MAS-Programm in Raumplanung 2013/15: MAS-Thesis

Wohnen im Alter im Limmattal – Herausforderungen und Chancen für die Innenentwicklung

Esther Frey

Referent: Prof. Dr. Bernd Scholl

Co-Referentinnen: Sandra Remund, Anita Grams

August 2015

MAS DAS CAS Raumplanung Spatial Planning

ETH Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Dank

Bei der Bearbeitung der vorliegenden Arbeit konnte ich auf die Unterstützung zahlreicher Personen zählen. Bei Ihnen möchte ich mich herzlich bedanken.

Meinem Referenten Professor Bernd Scholl möchte ich für die Betreuung und die wertvollen Anregungen an den Präsentationen danken. Auch bei Anita Grams möchte ich mich für ihre Hinweise an der Zwischenpräsentation bedanken.

Einen besonderen Dank möchte ich meiner Referentin Sandra Remund aussprechen. Sie konnte mir wertvolle Anregungen zum Thema Wohnen im Alter geben. Einen besonderen Dank gilt auch den weiteren Interviewpartnern Hansueli Remund, Marcel Balmer, Urs Heimgartner und Lilo Jud. Sie gaben mir wertvolle Inputs für die Arbeit.

Weiter möchte ich mich bei meinen Kollegen des MAS-Programms 2015/17 für den anregenden und auch amüsanten Austausch bedanken.

Meinen Geschwistern Simone und Florian danke ich herzlich für das Korrekturlesen.

Meinen Freunden und meiner Familie möchte ich für ihre Unterstützung und Aufmunterung während dieser Zeit danken.

Mein letzter aber besonderer Dank gilt Curdin. Er unterstützte mich liebevoll und geduldig und stand mir mit seiner wissenschaftlichen Erfahrung stets hilfsbereit zur Seite.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Ausgangslage ... 1
1.2 Hypothesen ... 5
1.3 Vorgehen und Methodik ... 5
2 Hintergrund Wohnen im Alter in der Schweiz ... 9
2.1 «Ageing in Place» ... 9
2.2 Wohnbedürfnisse ... 10
2.3 Altersgerechte Wohnformen in der Schweiz ... 10
3 Übersicht: Region Limmattal ... 15
3.1 Räumlich-quantitative Kriterien ... 16
3.2 Umfrage: Wohnen im Alter ... 21
3.3 Zusammenfassung der Erkenntnisse aus regionaler Untersuchung ... 23
4 Räumliche Vertiefung: 2 Gemeinden ... 25
4.1 Kriterien zur Auswahl der Vertiefungsgemeinden ... 25
4.2 Gemeinde Unterengstringen ... 27
4.3 Gemeinde Wettingen ... 32
5 Herausforderungen und Empfehlungen ... 38
5.1 Empfehlungen Unterengstringen ... 38
5.2 Empfehlungen Wettingen ... 41
6 Diskussion und Fazit ... 43
6.1 Verstärkte Alterung und fehlende Angebote ... 43
6.2 Die Raumplanung im Limmattal ist gefordert ... 45
7 Literatur ... 50
Anhang ... 54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der beiden Untersuchungsebenen 7

Abbildung 2: Übersicht Wohnformen 12

Abbildung 3: Beispiel für privates Wohnen bei erhöhter Ausnutzung 13

Abbildung 4: Genossenschaftliches Wohnen GESEWO 14

Abbildung 5: Übersicht Region Limmattal 15

Abbildung 6: Altersquotient und Anteil 40- bis 65-Jährige pro Gemeinde 18

Abbildung 7: Altersklassen nach Bauzonen und Gemeindegrösse (Einwohnerzahl) 19

Abbildung 8: Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Altersklasse 20

Abbildung 9: Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Altersgruppe und Bauzone 21

Abbildung 10: Wohnangebote pro Altersklasse 22

Abbildung 11: Wohnformen für ein Wohnen im Alter 23

Abbildung 12: Kennzahlen zur Auswahl der Vertiefungsgemeinden 26

Abbildung 13: Unterengstringen: links Liegenschaft in Hangquartier, rechts Dorfkernzone 27

Abbildung 14: Situation Unterengstringen 29

Abbildung 15: Altersquotient und Einwohnerdichte Unterengstringen 31

Abbildung 16: Sicht auf Wettingen von Westen 32

Abbildung 17: Situationsplan Wettingen 35

Abbildung 18: Situation Längernquartier aus der Luft 36

Abbildung 19: Altersquotient und Einwohnerdichte Wettingen 37

Abbildung 20: Hemmer, Treiber der Raumplanung und Hauptempfehlungen 48

Abbildung 21: Flächenanteil der Bauzonen für kleine und grosse Gemeinden 54

Abbildung 22: Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Gemeindeklasse 55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnbedürfnisse 10

Tabelle 2: Wichtigste demographische Kennzahlen pro Gemeinde 17

Tabelle 3: Informelle raumplanerische Massnahmen 64

Tabelle 4: Formelle raumplanerische Instrumente 65

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau
BFS	Bundesamt für Statistik
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BZO	Bau- und Zonenordnung
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
GESEWO	Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
GGW	Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen
GIS	Geographische Informationssysteme
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht des Kantons Zürich
PeRL	Perspektive Raumentwicklung Limmattal
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RPV	Raumplanungsverordnung
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
W1/W2/W3	Wohnzonen ein-/zwei-/dreigeschossig
WG	Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen)
Whg	Wohnung(en)

Abschlussarbeit MAS-Programm in Raumplanung 20013/15

Wohnen im Alter im Limmattal – Herausforderungen und Chancen für die Innenentwicklung

Esther Frey
ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung
Stefano-Franscini-Platz 5
8093 Zürich

E-Mail: efrey@ethz.ch

August 2015

Kurzfassung

Die Schweizer Bevölkerung wird in den kommenden Jahrzehnten eine demographische Alterung erfahren. Unabhängig davon wächst das Bedürfnis zu Hause, in den eigenen vier Wänden, alt zu werden. In dieser Arbeit werden die raumplanerischen Herausforderungen für das Limmattal untersucht, welche sich aus diesen beiden Trends ergeben. Auf zwei räumlicher Ebenen (Region Limmattal und zwei Vertiefungsgemeinden) werden dabei unterschiedliche Methoden (quantitativ räumliche Analyse, Umfrage, Interview, Literaturrecherche, Begehung) angewendet.

Die wichtigsten Erkenntnisse sind: i) der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt mit dem Alter, insbesondere in baulich wenig dichten Wohnquartieren, ii) oft fehlen Angebote an altersgerechten Wohnformen, und iii) demographische Alterung muss auf Quartiersebene untersucht werden, um räumliche Variation zu verstehen und raumplanerisch relevante Räume zu identifizieren. Basierend auf diesen Erkenntnissen werden geeignete, auf die Gemeinden abgestimmte, Massnahmen für die Raumplanung skizziert. Für die ganze Region als zentral erachtet, wird die Intensivierung strategischer und gemeindeübergreifender Zusammenarbeit zwischen Raumplanern und Akteuren der Alterspolitik. Zusätzlich wird zur Förderung des altersgerechten Wohnungsbaus empfohlen, vermehrt formelle Planungsinstrumente einzuführen und Genossenschaften in den Planungsprozess zu involvieren.

Wird bei der Umsetzung der Innenentwicklung die demographischen Alterung berücksichtigt, und wird den Bedürfnissen älterer Personen Rechnung getragen, ergeben sich vielfältige Handlungsmöglichkeiten, die begrenzte Ressource Boden für die jüngeren Generationen bereitzuhalten.

Schlagworte

Wohnen im Alter, «Ageing in Place», Innenentwicklung, Demographischer Wandel, Alterung, Generationenwechsel, Babyboomer, GIS

Zitierungsvorschlag

Frey, E. (2015): Wohnen im Alter im Limmattal – Herausforderungen und Chancen für die Innenentwicklung. MAS-Thesis. MAS-Programm in Raumplanung, ETH Zürich.

Summary

In the decades to come there will be a considerable growth in the older population in Switzerland. Additionally, elderly people prefer to stay at home for as long as possible. This thesis focuses on the impact and consequences these two trends have on spatial planning. Thereof, different methods - such as spatial quantitative analysis, survey, interviews, literature research, inspections - are applied, both on regional (Limmat valley) and local scales (individual communities).

The three major findings are: i) residential land use percapita increases with age, in particular in residential areas with low population density ii) there is an emerging lack of dwelling supply for elderly people, in particular in smaller communities iii) demographic ageing must be investigated on fine grained scales (i.e. city blocks) in order to understand spatial variation in land use and to identify the central risks and most vulnerable areas. Based on these findings the thesis proposes a set of measures for spatial planners of communities. Among the most important ones are; Planers and key stakeholders of communities should intensify collaboration and aim at finding common strategies for age-centred spatial planning. Furthermore, dwelling supply for elderly people must be stipulated through the application of suitable planning instruments and housing cooperatives should be taken into responsibility in the planning process.

Considering the demographic growth of the older population stratum and the needs of elderly people, one can identify challenges but also chances for spatial planning. The overarching goal must be to foster innerdevelopment and to guarantee sustainable management of the resource "housing space" for the next generations in Switzerland.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

> «Überalterung setzt Pensionskassen zu» (NZZ 2014), «Altersgerechtes Wohnen in Dörfern verschlafen» (NZZ 2013), «Senioren sollen mehr Zeit zum Umsteigen erhalten» (Tagblatt Online, 2015), «Zürich braucht mindestens 7400 Pflegeheimplätze» (Limmattaler Zeitung, 2015)

Die demographische Alterung der Schweiz ist ein Thema mit weitreichenden gesellschaftlichen Folgen - insbesondere im Arbeitsmarkt- und Sozialversicherungsbereich. Aber wie obige Medienmitteilungen zeigen, machen sich die Folgen der Alterung auch bei der Mobilität sowie der Gesundheits- und Wohnungspolitik bemerkbar. Die vorliegende Arbeit geht der Frage nach den Herausforderungen und Chancen dieses demographischen Wandels im Bereich der Siedlungsentwicklung im Limmattal nach.

Die Schweizer Bevölkerung wird in den kommenden Jahrzehnten massiv altern. Die aktuellsten Zahlen des Bundesamtes für Statistik prognostizieren ein Wachstum der Personen über 65 Jahren von fast 20 % bis in 30 Jahren (BFS, 2015). Begleitet wird diese demographische Veränderung von dem Trend, dass die ältere Bevölkerung immer häufiger zuhause, d.h. in ihrer gewohnten Umgebung, wohnen bleibt (Höpflinger und Hugentobler, 2003). Diese Veränderungen sind Treiber für einen erhöhten Anteil an Ein-Personen-Haushalten und einen höheren Wohnflächenkonsum (Statistisches Amt Kanton Zürich 2011, Peter, 2015). Die knappen Ressourcen Boden und Wohnraum werden dadurch nicht optimal genutzt.

