. Verwendet wurden nur vom Verfasser als sinnvoll erachtete Parzellenflä-

[7] über keine digitalen Parzellenangaben verfügen: Biberstein, Rupperswil und Unterentfelden sowie die heute zur Aarau gehörende ehemalige Gemeinde Rohr .

chen mit einer Fläche zwischen 30 und 3000 m2. Die Grundgesamtheit beträgt so bei den Analysen nach Parzellenflächen über alle Bauperioden 11'871 EFH.

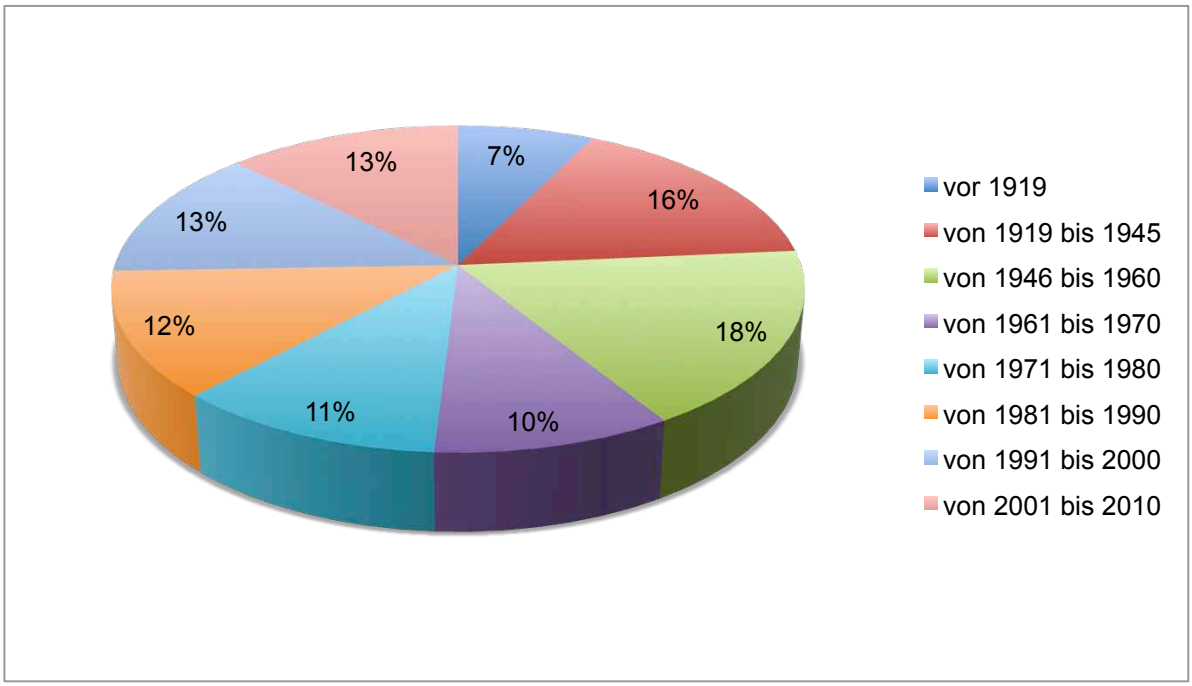
Wo sinnvoll wurden die Ergebnisse der Gemeinden nach REAG-Kategorien (vgl. Abb. 9) aufgeschlüsselt.

5.2 Statistische Auswertungen

5.2.1 EFH und Parzellengrössen nach Bauperioden und Gemeindekategorien

Abb. 12 zeigt eine recht regelmässige Verteilung der EFH nach Bauperioden über die gesamte Region Aarau. Die vorliegend interessierenden Gebäude aus den Jahren 1946 bis 1990 machen insgesamt einen Anteil von 51% aller EFH aus.

Abbildung 12: %-Anteil der Anzahl EFH nach Bauperioden

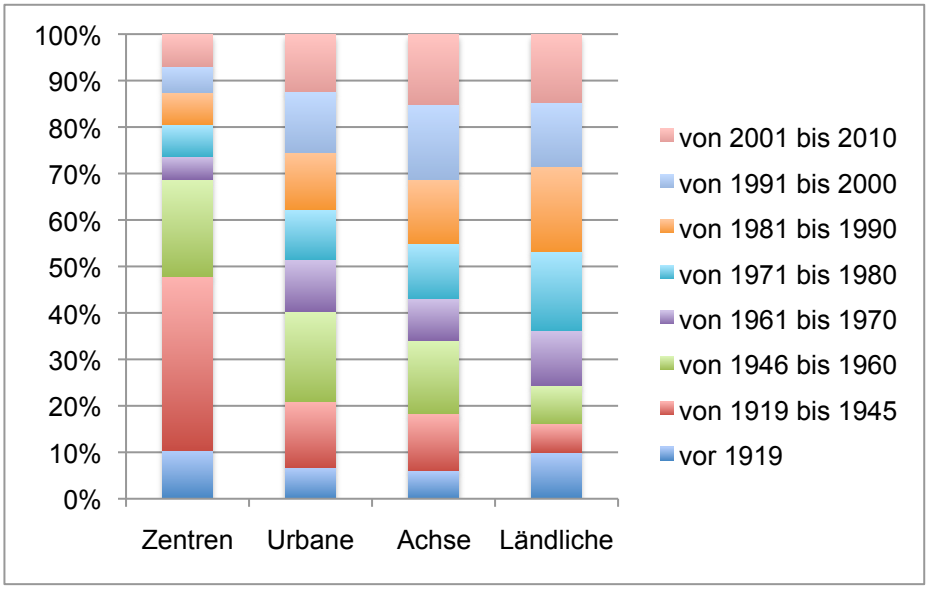


Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

Betrachtet man in Abb. 13 die Verteilung der EFH nach Bauperioden über die Gemeindekategorien hinweg, so zeigt sich, dass in der Stadt Aarau (dem einzigen Zentrum im Untersuchungsraum) knapp 70% der EFH vor 1960 erstellt wurden und noch rund 80% vor 1980. Die Anteile der jüngeren Gebäude nehmen zu, je ländlicher eine Gemeinde ist. Die Gebäude, die in den Jahren zwischen 1946 und 1990 erstellt wurden, erreichen in allen Gemeinde-Kategorien ungefähr

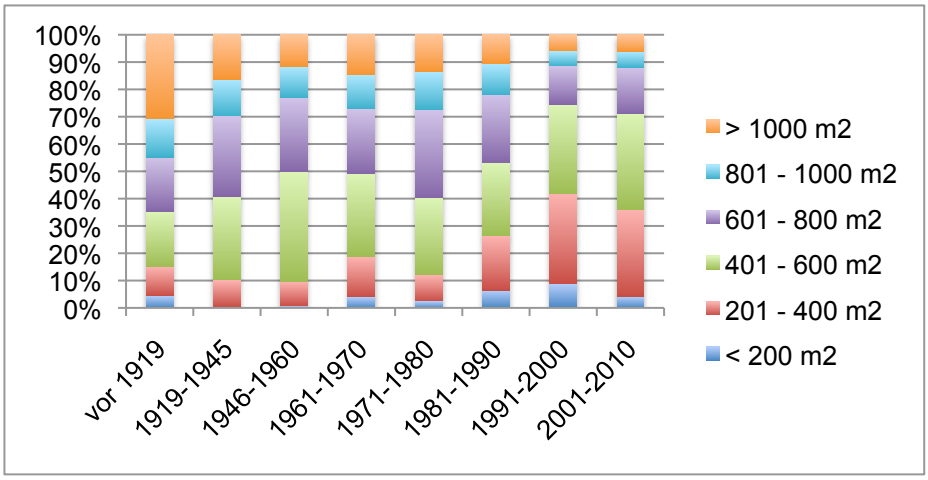
gleich hohe Anteile, mit einem gewissen Schwergewicht der älteren in in den urbanen Gemeinden, während die jüngeren einen grösseren Anteil in den ländlichen Gemeinden aufweisen.

Abbildung 13: %-Anteil der Anzahl EFH nach Bauperioden und REAG-Kategorie.



Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

Abbildung 14: Parzellenflächen nach Bauperioden.

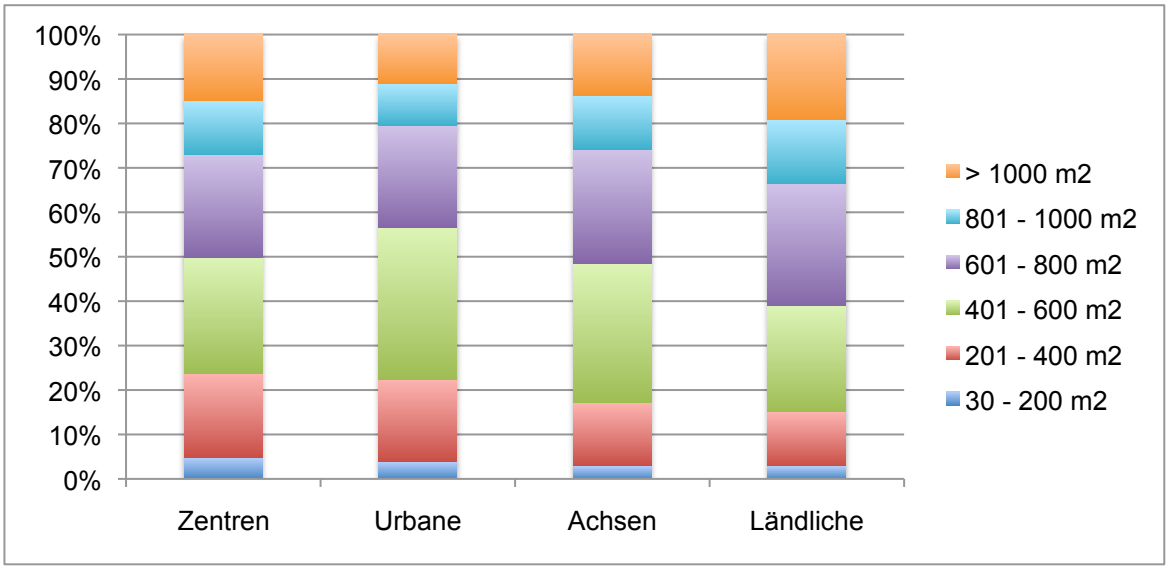


Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

Die Aufteilung der Grundstücks-Grösse, auf denen die EFH stehen, nach Bauperioden (Abb. 14) zeigt, dass die EFH auf den grössten Grundstücken in den Jahren 1946 bis etwa 1980 erstellt wurden. Seit 1980 werden die EFH wieder auf kleineren Grundstücken gebaut (die Anteile der Grundstücke mit 2 bis 4 Aren nehmen zu).

Abb. 15 zeigt den Vergleich zwischen den verschiedenen Gemeindekategorien. Hier zeigt sich, dass die EFH in den ländlichen Gebieten tendenziell auf grösseren Grundstücken stehen als diejenigen in den Zentren und den urbanen Gemeinden.

Abbildung 15: Parzellenflächen nach REAG-Kategorien.

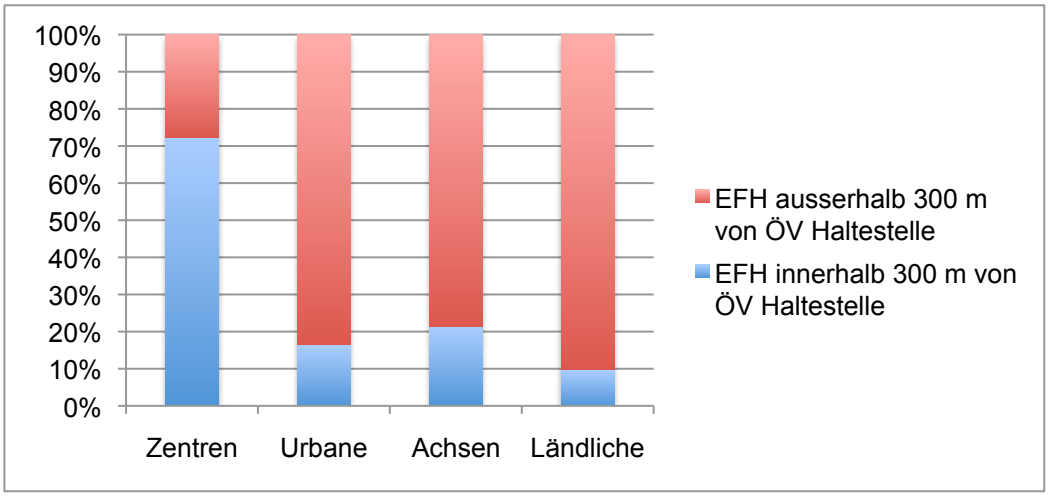


Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

5.2.2 EFH und Parzellengrössen im Vergleich zur Nähe zu ÖV-Haltestellen

Im Zentrum Aarau befinden sich klar am meisten EFH innerhalb eines Radius von 300 m zu einer ÖV-Haltestelle (Abb. 16). Der Anteil in den urbanen Gemeinden erscheint auf den ersten Blick überraschend gering, verdeutlicht aber die Entwicklung der EFH-Gebiete in die Fläche.

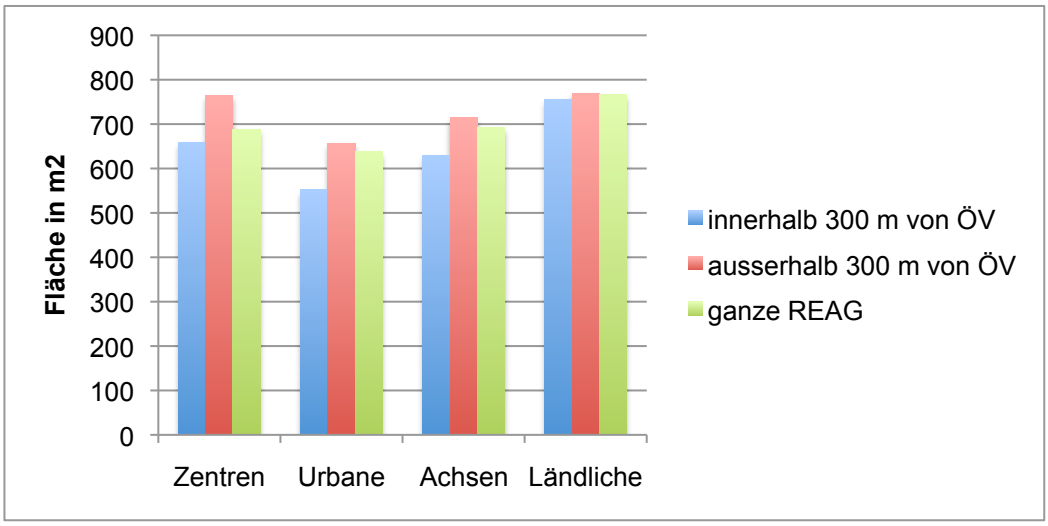
Abbildung 16: Anteil der EFH, die sich innerhalb von 300 m zu einer ÖV-Haltestelle befinden (nach REAG-Kategorien).



Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

Der Vergleich der Parzellengrössen in Abb. 17 (Gesamtdurchschnitt 6,68 a) zeigt, dass diese tendenziell umso grösser werden, je ländlicher die Gemeinde ist. Die entgegen diesem Trend grossen Grundstücke in der Stadt Aarau dürften mit den tw. grosszügigen Villenquartieren in Zusammenhang stehen.

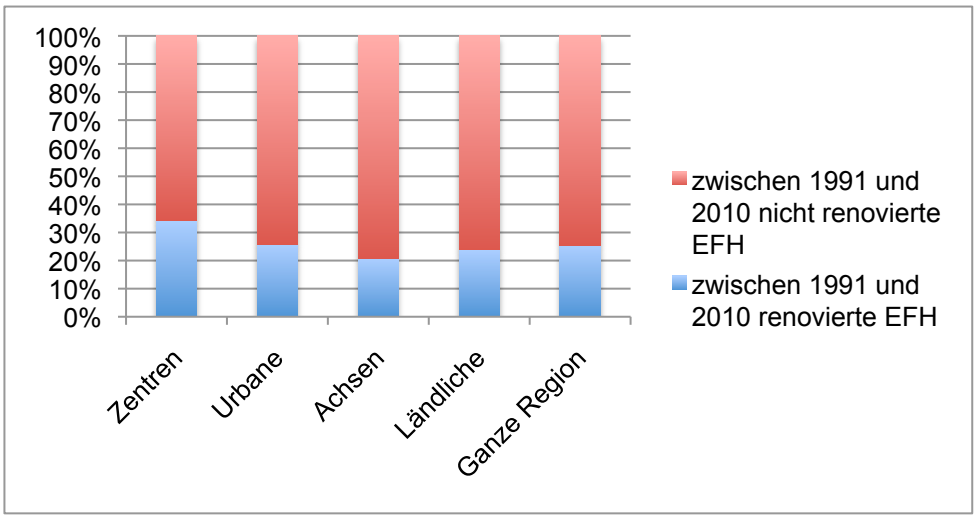
Abbildung 17: Durchschnittliche Parzellenflächen nach ÖV-Bereich und REAG-Kategorien.



Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

5.2.3 Vergleich von Renovationen und Lage zu ÖV-Haltestellen

Abbildung 18: Anteil der zwischen 1991 und 2010 renovierten EFH nach REAG-Kategorien.



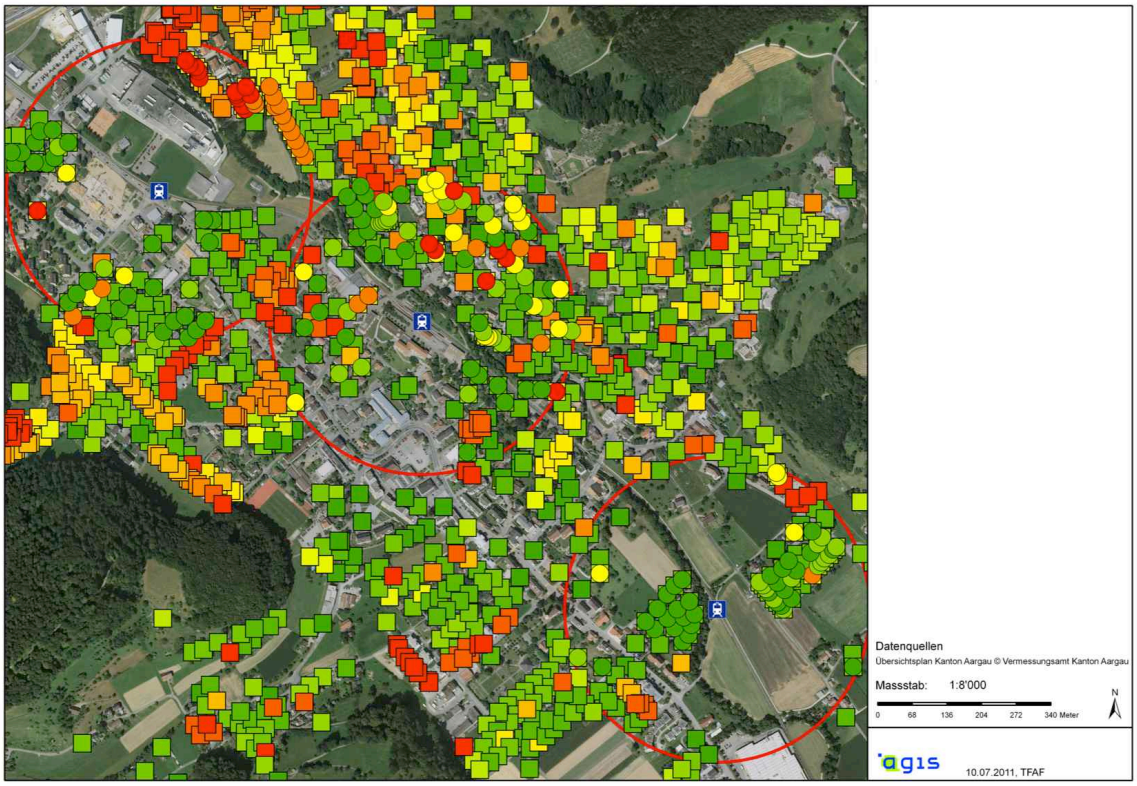
Quelle: GWS 2009; eigene Darstellung.