Zwar wird das Phänomen der älter werdenden Gesellschaft in den Medien und auch in den Kreisen der Planung vermehrt thematisiert. Ein Beispiel dafür ist der alle fünf Jahre erscheinende Age Report der Age-Stiftung, welcher sich vertieft mit der Wohnsituation der älteren Generation in der gesamten Deutschschweiz auseinandersetzt. Doch die gemeinsame Betrachtung der beiden Themenfelder Wohnen im Alter und zukünftige Siedlungsentwicklung nach innen blieb trotz derer Relevanz bisher wenig erforscht, beziehungsweise der Fokus liegt meist auf der Wohnbaupolitik und Wohnindustrie. Die sozio-demographischen Aspekte in der kommunalen Planung werden noch kaum mitberücksichtigt. Dies wurde auch vom Nationalen Forschungsprogramm «Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung»(NFP 54) erkannt. Auf kommunaler Stufe empfiehlt der NFP (2011) «...die Integration der sozialen Aspekte in die Planung sicherzustellen...».

Die wichtigsten Eckdaten des sozio-demographischen Wandels und Erkenntnisse zum Wohnen im Alter in der Schweiz werden in diesem ersten Kapitel diskutiert. Anschliessend wird aufgezeigt, welche direkten Zusammenhänge bestehen zwischen dem verstärkten demographischen Wandel und den damit einhergehenden Wohnbedürfnissen einerseits und der Innenentwicklung andererseits.

Demographischer Wandel und Wohnen im höheren Alter

Wie eingangs erwähnt, können in der Schweiz zwei sozio-demographische Trends festgestellt werden: Primär eine beträchtliche Veränderung der Altersstruktur der Schweizer Bevölkerung und ferner der allgemeine Wunsch der älteren Personen «so lange wie möglich selbständig zu Hause wohnen» (Höpflinger und Hugentobler, 2003).

Mit der zunehmenden Alterung der Schweizer Bevölkerung steigt der Anteil der Personen über 65 Jahre in der Schweiz bis 2045 auf 2.7 Millionen, was einem Viertel der Gesamtbevölkerung entsprechen wird (BFS, 2015). Da sich der Anteil der Jungen hingegen nicht wesentlich verändern wird, kommt es auch zu einem deutlichen Anstieg des Altersquotienten[1] von 29 im Jahr 2015 auf 46 im Jahr 2045 (BFS, 2015). In besonderem Masse wird diese Veränderung zwischen 2020 und 2030 spürbar. In dieser Zeit werden die Babyboom-Jahrgänge[2] sukzessive ins Seniorenalter eintreten. Dies geschieht bei unverändert niedrigen Geburtenzahlen und bei laufend steigender Lebenserwartung aufgrund medizinischer Fortschritte und gesunder Lebensführung (BFS, 2015).

Diese Veränderung wird sich in der Schweiz nicht in allen Regionen gleich stark zeigen. In den Metropolitanräumen sind die stadtnahen Gemeinden des ersten Agglomerationsgürtels stärker vom demographischen Wandel betroffen als die Innenstädte. Denn: In den 70er-Jahren zogen viele Familien in das Umland der Stadt; die Kinder sind nun ausgezogen sind und die Eltern kommen in das Pensionierungsalter (Höpflinger und Wezemael, 2014). Dies hat Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfläche. Deren Verbrauch pro Kopf steigt gemäss des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (2011) mit dem Alter deutlich an. So verfügen heute die über 65-Jährigen, mit ca. 75m^2 Wohnfläche pro Kopf, über fast doppelt so viel Wohnfläche wie ein Familienhaushalt (Statistisches Amt Kanton Zürich (2011). Andererseits steigt aber auch die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten (z.B. altersgerechten Kleinwohnungen).

Doch nicht nur die älter werdende Gesellschaft und deren Einfluss auf die Wohnraumnachfrage ist für die Raumplanung bedeutsam, sondern auch der Umstand, dass sich die Lebensstile der älteren Leute über die letzten Jahrzehnte verändert haben. Die fitten Rentnerinnen und Rentner gestalten ihr Leben aktiv und leben individualisiert und vielfältig. Der Prozess des Älterwerdens soll, wenn möglich, nicht in segregierten Institutionen (z.B. Alters- oder Pflegeheimen) stattfinden. Stattdessen möchte man den Alltag selbständig und unabhängig in der vertrauten Umgebung, d.h. in den eigenen vier Wänden bewerkstelligen. Dieser Trend ist bekannt unter dem Begriff «Ageing in Place» und wird in Kapitel 2 genauer erläutert.

Im nächsten Abschnitt wird erläutert, weshalb die sich ändernde Altersstruktur und «Ageing in Place» in der Strategie der zukünftigen Raumentwicklung berücksichtigt werden müssen.

---

[1] Unter Altersquotient versteht man die Anzahl Personen ab 65 Jahren auf 100 Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren (BFS, 2015).

[2] Unter Babyboomer versteht man diejenigen Jahrgänge, welche in den geburtenstarken Jahren nach dem 2. Weltkrieg (1940er- bis 1960er- Jahre) geboren wurden (Kanton Zürich, 2008).

Innenentwicklung[3]

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die erste Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich angenommen. Damit wird die Ressource Boden[4] als knappes und nicht erneuerbares Gut anerkannt, welches nicht weiter durch Zersiedlung und einem steigenden Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche zerstört werden soll. Vielmehr soll mit geeigneten Massnahmen die Ausdehnung der Siedlungsgebiete begrenzt[5] und eine nachhaltige Raumentwicklung vorangetrieben werden. Mit der Inkraftsetzung des teilrevidierten RPG und der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) am 1. Mai 2014 ist die Siedlungsentwicklung nach innen in der bundesrechtlichen Rahmengesetzgebung verankert und somit auch verpflichtend. Die Strategie «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» wurde bereits früher thematisiert und von den Planern gefordert. 1996 war dies eine der Kernaussagen in den «Grundzügen der Raumordnung Schweiz» des damaligen Bundesamtes für Raumplanung (BRP, 1996).

Gerade in urbanen Gebieten mit einem starken Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum ist der Siedlungsdruck besonders hoch. So wächst beispielsweise das Siedlungsgebiet im Kanton Zürich mit 1.8 Quadratmeter pro Sekunde fast doppelt so stark als im Schweizer Mittel (von 1 Quadratmeter pro Sekunde (Kanton Zürich, 2011)). Dabei besteht nebst dem Anspruch auf Wohn- und Arbeitsraum auch ein Bedürfnis nach Erholungsräumen, sowie sozialen und technischen Infrastrukturanlagen. Mit der Innenentwicklung soll eine weitere Ausdehnung der Siedlung in unbebaute Landschaften gestoppt, sowie der Flächenverbrauch pro Kopf verringert werden. Mit einer nachhaltigen und nach innen orientierten Siedlungsstruktur sinken der Flächenverbrauch und damit auch die Kosten für Energie und Infrastruktur (Scholl, 2015). Diese Innenentwicklung soll durch qualitätsvolle Ausnutzung von Flächenreserven in bereits bebauten und rechtskräftig eingezonten Gebieten geschehen. Dazu gehören die Ausnutzung von unbebauten Reserven[6], die Entwicklung oder Umnutzung von Gewerbe- oder Industriebrachen[7], sowie die behutsame und massvolle Nachverdichtung[8] in dafür geeigneten Gebieten (Scholl, 2007).

Das Limmattal ist ein dynamischer Raum mit einem starken Bevölkerungsdruck und geringen Baulandreserven. Hier ist die optimale Ausnutzung bestehender Siedlungsreserven massgebend für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden. In Agglomerationsgemeinden, welche über wenig altersge-

---

[3] In der vorliegenden Arbeit werden die Begriffe Innenentwicklung und Siedlungsentwicklung nach innen synonym verwendet

[4] Art.1 Abs.2 RPG vom 22. Juni 1979 (Stand 01.Mai 2014)

[5] Art.3 Abs.3 RPG vom 22. Juni 1979 (Stand 01.Mai 2014)

[6] Unbebaute Reserven: Einzelparzellen sowie grössere und teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets

[7] Umnutzungspotenzial: nicht mehr genutzte oder leer stehende Flächen, die ohne Änderung des bestehenden Planungsrechts (z.B. Umzonung) Nutzungsreserven darstellen. Oft wird im Lauf des Planungsprozesses dennoch eine Nutzungsänderung vorgenommen (Quelle: Nebel, R., Widler K., Hollenstein K., Scholl B. (2012)).

[8] Bebaute und genutzte Liegenschaften, deren zulässige bauliche Möglichkeiten gemäss Planungsrecht nicht vollständig ausgeschöpft sind. Ausnutzung dieser Geschossflächenreserven ist möglich durch Ergänzungsbauten, Aufstockungen, Anbauten, Ersatzneubauten (Quelle: Nebel, R., Widler K., Hollenstein K., Scholl B.. (2012)).

rechte Kleinwohnungen jedoch über viele Einfamilienhausquartiere verfügen, d.h. grosse Siedlungsflächen mit niedrigen Belegungsdichten aufweisen, kann dies zu Herausforderungen führen. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, rücken damit insbesondere Quartiere in den Fokus, in denen eine älter werdende Bewohnerschaft zu einem wachsenden Flächenverbrauch pro Kopf führt. Eine der zehn zentralen Erkenntnissen des aktuellen Age-Reports lautet folglich: «Gemeinsames Altern von Bewohnerschaft und Wohnbestand kann in suburbanen Gemeinden zu einem verzögerten Generationenwechsel und zu untragbaren Infrastrukturausgaben beitragen»(Höpflinger und Wezemael 2014, S. 228). Dies würde den obengenannten Zielen einer nachhaltigen Innenentwicklung entgegenwirken.