Der Vergleich der EFH, die zwischen 1991 und 2010 renoviert wurden, zeigt, dass in Aarau anteilsmässig am meisten EFH renoviert wurden (Abb. 18). Der Unterschied zwischen den urbanen und den ländlichen Gemeinden ist jedoch so minim, dass nicht wirklich von einem Trend gesprochen werden kann, dass die EFH näher zum Zentrum eher renoviert wurden. Auch der Vergleich der EFH innerhalb und ausserhalb des 300-m-Bereichs zu einer ÖV-Haltestelle lässt kaum einen Unterschied erkennen; in beiden Fällen wurde rund ein Viertel aller EFH in den letzten 20 Jahren saniert.

5.3 Eruierung von Beispiels-Quartieren mittels GIS

Im folgenden soll der Datensatz der GWS 2009 konkret auf den Raum angewendet werden, um mittels GIS-Analyse die oben hergeleiteten „theoretischen sinnvollen Potentiale“ bzw. entsprechende Quartiere zu finden. Vorab soll am Beispiel Gränichen der Ablauf erläutert werden.

Abbildung 19: Übersicht EFH und ÖV-Haltestellen Gränichen.

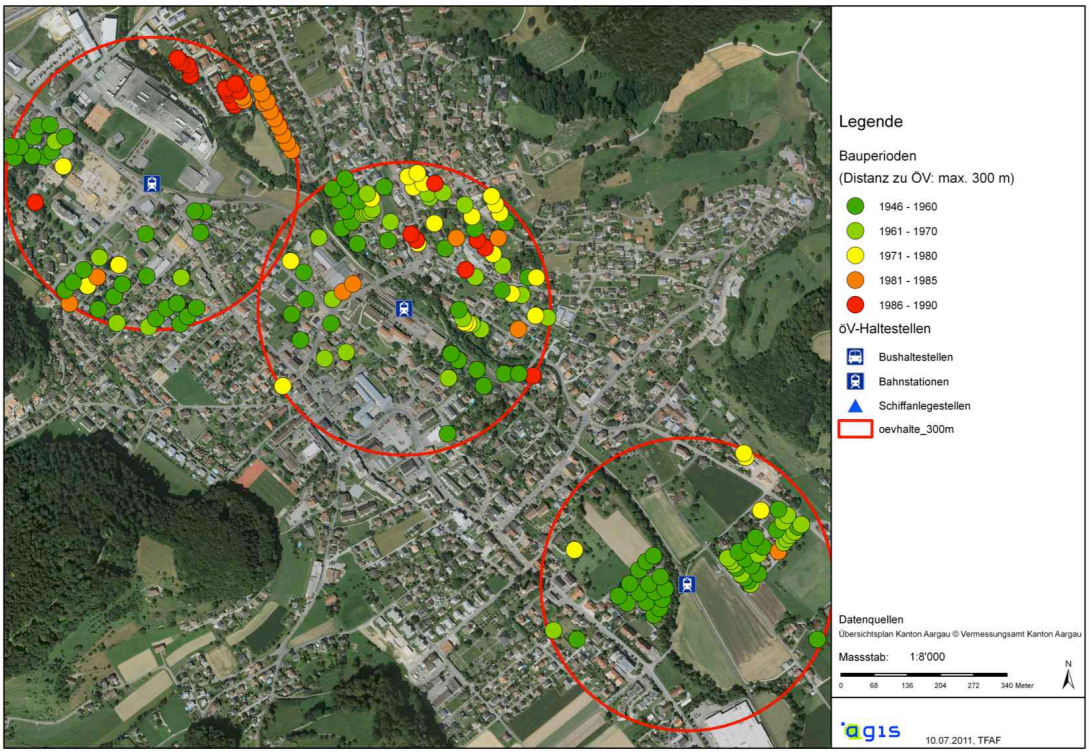


Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

Abb. 19 zeigt beispielhaft die Ausgangslage des Datensatzes in der Gemeinde Gränichen. Erkennbar sind in farbigen Quadraten oder Punkten alle erfassten EFH nach Bauperioden, sowie in blau die ÖV-Haltestellen (hier Bahn) sowie in rot der 300-m-Perimeter um die Haltestelle. Zu Gunsten der Lesbarkeit wurde auf eine detaillierte Legende verzichtet: Es soll v.a. das Prinzip veranschaulicht werden.

In einem ersten Schritt werden alle EFH herausgefiltert, die weiter als 300 m von einer ÖV-Haltestelle entfernt liegen und die nicht zwischen 1946 und 1990 erstellt wurden (Abb. 20). Im Südosten des Gemeindegebiets wird eine bezüglich des Alters homogene Siedlung (Bauperiode 1946-1960) in unmittelbarer Nähe zur Bahn-Haltestelle Gränichen Oberdorf sichtbar.

Abbildung 20: Übersicht EFH mit Baujahr 1946 – 1990, innerhalb von 300 m zu ÖV-Halt.



Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

In dieser Art wurden mehrere Quartiere in der Region Aarau identifiziert. Im Folgenden sollen drei davon näher betrachtet und erste Überlegungen zur Transformation angestellt werden. Im Anhang A 3 finden sich, ohne nähere Erläuterungen, drei weitere Beispielsquartiere.

5.3.1 Beispiel I: Gränichen Oberdorf

Abbildung 21: Beispiel I: Gränichen Oberdorf .

Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

Am Beispiel Gränichen Oberdorf soll gleich zu Beginn auf eine grundsätzliche Schwierigkeit hingewiesen werden: Wohl erscheint das Quartier in Abb. 21 hinsichtlich seines Alters homogen. Wird aber zudem untersucht, welches Haus in den letzten 20 Jahren renoviert wurde, so zeigt sich in Abb. 22, dass auch in diesen homogen erscheinenden Quartieren immer wieder Sanierungen und Renovationen stattfinden. Dies lässt darauf schliessen, dass stetig Eigentümerwechsel stattfinden und diese Häuser (oder die entsprechende Lage) als attraktiv empfunden wird (vgl. Kapitel 2.4.4). Gleichzeitig zeigt sich die Problematik, dass für allfällige Massnahmen das richtige Zeitfenster genutzt werden muss. Die Renovationen werden bei den folgenden Beispielen jeweils ebenfalls dargestellt.

Abbildung 22: Beispiel I: Gränichen Oberdorf (mit Renovationen).

Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

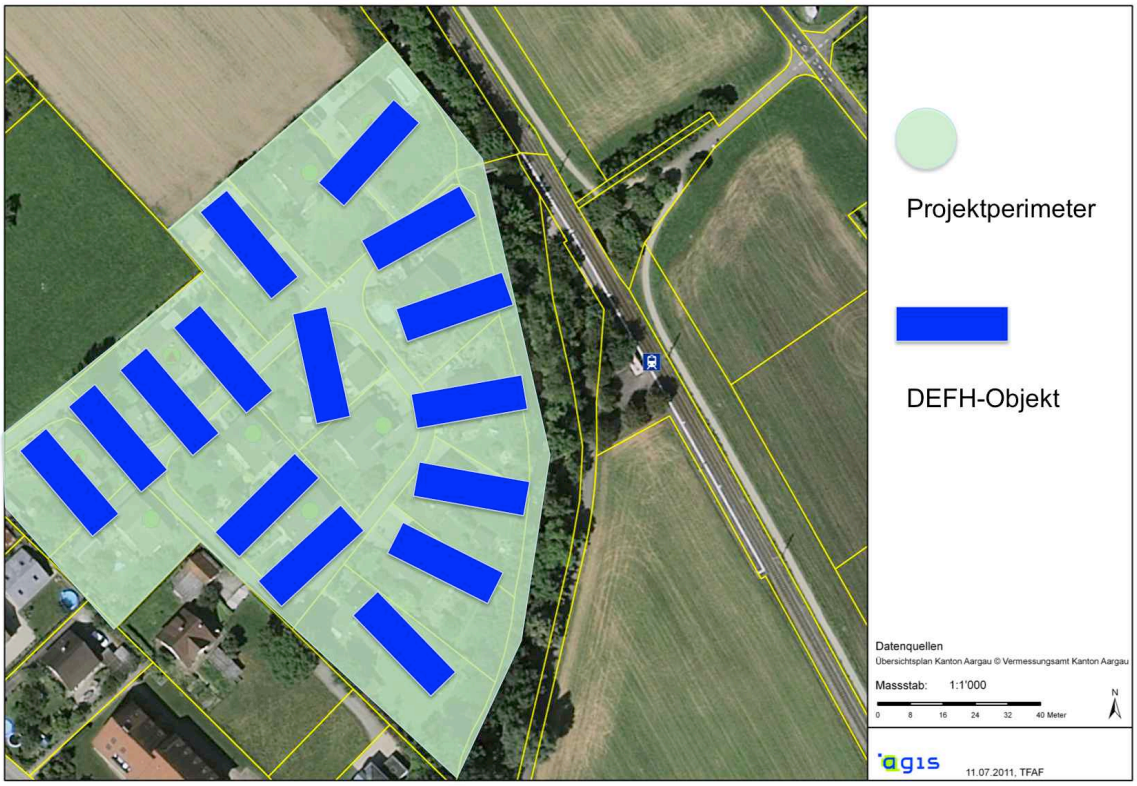
Das Quartier umfasst eine Fläche von rund 130 Aren und bietet aktuell 15 Wohneinheiten (und damit Grundstücken) Platz. Die durchschnittliche Parzellenfläche beträgt rund 8,6 Aren. Das Areal liegt in der Zone W2 (AZ 0.55). Knapp 100 m westlich verläuft die Kantonsstrasse in Richtung Aarau. Die Flächen nördlich sind eingezont (tw. Zone für öffentliche Bauten ÖBA), östlich und südlich befindet sich tw. Landwirtschaftszone, rund 200 m weiter östlich stehen ebenfalls EFH. Von der Haltestelle Oberdorf fährt die Bahn in knapp 15 Minuten an den Bahnhof Aarau (tagsüber ViertelstundenTakt). Direkt am Rande der Siedlung fliesst die Wyna, entlang deren Ufer ein Velo- und Fussweg in Richtung Dorf führt. Abb. 23 zeigt eine aktuelle Ansicht (das Grundstück liegt trotz Berner Fahne auf Aargauer Boden).

Abbildung 23: Foto Gränichen Oberdorf.

Quelle: eigenes Foto.

Abb. 24 zeigt schematisch, dass auf dieser Fläche dichtere Wohnformen denkbar sind. So wären bspw. mit DEFH mindestens 30 Wohneinheiten (und so Grundstücke mit je rund 4,3 Aren) möglich. Autoabstellplätze werden dabei unterirdisch angeordnet. Die Gemeinde Gränichen käme so zu attraktivem „neuem“ Bauland für moderne DEFH am Bach und in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie nach Aarau. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Volg, Coop, Migros, Bank etc.) liegen in Fuss- und Velodistanz).

Abbildung 24: Beispiel I: Projektidee .



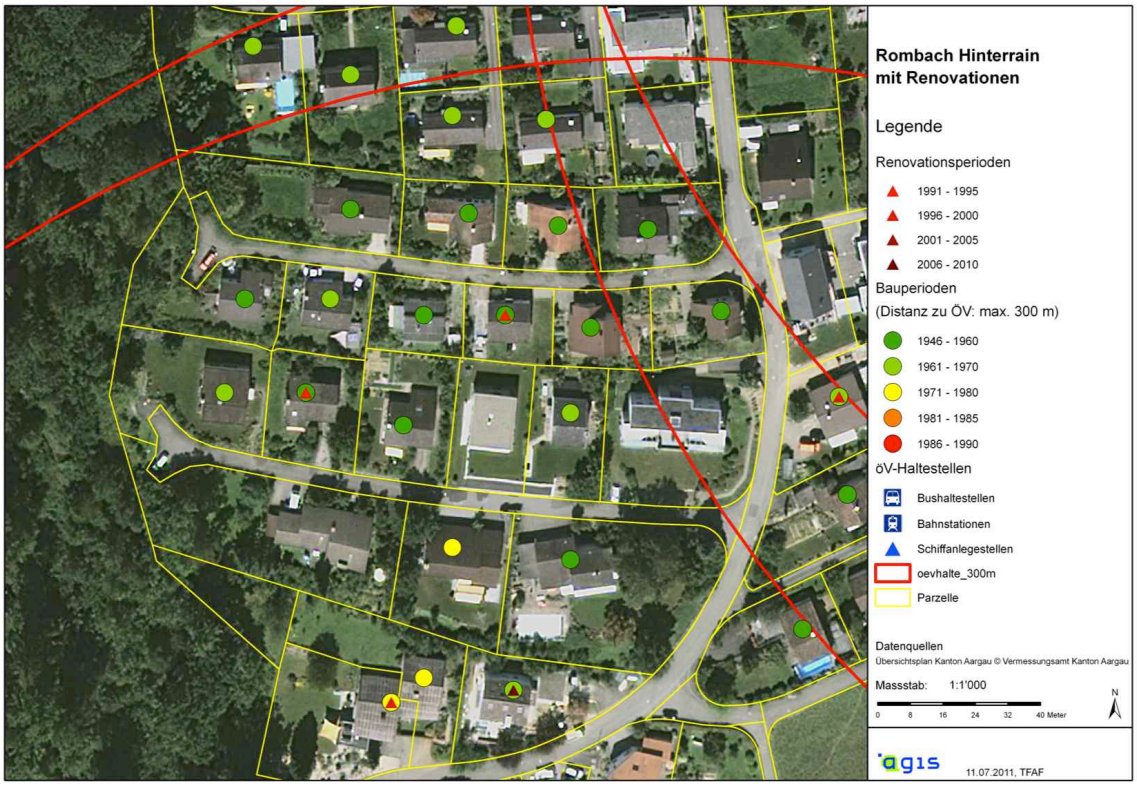
Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

5.3.2 Beispiel II: Rombach Hinterrain

Ein zweites Beispiel befindet sich mit dem Gebiet Hinterrain in Rombach in der Gemeinde Küttigen (Abb. 25). Dieses Areal umfasst eine Fläche von insgesamt rund 90 Aren mit aktuell 13 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Parzellenfläche beträgt hier rund 6,9 Aren. Abb. 26 zeigt eine Ansicht des Quartiers.

Rund 150 m südlich verläuft die Gemeindestrasse nach Aarau bzw. in die andere Richtung über die Staffelegg ins Fricktal und den Raum Basel. Die Bushaltestelle Hinterrain liegt an dieser Strasse und bietet eine direkte Busverbindung alle Viertelstunden an den Bahnhof Aarau (Fahrzeit 10 Minuten). Das Grundstück liegt unmittelbar am Waldrand an einer Hanglage mit teilweiser Fernsicht bis in die Alpen. Sowohl Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Coop, Banken, Bäckerei etc.) wie auch der Wald oder die Aare liegen in Fuss- und Velodistanz. Die Stadt Aarau kann in einem Spaziergang zu Fuss erreicht werden (rund 15 Minuten).

Abbildung 25: Beispiel II: Rombach Hinterrain .



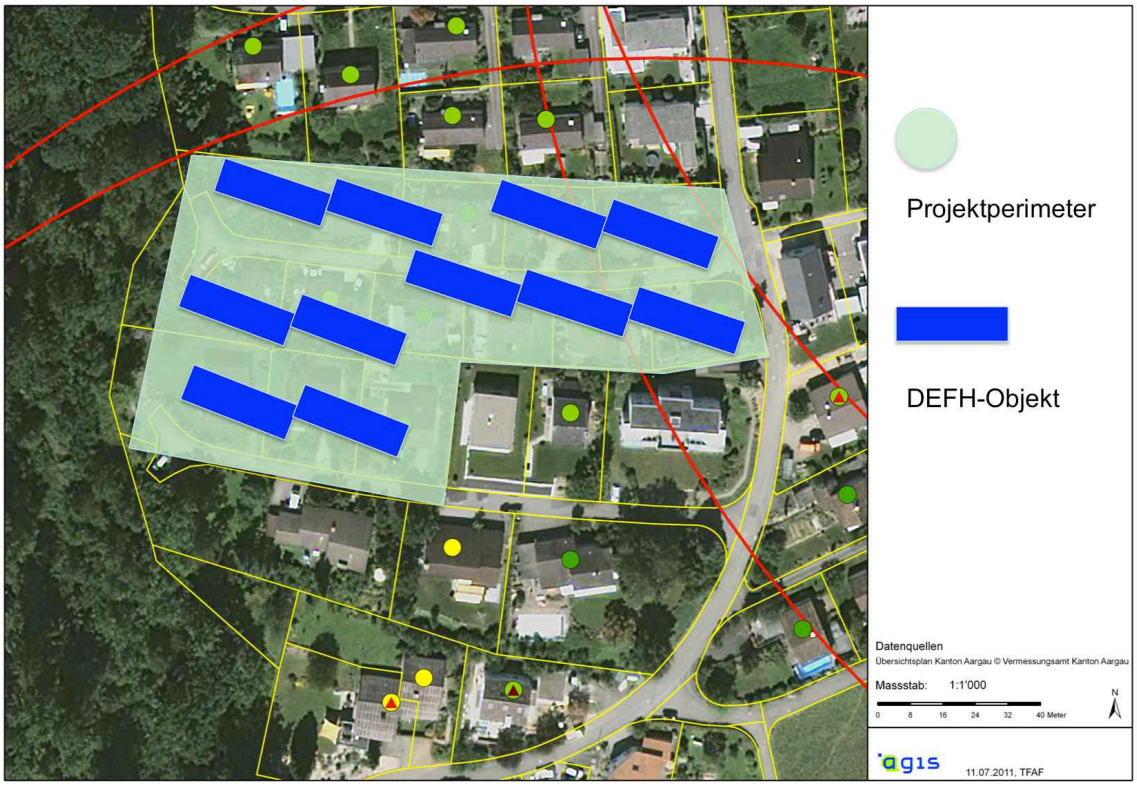
Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

Abbildung 26: Foto Rombach Hinterrain.

Quelle: eigenes Foto.

Abb. 27 zeigt wiederum ein Projektschema. Auch hier wurden DEFH-Objekte gewählt, womit mindestens 22 Wohneinheiten (durchschnittliche Parzellengrösse 4 Aren) realisiert werden könnten. Aufgrund der Hanglage wäre dabei eine unterirdische Parkierung mit Erschliessung von der Südseite her anzustreben.

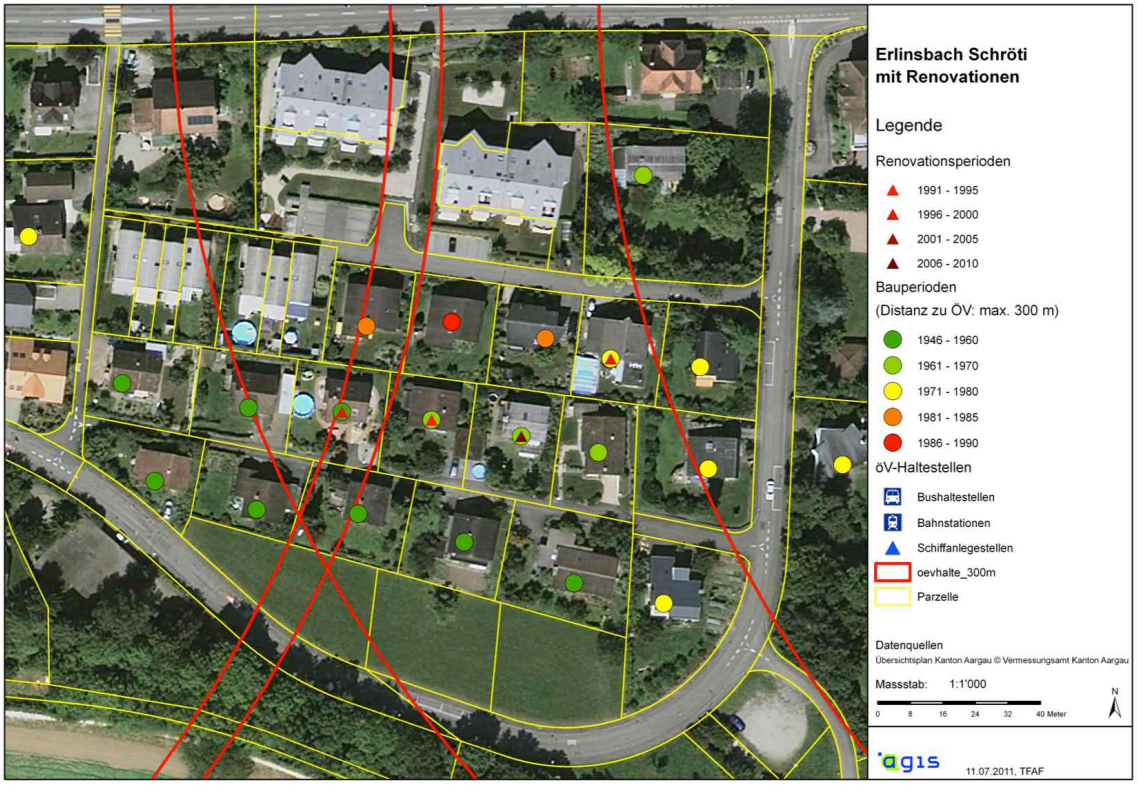
Abbildung 27: Beispiel II: Projektidee.



Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

5.3.3 Beispiel III: Erlinsbach Schröti

Abbildung 28: Beispiel III: Erlinsbach Schröti .



Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

Das dritte Beispiel befindet sich im Gebiet Schröti auf dem Gemeindegebiet von Erlinsbach (Abb. 28). Das Areal umfasst eine bebaute Fläche von rund 81 Aren sowie eine noch unüberbaute, eingezonte Fläche von rund 29 Aren (insgesamt also rund 110 Aren). Aktuell befinden sich 13 Wohneinheiten auf dem überbauten Areal (durchschnittliche Parzellengrösse 6,2 Aren). Abb. 29 zeigt ein Foto des Quartiers.

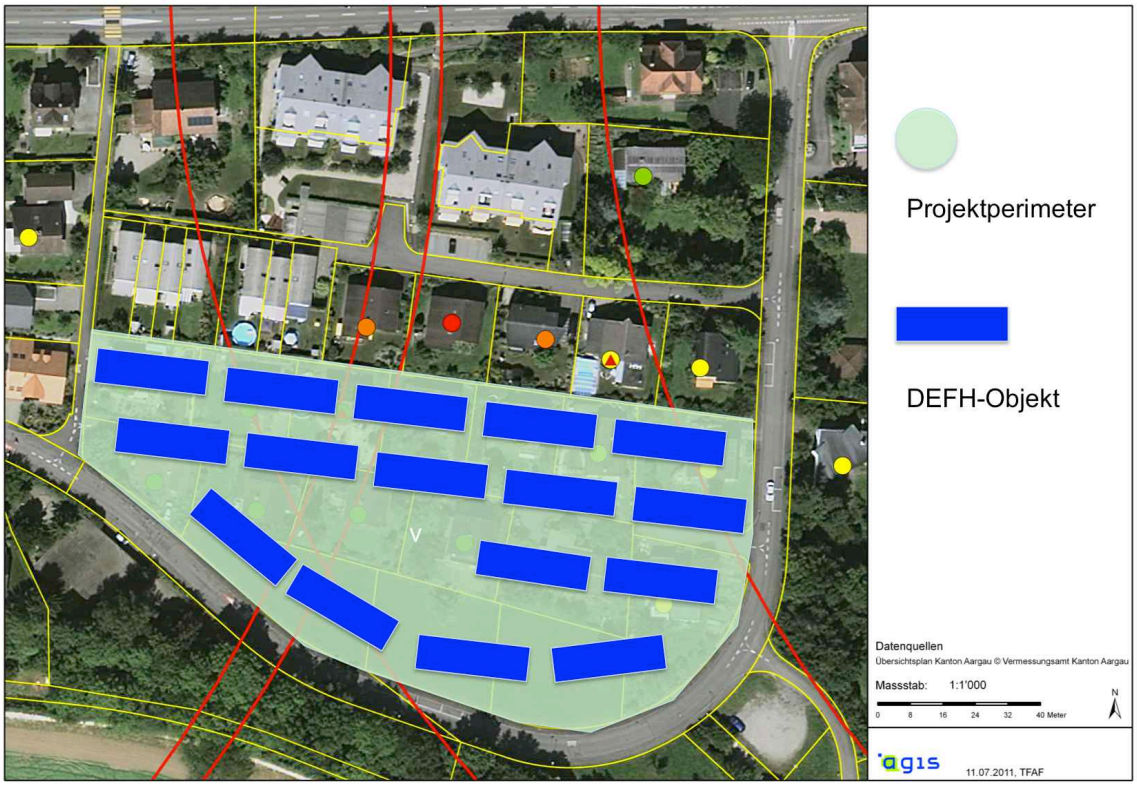
Rund 120 m nördlich verläuft die Kantonsstrasse nach Aarau, an der sich auch die Bushaltestelle Rebberg befindet. Von dieser fährt der Bus im Viertelstundentakt an den Bahnhof Aarau (Fahrzeit ebenfalls 10 Minuten). Hier liegt die Aare mit ihren Uferwegen in unmittelbarer Nähe, zu Fuss ist Aarau rund 20 Minuten entfernt.

Abbildung 29: Foto Erlinsbach Schröti.

Quelle: eigenes Foto.

Die Abb. 30 zeigt wiederum schematisch eine Projektidee, erneut mit DEFH-Objekten. Hier sind rund 32 Wohneinheiten auf dem Gesamtareal denkbar, was einer durchschnittlichen Grundstücksgrösse von 3,4 Aren entspricht.

Abbildung 30: Beispiel III: Projektidee.



Quelle: GWS 2009, AGIS; eigene Darstellung.

5.4 Zwischenfazit: EFH-Quartiere mit Potential gefunden!

Die Beispiele zeigen, dass Möglichkeiten bestehen, ältere EFH-Quartiere in eine dichtere Zukunft zu führen und so gleichsam „neues Bauland“ an attraktivsten Lagen zu generieren. Dies bedingt aber v.a. zwei wesentliche Voraussetzungen: Einerseits muss eine Gemeinde aktiv solche Entwicklungen anstreben, und anderseits müssen geeignete Strategien entwickelt werden, wie die Eigentümer mit ins Boot geholt werden können. Schliesslich müssen auch die planerischen Grundlagen geschaffen werden.

Selbstverständlich sind jeweils nicht nur DEFH möglich: Vielmehr wäre hier der Raum, um die vorhandenen Möglichkeiten „verdichteter EFH-Strukturen“ oder verschiedene REFH-Modelle mit Geschossanteilen zu realisieren (vgl. Kapitel 4.4 und 4.5). Gleichzeitig bestehen mit der Rea-

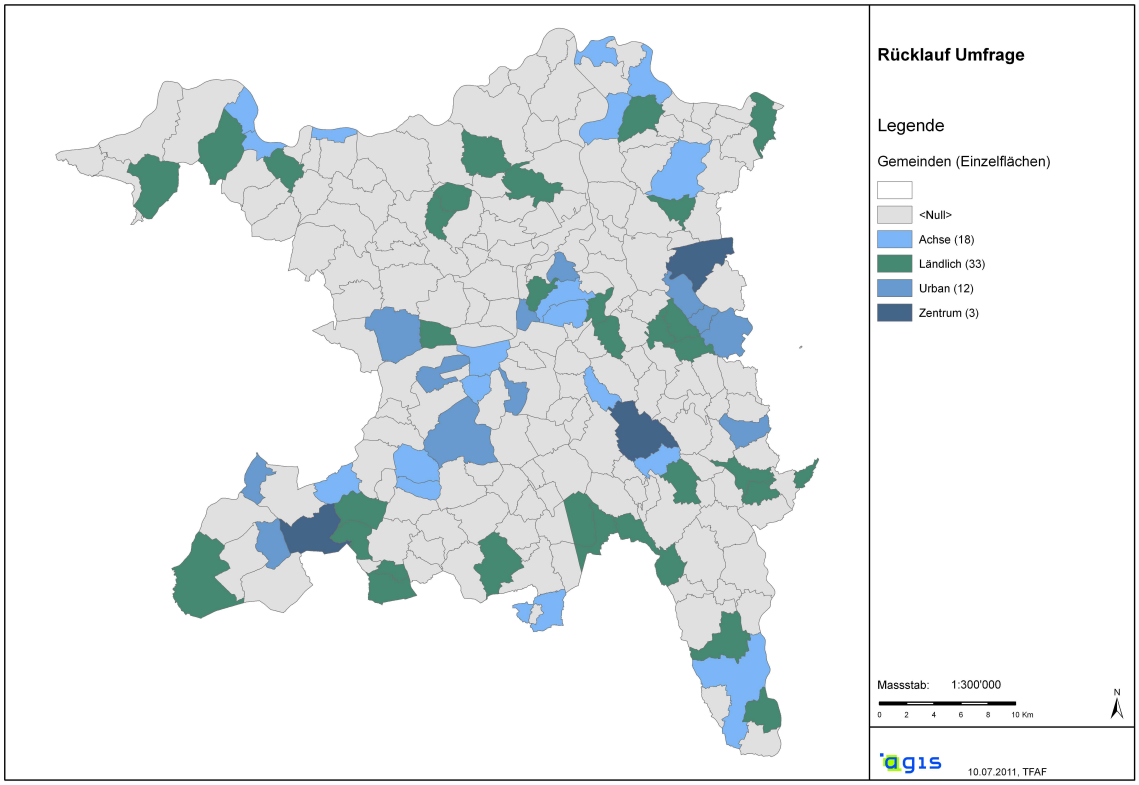
lisieriung eines guten Wohnungsmixes Chancen, die drängende Frage der „Alterswohnungen“ zu integrieren bzw. die bauliche Varianten, die die Bandbreite dieses Begriffs „Alterswohnungen“ abdecken (vgl. das Beispiel in Kapitel 7.2).

Bevor das mögliche planerische Vorgehen in Kapitel 7 diskutiert wird, soll vorab die Meinung der Gemeinden zur vorliegenden Thematik ausgeführt werden.

6 Was meinen die Gemeinden?

Die Arbeit hatte von Anfang zum Ziel, die kommunalen Spielräume auszuloten: Da die Gemeinden die hauptsächlichen Träger der Raumplanung in der Schweiz sind, kommt ihnen auch im Umgang mit älteren EFH-Quartieren eine entscheidende Aufgabe zu. Mit einem Fragebogen mit 10 Fragen (vgl. Anhang A 4) sollte deshalb ein aktuelles Stimmungsbild eingeholt werden. Dabei stand insbesondere im Vordergrund, ob die Gemeinden im Kanton Aargau die Thematik als relevant betrachten und wie bzw. wo sie ihre Rolle dabei sehen.

Abbildung 31: Rücklauf der ausgefüllten Fragebogen (Verteilung und REAG-Kategorien).



Quelle: AGIS, eigene Darstellung.

Da nicht davon ausgegangen werden konnte, dass alle Gemeinden den Fragebogen ausfüllen würden schien es nicht zweckmässig, diesen lediglich den 19 Gemeinden im näheren Untersuchungsraum zuzustellen. Um eine grössere Chance auf ein aussagekräftiges Resultat zu erhalten wurde der Fragebogen deshalb an alle 220 Aargauer Gemeinden gesandt (Bauverwaltungen, Gemeindekanzleien).

Die Umfrage darf als erfolgreich beurteilt werden: Insgesamt wurden 66 Fragebogen zurückgesendet, was einem totalen Rücklauf von genau 30% entspricht. Mehr als erfreulich sind zudem die folgenden Aspekte: Einerseits verteilen sich die ausgefüllten Fragebogen in fast schon idealer Weise über den ganzen Kanton (Abb. 31), anderseits decken die Rückläufe auch alle REAG-Kategorien regelmässig ab (so erfolgte ein Rücklauf von 33% aller Zentren, 35% aller urbanen Gemeinden, 32% aller Achsen-Gemeinden und 27% aller ländlichen Gemeinden). Die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse dürfen damit durchaus eine gewisse Repräsentativität für den ganzen Kanton beanspruchen. Ebenfalls rund ein Drittel (27%) aller Fragebogen wurden in Absprache mit dem Gemeinderat ausgefüllt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umfrage dargestellt. Einzelne ergänzende Grafiken finden sich zudem im Anhang A 5.

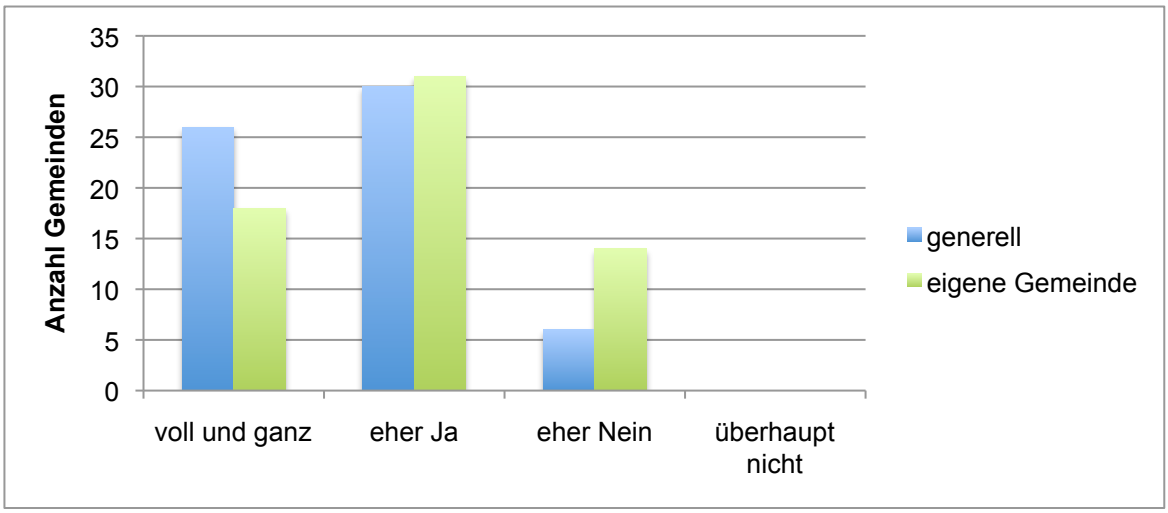
6.1 Relevanz des Themas

Die Einschätzung, dass der Umgang mit älteren EFH-Quartieren immer wichtiger wird, teilen in genereller Hinsicht praktisch alle Gemeinden: 42% teilen die Einschätzung voll und ganz, 48% sagen „eher ja“, lediglich 10% meinen „eher nein“. Mit Blick auf die eigene Gemeinde meinen noch immer 29%, dass das Thema „voll und ganz“ wichtig sei, 49% „eher ja“. Für 22% der teilnehmenden Gemeinden ist das Thema in ihrer Gemeinde hingegen „eher kein“ Thema. Keine Gemeinde erachtet die Frage als überhaupt nicht wichtig (Abb. 32).

Die Nachfrage nach EFH in ihrer Gemeinde beurteilt die überwiegende Mehrheit der teilnehmenden Gemeinden als eher hoch oder sehr hoch (Abb. 33). Differenzierter fällt das Bild aus, wenn explizit nach älteren EFH gefragt wird. Hier erachten zwei der drei teilnehmenden Zentrumsgemeinden die Nachfrage als sehr hoch, während bei den übrigen Kategorien lediglich noch knapp 20% eine sehr oder eher hohe Nachfrage nach älteren EFH feststellen (Abb. 34).

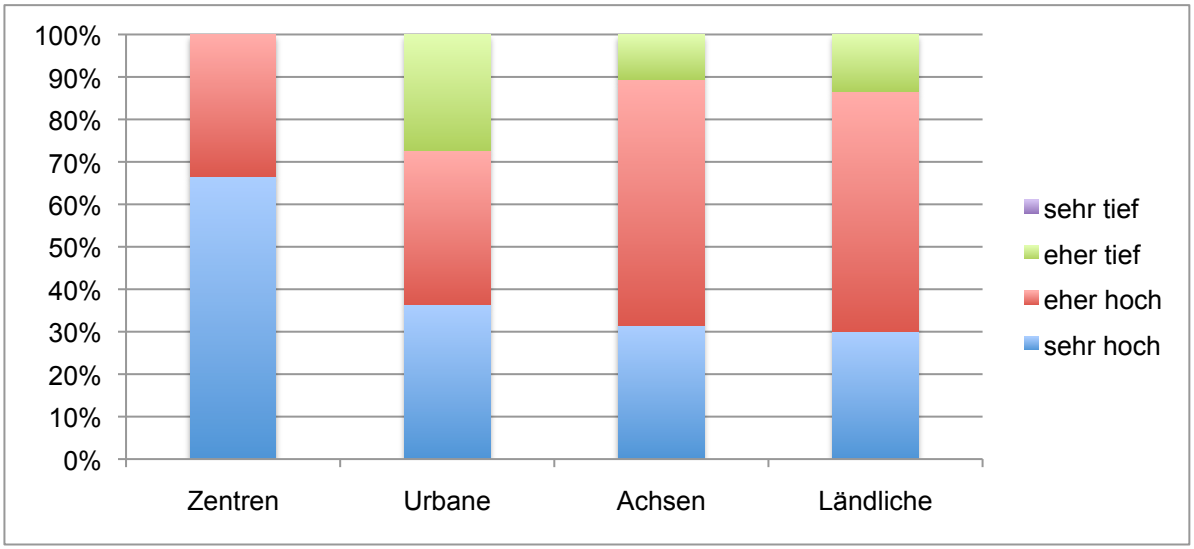
Interessant ist die zusammengefasste Betrachtung. Ein relevanter Anteil von Gemeinden, die generell eine sehr hohe oder eher hohe Nachfrage nach EFH in ihrer Gemeinde feststellen, erachtet gleichzeitig die Nachfrage nach älteren EFH als sehr tief oder eher tief (Abb. 35). Damit ist klar Handlungsbedarf in den älteren EFH-Quartieren gegeben.