Ob ein Generationenwechsel und damit ein Wandel zu bedarfsgerechtem Wohnflächenkonsum stattfinden, ist insbesondere abhängig von der Bereitschaft, die Wohnsituation zu ändern bzw. einen Umbau oder Umzug in Erwägung zu ziehen. In ihrem Essay zur Umzugsbereitschaft der Babyboomer formuliert Zimmerli dies so: «Damit Wohnmobilität und Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden können, müssen ältere Menschen aber (neue) Wohnsituationen finden, die den Bedürfnissen nach der Familien- und Erwerbsphase entsprechen» (Höpflinger und Wezemael, 2014, S. 180). Wie die Autorin weiter erläutert, darf es dabei aber keineswegs zu einer Verdrängung oder Verminderung der Wohnqualität kommen. Vielmehr soll die Mobilität mittels altersgerechter Raumplanung gefördert und mit attraktiven Angeboten ein Mehrwert geboten werden (Höpflinger und Wezemael, 2014, S. 180). Gerade was Lage und Wohnumgebung betrifft, kann die Innenentwicklung als Chance genutzt werden, um Angebote in Zentrumsnähe mit hoher Umgebungsqualität (wie öffentlicher Raum, soziale Infrastrukturen etc.) zu schaffen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine veränderte Altersstruktur und ein autonomes Wohnen zuhause den Zielen der Innenentwicklung im Wege stehen. Gleichzeitig können sich aber auch neue Chancen für die kommunale Planung ergeben. So können beispielsweise kompakte Siedlungs- und Wohnformen geschaffen werden, welche den Bedürfnissen der zukünftigen älteren Generation Rechnung tragen. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden im folgenden Kapitel drei Hypothesen formuliert, welche das Gerüst dieser Arbeit bilden.

1.2 Hypothesen

Wie aus Kapitel 1.1 hervorgeht, besteht ein Zusammenhang der drei Themen demographischer Wandel, veränderte gesellschaftliche Realität («Ageing in Place») und Innenentwicklung. Daraus lassen sich folgende drei Hypothesen formulieren:

Die erste Hypothese nimmt Bezug auf den steigenden Flächenverbrauch pro Kopf und der Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen:

> ***H 1: Eine Alterung der Gesellschaft in Kombination mit «Ageing in Place» führt zu wenig dichten Siedlungsstrukturen auf Quartiersebene.***

Oben wurde argumentiert, dass die Wohnmobilität mit geeigneten Wohnformen gefördert werden kann. Bestehen Lücken im Angebot für altersgerechte Wohnformen wird die Mobilität gehemmt. Hypothese 2 lautet deshalb:

> ***H 2: Zurzeit fehlen in vielen Gemeinden geeignete Angebote und Strategien, um einen Generationenwechsel und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu garantieren***

Der Frage, wo die Raumplanung den Hebel ansetzen kann und soll, um die Ziele der Innenwicklung zu erreichen, wird mit der dritten Hypothese nachgegangen:

> ***H 3: Eine Siedlungsentwicklung nach innen bietet Möglichkeiten, um den raumplanerischen Herausforderungen der demographischen Alterung begegnen zu können.***

1.3 Vorgehen und Methodik

In diesem Kapitel wird das Vorgehen zur Bearbeitung der drei Hypothesen dieser Arbeit erläutert. Die Arbeit lässt sich in vier aufeinander aufbauende Untersuchungen auf zwei räumlichen Ebenen gliedern. Die wichtigsten Methoden werden hier kurz beschrieben. Abbildung 1 zeigt die schematische Darstellung dieses Vorgehens. Die vier Untersuchungen sind:

I) Theoretische Grundlagen

Aufgrund der vorhandenen Literatur werden zentrale Grundlagen zu Wohnen im Alter thematisiert. In Kapitel 2 wird der Begriff «Ageing in Place» genauer erläutert und eine Übersicht über altersgerechte Wohnformen in der Schweiz erstellt. Diese Breite an Information soll dem Leser zum besseren Verständnis der nachfolgenden Kapitel helfen.

II) Übersicht: Region Limmattal

Die zweite Untersuchung mit regionalen Übersichten über 18 Gemeinden des Limmattals[9] (in Abbildung 1 hellgrün dargestellt) soll Erkenntnisse zur Wohnsituation der älteren Generationen liefern. In der vorliegenden Arbeit werden die Übersichten mit einer räumlich-quantitativen Analyse und einer Onlineumfrage gemacht. Die Resultate werden in Kapitel 3 erläutert:

a. Räumlich-quantitative Auswertung

Mit der räumlich-quantitativen Analyse wird die Hypothese I überprüft. Dabei werden folgende drei Kriterien auf ihre regionale Verteilung und mit Fokus auf die ältere Generation untersucht:

i. Demographische Struktur
ii. Bauliche Struktur
iii. Wohnflächenverbrauch

Grundlagendaten für diese Analysen sind sowohl aktuelle Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) und der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des Bundesamtes für Statistik (BFS), als auch raumplanerische Daten der Gemeinden und Kantone Aargau und Zürich. Für die Auswertung der Daten werden computergestützte Informationstechnologien wie GIS-Werkzeuge (Geographischen Informationssystem) und statistische Werkzeuge eingesetzt.

Raumplanerische Massnahmen benötigen bis zu ihrer Umsetzung eine lange Vorlaufzeit von bis zu 20 Jahren. Aus diesem Grund und aufgrund der Babyboomer Generation wird, neben der Altersgruppe der über 65-Jährigen, immer auch die jüngere Generation untersucht, d.h. die 40- bis 65-Jährigen.

b. Umfrage

Mit einer Onlineumfrage werden die 18 Gemeinden nach ihrer Einschätzung zur aktuellen Wohnsituation der verschiedenen Altersgruppen und den altersgerechten Wohnformen befragt. Die Resultate sollen helfen die Hypothese II auf regionaler Stufe zu überprüfen.

Ein Vergleich dieser beiden Resultate und eine kritische Betrachtung in Zusammenhang mit der Strategie der Innenentwicklung geben Aufschluss darüber, welche unerwünschten Entwicklungen entgegen den Zielen der Raumplanung bereits bestehen oder in Zukunft auftreten können.

III) Räumliche Vertiefung: 2 Gemeinden

Aufgrund der gewonnen Erkenntnisse im regionalen Kontext soll im Anschluss dieser Phase ein Konzentrationsentscheid stehen, welcher darlegt, mit welchen thematischen und räumlichen Schwerpunkten sich die Arbeit in der Vertiefungsphase auseinandersetzen wird. Der Entscheid für eine räumliche Vertiefung erfolgt mit dem Vergleich von vier relevanten Kennziffern über alle Limmattaler Gemeinden.

[9] Diese Arbeit setzt sich mit einem Agglomerationsraum von Zürich auseinander, die Metropole selbst ist aufgrund der unterschiedlichen Charakteristik nicht Teil des Untersuchungsgebietes

Mit der Vertiefungsphase erfolgt ein Wechsel der Massstabsebene (in Abbildung 1 dunkelgrün dargestellt). Zwei Gemeinden werden auf Gemeinde- und Quartiersebene auf folgende drei Gegenstände durchleuchtet:

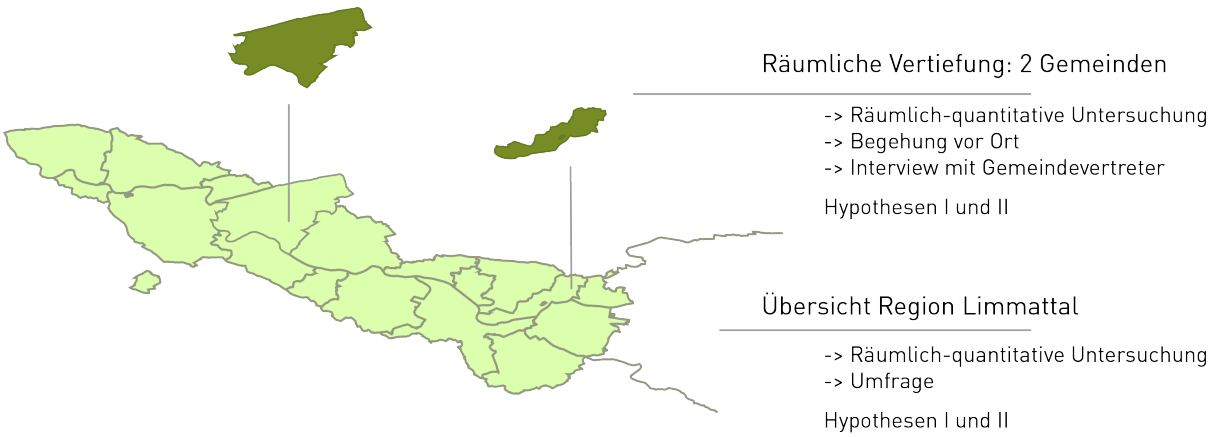
iv. Demographische Verteilung und Siedlungsstrukturen

v. Wohnumgebung (Einkaufen, öffentlicher Verkehr, Naherholung usw.)

vi. Siedlungsentwicklung und Wohnen im Alter

Fehlanreize und schwierige Rahmenbedingungen sollen dabei identifiziert werden. Diese Lagebeurteilung auf Gemeinde- und Quartiersebene erfolgt einerseits mit räumlich-systematischen GIS-Analysen, sowie mit Begehungen vor Ort und semi-strukturierten Interviews mit Vertretern der Gemeindebehörden. Die Hypothese I und II werden damit beide auf den Ebenen Region und Gemeinde / Quartier überprüft.

Abbildung 1: Schematische Darstellung der beiden Untersuchungsebenen



Quelle: Eigene Darstellung

IV) Empfehlungen

Anhand des Ist-Zustandes, aus den Untersuchungen I) bis III), sowie mittels Expertenwissen, sollen Entwicklungsmöglichkeiten und Lösungsansätze für die kommunale Raumplanung im Bereich Wohnen im Alter aufgezeigt werden, welche Hand in Hand gehen mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen. Die Empfehlungen richten sich dabei insbesondere an die kommunalen Behörden, die zuständige Planung, aber auch an die Kantone. In diesem Teil der Arbeit wird die Hypothese III (Massnahmen für Innenentwicklung) überprüft.

Exkurs Dichte

Ein zentraler Begriff in den Untersuchungen zu Hypothese I ist «Dichte». In der Praxis kommen verschiedene Dichtebegriffe zur Anwendung und eine eindeutige Definition des Begriffs ist schwierig. Für die Raumplanung sind vor allem die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte bedeutend. Die bauliche Dichte beschreibt das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche und wird in

der Bau- und Zonenordnung mittels Ausnützungsziffer, Baumassenziffer oder Überbauungsziffer festgelegt (Amt für Raumentwicklung, ARE, 2015). Bewohnerdichten (Einwohnerdichten) können zusätzlich Auskunft über unterschiedliche Nutzungen von Flächen geben (Amt für Raumentwicklung, ARE, 2015). Wohnzonen mit einer Einwohnerdichte von weniger als 50 EW/ha weisen beispielsweise eine sehr geringe Dichte auf. Weitere Dichten wie die Wohnungsdichte (Anzahl Wohneinheiten pro Hektare) oder Belegungsdichte (Anzahl Einwohner/-innen pro Wohneinheit) sind ebenfalls wichtige Indikatoren für eine Siedlungsstruktur.