Abbildung 32: Teilen Sie die Einschätzung, dass der Umgang mit älteren EFH-Quartieren zunehmend wichtig wird?



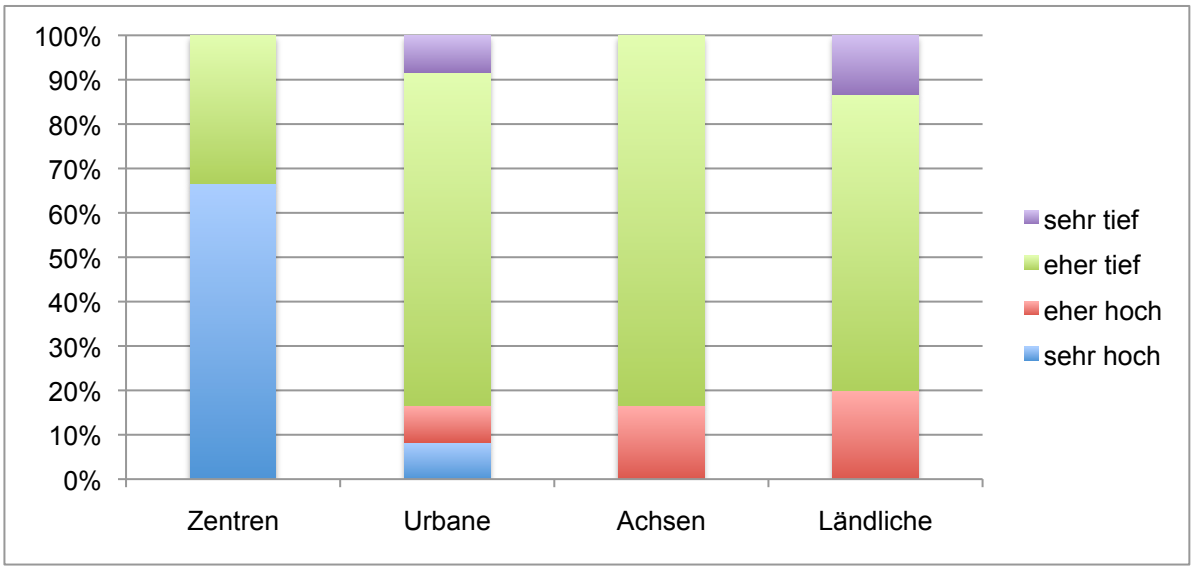
Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 33: Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach EFH in Ihrer Gemeinde generell?



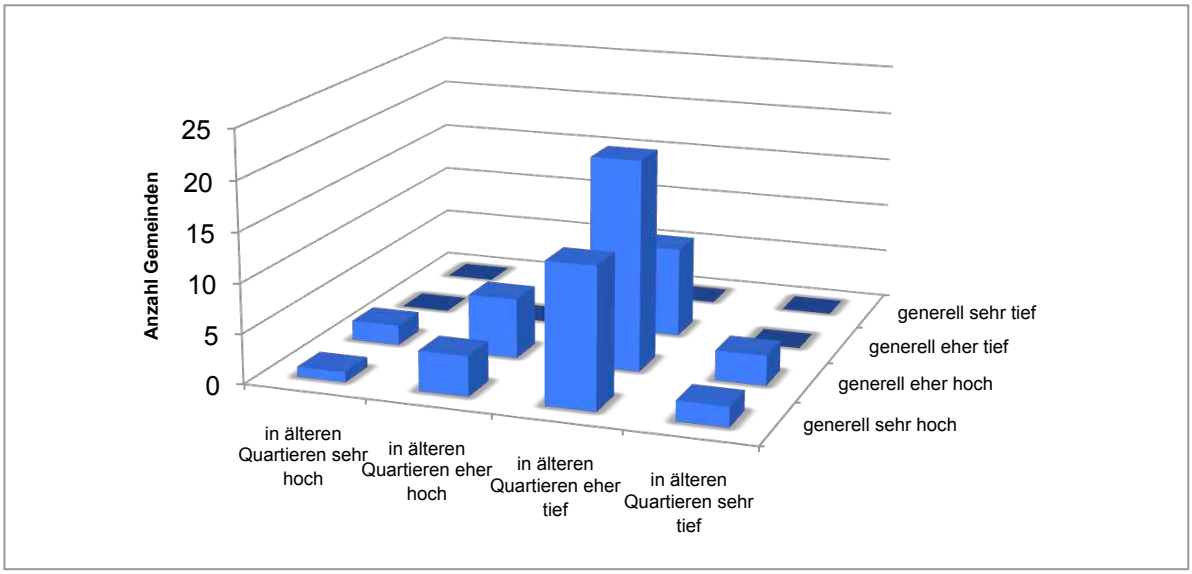
Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 34: Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach älteren EFH in Ihrer Gemeinde?



Quelle: eigene Darstellung.

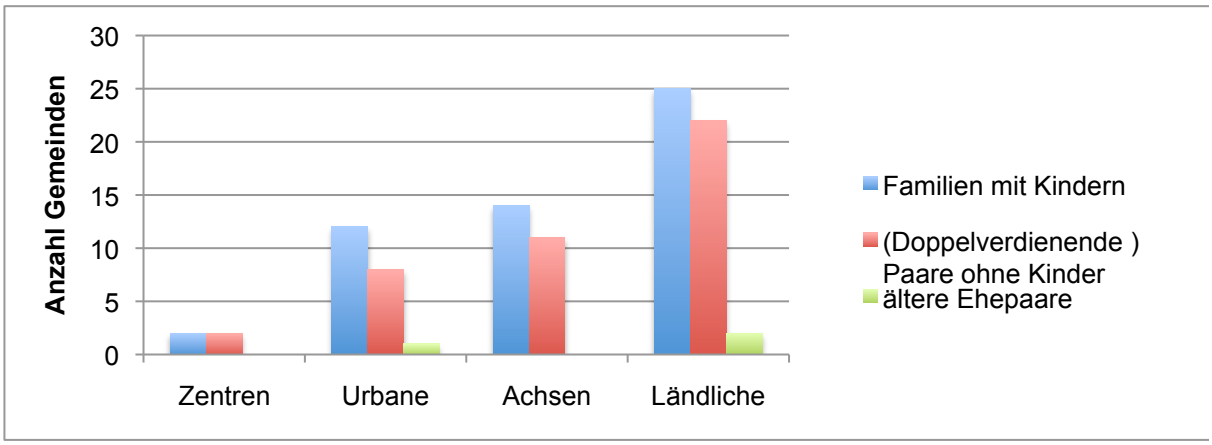
Abbildung 35: Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach EFH in Ihrer Gemeinde?



Quelle: eigene Darstellung.

Zwar stellen noch immer Familien mit Kindern die Mehrheit, wenn danach gefragt wird, wer hauptsächlich ein EFH kauft. Die Mehrheit ist aber bei weitem nicht so klar, wie vielleicht erwartet würde (Abb. 36). Interessant ist, dass auch in den ländlichen Gemeinden vergleichsweise viele Paare ohne Kinder ein EFH kaufen. Es sei festgehalten, dass es sich bei diesen Grafiken nicht um statistisch erhobene Zahlen handelt, sondern um die Einschätzung der Gemeindevertreter. Je nach Gemeinde kann die Situation damit faktisch anders aussehen, trotzdem ist das Bild einigermassen überraschend.

Abbildung 36: Wer kauft in Ihrer Gemeinde ein EFH (Mehrfachnennung möglich)?



Quelle: eigene Darstellung.

6.2 Handlungsspielräume der Gemeinden

Die obigen Ergebnisse zeigen, dass die Gemeinden grundsätzlich einen Handlungsbedarf in den älteren EFH-Quartieren erkennen. Damit werden die Vermutungen aus dem ersten Teil der Arbeit bestätigt. Die folgenden Fragen behandeln nun die möglichen Handlungsspielräume der Gemeinden. Mit welchen Mitteln soll die Entwicklung in den älteren EFH-Quartieren angegangen werden? Abb. 37 bietet hierzu einen Überblick. Die erwähnten Massnahmen wurden den Gemeinden zur Auswahl vorgeschlagen. Einzelne Gemeinden haben ihrerseits Ergänzungen angebracht, die nachfolgend erwähnt werden.

Mit über 50% Nennungen können sich die Gemeinden eine Erhöhung der AZ (eher punktuell, aber durchaus auch generell) vorstellen. Auch die grundsätzliche Förderung von REFH und DEFH stösst auf eine Zustimmung von über 50%. Die übrigen aufgeführten Massnahmen kommen mit einer Ausnahme auf Werte zwischen 40 und 50%. Gar nicht vorstellen können sich die Gemeinden hingegen, dass ein privates Immobilienbüro mit der Entwicklung von bestehenden EFH-Quartieren beauftragt wird. Aktiv genannt wurden von vereinzelten Gemein-

den zusätzlich die generelle Aufhebung der AZ, die Gewährung eines AZ-Bonus bei Erneuerung im Minergie-Standard, der Verzicht bzw. die Reduktion von Gebäude-Abstandsvorgaben und anderen Massziffern und die Errichtung gemeinsamer Parkierungsanlagen.

Die nach REAG-Kategorien differenzierte Betrachtung dieser Fragestellung zeigt teilweise interessante Unterschiede (vgl. Grafiken im Anhang A 5). So wird die Zusammenführung geeigneter Parzellen von den Zentrumsgemeinden zu 100% und von den urbanen Gemeinden noch zu über 70% begrüsst (das „wie" bleibt vorderhand selbstverständlich noch offen). Das Instrument eines übergeordneten Gestaltungsplans stösst ebenfalls bei den urbanen Gemeinden auf das höchste Interesse. Die direkte Ansprache von Eigentümern stösst auf umso mehr Zustimmung, je ländlicher die Gemeinde ist (und damit je höher die Chance, dass „man sich noch kennt").

Erfreulich zudem: Immerhin 45% der 66 Gemeinden haben sich mit dem Themenfeld bereits mehr oder weniger stark auseinandergesetzt.

Folgende zusammengefasste Bemerkungen zum Themenfeld wurden von den Gemeinden vorgebracht (ohne Berücksichtigung der Anzahl Nennungen):

- Im ganzen Bereich der Verdichtung sei die Frage nach den Kapazitäten nicht zu unterschätzen. Parkierung, Verkehrszunahme, Zerstörung des Aussenraums (Gartengestaltung), Gefahr der „Slumbildung", Verlust der Identität u.a. müssten bei einer Entwicklung der älteren Quartiere mit berücksichtigt werden.

- Wichtig sei eine Hilfestellung für Senioren bei der Wohnungssuche sowie die Investorensuche für die Bereitstellung von altersgerechten Wohnbauten.

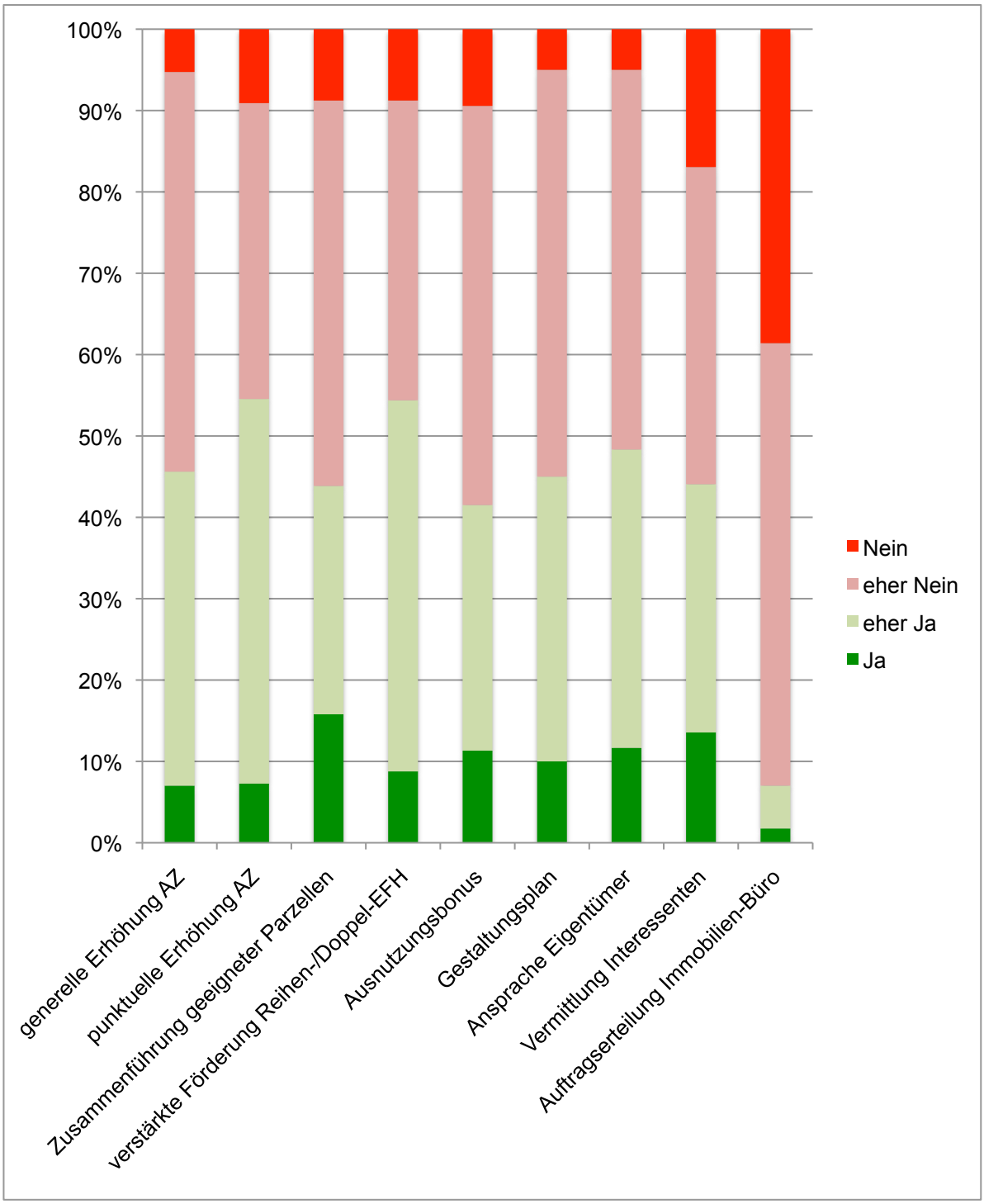
- Mit einem Ausnutzungsbonus bei einer Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten könnte ein Anreiz zur tatsächlichen Verdichtung (mehr Wohneinheiten) geschaffen werden.

- Eine Transformation könne mit dem Bau von zentrumsnahen Eigentumswohnungen gefördert werden.

- Vereinzelt werden gute Erfahrungen mit der Streichung der AZ gemacht, wobei jeweils gewisse Struktur-Regelungen (Minimalabstände u.a.) beibehalten wurden.

- Mehrfach wird ein AZ-Bonus bei hohen Energiestandards vorgeschlagen.

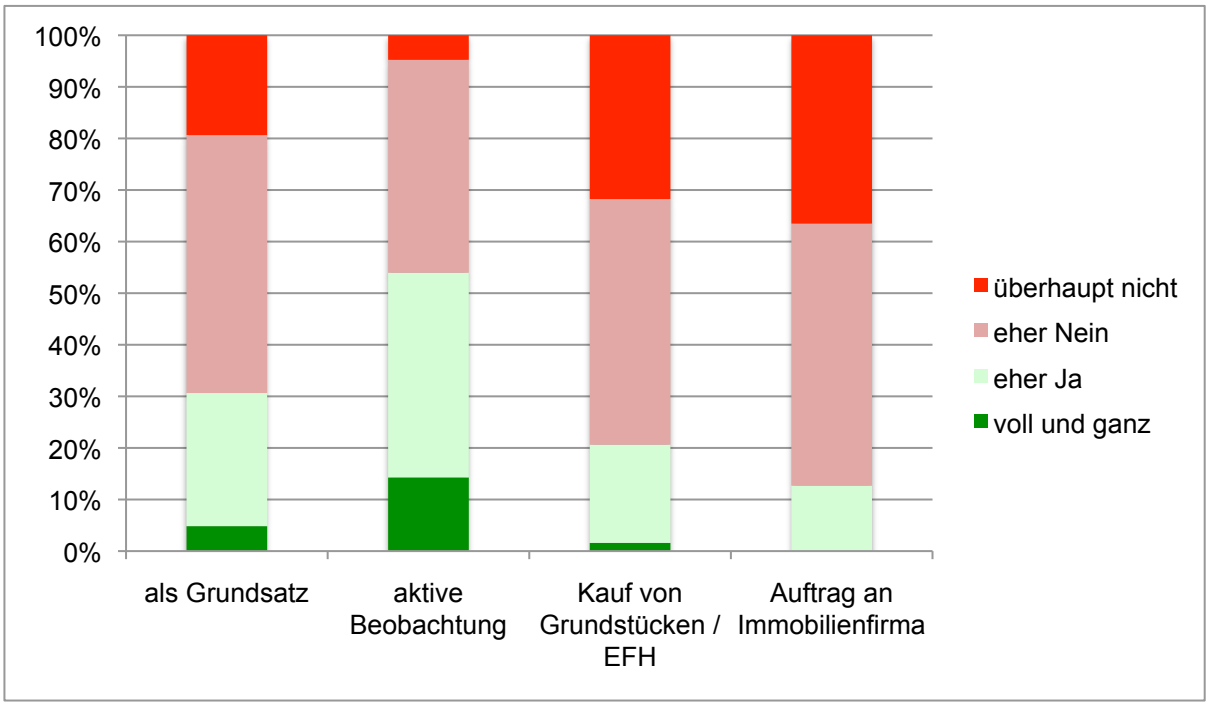
Abbildung 37: Sollen die älteren EFH-Quartiere entwickelt werden mit...



Quelle: eigene Darstellung.

Die Frage, ob sich die Gemeinden aktiv am Immobilienmarkt beteiligen sollen, zeigt ein einigermassen deutliches Ergebnis (Abb. 38): Vom Grundsatz her kann sich dies nur gut ein Drittel der Gemeinden vorstellen. Am ehesten wird die „aktive Beobachtung" als möglich angesehen, dies dafür gleich von mehr als der Hälfte aller teilnehmenden Gemeinden.

Abbildung 38: Können Sie sich vorstellen, dass sich die Gemeinde aktiv am Immobilienmarkt beteiligt?



Quelle: eigene Darstellung.

Den direkten Kauf von Grundstücken oder EFH können sich nur rund ein Fünftel der Gemeinden vorstellen, die Auftragserteilung an ein Immobilienbüro zu diesem Zweck nur ein guter Zehntel.

Die Betrachtung dieser Fragestellung nach REAG-Kategorien zeigt, dass sich tendenziell die städtischeren Gemeinden (Zentren und Urbane) eher eine grundsätzliche Beteiligung vorstellen können. Die aktive Beobachtung ist durchwegs am Beliebtesten. Den Kauf von Grundstücken kann sich eine der drei Zentrumsgemeinden und immerhin ein Viertel der Urbanen eher vorstellen (vgl. Anhang A 5).

6.3 Bauland für EFH im Baurecht?

Mit der Vergabe von Bauland im Baurecht können sich die Gemeinden einen gewissen Handlungsspielraum in der Zukunft bewahren. Einzelne Gemeinden, bspw. Boningen im Kanton Solothurn, bieten mittlerweile auch Bauland für EFH im Baurecht an. Bei einem Baurecht ist die Eigentümerposition begrenzt: Sie beschränkt sich auf die Nutzung des EFH, erfasst aber nicht den Boden. Gleichzeitig wird Eigentumsrecht des Landeigentümers durch das Baurecht beschränkt, über das EFH hat er keine Verfügungsgewalt. Ein Baurecht darf höchstens über 100 Jahre gewährt werden. Nach Ablauf geht das EFH an den Landeigentümer über (Heimfall). Als Entgelt für das Nutzungsrecht wird eine Art Miete (Baurechtszins) bezahlt (vgl. Würmli et al. 1998).

Von den Gemeinden, die sich an der Umfrage beteiligten, können sich rund 34% vorstellen, EFH-Bauland im Baurecht abzugeben. Für 66% kommt dies nicht in Frage (Auswahlmöglichkeit nur Ja oder Nein). Eine Differenzierung nach REAG-Kategorien ist nicht festzustellen, der Ja-Anteil bewegt sich durchwegs bei rund einem Drittel.

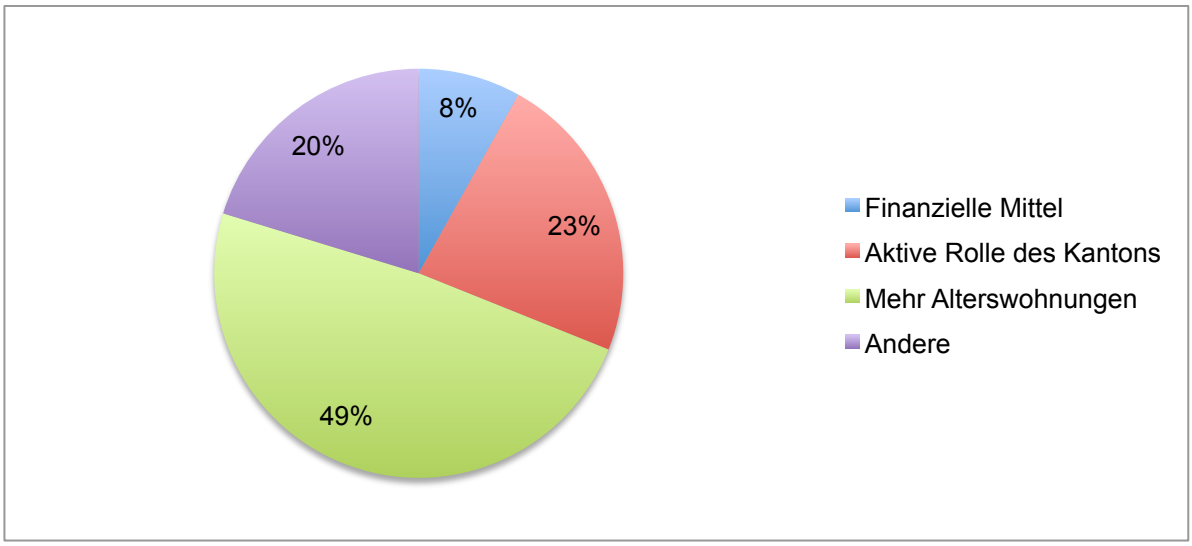
Die Gemeinden mit ablehnender Haltung begründen ihre Meinung u.a. mit dem Grundsatz, dass die Gemeinde nicht als Immobilienhändler auftreten soll. Ausserdem sei das Privateigentum bei den Leuten gefragter und im Zusammenhang mit einem EFH sei das Baurecht eher ungewohnt und wohl wenig praktikabel. Die Gemeinden, die sich die Vergabe von EFH-Land im Baurecht vorstellen können, begründen ihre Haltung nicht näher.

Der angefragte Vertreter der Ortsbürgergemeinde Boningen teilt per e-Mail mit, dass der Vorteil für die Bürgergemeinde in erster Linie im Erhalt von regelmässigen Einkünften bestehe. Seine Gemeinde mache gute Erfahrungen damit.

6.4 Zusätzliche Rahmenbedingungen

Die Frage nach den zusätzlichen Rahmenbedingungen, die die Gemeinden darin unterstützen könnten, die bestehenden EFH-Quartiere zu entwickeln, zeigt einen klaren Sieger: Mit knapp 50% der Nennungen werden mehr „Alterswohnungen“ als notwendig erachtet. Der Terminus „Alterswohnungen“ wurde in der Befragung nicht näher definiert; es ist davon auszugehen, dass die ganze Bandbreite von Altersheimen über Senioren-Residenzen oder Alters-Wohnungen mit Dienstleistungsbeizug bei Bedarf gemeint ist (Abb. 39).

Abbildung 39: Welche Rahmenbedingungen könnten die Gemeinden unterstützen?



Quelle: eigene Darstellung.

Etwa gleich stark mit je rund 20% sind die „aktive Rolle des Kantons“ (Beratung, Information) sowie „Andere“. Unter den „Anderen“ werden z.T. mit Mehrfachnennungen folgende Vorschläge genannt: Leerstandskataster, Abrissprämie / Förderungsmassnahmen für Ersatzneubauten, Einflussnahme durch Bestimmungen der BNO / Beratung der Bauverwaltung, Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne), Kommunale Richtpläne zur Gemeindeentwicklung, Schaffen entsprechender Lockerungen im kommunalen Baurecht, Fördermassnahmen für energetische Sanierungen, vereinfachte Baubewilligungsverfahren, Info-Veranstaltungen zu energiereduzierenden Massnahmen, Betreuungsangebote für Kinder im Vorschulalter, bessere ÖV-Anbindung, genereller Ausbau der Dachgeschosse ohne Anrechnung an die AZ.

Die Auswertung dieser Frage nach den Kategorien des REAG zeigt lediglich leichte Unterschiede: Die „Alterswohnungen“ scheinen in den Achsen-Gemeinden noch dringlicher zu sein, während die urbanen Gemeinden eine aktivere Rolle des Kantons stärker begrüssen würden als die anderen (vgl. Anhang A 5).

7 Diskussion der Ergebnisse

7.1 Potentiale und Parzellen...

Der gesellschaftliche und politische Druck zugunsten eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und einer räumlichen Konzentration dürfte zunehmen. Gleichzeitig wird sich die Nachfrage nach Wohnraum verstärkt auf gut angebundene Standorte konzentrieren und damit meist auf Gemeinden, die „gebaut“ sind. Die Beschäftigung mit dem Bestand wird zwingend.

Der nach und nach anstehende Sanierungsbedarf der EFH aus den Jahren 1946 bis 1990 bietet die Chance, schlummernde Potentiale zu wecken und zu nutzen: Nicht nur alte Industrieareale, auch alte EFH-Quartiere können zu neuem Leben erweckt werden. Die vorangegangen Kapitel zeigen, dass dies grundsätzlich möglich ist. Die kleinräumige Parzellierung bildet dabei natürlich eine grosse Herausforderung: Viele „Einzelobjekt-Entwicklungen“ (Weiterverkauf, Sanierungen) passieren unabhängig vom Nachbargrundstück und damit punktuell verstreut über ein Quartier. Hier kann aber angesetzt werden.

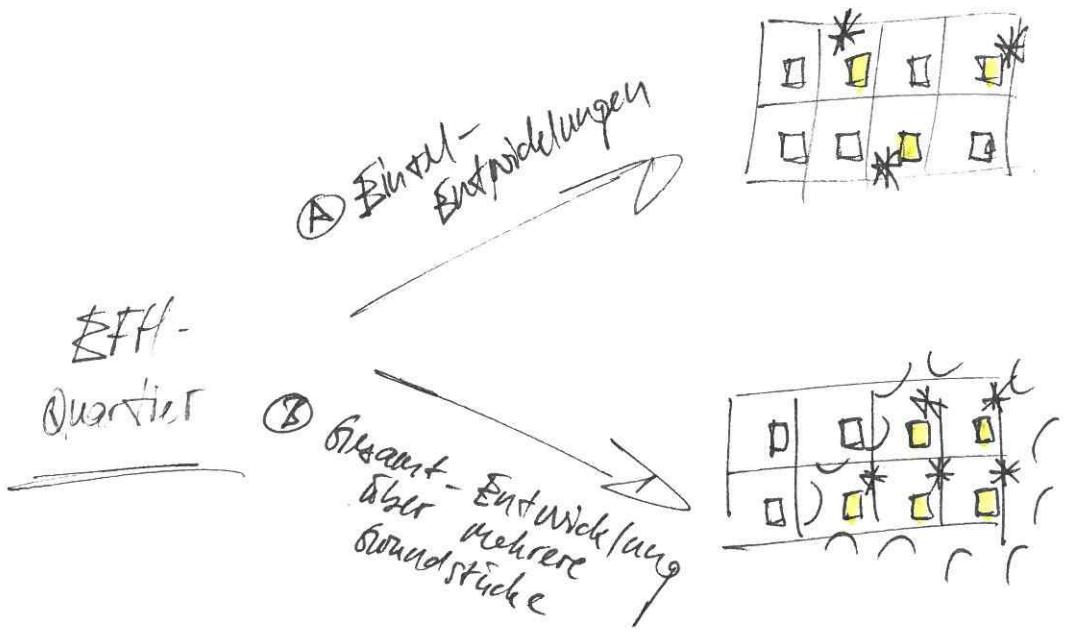
Je nach Gemeinde oder auch je nach Quartier kann eine Einzel-Entwicklung richtig sein: Die Struktur des Quartiers soll bewusst erhalten werden, Einzelobjekt-Entwicklungen sollen allenfalls gar gefördert und unterstützt werden. Je nach Gemeinde oder Quartier aber ist eine Gesamtstrategie angebracht, sei es aufgrund einer besonderen Lagegunst (ÖV-Haltestelle, Exposition, etc.) oder sei es aufgrund einer allenfalls problematischen soziodemografischen Entwicklung (Abb. 40).

Aufgrund der kleinräumigen Parzellierung und der Eigentumsfrage besteht die Gefahr, dass die EFH-Quartiere im Rahmen einer Strategieplanung über das Gemeindegebiet (räumliches Entwicklungskonzept, kommunaler Richtplan) quasi vergessen gehen („hier haben wir eh keinen Einfluss“). Die Ergebnisse zeigen, dass auch die EFH-Quartiere in die Strategie-Überlegungen mit einbezogen werden sollten, um sich bewusst zu werden, wo die Einzel-Entwicklung der richtige Weg ist und wo die Gesamt-Entwicklung. Oft liegen nämlich, wie aufgezeigt, die älteren EFH-Quartiere an den interessantesten Lagen.

Die Umfrage bei den Gemeinden zeigt, dass sie einerseits Handlungsbedarf in den älteren EFH-Quartieren erkennen, dass sie aber anderseits sehr zurückhaltend sind was ihr aktives Einbringen mit dem Kauf von Grundstücken oder der entsprechenden Beauftragung einer Immobilienfirma anbelangt („keine Staatsaufgabe“). Hierin liegt ein gewisser Widerspruch. Obwohl die diesbezüglichen Bedenken der Gemeinden verständlich sind, wäre es falsch, inaktiv zu bleiben. So besteht nämlich die Gefahr, dass vorhandene Potentiale nicht nur nicht genutzt, sondern

schon gar nicht erst entdeckt werden. Unbestritten ist, dass die Thematik nicht in allen Gemeinden drängend ist. V.a. Agglomerationsgemeinden, die über nur mehr wenig Bauland verfügen und sich über kurz oder lang mit den Reserven im Inneren beschäftigen müssen (Stichwort Bevölkerungsentwicklung), könnten mit dem hier beschriebenen Ansatz plötzlich über „neues Bauland“ im Bestand verfügen.

Abbildung 40: Einzel- oder Gesamtentwicklung?



Quelle: eigene Darstellung.

Dabei ist es nicht einmal entscheidend, ob die Gemeinde das Grundstück als Eigentümer besitzt oder im Rahmen einer Strategie dem jetzigen Eigentümer neue Perspektiven aufzeigen kann. Wie die erwähnten Untersuchungen aus Deutschland und Österreich gezeigt haben, sind viele Grundeigentümer offen für Denkanstösse von Aussen. Strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung der Gemeinde und das Aufzeigen von Potentialen zum Wohle der Gemeinde gehören definitiv zu den „Staatsaufgaben“ einer Gemeinde. So können durchaus Win-Win-Situationen (für die Gemeinde und für den Grundeigentümer) entstehen.

Welche Rolle kann in diesem Zusammenhang die kommunale Raumplanung übernehmen?

7.2 ...und planerische Ansätze

Wie die Umfrage bei den Gemeinden gezeigt hat, stösst zwar der aktive Kauf weniger auf Interesse. Massnahmen wie die verstärkte Förderung von REFH und DEFH, die Einsetzung eines Gestaltungsplans, aber auch die Zusammenführung geeigneter Parzellen und die Ansprache von Grundeigentümern werden mit immerhin rund 40% Zustimmung beurteilt, wobei die Agglomerationsgemeinden (mit Ausnahme zur Eigentümeransprache) jeweils mit knapp 60% oder mehr zustimmen. Die aktive Beobachtung des Raums stösst ebenfalls auf gute Zustimmungswerte.

Daraus lässt sich als Beispiel der folgende **planerische Ansatz** ableiten:

1) Im Rahmen einer kommunalen Strategieplanung (**kommunaler Richtplan, räumliches Entwicklungskonzept** o.ä.) werden u.a. **„strategische EFH-Quartiere“** bezeichnet. Gleichzeitig werden erste Überlegungen dazu angestellt, wie sich diese Quartiere entwickeln könnten oder sollten.

2) Im Rahmen einer **„aktiven Raumbeobachtung“** werden die Anzahl und das Alter der Bewohner, ihre bisherige (und wahrscheinliche künftige) Wohndauer etc. in Erfahrung gebracht. Daraus kann eine erste Einschätzung erfolgen, in welche Richtung sich ein Quartier entwickelt. Gleichzeitig wird mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen (in der Literatur wird die Einladung zu einer Informationsveranstaltung empfohlen. Entscheidend ist ein bewusstes und partnerschaftliches Vorgehen. Genügend Raum für Diskussion auf Augenhöhe und Zeit zur Entscheidungsfindung ist wahrscheinlich erfolgsrelevant).

3) Wird ein Konsens mit einer Gruppe von Eigentümern erreicht (allenfalls Vertrag? Absichtserklärung?) können diese Quartiere oder Teile davon im Rahmen einer Nutzungsplanungs- bzw. Teilrevision einer **„Transformationszone“** (o.ä.) zugeschlagen werden (überlagerte Zone). Diese macht eigentümerverbindlich bewusst, dass das Grundstück auf einen in der BNO definierten Zeitpunkt (siehe Vertrag / Absichtserklärung, bspw. in zehn oder 20 Jahren) einem grundlegenden Wandel unterzogen wird (Neuarrondierung der Grundstücke, Zusammenfassung der Grundstücke, anschliessend Neubebauung mit Gesamt-Überbauung). Mit Vorteil wird über das Gebiet eine **Gestaltungsplan-Pflicht** gelegt, sodass in der Folge ein entsprechender **Gestaltungsplan** ausgearbeitet werden kann, der die baulich-rechtlichen Aspekte regelt.

Mit diesem Vorgehen erhält der Grundeigentümer eine verbindliche Perspektive für sein Grundstück. Durch die mittel- bis langfristige Ausrichtung des Vorgehens wird niemand unter Druck gesetzt bzw. niemand „aus dem Haus verjagt“, gleichzeitig dürfte infolge der anstehenden Nutzungsintensivierung ein Wertzuwachs des Grundstücks erfolgen, womit die erwähnte Win-Win-Situation realistisch ist. Für professionelle Immobilien-Investoren dürften die Rendite-

Aussichten gemäss Loepfe zu gering sein, damit sie sich mit den älteren EFH-Quartieren beschäftigen (bei Mietwohnungen mit mehr Wohneinheiten finden Ersatzbauten und Verdichtungen regelmässig statt). Dies hat auch mit der notwendigen Beharrlichkeit und der mittel- bis langfristigen Ausrichtung zu tun, die sich private Unternehmen wohl nicht leisten können oder wollen (Loepfe 2011). Entsprechend würde die Gemeinde mit einer aktiven Politik diesbezüglich eine Lücke füllen und sie könnte Chancen ergreifen, die sonst allenfalls ungenutzt bleiben.

Je nach dem ergibt sich im Rahmen der beschriebenen Verhandlungen doch die Möglichkeit, dass die Gemeinde als „Zwischenkäufer" eines Grundstücks auftritt. Bis zum Zeitpunkt der Projektrealisierung kann das EFH in diesem Fall vermietet werden. Im Kanton Thurgau betreiben einzelne Gemeinden eine aktive Bodenpolitik mittels sog. „Landkreditkonten". Dafür besteht eine gesetzliche Grundlage im thurgauischen Gemeindegesetz (vgl. Waltert et al. 2010). Denkbar wären auch kommunale Mehrwertabschöpfungen, mit denen Geld für strategische Landkäufe oder für Abrissprämien generiert werden könnte (kommunale Mehrwertabschöpfungen sind in Diskussion, in Einzelfällen wohl bereits eingeführt; eine Abrissprämie kennt bspw. die Gemeinde Niederhelfenschwil im Kanton St. Gallen, vgl. Tages-Anzeiger vom 14. Januar 2011). Loepfe bringt zudem einen interessanten Gedanken ins Spiel, nämlich das in Nordamerika entstandene und mittlerweile v.a. in Deutschland verstärkt diskutierte Konzept der „Urban Improvement Districts", welche im Bereich von Wohnsiedlungen als „Housing Improvement Districts", kurz HID, bezeichnet werden. Es würde an dieser Stelle zu weit führen, dieses Konzept vertieft vorzustellen. Grundsätzlich erscheinen die HID aber auch für EFH-Siedlungen als prüfenswerte Variante, wie man auf Basis von privater Initiative zu Ergebnissen kommen kann, wobei die Gemeinde begleitend, beratend und motivierend mit im Boot sein muss (vgl. u.a. Heinze 2007; Kreutz 2008). Denkbar wäre das folgende Beispiel: Fünf EFH-Besitzer, die alle zwischen 60 und 70 Jahre alt sind, realisieren auf einem Teil ihrer Grundstücke interessante Alterswohnungen in ihrem angestammten Wohnumfeld. Auf dem restlichen Areal entstehen Reihen- oder Doppel-EFH für junge Familien. Diese zusätzlichen Wohneinheiten ermöglichen eine gesicherte Finanzierung.