In der vorliegenden Arbeit werden insbesondere die bauliche Dichte und die Einwohnerdichte angeschaut. Als zusätzliches Mass für die Ausnutzung einer Fläche wird der Wohnflächenkonsum pro Person betrachtet, welche in direktem Zusammenhang mit der Einwohnerdichte steht.

2 Hintergrund Wohnen im Alter in der Schweiz

In diesem Kapitel wird zuerst auf die Bedeutung des Begriffs «Ageing in Place» eingegangen und anschliessend eine schematische Übersicht über Wohnformen im Alter für die Schweiz erstellt. Diese Informationen dienen dem allgemeinen Verständnis insbesondere zur Interpretation der Umfrageresultate in Kapitel 3.2 und zur Einordnung der Massnahmen in Kapitel 5.

2.1 «Ageing in Place»

In Kapitel 1 wurde einleitend erwähnt, dass es einen Trend hin zu einem Zuhause-Alt-werden gibt, und dass dies Auswirkungen hat auf die Wohnmobilität älterer Leute und auf die Innenentwicklung.

Das Bedürfnisbündel, welches sich im Zusammenhang mit der Aufwertung des Autonomiewunsches ergibt, wird in der Literatur als «Ageing in place» bezeichnet (Heye und Wezemael 2007 zit. nach Chapman, Howe 2001; Houben 1997; Houben 2001). Es umfasst notwendigerweise auch Kombinationen des Wohnraumangebots mit Dienstleistungen und vermehrt auch mit neuen Technologien, welche die Autonomie unterstützen. Die Möglichkeit, möglichst lange in der angestammten Umgebung bleiben zu können, entspricht dem Wunsch der Mehrheit der westlichen Welt. Damit verknüpft ist eine autonome Lebensgestaltung, welche für die Jahrgänge ab den 1940er-Jahren charakteristisch ist. Dadurch unterscheidet sich diese Generation von den älteren Jahrgängen (Höpflinger und Wezemael, 2014). Damit einher geht das Konzept «ambulant vor stationär», welches in der Schweiz die Prämisse für die Pflege- und Alterswohnpolitik bildet. Dabei sollen stationäre Pflegeleistungen für ältere Menschen durch Prävention, Gesundheitsförderung und Erhalt der Selbständigkeit reduziert werden (Höpflinger und Wezemael, 2014).

Wie Höpflinger und Wezemael (2014) im aktuellen Age-Report schreiben, handelt es sich beim oben beschriebenen Wandel jedoch nicht um gelebte und aktuelle Zustände. Vielmehr sind dies gesellschaftliche Bedürfnisse und politische Forderungen, welche so in der Realität nicht anzutreffen sind. Möchte man den Bedürfnissen Folge leisten, bedarf es zusätzlicher Anstrengungen, welche sich nicht allein auf den (barrierenfreien) Wohnraum beziehen, sondern über den eigentlichen Wohnraum hinausgehen, und auch informelle Netzwerke und Nachbarschaften berücksichtigen. Nicht nur in der Alterspolitik sondern auch in der Raumplanung sind darum zwei unterschiedliche Massstabsebenen miteinzubeziehen: Mit der Wohnbaupolitik ist genügend und geeignetes Angebot zu schaffen. Bei der Siedlungs-und Quartiersplanung sind Nachbarschaften und weitere soziale Netzwerke zu berücksichtigen.

Welche dieser altersgerechten Angebote in der Schweiz bereits bestehen, soll die Übersicht in Kapitel 2.4 zeigen.

2.2 Wohnbedürfnisse

Für das Verständnis von Wohnen im Alter ist es wichtig, die Wohnwünsche und -bedürfnisse der älteren Leute zu kennen. Diese können sich je nach Lebensphase verändern und sind unter anderem abhängig von wirtschaftlichen und gesundheitlichen Aspekten einer Person. In der folgenden Tabelle werden die acht wichtigsten Bedürfnisse aufgeführt, welche auf Erhebungen des Age-Reports basieren (Höpflinger und Wezemael, 2014, S.123 – 133):

Tabelle 1: Wohnbedürfnisse

	Sehr wichtig	Wichtig
Wohnbedürfnisse	• gemütlich • ruhig • kostengünstig • in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten	• in der Nähe von Freunden und Familie • rollstuhlgängig • Platz für Gäste • Haustiere erlaubt

Eigene Darstellung, Quelle: Age-Report (2014)

2.3 Altersgerechte Wohnformen in der Schweiz

Die Wohnangebote für ältere Generationen haben sich in den letzten Jahren massiv verändert und ausgeweitet. Da aber keine gesetzlichen Grundlagen bestehen, gibt es keine klare Definition. Die Übersicht (Abbildung 2) in diesem Kapitel soll dem Leser helfen, die in der Arbeit erwähnten Wohnangebote zu verstehen und einordnen zu können. Grundlage für diese Matrix bildet die Wohnmatrix der Age-Stiftung[10]. Um die Matrix der Strategie Innenentwicklung anzupassen, wurde sie modifiziert. Die Y-Achse zeigt wie im Original eine Gliederung unterschiedlicher Ansprüche an die Autonomie. Auf der X-Achse wird nach Kategorien innerer Nutzungsreserven unterschieden. Inhalt der vereinfachten Matrix bilden Beispiele von umgesetzten Wohnprojekten. Sie sollen zeigen, welchen Beitrag gewisse altersgerechte Wohnformen bei der Umsetzung der Innenentwicklung leisten können.

Autonomie

Autonomie wird als privates, organisiertes und institutionelles Wohnen typisiert, wobei es für jede dieser Kategorien je nach Ausprägung der Pflege und der sozialen Einbettung noch diverse Unterformen gibt:

> *Privates Wohnen*: alle individuellen und nicht organisierten Wohnformen in den eigenen vier Wänden mit und ohne Dienstleistung. Beispiele: Selbständiges Wohnen, Wohnen mit Service oder Hilfe, Alterswohnungen

[10] Wohnmatrix der Age-Stiftung, Quelle: http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/matrix/Fachartikel_Wohnmatrix.pdf

Organisiertes (privates oder gemeinschaftliches) Wohnen: Angebote von Akteuren (Stiftung, Genossenschaft usw.) an bestimmte Zielgruppen, wobei das individuelle Wohnen weiterhin möglich ist. Die meisten dieser Wohnformen sind erst in der Nachkriegszeit entstanden. Neuere Formen finden zurzeit wieder mehr Beachtung. Beispiele: Alterswohnungen, Alterssiedlungen, «Senior apartements», betreutes Wohnen, Hausgemeinschaften, Co-Housing, Mehrgenerationen Wohnen.

Institutionelles Wohnen: Im Unterschied zu den oben genannten Kategorien verfügt eine Person in dieser Wohnform über weniger individuellen Wohnraum (meist ein Zimmer). Betreuung und Pflege ist rund um die Uhr gewährleistet. Beispiele: Alters- und Pflegeheime, Seniorenresidenzen, Pflegewohngruppen.

Nutzungsreserven

Auf der X-Achse wird nach den Grössenordnungen der inneren Nutzungsreserven unterschieden. Benutzt werden die drei Kategorien Unbebaute Reserven, Umnutzungspotenzial und Nachverdichtungspotenzial auf bestehenden Liegenschaften (vgl. Kapitel 1.1). Die Übersicht enthält einzelne, für diese Arbeit relevante, Beispiele. Nicht abgebildet werden aufgrund der grossen Anzahl Neubauprojekte auf unbebautem Gelände (z.B. Neubau eines Pflegeheimes), wobei auch diese selbstverständlich einen Zusammenhang mit der Innenentwicklung aufweisen. Für eine ausführlichere Zusammenstellung von realisierten Projekten wird auf die umfassende Projektsammlung der Age-Stiftung[11] verwiesen.

[11] Auf der Internetseite www.age-stifung.ch der Age-Stiftung kann nach Projekten unterschiedlicher Kategorien gesucht werden

Abbildung 2: Übersicht Wohnformen

Wohnformen / Siedlungsflächenpotential	Neubau auf unbebauten Reserven	Umnutzung von bebautem Areal (Brachflächen, Gewerbearealen...)	Nachverdichtung auf bebautem Areal
Wohnen in den eigenen 4 Wänden / Privates Wohnen			
Einfamilienhaus / Stockwerkeigentum	Balance Siedlungen *Uster, Wallisellen, Fällanden*		Erweiterung durch Ausbau, Aufstockung, Anbau, Neubau (Einfamilienhaus)
Wohnen Nachbarschaft			
Wohnen mit Hilfe / Betreuung / Service / Pflege			
Organisierte Wohnformen			
Alterswohnungen, Alterssiedlungen	Swiss Prime Site, Senevita	DAHEIM *Leuzigen*	
Betreutes Wohnen, Begleitetes Wohnen			
Gemeinschaftliche Wohnformen: Alters-WG / Hausgemeinschaften / Cohousing/		Stürlerhaus *Bern* Siedlungs Ruggächer *Zürich* Wohnfabrik Solinsieme *St.Gallen* Wohnen im Hirschen *Diessenhofen*	
Mehrgenerationen Wohnen (Generationendurchmischung)		Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO) *Winterthur* Cluster-Wohnen Kalkbreite *Zürich* Mehr als wohnen *Zürich*	Wohnenplus *Fläsch*
Institutionelle Wohnformen			
Alterswohnungen	Almacasa	Rössli *Root* (in Planung)	
Seniorenresidenzen			
Altersheime			
Pflegewohnung/Pflegewohngruppe			
Generationenwohnmodell Altersgerechtes Wohnen im Quartier (inkl. Pflegewohngruppen)	Soligänter *Bülach* (in Planung) Langäcker *Wettingen* (in Planung) Möckernkiez *Berlin* Middleburgh *Niederland*		