Der oben aufgezeigte planerische Ansatz könnte in den Fällen eine realisierbare Option darstellen, in denen die Gemeinde zum Schluss kommt, dass eine Strategie über mehrere Grundstücke hinweg sinnvoll ist. Mit einem Gestaltungsplan wird in diesen Fällen die rechtliche Grundordnung angepasst.

Aber auch für die Einzelobjekt-Entwicklung ist eine Anpassung der rechtlichen Vorschriften notwendig: Wie dargelegt sind die geltenden BNO-Bestimmungen grundsätzlich neubauorientiert. Eine sinnvolle Weiterentwicklung auch auf Einzel-Grundstücks-Ebene kann damit behindert werden. Wo bspw. infolge einer dynamischen und zufriedenstellenden Marktentwicklung keine übergeordnete Strategie des Gemeinderats als notwendig erachtet wird, könnte allenfalls trotzdem eine stetige Verdichtung wünschenswert sein (Zusammenlegung von zwei Grundstücken, Aufteilung eines grossen Grundstücks etc.). Dies ist mit den geltenden Ab-

stands- und anderen Vorschriften oft nicht möglich. Hier ist zu prüfen, wie die BNOs künftig verstärkt auch „um- oder ersatzbauorientiert“ ausgestaltet werden können. Ansätze dazu bestehen, wie bspw. die angesprochene neue Küttiger Variante, wonach ein AZ-Bonus möglich ist wenn zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden (vgl. Kapitel 4.7) oder auch die gerade erwähnte Abrissprämie. U.U. wäre auch zu prüfen, inwiefern die öffentlichen Beiträge für energetische Sanierungen mit einem Bonus versehen werden können, wenn mehrere Grundstücke und/oder Ersatzbauten mit zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen sind.

8 Ausblick

Die vorliegende Arbeit hat gezeigt, dass in den älteren EFH-Quartieren Potentiale bestehen und ebenso Möglichkeiten, diese nutzbar zu machen. Interessant wäre es, den in dieser Arbeit beschriebenen planerischen Ansatz im Rahmen eines Pilotprojekts (oder mehrerer Pilotprojekte) zu prüfen. Die Beschäftigung mit dem Bestand muss zum Thema werden, auch in den älteren EFH- Quartieren.

Die beiden folgenden Annahmen lassen sich mit Blick auf die ausgeführten gesellschaftlichen und demografischen Trends machen:

1) Eine Nachfrage nach EFH wird weiterhin bestehen. Aber: Die Nachfrage wird sich in erster Linie auf Standorte an attraktiven Lagen im Umfeld der Metropolitanräume konzentrieren.

2) Heutige EFH-Nachfrager suchen nicht mehr ein „Haus fürs Leben“. In gewissen Lebensphasen wird ein EFH nachgefragt, die „Besatzdauer“ nimmt im Vergleich zu früher ab und das Haus wird rascher an Nachfolger abgetreten.

Aufgrund dieser Entwicklungen und dem zunehmenden Druck, sowohl mit dem Boden wie auch mit den öffentlichen Finanzen haushälterisch umzugehen sowie der wahrscheinlich ebenfalls früher oder später notwendigen Umsetzung der Kostenwahrheit in allen Lebensbereichen stellt sich die Frage, wie das künftige EFH aussehen wird. Die Möglichkeit, ohne Einsicht von und Aussicht auf den Nachbarn den Sitzplatz zu geniessen, die Möglichkeit, mit dem eigenen Sohn oder der eigenen Tochter auf der eigenen Wiese herumzutollen oder die Möglichkeit, seinen eigenen Garten nach eigenen Vorlieben zu gestalten muss weiter bestehen und wird weiter bestehen. Dafür besteht eine Nachfrage.

Ob aber tatsächlich eine Nachfrage danach bestehen bleiben wird, dass man um sein Haus herumlaufen können muss (und ein „Abstands- oder Problemgrün“ zu pflegen hat), oder danach, dass vor bzw. neben dem Haus eine Garage oder ein Carport stehen muss?

Wenn jemand den Traum vom „Eigenheim“ träumt, vom Wohnen mit sichtgeschütztem Sitzplatz, eigener Spielwiese und/oder Gartenanlage, so träumt er den Traum vom freistehenden EFH. Dieses ist in unseren Köpfen, und dieses wird in der Werbung der Hypothekarbanken, der EFH-Anbieter und vielen Wohn- und Stil-Magazinen immer und immer wieder in den schönsten Farben gezeigt. Das Doppel-EFH und insbesondere das Reihen-EFH führen demgegenüber ein „Schattendasein“ in der öffentlichen Wahrnehmung, obwohl sie auf geringerer Fläche die nachgefragten Aspekte des EFH auch erfüllen können und damit die Landschaft schonen.

Eine aktuelle Umfrage der Aargauer Zeitung zeigt, dass für die überwiegende Mehrheit der Aargauer Bevölkerung Natur und Landschaft der grösste Standortfaktor ist (Aargauer Zeitung vom 11. Juli 2011). Und die Niederländer fühlen sich wohl in ihrem REFH: Amstelveen südlich von Amsterdam, mit rund 81'700 Einwohner fast gleich viel wie die Region Aarau (89'800), wurde 2003 zur beliebtesten Wohnstadt der Niederlande gewählt, und dies trotz einer Einwohnerdichte von 1929 Einwohnern pro km2 (Region Aarau: 505)[8].

Wecken wir den Holländer in uns! Oder lassen wir ihn wenigstens nicht mehr so tief schlummern...

[8] Wikipedia, Abfrage am 23. Juli 2011

Literatur

Aargauer Zeitung vom 11. Juli 2011: Die Natur ist der Standortfaktor Nummer eins.

Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau (ARE-AG, 2006) raumentwicklungAARGAU. Gesamtstrategie Raumentwicklung. Aarau.

Avenir Suisse (2010) Raumplanung zwischen Vorgabe und Vollzug. Inventar der Instrumente zur Siedlungssteuerung. Zürich.

Baudepartement des Kantons Aargau (BD-AG 2001) Kommunale Raumplanung zwischen Aufwand und Ertrag. Finanzielle Konsequenzen siedlungsplanerischer Massnahmen. Aarau..

Baumgartner, F. (2005) Siedlungsentwicklung in der Kostenfalle. In: tec21, 14-15/2005. S. 4-8.

Beck-Gernsheim, E. (2010) Was kommt nach der Familie? Alte Leitbilder und neue Lebensformen. Verlag C. H. Beck. München.

Bosshard, M., S. Kurath, Ch. Luchsinger, U. Primas und T. Weiss (2009) Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen. Abschlussbericht NFP54. Zentrum Urban Landscape ZHAW. Winterthur.

Bundesamt für Statistik (BFS 2004) Eidgenössische Volkszählung 2000. Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse. Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (BFS 2005) Arealstatistik Schweiz. Zahlen Fakten Analysen. Bern.

Bundesamt für Statistik (BFS 2010a) Landschaft Schweiz im Wandel. Siedlungswachstum in der Schweiz. Bern.

Bundesamt für Statistik (BFS 2010b) Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz. 2010 – 2060. Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (BFS 2011a) Gebäude- und Wohnungsstatistik 2009. Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (BFS 2011b) Szenarien der Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2010-2035. Neuchâtel.

Blödt, R., F. Bühler, F. Murat und J. Seifert (2006) Beyond Metropolis. Eine Auseinandersetzung mit der verstädterten Landschaft. Niggli. Zürich.

Credit Suisse (2010) Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2010 Fakten und Trends. Zürich

Credit Suisse (2011a) Swiss Issues Immobilien. Monitor 2. Quartal 2011. Zürich.

Credit Suisse (2011b) Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2011 Regionen. Zürich.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU 2010). Richtplan Kanton Aargau. Entwurf zur Vernehmlassung / Mitwirkung. Stand Septemer 2010. Aarau.

Der Bund vom 16. Dezember 2003: Der Irrtum vom „guten Steuerzahler“.

de Temple, N. (2005). Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Eine Untersuchung zum Generationswechsel vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung. Technische Universität Berlin. Berlin.

Ecoplan (2000) Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Bern.

Ewald, K. C. und G. Klaus (2009) Die ausgewechselte Landschaft. Vom Umgang der Schweiz mit ihrer wichtigsten natürlichen Ressource. Haupt Verlag. Bern, Stuttgart, Wien.

Fahrländer, S. et al. (2008) Bauzonen Schweiz. Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz? Zürich.

Frei, Th. (2010) Einfamilienhauszonen und nachhaltige Raumplanung. Situation, Trends und Ansätze mit Aargauer Beispielen. Exposé im Rahmen des MAS Raumplanung an der ETH Zürich. Zürich.

Gabathuler, Ch. Und H. Wüest (1989) Bauwerk Schweiz. Grundlagen und Perspektiven zum Baumarkt der 90er Jahre. Zürich.

Gerber, A. (2009) Überprüfung der Ausnützungsziffer. Bern.

Gutmann, R., T. Pletzer und P. Schweizer (2003) Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung. Weiterentwicklung von Einfamilienhaussiedlungen. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien.

Häussermann, H. und W. Siebel (2000) Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa Verlag. Weinheim, München.

Heinze, F. (2007) BIDs in der Quartierentwicklung. Einsatzmöglichkeiten und –bedingungen aus Sicht der Neuen Politischen Ökonomie. In: RaumPlanung 130/2007, S. 73-78.

Hoepfner, W. und Schwandner, E.-L. (1986) Haus und Stadt im klassischen Griechenland. Deutscher Kunstverlag. München.

Hornung, D. (2001) Hoher Anteil der Einfamilienhäuser an der Zunahme der Siedlungsfläche. In: collage 4/01, S. 9-10.

Hornung, D. (2006) Vom Babyboom zu Einfamilienhaus-Brachen. In: Collage Nr. 4/06.

Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung der ETH Zürich (IRL 2010) Siedlungsflächenpotentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Abschlussbericht Modellvorhaben Raum^{+} Schwyz. Zürich.

Knauer, G. (2001) Steuererträge verschiedener Siedlungsformen und Folgerungen für die Stadtplanung. In: Collage Nr. 4/01.

Koll-Schretzenmayr, M. (2008) Gelungen? Misslungen? Die Geschichte der Raumplanung Schweiz. Verlag NZZ. Zürich.

Kreutz, S (2008) Stärkung von Wohnquartieren durch formelle private Initiativen. Eine kritische Betrachtung des Modells des Housing Improvement Districts. In: RaumPlanung 136/2008, S. 11-15.

Kurath, S. (2006) Die Unschuld des Einfamilienhauses. In: tec21, Nr.31-32, S. 12-16.

Kurath, S. (2007) Komplexe Einheit. Das Einfamilienhaus im periurbanen Umfeld. In: archithese, 3.2007, S. 22-27.

Lücke, P. (1963) Bauen und Wohnen. Wohnungspolitik – Städtebau, Dorferneuerung und Raumordnung. Sonderdruck aus dem Bulletin des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung Nr. 145/1963. Bonn.

Müller-Herbers, S., F. Molder und A. Baader (2011) Eigentümeransprache bei Baulücken. In: S. Bock, A. Hinzen und J. Libbe (Hrsg.; 2011) Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin.

Poldervaart, P. (2007) Wohnen im Alter muss flexibler werden. In: forum raumentwicklung 2/2007, S. 23-26.

Puszkarczyk, B. (2006) Wie lassen sich dem freistehenden Einfamilienhaus zugesprochene Eigenschaften auf den Mehrfamilienhausbau in der Stadt übertragen? Master-Thesis MAS ETH ARCH. Zürich.

Rammler, S. (2006) Zur Wahlverwandschaft von Automobil und Eigenheim. In: Blödt, R. et al. (2006) Beyond Metropolis. Eine Auseinandersetzung mit der verstädterten Landschaft. Niggli. Zürich.

Rösch, P. (2007) Toggenburg 2026 – leer stehende Einfamilienhäuser? Abschlussarbeit im Rahmen des Studiums MAS ETH in Raumplanung. Zürich.

Schmitt, J., J. Dombrowski, J. Seifert, Th. Geyer und F. Murat (2006a) Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierungen im Vergleich. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Schneider, A. (2001) Rettet der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern die Gemeindefinanzen? In: collage 4/01, S. 13-14.

Schwick, Ch., J. Jaeger, R. Bertiller und F. Kienast (2010) Zersiedelung der Schweiz – unaufhaltsam? Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung. Haupt Verlag, Bern.

Sieverts, Th. (2001) Zwischenstadt. Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land. Birkhäuser Verlag für Architektur. Basel, Boston, Berlin.

Statistisches Amt des Kantons Aargau (STAAG 2009) Bevölkerungsprognose 2009. Statistische Mitteilung Nr. 107. Aarau.

Tages-Anzeiger vom 14. Januar 2011: Abrissprämie für Häuser – das Beispiel könnte Schule machen.

van Gool, R., L. Hertelt, F.-B. Raith und L. Schenk (2000) Das niederländische Reihenhaus. Serie und Vielfalt. Deutsche Verlags-Anstalt. Stuttgart, München.

Waltert, F., M. Pütz, R. Böni und I. Seidl (2010) Fiskalische Instrumente und Flächeninanspruchnahme. Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL), Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Birmensdorf.

Weiss, K.-D. (2006) Von der Vereinzelung an der Peripherie zum Häuserhaus in der Stadt. In: Blödt, R. et al. (2006) Beyond Metropolis. Eine Auseinandersetzung mit der verstädterten Landschaft. Niggli. Zürich.

Wiesmann, Ch. (2001) Ohnmächtige Kantonsplanung? Gedanken eines Kantonsplaners. In: collage 4/01, S. 20.

Wüest & Partner (2010) Immo-Monitoring 2010/2. Frühlingsausgabe. Zürich.

Würmli, P. et al. (1998) Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus. Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten. Band 66 Schriftenreihe Wohnungswesen. Bundesamt für Wohnungswesen. Grenchen.

Interviews

Werner Schibli, dipl. Architekt ETH und Raumplaner FSU, selbständiger Ortsplaner in Aarau. Interview geführt in Aarau am 11. Juli 2011 (zitiert: Schibli 2011)

Andreas Loepfe, FRICS, Institut für Banking und Finance Universität Zürich, Managing Director CUREM. Telefoninterview geführt am 11. Juli 2011 (zitiert: Loepfe 2011)

Anhänge

A 1 Exkurs: Wohnorientierungen (Schmitt et al. 2006)

Welche Hintergründe verbergen sich hinter den Wünschen nach einem Wohnen im EFH bzw. dem Wunsch nach möglichst innerstädtischem Wohnen? Gemäss Schmitt et al. lassen sich die alltäglichen Wohnpräferenzen bezüglich dem Wohnobjekt, der Lage und der Nachbarschaft unterscheiden (vgl. Tabelle). Die Studienergebnisse zeigen, dass sich die genannten Präferenzen jeweils auf zwei verschiedene Teilbereiche beziehen: Ein Teil bezieht sich primär auf die materiell existierende Wohnumwelt (Orientierung auf den materiellen Raum), ein anderer Teil der Präferenzen primär auf die Interaktionen innerhalb der sozialen Wohnumwelt (Orientierung auf den sozialen Raum). Die beiden Orientierungen wiederum kommen grundsätzlich in je zwei Ausprägungen vor:

Orientierung auf den materiellen Raum: Gebrauchsorientierung
Entscheidend ist die alltägliche Nutzbarkeit der materiellen und gebauten Wohnumwelt. Entscheidende Bewertungskriterien sind: funktional, praktisch, effektiv, nützlich, ergonomisch.
Orientierung auf den materiellen Raum: Erlebnisorientierung
Hier richten sich die Aussagen v.a. auf bestimmte emotionale Wirkungen, die von der materiellen Wohnumwelt erwartet werden bzw. ausgelöst werden können, wie bspw. ästhetischen Genuss, Gefühl der Identifikation, Spüren von Atmosphären und Stimmungen.
Orientierung auf den sozialen Raum: Rückzugsorientierung
In dieser Ausprägung steht der Wunsch im Vordergrund, den Kontakt mit den Nachbarschaften möglichst gering zu halten. Hierin zählen nicht nur diejenigen, die sich nicht beobachtet fühlen bzw. nicht exponiert sein wollen, sondern auch diejenigen, denen die Nachbarschaft relativ gleichgültig ist, die ihrerseits keine (Zwangs-)Beobachtung der anderen wünschen und die in erster Linie möchten, dass „es wenig Probleme gibt".
Orientierung auf den sozialen Raum: Öffnungsorientierung
Hier richten sich die Aussagen auf das Gegenteil von Rückzug, hier ist ein möglichst intensiver Kontakt mit der Nachbarschaft erwünscht, was auch viel „gemeinsames Handeln" einschliesst.

Um aus diesen Orientierungen „Typen der Wohnorientierung" zu definieren, wurden diese miteinander in Beziehung gesetzt.