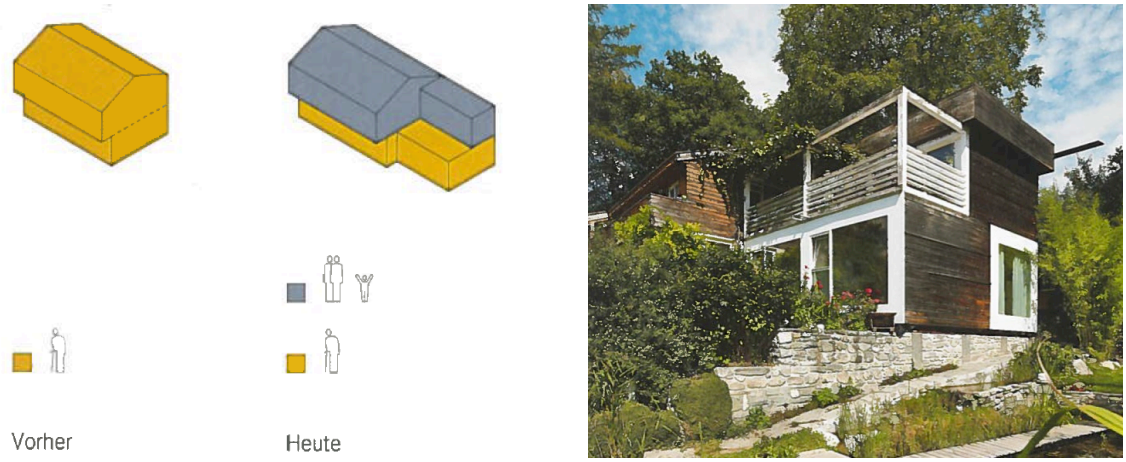
Eigene Darstellung, Quelle: Age Matrix der Age-Stiftung und Fachliteratur

Nachfolgend werden drei Anwendungsbeispiele aus dieser Matrix illustriert und genauer beschrieben. Da in suburbanen Gemeinden kaum noch unbebaute Reserven vorhanden sind, fokussieren die Beispiele auf die Umnutzung und Nachverdichtung auf bebauten Gebieten.

Privates Wohnen und erhöhte Ausnutzung

Im Bereich «Privates Wohnen» sind insbesondere Wohnbauprojekte interessant, welche eine bessere Ausnutzung aufgrund einer Nachverdichtung oder einer Umnutzung zur Folge haben. Damit lässt sich auch die Belegungszahl (Einwohner oder Wohnungseinheit) der Liegenschaft erhöhen. Welche Gestaltungsspielräume ein Einfamilienhaus für ein altersgerechtes Wohnen aufweist, zeigt Beyeler (2014) im Buch «Weiterbauen» auf. Mit gut illustrierten Beispielen werden bauliche Massnahmen (Anbau, Aufstockung, Ausbau, Ergänzungsbau usw.) aufgezeigt, welche neue Nutzungen des Raums ermöglichen. Ein mögliches Beispiel zeigt Abbildung 3. Das in den 1960er-Jahren erbaute Einfamilienhaus wurde durch einen Anbau erweitert und in zwei separate Wohnungen getrennt, wodurch neu vier Personen statt einer auf dieser Parzelle wohnen (Beyeler, 2014).

Abbildung 3: Beispiel für privates Wohnen bei erhöhter Ausnutzung



Quelle: M. Beyeler «Weiterbauen» (2014)

Organisiertes gemeinschaftliches Wohnen

Für organisiertes gemeinschaftliches Wohnen wurden durch die Umnutzung brachliegender Industrieareale in den letzten Jahren diverse Wohnprojekte umgesetzt. Als Beispiel für ein Mehrgenerationen Wohnprojekt wird hier die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO) aufgeführt. In Winterthur Neuhegi wurde 2013 eine Wohnsiedlung mit 155 Wohnungen in Minergie-Bauweise fertiggestellt. Das breite Wohnangebot für Einzelpersonen, Familien und Wohngemeinschaften deckt die Bedürfnisse aller Altersstufen und Einkommensschichten ab[12]. Es gibt Gemeinschaftsräume und Erdgeschossnutzungen u.a. mit Restaurant, Werkstatt, Gemeinschaftspraxis und einer Pflegewohngruppe. Die Wohnfläche pro Kopf beträgt ca. 40m^2 und liegt somit deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 45m^2.

[12] Diese Informationen wurden der GESEWO Webseite entnommen: http://www.gesewo.ch/home.html

Abbildung 4: Genossenschaftliches Wohnen GESEWO

180 Mietobjekte

151 Wohnungen: 1½- bis 8-Zimmer (43 verschiedene Wohnungst
9 Jokerzimmer
10 Gewerbe, Gewerbetreibende
10 Gemeinschaftsräume (Saal, Pantoffelbar, Werkstätten, etc.)

Flächen

Grundstücksfläche	11'037 m2
Gebäudevolumen	96'376 m3
Geschossfläche	29'265 m2

Quelle: Stadtmarketing Schweiz (2015)

Zahlreiche weitere bemerkenswerte Projekte wie z.B. der Hirschen Diessenhofen[13] zeigen auf, wie aus unter- oder falsch genutzten Bauten altersgerechter Wohnraum entsteht. Ein Grossteil dieser Projekte ist gemeinschaftlich organisiert. Aufgrund der vielfältigen Angebote und der neuartigen Wohnmodelle, kommt dieser Organisationsform eine besondere Bedeutung zu.

Für die Nachverdichtung bestehender grösserer Liegenschaften sind insbesondere Projekte für Ersatzneubauten von Genossenschaften von grosser Wichtigkeit. Viele Genossenschaften verfügen über Know-How und die Erfahrung für die Planung und den Bau von altersgerechten Neubauten. Gleichzeitig ist ein selbständiges und unabhängiges Wohnen möglich. Im Gegensatz zu Bauten mit Stockwerkeigentum, bei welchen Sanierungen oft aufgrund fehlender Einigung oder fehlender finanziellen Mittel scheitern, ermöglichen die Organisation und Finanzmodelle von Genossenschaften regelmässige Sanierungen oder Renovationen.

Institutionelles Wohnen und Umnutzung

Von Experten werden vermehrt die Vorteile von kleineren Einrichtungen von Pflegewohngruppen gegenüber herkömmlichen institutionellen Formen hervorgehoben. Solche Angebote können innerhalb von Quartieren oder kleineren Gemeinden geschaffen und in die bestehende Gemeindestruktur integriert werden. In der Gemeinde Root ist beispielsweise das Projekt «Rössli» in Planung[14]. Im ehemaligen Restaurant im Dorfzentrum plant die Pensionskasse Stiftung Abendrot eine Renovation und Erweiterung inklusive alters- und nutzungsdurchmischte Wohnüberbauung. Betreutes Wohnen im Alter ist ein Teil davon. Solche Pflegewohnungen werden meist mit andern Wohnformen kombiniert und zu Generationenwohnmodellen im Quartier ausgebaut (mehr dazu folgt im Vertiefungskapitel 4.2).

Weit fortgeschritten bezüglich Alterswohnformen sind die nordischen Länder, welche jedoch im Kontext dieser Arbeit nicht weiter beschrieben werden.

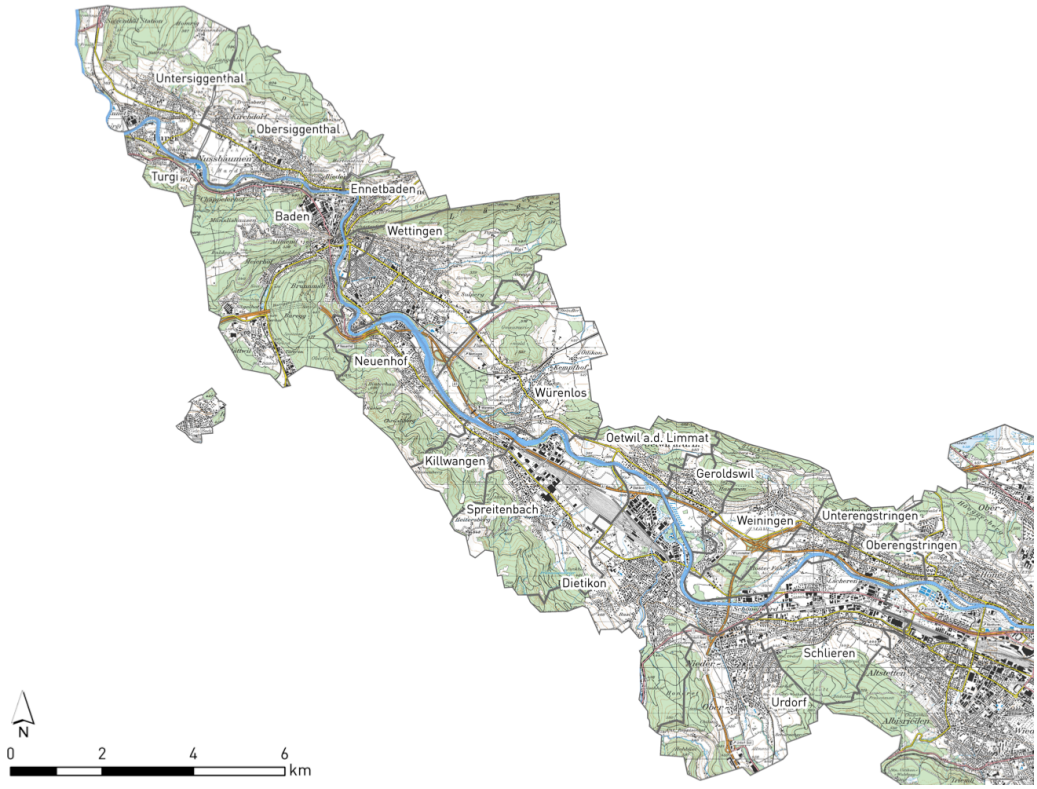
[13] Weitere Informationen zum Projekt «Wohnen Hirschen, Diessenhofen» können der Age-Stiftung-Webseite entnommen werden: http://www.age-stiftung.ch/Projekt.298+M5ee07fc98b1.0.html

[14] Diese Informationen stammen von der Projekt-Webseite: www.rössli-root.ch

3 Übersicht: Region Limmattal

Die Limmat fliesst über eine Strecke von ca. 35 km vom Zürichsee bis zum Wasserschloss bei Brugg, wo die drei Flüsse Aare, Reuss und Limmat zusammenfliessen. Die Landschaft zwischen Zürich und Baden ist geprägt durch die mäandrierende Limmat, eingebettet in einer weiten Ebene. Südlich und nördlich wird diese Ebene von oft bewaldeten Hügelzügen umschlossen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Übersicht Region Limmattal



Quelle: swisstopo 1:50'000

Insbesondere die orographisch linke Seite des Limmattals hat sich unter dem von Zürich ausgehenden Entwicklungsdruck in den letzten Jahren stark verändert. Die an Zürich grenzende Stadt Schlieren hatte mit einem Wachstum von 20,8 % auf 17 200 Einwohner in den Jahren 2008 bis 2012 das grösste prozentuale Wachstum in der Schweiz zu verzeichnen (Wüest & Partner, 2014). Ein solch rasantes Wachstum in einem Raum, der für unterschiedliche Infrastrukturelemente strategisch wichtig ist, wirft natürlich die Frage nach einem sorgfältigen Umgang mit natürlichen Ressourcen, und mit dem verfügbaren Boden auf. Für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und für das Erhalten der guten Lebensqualität der Anwohner sind Entwicklungen sorgfältig zu planen und koordiniert anzugehen.