Tabelle: Präferenzen der Wohnorientierung

Präferenzen bezüglich WOHNOBJEKT	**Präferenzen bezüglich LAGE**	**Präferenzen bezüglich NACHBARSCHAFT**
Verfügbare Wohnfläche (Anzahl der Zimmer, „Platz")	Gute Erreichbarkeit alltäglicher Infrastruktur	Identifikation mit der Dorfgemeinschaft oder der Stadtgesellschaft (symbolische Ebene)
Funktionale Offenheit baulicher Strukturen (Nutzungsmöglichkeiten)	Nähe zum städtischen Leben	Zusammensetzung der Nachbarschaft (konkrete Ebene)
Emotionale Wirkung des Wohnobjekts (Atmosphäre, Ästhetik)	Nähe zur Landschaft	Anonymität und Distanz (soziale Kontrolle oder Toleranz und Offenheit)
Bebauungsdichte und bauliche Beziehung zur Nachbarschaft	Ungestörtheit vor Belästigungen	Nachbarschaftliche Gemeinschaft

Ausblicke

Möglichkeiten der gestalterischen Aneignung (eigene Veränderungs- und Anpassungsmöglichkeiten)

Nutzbare Aussenflächen

Quelle: Schmitt et al. (2006), verändert

Typ1: Wohnen als Reproduktion: „Ich brauche Ruhe…“
Zentrale Leitgedanken: Störungsfreiheit, Ruhe, Erholung; Wohnen dient v.a. dazu, Kräfte zu reproduzieren, die ausserhalb des Wohnens verbraucht werden. Wohnen ist hier in erster Linie der Aufenthalt in den eigenen vier Wänden bzw. diesseits des Gartenzauns, in der Regel mit der eigenen Kernfamilie. Was territorial und sozial darüber hinausgeht, gehört für diesen Typ nicht mehr zum Wohnen. Auch der Kontakt zur Nachbarschaft hat mit dem eigentlichen Wohnen nur noch am Rande zu tun. Was aber nicht heisst, dass eine nachbarschaftliche Atmosphäre in der Siedlung oder im Haus nicht geschätzt werden. Ein weiterer Aspekt, auf den Schmitt et al. in ihrer Studie hinweisen: Nicht nur möchte man nicht einer zu engen sozialen Kontrolle unterworfen sein, sondern man möchte auch keine solche ausüben. Es muss also baulich die Möglichkeit geschaffen werden, sich möglichst wenig in das Leben der anderen einmischen zu müssen.
Typ2: Wohnen als Selbstverwirklichung: „…animiert einen dazu, etwas zu gestalten“
Zentrale Leitgedanken: Impulse, Anregung, Atmosphäre. Wohnen ist eine aktive (z.B. kreative) Beschäftigung und Auseinandersetzung mit sich selbst. Auch hier werden nachbarschaftliche Gemeinschaften tendenziell eher nicht gewünscht.
Typ3: Wohnen als Sozialarrangement: „Hauptsächlich geht’s um die Beziehungen…“
Zentrale Leitgedanken: Auseinandersetzung, Diskussionen, Lernprozesse. Wohnen ist ein kommunikativer Prozess, der aktives Zusammenleben innerhalb einer nachbarschaftlichen Haus- oder Siedlungsgemeinschaft umfasst.
Typ4: Wohnen als Identifikation: „Hier gehöre ich hin…“
Zentrale Leitgedanken: Zugehörigkeit, Teilhabe, Kontakt. Wohnen bedeutet hier Zugehörigkeit zu einem sozialen und baulichen Teilraum.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass von standardisierten Wohnformen und v.a. von beständigen Wohnformen nicht mehr wirklich die Rede sein kann. Vielmehr ist eine Flexibilität im Angebot notwendig. Gerade im Zusammenleben mit Kindern dürfte der funktionale Gebrauchswert ein entscheidendes Kriterium sein. Der von der Wirtschaft geforderte Flexibilität, die zunehmend fehlende „Zeit“ . Schmitt et al. fordern daher gerade bei der Planung von Familienwohnungen (Typ 1 und 3) eine Beschäftigung mit den Gedanken des Funktionalismus und der veränderten gesellschaftlichen Konstellationen.

Was bedeutet das fürs Einfamilienhaus? Neben der Feststellug einer sehr städtischen Lebensweise bei den EFH-Bewohnern erstaunt Schmitt et al. im Rahmen ihrer Studie, wie wenig das EFH als Ort der Selbstverwirklichung thematisiert wird. Dieser Aspekt findet sich eher in Typ 2. Grundsätzlich geht man ja davon aus, dass das Potential des EFH für die Selbstverwirklichung im Rahmen von Hausbau, Planung, Einrichtung und (Um)Gestaltung der wesentliche Faktor beim Entscheid für diese Wohnform darstellt.

Die emotionalen und tw. ideologisch begründeten Argumente für das EFH scheinen weniger im Vordergrund zu stehen, als man dies aufgrund der herrschenden Meinung und des Bilds von Werbestrategen, Banken und Lobbyisten erwarten würde. (auch wenn wohl Abstriche bei der Ehrlichkeit im Zusammenhang mit solchen Befragungen gemacht werden müssen). Die Tatsache, dass man im EFH wohnt, hat damit durchaus (vielleicht in steigendem Mass) v.a. mit dem Wunsch nach Ruhe und Individualität zu tun. Allerdings: Wie erwähnt zeigen viele Studien, dass nach wie vor das (möglichst freistehende) Eigenheim der dominierende Wohnwunsch bleibt.

A 2 EFH-Zonenvorschriften der 19 Gemeinden

GDE	Zone	Beschrieb	AZ normal	AZ Areal
Aarau	E	Ein- und Zweifamilienhäuser, am Hungerberg auch terrassierte Bauten (max. 4 Wohnungen)	0.4	
	W2	Wohnbauten	0.5	
Rohr (Aarau)	W2	Dient dem Wohnen.	0.5	0.55
Densbüren	W2	Wohnen. Zweigeschossige Wohnbauten.	0.45	
Auenstein	E2/35	freistehende Einfamilienhäuser	0.35	
	E2/40	freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-EFH	0.4	
	W2	EFH, Reihen-EFH und MFH bis maximal 6 Wohnungen	0.45	
	W2H	dito	0.45	
Biberstein	W2A	Wohnbauten. Einzelne Räume f. n. st. Gewerbe	0.4	0.4
Buchs	Wa	Wohnen	0.3	
	Wb	Wohnen	0.5	0.55
Erlinsbach	W2	Wohnzone zweigeschossig. Freistehende EFH und DEFH, kleine MFH bis 4 Wohnungen. Reihenhäuser mit max. Gebäudelänge von 30 m	0.25	
Gränichen	W1	Wohnen	0.45	
	W2	Wohnen	0.55	
Hunzenschwil	E1	EFH freistehend	0.3	
	E1W	frestehende EFH Gebiet Wannenrain	0.3	
	E2	Wohnbauten mit EFH-Charakter, offene Bauweise	0.45	
Küttigen	W2	Wohnbauten. Schwarz schraffiert: Durch Lage besonders gute Eingliederung nötig (Topografie, Nähe zur Dorfzone)	0.5	
Oberentfelden	W2	EFH und MFH bis 6 Wohnungen.	0.45	
Rupperswil	E	EFH und Zweifamilienhäuser, freistehende MFH mit max. 4 Wohnungen; REFH bis max. 4 Wohneinheiten		
Suhr	L	Landhauszone. Für freistehende EFH. Zus. Kleinwohnung möglich. Besonders gute Einpassung der Umgebungsgestaltung	0.3	
	W2	EFH, DEFH und REFH	0.45	
Thalheim	W2	Wohnen, EFH, DEFH. MFH mit max. 4 Wohnungen und REFH nur mit Arealüb. oder GP	0.3	
	W1G	Wohnzone 1 Gländ. EFH und Zweifamilienhäuser	0.3	
Unterentfelden	W2	Wohnen	0.5	
Hirschthal	W1	Aufgelockerte Wohnzone, zweigeschossig; freistehende EFH und Zweifamilienhäuser, gute Einordnung	0.3	
	W2	dichte Wohnzone zweigeschossig; freistehende und zusammengebaute EFH, zweigeschossige MFH und REFH	0.45	

Holziken	W2	Wohnen	0.45	
Schöftland	H2	Wohnen. Schräg- und Flachdächer erlaubt (mit Einschr.)	0.35	
	W2	Wohnen	0.5	
Kölliken	W1	freistehende EFH, DEFH und Zweifamilienhäuser sowie Terrassensiedlungen	0.4	
	W2	Wohnen. EFH, DEFH, REFH, MFH, Teppich- und Terrassensiedlungen sowie Atriumhäuser	0.45	
Muhen	W1	EFH und Zweifamilienhäuser, DEFH und Terrassenhäuser	0.35	
	W2	freistehende und zusammengebaute EFH und kleinere MFH	0.45	
evtl Ergänzen mit Muster-BNO und neuer BNO Küttigen (Entwurf)			**0.41**	**Mittelwe**
Küttigen neu	W2	Wohnen. Schraffierte Bereiche wie oben	0.5	
	W2+	dreigeschossig, bis Gebäudehöhe 10m (10.5 am Hang), sofern nicht begehbares Flachdach und kein Attikageschoss. Für diese Bauten gelten Abstands- und Ausnützungsvorschriften der Zone W3	0.65	

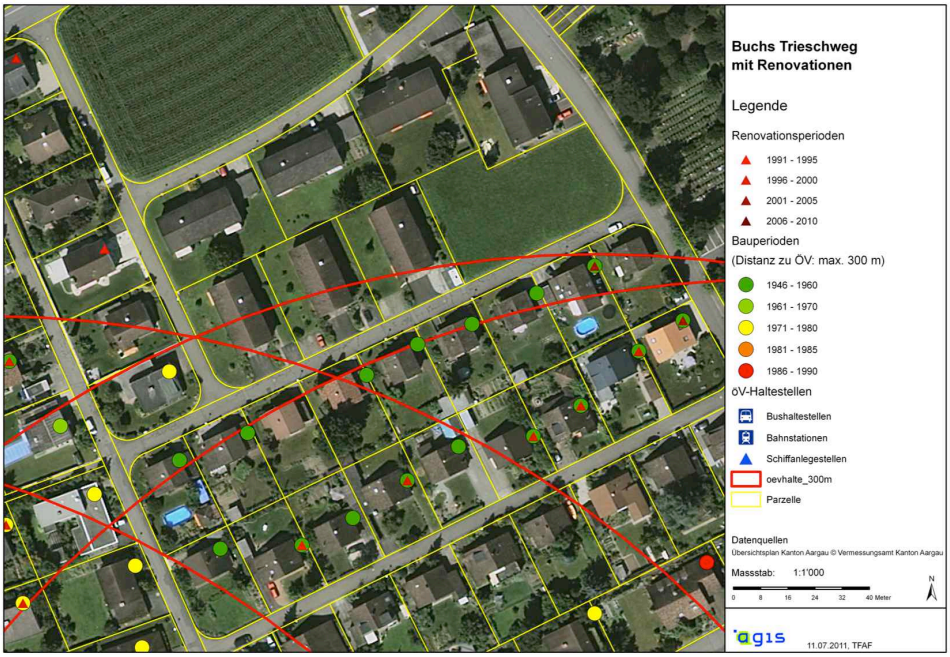
Anz. Vollge	mind. Abstand	mind. Absta	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geb.-Länge	Bemerkung	Stand BNO (Gen.-Dat.)
2	4	4				höchstens 40% der realisierbaren BGF gew./gesch. Nutzung	25.03.03
2	4	4			50	dito	
	4	6	7	11		Mindestfläche für Arealüberbauungen 3000m2	27.02.08
2	4	8	6	9		Spezielle Vorschriften für Hanglagen	17.02.99
2	4	7	7	12	25	offene und geschlossene Bauweise möglich	18.08.98
2	4	6	7.4	12.6	25	7.8 Gebäudehöhe Hang	
2	4	6	7.4	12.6	40	7.8 Gebäudehöhe Hang	
2	4	6	7.4	11	40	7.8 Gebäudehöhe Hang	
	4	4	8	11		offene und geschlossene Bauweise möglich	08.09.98
	5	10	7	10			06.03.01
	4	8	7	10			
	4		7	10	15		29.06.93
	4	8	7.5	11	25		20.06.00
	4	8	7.5	11	35		
1	4.5	9	5.2	9.5	25	DEFH gestattet, aber keine Arealüberbauungen	16.09.97
1	4.5	9	5.2	7	25	dito, Flachdächer oder schwach gen. Steildächer	
1	4.5	7.5	7	11.5	25	max. 3 EFH zusammengebaut, Arealüberbauungen ab 2000m2	
	4		7	12			11.03.97
	4	6	7			offene und geschlossene Bauweise möglich	09.05.01
	4	7.5	7	10.5	30		26.03.02
	5	10	5.5	9	20	grün und grau schaffierte Bereiche: Unt. First- und Gebäudehöhen; AZ-Bonus bei Minergie 5%	24.09.08
	4	4	7	12	20	AZ-Bonus bei Minergie: 5%	
2	4	8	7.5	10			13.11.07
1	4	8	4.5	8			
	4	6	7	11		offene und geschlossene Bauweise möglich	02.12.97
	5		6	11	15	keine terrassierten und gestaffelten Bauten	21.12.93
	4		7	12	15	keine terrassierten und gestaffelten Bauten	

2	4	8	7	10		Die Abstände dürfen nicht aufgehoben werden. Geschlossene Bauweise bis max. 30m zulässig	14.07.99
2	4	8	7.5	10.5	25		24.11.98
2	4	8	7.5	10.5	30		
			6.5	9.5		Grünflächenziffer definiert; um 1m höhere Geb.-Höhe am Hang; Grenzabstand je nach Gebäudelänge (§ 39)	19.05.99
			6.5	9.5			
	4	6	6	10	15	Grenz- und Geb.-Abstände dürfen nicht reduziert werden; nur offene Bauweise	28.10.97
	4	6	7	12	20	offene und geschlossene Bauweise	
t AZ							
	4	4	7	10		Ausnützungsbonus: Werden in der W2 auf Grundstück von weniger als 2000m2 pro 1000m2 mind. 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die AZ auf 0.6. Wenn Hangneigung über 20% gilt dies auf für Terrassenhäuser mit mind. 3 Wohneinheiten	
	4	7	10	12			

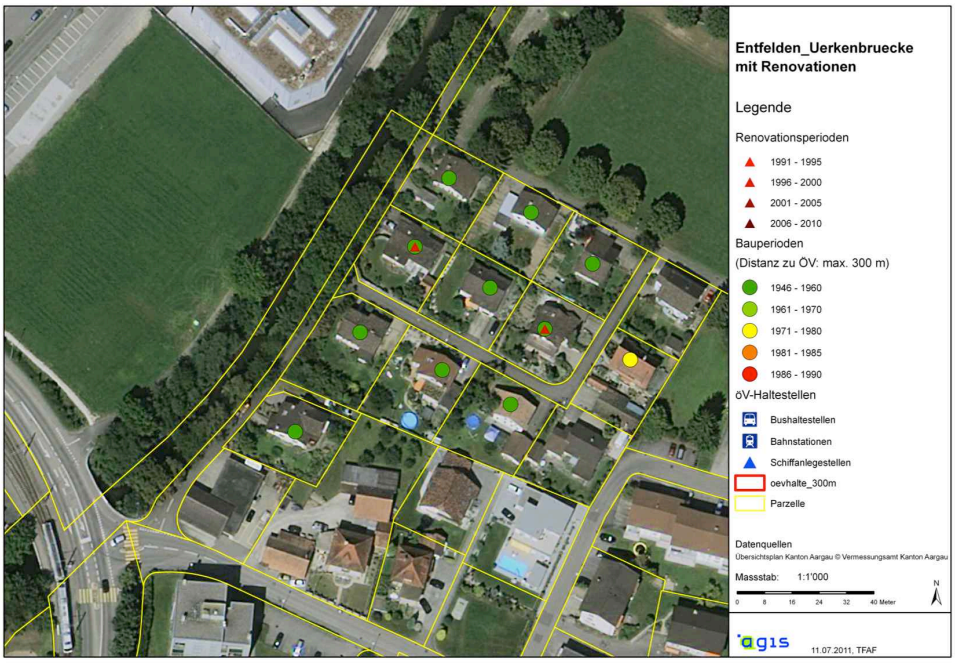
A 3 Quartier-Beispiele (Ergänzung)

Beispiel Aarau Binzenhof

Beispiel Buchs Trieschweg



Beispiel Unterentfelden Uerkenbrücke



A 4 Fragebogen

Entwicklungsmöglichkeiten für ältere Einfamilienhausquartiere

Fragebogen für die Gemeinden im Kanton Aargau

Ausgangslage: Das Einfamilienhaus (EFH) gilt nach wie vor als Traum vieler Schweizerinnen und Schweizer. Während noch immer viele EFH neu gebaut werden, entsprechen viele ältere EFH nicht mehr den heutigen Anforderungen (Grundriss, energetische Situation, evtl. Standortumfeld, Preis-/Leistungsverhältnis etc.). Deshalb stellt sich die Frage, wie mit diesem Bestand umgegangen werden kann oder soll.

Vielleicht haben Sie sich in Ihrer Gemeinde schon Gedanken zu dieser Frage gemacht und es sind Ideen dazu vorhanden. Ich möchte deshalb im Rahmen meiner Abschlussarbeit diese Erfahrungen sammeln und versuchen herauszufinden, wo in diesem Themenfeld die kommunalen Spielräume und Handlungsmöglichkeiten bestehen könnten.

Ziel der Umfrage: Die Umfrage bezweckt, ein Stimmungsbild aus den heute 220 Aargauer Gemeinden zu den Entwicklungsmöglichkeiten der älteren EFH-Quartiere einzuholen.

Es würde mich freuen, wenn Sie sich auf der Gemeindekanzlei bzw. der Bauverwaltung die Zeit nehmen, die folgenden 10 Fragen zu beantworten. Nur wenn jede Gemeinde mitmacht, entsteht ein aussagekräftiges Resultat und nur so wird das erhoffte Stimmungsbild vollständig. Um eine **möglichst konsolidierte Meinung** aus Ihrer Gemeinde zu erhalten bitte ich Sie, nach Möglichkeit auch den Gemeinderat in die Beantwortung mit einzubeziehen (allenfalls im Rahmen einer Diskussion in der Gemeinderatssitzung). Die Anonymität der einzelnen Gemeinden wird im Rahmen der Auswertung und der Abschlussarbeit in jedem Fall gewahrt.

Ich bitte Sie um Rücksendung des Formulars bis spätestens Montag, 27. Juni 2011

an: th_frei@bluewin.ch oder via Post an die am Schluss genannte Adresse

Herzlichen Dank!

A. "Personalien"

Name der Gemeinde*:

Das Formular wurde in Absprache mit dem Gemeinderat ausgefüllt: ☐ Ja ☐ Nein

* Hinweis zur Auswertung: Im Rahmen der Arbeit werden keine Einzelgemeinden genannt. Die Auswertung erfolgt im Total der Gemeinden (Anteils- / Prozentwerte), allenfalls werden Gruppen von Gemeinden gebildet.

B. Wichtigkeit / Dringlichkeit des Themas

1) Teilen Sie die Einschätzung, dass der Umgang mit älteren EFH-Quartieren zunehmend wichtig wird?

a) Generell ☐ voll und ganz ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ Überhaupt nicht

b) In Ihrer Gemeinde ☐ voll und ganz ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ Überhaupt nicht

C. Beobachtung („was läuft?“)

2) Wurde in Ihrer Gemeinde in den letzten 10 Jahren neues EFH-Bauland (W2 oder ähnlich) eingezont?

☐ Nein ☐ Ja

Falls nein: Warum nicht?

Falls ja: Wieviele ha?

Welches waren die hauptsächlichen Gründe (Mehrfachnennungen möglich)?

☐ Vergrösserung Einwohnerzahl / Schülerzahl

☐ Sicherung Einwohnerzahl / Schülerzahl

☐ Erhöhung Steuersubstrat

☐ Antrag / Anträge Privater

☐ Anderer Grund:

3) Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Ihrer Gemeinde generell?

☐ sehr hoch ☐ eher hoch ☐ eher tief ☐ sehr tief

4) Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in älteren EFH-Quartieren in Ihrer Gemeinde im Speziellen? Ist der Bestand eher einem dynamischen Wandel unterworfen (häufige Wechsel) oder sind kaum oder nur wenige Wechsel der Eigentümer zu beobachten?