Gerade in solch dicht besiedelten Räumen mit zahlreichen baulichen Vorhaben sind die Abstimmungen der Siedlungsentwicklung zwischen den Gemeinden, Regionen und Kantonen besonders wichtig. Um Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung des Limmattals zu erkunden, wurde 2013 die Ideenkonkurrenz «Perspektive Raumentwicklung Limmattal (PeRL)» durchgeführt. Die wichtigsten, aus dem Verfahren resultierenden, Erkenntnisse wurden vom Begleit-Gremium in Empfehlungen zusammengefasst. Die demographische Alterung wird zwar im Schlussbericht nicht explizit erwähnt, ist aber als «sozialräumlicher Parameter» in den Empfehlungen zu «Gesellschaftliche & wirtschaftliche Entwicklung» indirekt enthalten. Empfohlen wird, diesen Parameter vermehrt in den Planungsprozess einzubeziehen (Professur für Raumentwicklung ETH Zürich, 2014, S.15).

3.1 Räumlich-quantitative Kriterien

In einer regionalen Übersicht über die 18 Gemeinden des Limmattals wird nun gezeigt, welche demographische Verteilung die einzelnen Gemeinden aufweisen; ob es Räume gibt, welche vorzugsweise von älteren Bevölkerungsschichten bewohnt werden, und welche Dichten diese Räume aufweisen. In einer zweiten Analyse wird aufgezeigt, wie sich der Wohnflächenverbrauch je Altersklassen unterscheidet. Ziel dieser grobmaschigen Analyse ist es, herauszufinden, ob die von den älteren Generationen heute - oder zukünftig - bewohnten Räume, Merkmale aufweisen, welche der schweizweiten Strategie für eine Siedlungsentwicklung nach innen entgegenwirken.

3.1.1 Demographische Verteilung

Um die Räume ausfindig zu machen, welche einen höheren Altersdurchschnitt aufweisen, wird eine regionale Übersicht der demographischen Verteilung über das Limmattal erstellt. Insgesamt wurden Informationen zu 160 000 Einwohner verteilt auf 18 Gemeinden untersucht. Tabelle 4 zeigt die demographische Verteilung anhand von fünf Altersklassen pro Gemeinde.

Die Daten basieren auf den Zahlen des Bundesamtes für Statistik 2015. Die beiden Altersklassen 0- bis 25-Jährige und 25- bis 40-Jährige machen zusammen 80 000 Personen, d.h. die Hälfte der Bevölkerung aus. Die Personengruppe zwischen 40 und 65 Jahren, welche in den nächsten 0-25 Jahren ins Pensionsalter kommt, ist mit über 30 % in allen Gemeinden am stärksten vertreten. Dies entspricht dem in Kapitel 1 dargestellten gesamtschweizerischen demographischen Trend. Mit Oetwil an der Limmat, Weinigen und Würenlos weisen drei Gemeinden der rechten Limmatuferseite einen höheren Anteil (39 % und höher) als der Durschnitt auf. Mit Killwangen und Thurgi gibt es aber Gemeinden auf der linken Seite, welche einen Anteil von über 35 % haben. Es leben insgesamt 26 000 über 65-Jährige im Limmattal. Davon ist ein Viertel über 80 Jahre alt. Bei einer Zunahme dieser Anzahl um das Eineinhalb- bis Zweifache bis 2035 (entsprechend dem in Kapitel 1 erwähnten BFS-Szenario) würden in 20 Jahren zwischen 40 000 und 52 000 Personen über 65 Jahre im Limmattal wohnen.

Tabelle 2: Wichtigste demographische Kennzahlen pro Gemeinde

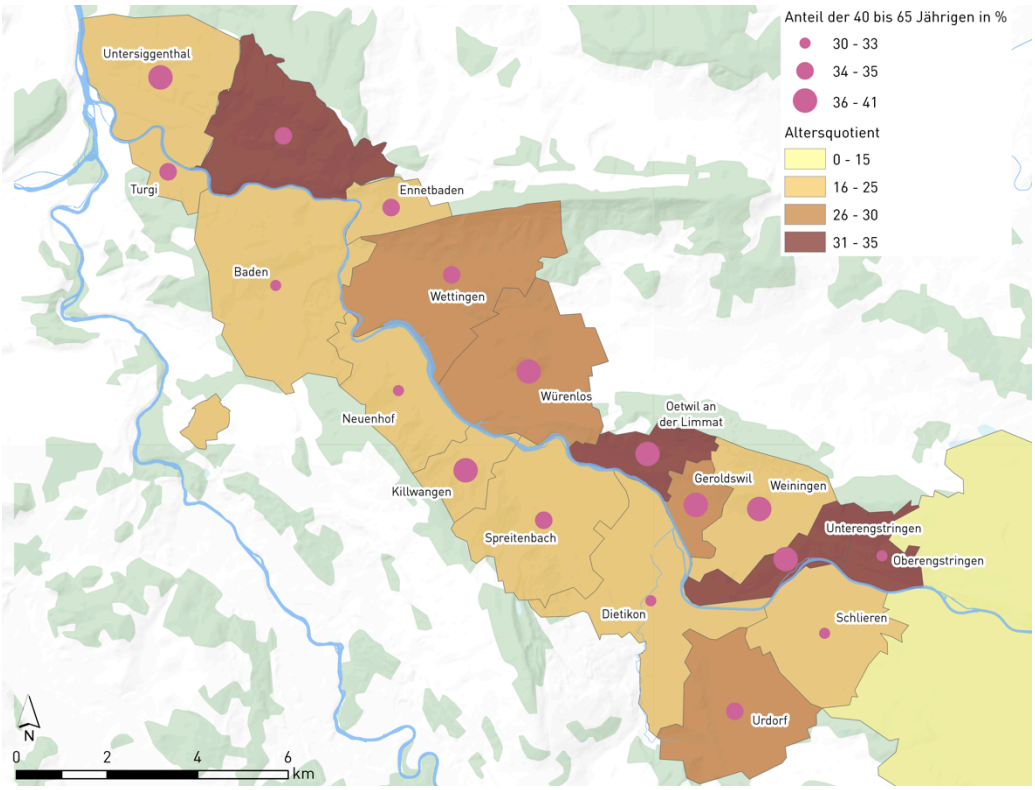
Gemeinde	0 - 25jährig	25 - 40jährig	40 - 65jährig	65 - 80jährig	ü. 80jährig	Alters-quotient
Baden	23%	**28%**	34%	11%	4%	22%
Dietikon	28%	**26%**	31%	12%	3%	24%
Ennetbaden	21%	**26%**	36%	14%	4%	25%
Geroldswil	26%	19%	37%	14%	4%	29%
Killwangen	27%	18%	**40%**	12%	2%	22%
Neuenhof	27%	25%	32%	13%	3%	24%
Oberengstringen	24%	22%	33%	**15%**	**6%**	**35%**
Obersiggenthal	26%	20%	34%	14%	**5%**	**32%**
Oetwil a.d.Limmat	22%	15%	**42%**	**18%**	3%	**34%**
Schlieren	27%	**28%**	32%	10%	4%	20%
Spreitenbach	30%	24%	33%	10%	2%	19%
Turgi	28%	24%	36%	10%	3%	18%
Unterengstringen	22%	19%	39%	**16%**	4%	**32%**
Untersiggenthal	28%	21%	35%	12%	3%	24%
Urdorf	26%	22%	34%	14%	4%	29%
Weiningen (ZH)	27%	20%	39%	11%	3%	21%
Wettingen	24%	22%	35%	14%	**5%**	30%
Würenlos	28%	16%	**40%**	13%	3%	26%
Durchschnitt Limmattal	26%	22%	36%	13%	4%	26%

Quelle: Bevölkerungsdaten BFS 2015, fett dargestellt sind jeweils die 3 grössten Zahlen pro Klasse

Betrachtet man die Verteilung der Altersklasse nach Gemeinden anhand einer Karte (Abbildung 6), so fällt noch einmal stärker auf, was bereits anhand der Zahlen identifiziert wurde. Die Gemeinden auf der rechten Limmatuferseite weisen einen hohen Altersquotienten auf. Die Gemeinden Unter- und Oberengstringen sowie Oetwil an der Limmat und Obersiggenthal haben beispielsweise einen Altersquotienten von über 31. Diese Werte liegen deutlich über dem kantonalen Durchschnitt der Kantone Zürich und Aargau (25.8 bzw. mit 26.1).

Abbildung 6 veranschaulicht zudem den Zusammenhang von Altersquotient und den 40- bis 65-Jährigen. Trotz der Vereinfachung lässt sich annehmen, dass ein gemeinsames Auftreten von hohem Altersquotient und hohem Anteil der 40- bis 65-Jährigen in baldiger Zukunft zu einer grossen Herausforderung für die Raumplanung wird.

Abbildung 6: Altersquotient und Anteil 40- bis 65-Jährige pro Gemeinde



Quelle: BFS (2015), swisstopo (2013)

3.1.2 Zusammenhang Demographie und bauliche Strukturen

Die folgende Untersuchung zeigt die Verteilung der Altersgruppen nach Bauzonen und Gemeindegrösse. Es werden nur die meist bewohnten Bauzonenklassen (inklusive Flächengrösse) untersucht und ausgewertet[15]. Aufgrund der ähnlichen städtebaulichen Typologien werden diese wie folgt aggregiert: 1- und 2-geschossige Wohnzonen W1 und W2 (in der Folge zusammengefasst als W2 Zonen), baulich dichtere drei- und mehrgeschossige Wohnzone (zusammengefasst als W3 bis W6), sowie Kern – Zentrums- und Mischzonen (zusammengefasst als Zentrumszone).

Mit 67 000 Personen wohnt der grösste Anteil der Limmattaler Bevölkerung in W3 bis W6 Zonen. Dass in diesen Zonen am meisten Leute wohnen, ist auf eine höhere Bebauungs- und Einwohnerdichte zurückzuführen und auf die Tatsache, dass insbesondere bevölkerungsstarke Ortschaften wie Baden und Dietikon viele solch baulich dichter Zonen aufweisen. Der Flächenanteil aller W3 bis W6 Zonen liegt bei 42 % der gesamten bewohnten Bauzonenfläche. Wie in Abbildung 7 ersichtlich wird, wohnen mehr als doppelt so viele Personen in Wohnzonen W3 bis W6 als in W2 Zonen. Die über 40-Jährigen machen unabhängig von der Gemeindegrösse etwa die Hälfte der Personen aus.

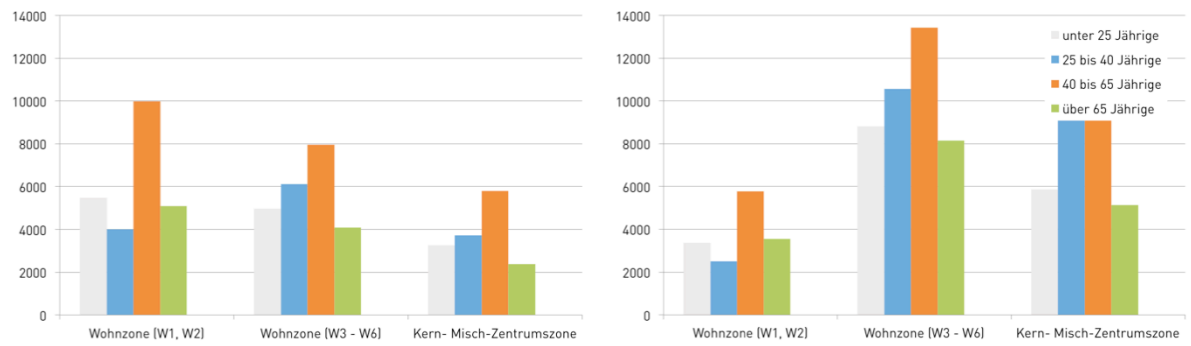
[15] Da die Anzahl der Bewohner in den Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzung und weiteren Spezialzonen nicht signifikant sind, wurden diese Zonen nicht ausgewertet.

In den Kern-, Misch- und Zentrumszonen wohnen insgesamt 47 000 Personen, wobei die Mehrheit in den urbanen Quartieren der grösseren Gemeinden wohnhaft ist. Die älteren Generationen sind in Mischzonen und insbesondere in kleineren Gemeinden weniger stark vertreten.

Ein Drittel der Limmattaler Bevölkerung schliesslich wohnt in den W2 Zonen. In diesen Zonen sind die über 40-Jährigen deutlich stärker vertreten als in den andern Zonen und machen insbesondere in den kleineren und mittleren Gemeinden die weitaus grösste Altersgruppe aus (Abbildung 7, links). Dies kann mit einer Veränderung der Haushaltsform und den Umzug in die Agglomeration nach Familiengründung begründet werden.

Insgesamt machen die über 40-Jährigen in den W2 Zonen ca. 15 % der Limmattaler Bevölkerung aus. Dies ist insbesondere darum bemerkenswert, weil diese Zonen einen unverhältnismässig grossen Teil der gesamten bewohnten Fläche im Limmattal ausmachen (vgl. Abbildung 21 im Anhang). In kleinen und mittleren Gemeinden machen die W2 Zonen bis zu zwei Drittel der Gesamtfläche aus. Es handelt sich meist um Quartiere und Räume mit einer tiefen Einwohnerdichte. Im Limmattal sind dies durchschnittlich 53 Einwohner pro ha[16]. Dies schlägt sich auch in der Wohnungsdichte nieder (Anzahl Wohneinheiten pro Hektare), welche mit durchschnittlich 71 Whg/ha tief ausfällt. Um ein letztes Merkmal der Zonen W1 und W2 zu nennen: 70 % aller Einfamilienhäuser des Limmattals liegen in W2 Zonen.

Abbildung 7: Altersklassen nach Bauzonen und Gemeindegrösse (Einwohnerzahl), (links Gemeindegrösse < 10k, rechts Gemeindegrösse > 10k)



Quelle: Bevölkerungsdaten BFS, Aggregierte Bauzonen Kanton Zürich und Aargau (2015)

3.1.3 Wohnflächenverbrauch

Die Zahlen zu den demographischen Verteilungen nach Bauzonen und deren Charakteristik geben noch keine Auskunft über den tatsächlichen Wohnflächenverbrauch pro Kopf.

Betrachtet man den Zeitraum von 1980 – 2000 gesamtschweizerisch, so wuchs der Verbrauch pro Kopf um 10 m^2 bzw. 30 Prozent und liegt zurzeit bei 45 m2 pro Person (BFS, Stand 2014). Gründe dafür

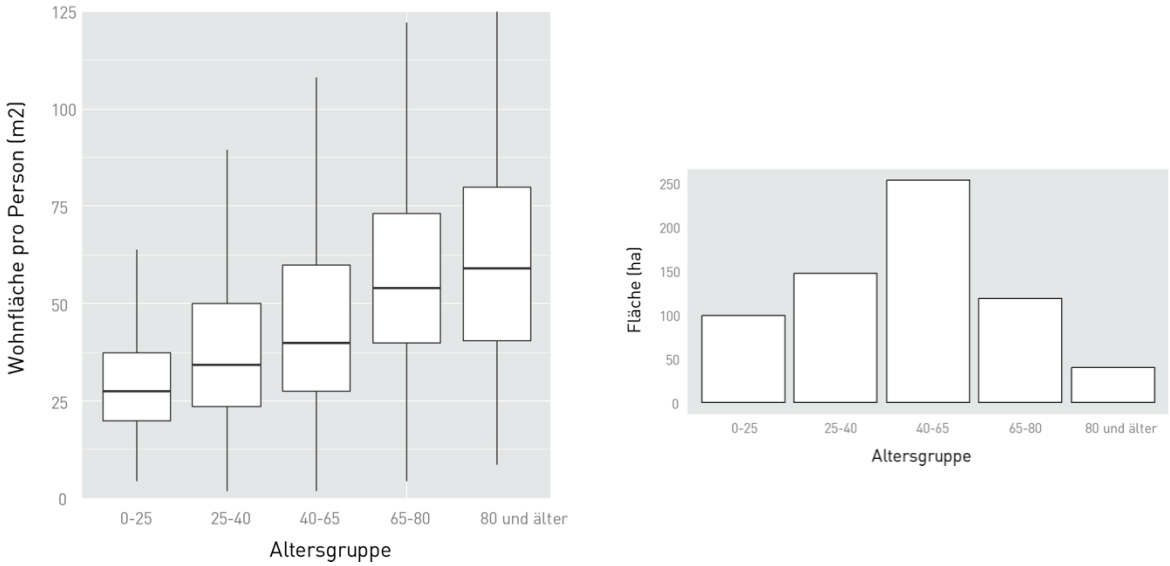
[16] Für die Berechnung der Einwohnerdichte wurden die Einwohner pro Fläche der kommunal Nutzungsplanung aufsummiert und durch die Fläche dieser Bauzone dividiert.

sind der Wohlstandzuwachs und die Bautätigkeit sowie die demographischen Veränderungen (sinkende Kinderzahl, mehr Alleinlebende). In städtischen Gebieten ist der Flächenkonsum deutlich kleiner; so weist die Stadt Zürich einen Wert on 41 m^2 pro Person auf.

Wohnflächenkonsum nach Bauzone

Vergleicht man den Flächenkonsum pro Altersklasse im Limmattal zeigt sich ein deutlicher Sprung zwischen den 40- bis 65-Jährigen und den 65- bis 80-Jährigen. Wie Abbildung 8 zeigt, liegt der Durchschnitt in der älteren Altersklasse um ca. 18 m^2 höher, nämlich bei ca. 55m^2. Dieser ansteigende Verbrauch ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Alter die Kinder oft ausziehen. Dieser Wert steigt erneut geringfügig an bei den über 80-Jährigen. Wie in Abbildung 8 ersichtlich und in der Einleitung erwähnt, ist die Gruppe der 40- bis 65-Jährigen am stärksten vertreten. Dies kann (unter der Annahme eines gleichbleibenden Flächenverbrauchs pro Kopf) als raumplanerisch relevant erachtet werden, da als Zeithorizont die nächsten 20 Jahre betrachtet werden und die Babyboomer dann ins Rentenalter kommen.

Abbildung 8: Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Altersklasse



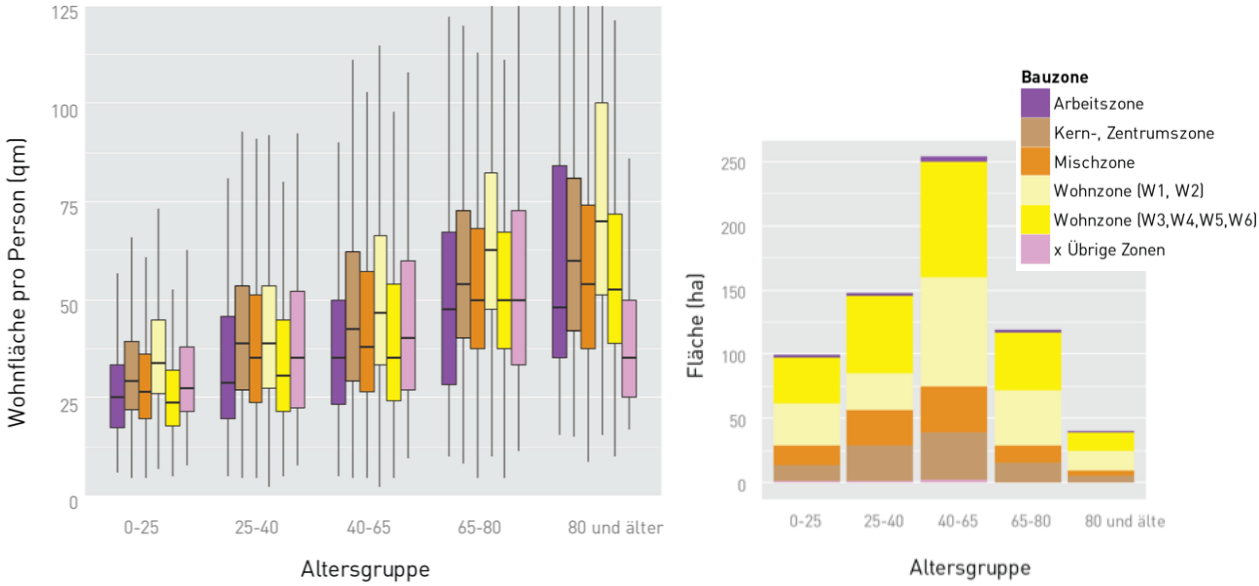
Quelle: BFS (2015)

Vergleicht man den Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Altersklasse über die verschiedenen Bauzonen, zeigt sich, dass die Zunahme der Wohnfläche pro Person mit zunehmendem Alter alle Zonen betrifft. Es ist aber auffällig, dass der Anstieg für die W2 Zonen am grössten ist. 65- bis 80-Jährige brauchen mehr als 60m^2 pro Kopf. Wie oben relativieren sich diese Zahlen, wenn der gesamte Wohnflächenraum aufsummiert wird (Abbildung 9 rechts).

Ein Vergleich des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf nach Altersklasse in Gemeinden unterschiedlicher Grösse (< 5000, 5000 - 10 000 und > 10 000 Einwohner) hat gezeigt, dass der sprunghafte Anstieg des Wohnflächenverbrauchs in allen drei Gemeindekategorien vorkommt (vgl. Abbildung 22 im An-

hang). Der Verbrauch ist zwar in den grösseren Gemeinden etwas tiefer, der Unterschied ist jedoch nicht signifikant, weshalb die Resultate hier nicht zusätzlich gezeigt werden.

Abbildung 9: Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Altersgruppe und Bauzone



Eigene Darstellung. Quelle: BFS (2015), Kantone Aargau (2015) und Zürich (2014)

Wohlgemerkt, diese Untersuchungen erlauben keine Rückschlüsse darauf, ob die Wohnsituation so gewollt ist, oder ob sie mangels Alternativen an Wohnangeboten oder alternativen Wohnformen zustande gekommen ist. Viele ältere Personen möchten in der gewohnten Umgebung bleiben, da man sich verbunden und wohl fühlt (vgl. Kapitel 2). Falls eine Person jedoch über einen Umzug nachdenkt – aus welchen Gründen auch immer, so ist dieser nur realistisch, wenn ein passendes, den Bedürfnissen entsprechendes Angebot vorhanden ist. Welche Wohnangebote im Limmattal für ein Wohnen im Alter vorhanden sind, und welche Strategien die Gemeinden dazu haben, wird im nächsten Kapitel aufgezeigt.

3.2 Umfrage: Wohnen im Alter

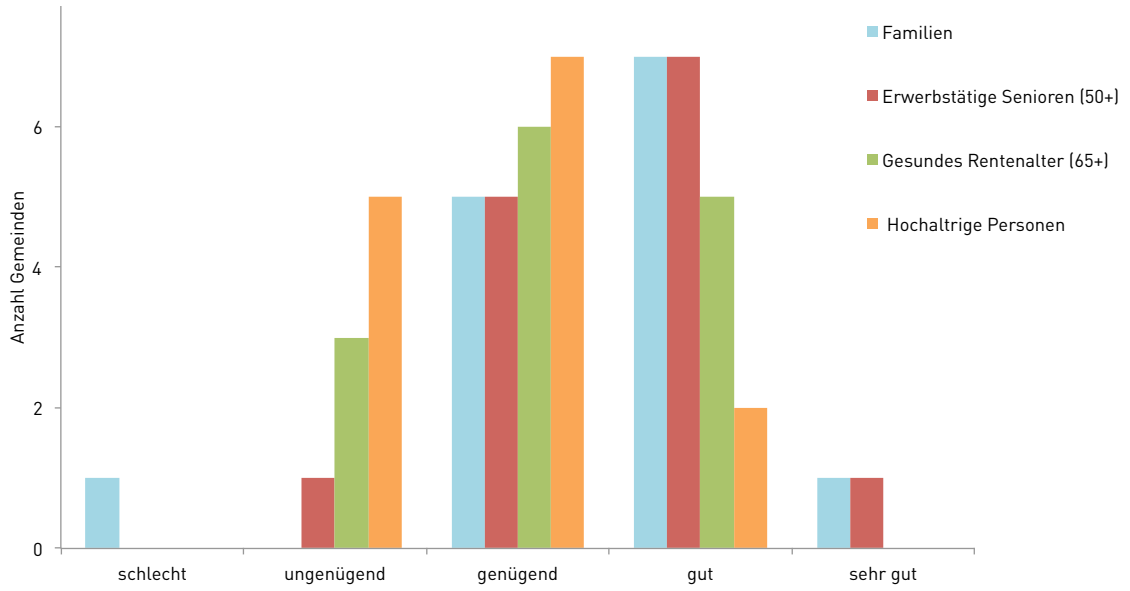
In diesem Kapitel soll aufgezeigt werden, wie die aktuelle Wohnsituation der älteren Bevölkerung von den Gemeinden eingeschätzt wird, und wo die Gemeinden Handlungsbedarf sehen. Zudem wird untersucht, welche Instrumente und Strategien die Gemeinden für ein Wohnen im Alter einsetzen. In einer Onlineumfrage wurden Fachvertreter[17] der 18 Gemeinden angeschrieben. Von den 18 Gemeinden haben 14 den Fragebogen vollständig ausgefüllt. Der komplette Fragebogen ist im Anhang abgebildet. Die wichtigsten Aussagen werden hier zusammengefasst. Dabei muss aber beachtet werden, dass es sich bei den Antworten immer um die Einschätzung eines Gemeindevertreters handelt, d.h. die Resultate sind nicht rein objektiv.

[17] Zuständige Personen für die Alterspolitik wie Leiter des Sozialen Dienstes oder Vertreter des Gemeinderates

Wohnangebot nach Altersklasse

Bei der Frage nach dem Wohnangebot pro Altersklasse wird das Angebot für Familien und erwerbstätige Senioren ab 50 als gut oder genügend eingeschätzt (vgl. Abbildung 10). Auch das Angebot für Leute im gesunden Rentenalter (65+) wird meist als gut oder genügend bewertet, nur drei Gemeinden bewerten das Angebot als ungenügend. In den Bemerkungen gab es dazu die folgende Aussage «*...für rüstige ältere und alte Personen, die noch zuhause leben können fehlt es an Alterswohnungen mit betreutem Wohnen (Wohnen mit Serviceleistungen)».* Auffällig ist, dass bei einem Drittel der Gemeinden das Angebot für hochaltrige Personen (über 80 Jahre) als ungenügend eingestuft wurde (Abbildung 10, oranger Balken)

Abbildung 10: Wohnangebote pro Altersklasse

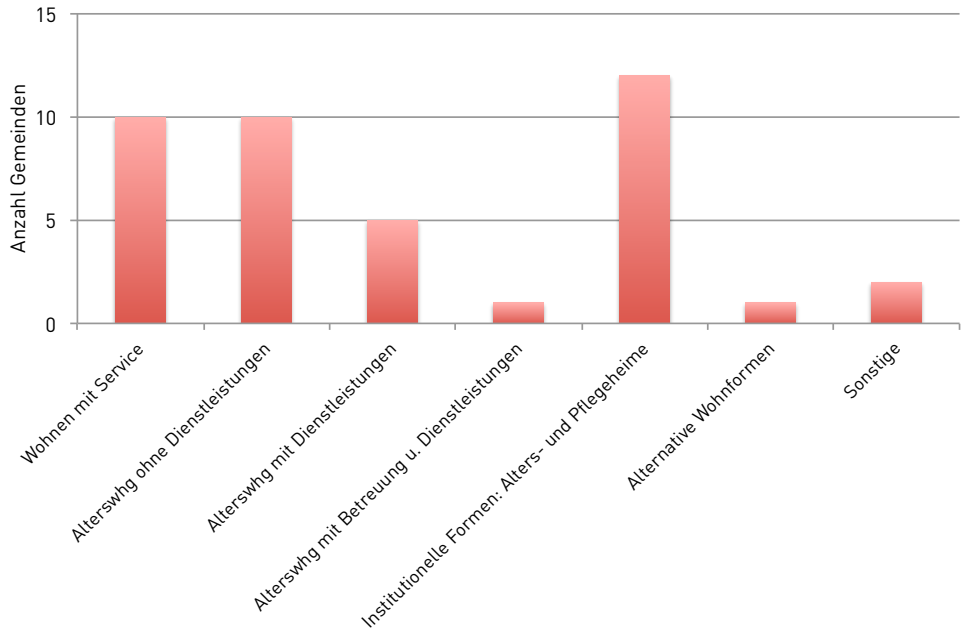


Eigene Darstellung, Quelle: Onlineumfrage

Wohnformen der Gemeinden

Um die Ausgewogenheit und Vielfältigkeit der Wohnangebote zu untersuchen, waren Fragen nach den Wohnformen für ein Wohnen im Alter im Fragebogen enthalten. In zehn Gemeinden gibt es ein Angebot an Alterswohnungen, wobei nur in fünf Gemeinden diese Wohnform mit Service besteht. Zehn der Gemeinden haben also keine Alterswohnungen mit Service. Auch Alterswohnungen mit Betreuung und Dienstleitung gibt es nur selten. In fast allen Gemeinden gibt es institutionelle Wohnformen wie Alters- und Pflegeheime. Kaum vertreten sind hingegen Alterswohnungen mit betreutem Wohnen und alternative Wohnformen wie Alters-WG, Clustering, Mehrgenerationenwohnen. Ein Grund, warum es an solchen Angeboten fehlt, liegt auf der Hand, und tritt in folgender Rückmeldung klar zu Tage: «*Das Angebot für betreutes Wohnen der rechten Limmattaler Gemeinden wurde an der Urnenabstimmung von allen Gemeinden wegen den zu erwartenden Wohnungspreisen verworfen.».* Gemeinden müssen in Altersinfrastrukturen einen Nutzen sehen, der den finanziellen Aufwand aufwiegt, ansonsten ist es schwierig die Mittel dafür gesprochen zu bekommen.

Abbildung 11: Wohnformen für ein Wohnen im Alter



Eigene Darstellung, Quelle: Onlineumfrage

Altersleitbild als Instrument

Eine Frage hat sich auf das kommunale Altersleitbild bezogen. Dieses liefert die strategische Grundlage für die Planung und Steuerung der Aufgaben im Bereich «Alter». Darin wird dargestellt, wie die Herausforderung Wohnen im Alter in Zukunft in einer Gemeinde angegangen werden soll. Oft wird das Leitbild gemeinsam mit der älteren Bevölkerung und Fachexperten erarbeitet. Bei der Frage, ob die Gemeinde über ein ausformuliertes Altersleitbild verfügt, haben vier Gemeinden mit Ja und sieben Gemeinden mit Nein geantwortet. Unabhängig davon haben fünf