☐ sehr dynamisch ☐ eher dynamisch ☐ eher statisch ☐ sehr statisch

5) Wer kauft tendenziell Einfamilienhäuser in Ihrer Gemeinde (Mehrfachnennung möglich)?

☐ Familien mit Kindern ☐ (Doppelverdienende) Paare ohne Kinder ☐ ältere Ehepaare

D. Perspektiven („wohin könnte es sich entwickeln?“

6) Sollen die älteren EFH-Quartiere entwickelt werden mit...

…genereller Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) ☐ Ja ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ Nein

... punktueller Erhöhung der AZ ☐ Ja ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ Nein

... Zusammenführung geeigneter Parzellen zur Schaffung von Gesamtarealen („Melioration“) ☐ Ja ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ Nein

... verstärkte Förderung / Unterstützung von Reihen- oder Doppel-EFH-Arealen ☐ Ja ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ Nein

... Ausnutzungsbonus bei Erhöhung Wohnungszahl	☐ Ja	☐ eher Ja	☐ eher Nein	☐ Nein
... Gestaltungsplan über Teile der EFH-Quartiere	☐ Ja	☐ eher Ja	☐ eher Nein	☐ Nein
... direkte Ansprache von Eigentümern	☐ Ja	☐ eher Ja	☐ eher Nein	☐ Nein
... Vermittlung von Kauf- / Verkauf-Interessenten	☐ Ja	☐ eher Ja	☐ eher Nein	☐ Nein
... Auftragserteilung an Immobilien-Büro	☐ Ja	☐ eher Ja	☐ eher Nein	☐ Nein

... andere Massnahmen:

7) Haben Sie sich in Ihrer Gemeinde schon aktiv mit diesen Fragen auseinandergesetzt? Wenn ja: welche Massnahmen / Vorschläge / Ideen wurden diskutiert, evtl. schon umgesetzt oder begründet verworfen?

E. Rolle der Gemeinde („was aktiv tun?“)

8) Können Sie sich vorstellen, dass sich die Gemeinde aktiv am Immobilienmarkt beteiligt, um die gewünschte Entwicklung mit zu gestalten?

a) Als Grundsatz ☐ voll und ganz ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ überhaupt nicht

b) Aktive Beobachtung der Handänderungen / Grundstücksverkäufe bzw. der Entwicklung in den EFH-Quartieren (bspw. Anzahl und Alter Bewohner), um Grundlagen für eine Strategie zu zu erhalten?

☐ voll und ganz ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ überhaupt nicht

c) Kauf von Grundstücken / EFH, um diese im Sinne der gewünschten Entwicklung zu arrondieren (= Budget-Kompetenz Gemeinderat)?

☐ voll und ganz ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ überhaupt nicht

d) Anstelle von direktem Grundstückskauf: Auftragserteilung an Immobilien-Firma zur Umsetzung von Punkt c)?

☐ voll und ganz ☐ eher Ja ☐ eher Nein ☐ überhaupt nicht

9) Können Sie sich vorstellen, dass die Gemeinde eigenes Bauland für EFH nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht an Private bzw. an Investoren abgibt, um so Handlungspielräume und Einflussmöglichkeiten auch in der Zukunft zu behalten?

☐ Ja Falls Ja: Wurde dies bereits diskutiert? ☐ Ja ☐ Nein

☐ Nein Falls Nein: Was spricht aus Ihrer Sicht dagegen?

10) Welche zusätzlichen Rahmenbedingungen könnten die Entwicklung in älteren EFH-Quartieren fördern und die Gemeinden dabei unterstützen?

☐ Finanzielle Mittel (bspw. aus einer kommunalen Mehrwertabgabe o.ä.)

☐ Aktive Rolle des Kantons (Beratung, Hilfestellung in Argumentation, Information Bevölkerung)

☐ Verstärktes Angebot von Alterswohnungen in den Gemeinden

☐ Andere:

F. Bemerkungen

Raum für Ihre Bemerkungen / Ideen / Gedanken:

Zustellung der Ergebnisse / Zusammenfassung der Arbeit erwünscht? ☐ Ja ☐ Nein

---

* * *

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!

* * *

Bei Fragen zum Formular oder generell zur Abschlussarbeit gebe ich gerne Auskunft:

Thomas Frei
Lärchenstrasse 10
5024 Küttigen

P: 062 827 41 44 th_frei@bluewin.ch
G: 062 835 33 25 thomas.a.frei@ag.ch

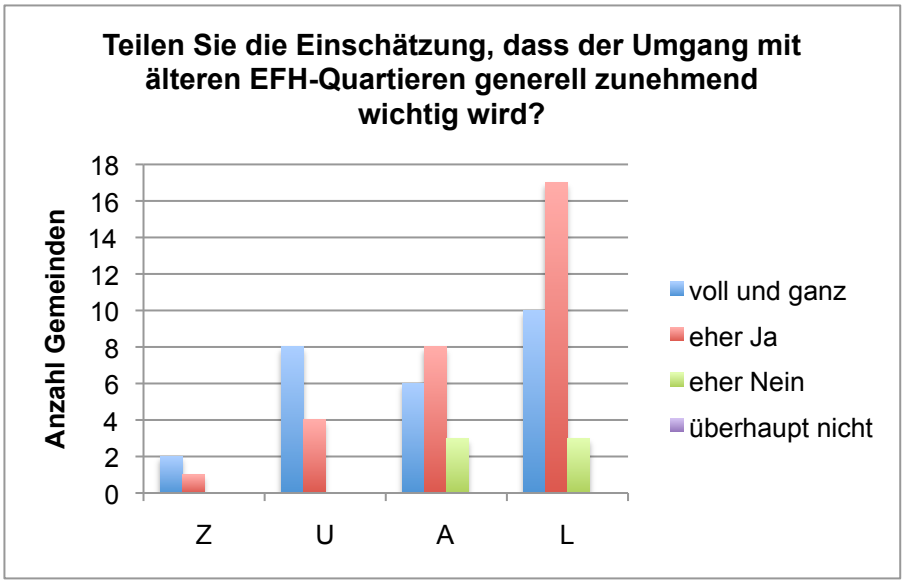
Die Arbeit erfolgt im Rahmen des MAS-Studiums in Raumplanung 09/11 an der ETH Zürich

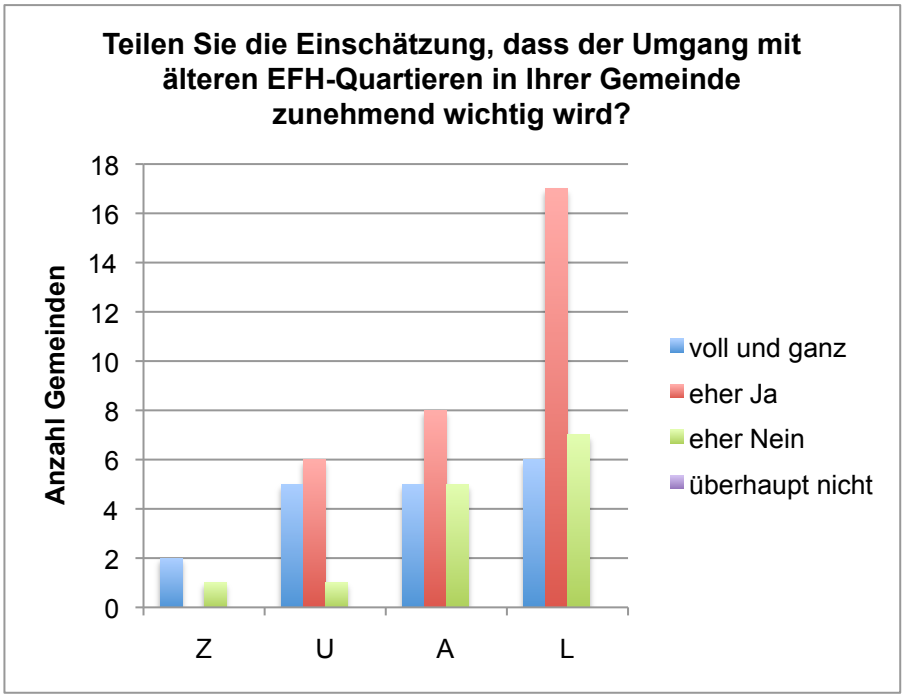
MAS CAS Master of Advanced Studies in Raumplanung
Certificate of Advanced Studies in Raumentwicklung

ETH Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

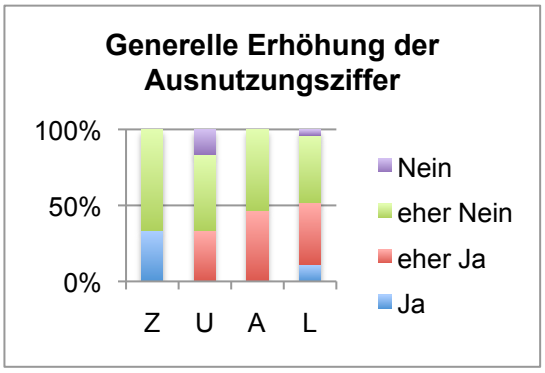
A 5 Ergänzende Ergebnisse aus dem Fragebogen

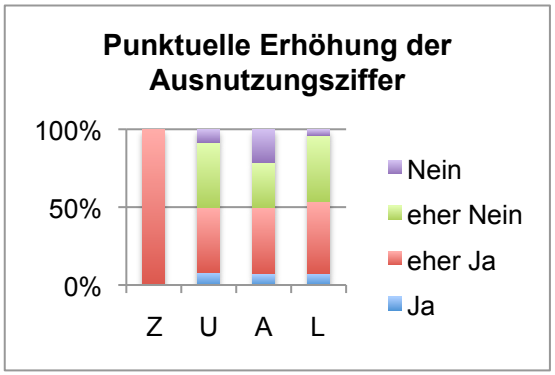
Zu Frage 1:

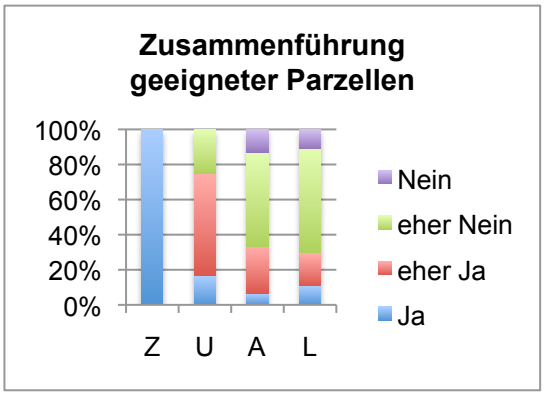


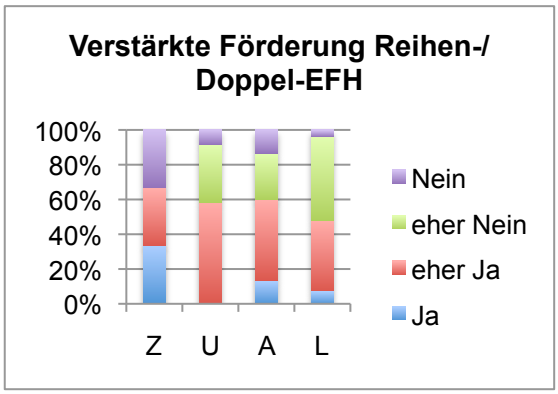


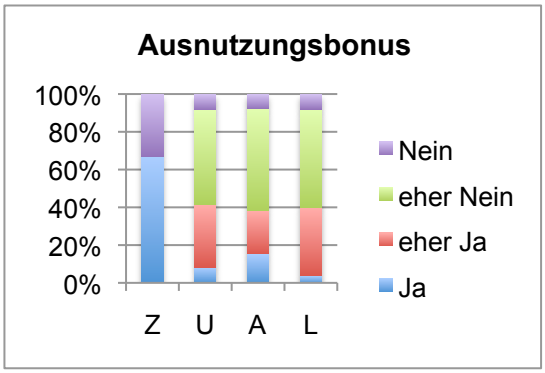
Zu Frage 6:

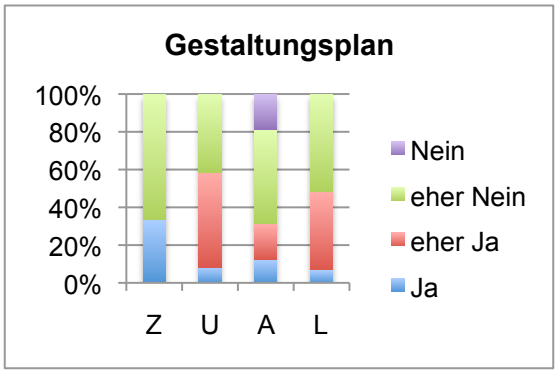

Generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer
100%
50%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

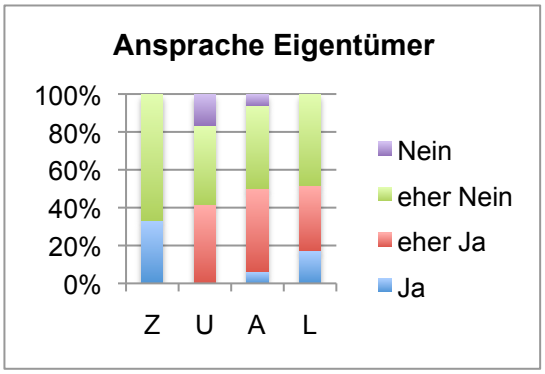

Punktuelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer
100%
50%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

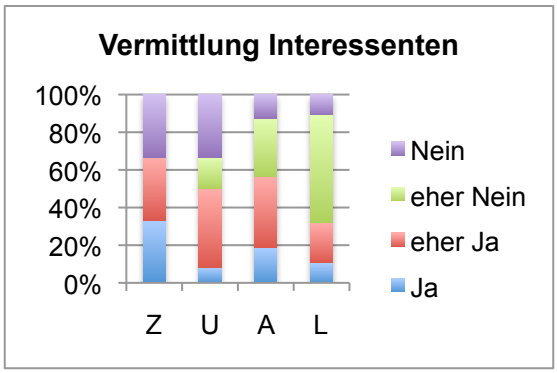

Zusammenführung geeigneter Parzellen
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

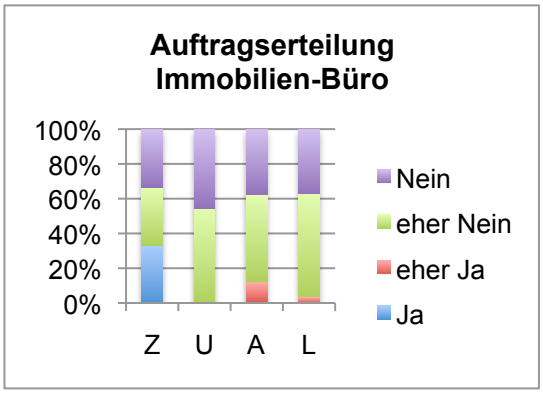

Verstärkte Förderung Reihen-/ Doppel-EFH
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja


Ausnutzungsbonus
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

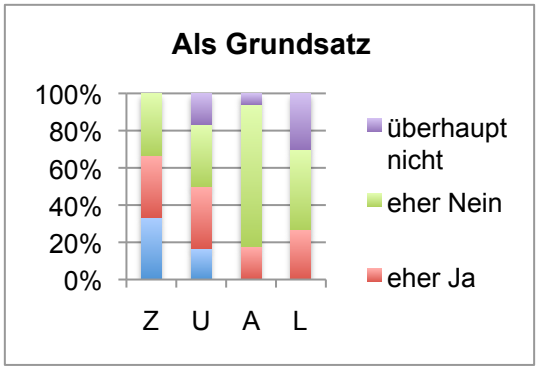

Gestaltungsplan
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

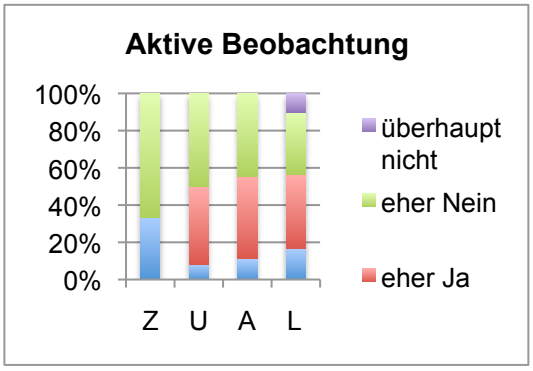

Ansprache Eigentümer
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

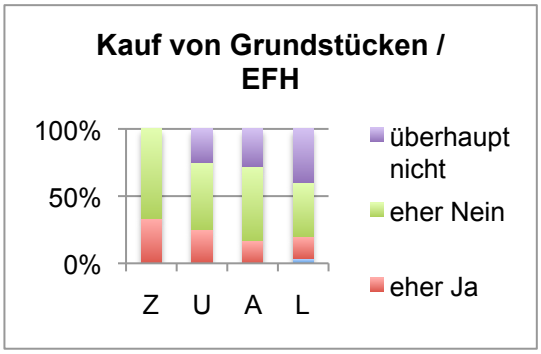

Vermittlung Interessenten
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Z U A L
Nein
eher Nein
eher Ja
Ja

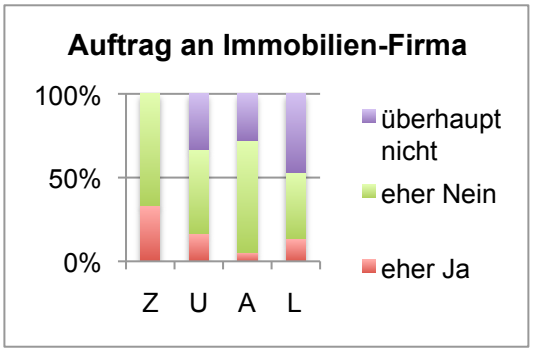
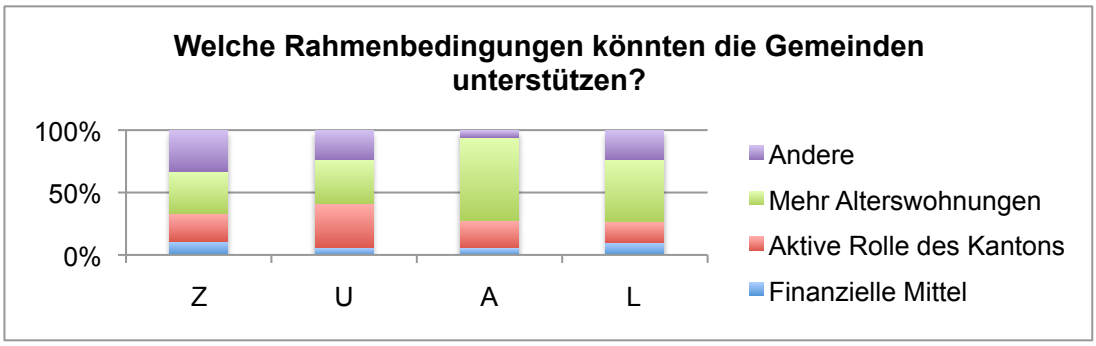


Zu Frage 8:









Zu Frage 10: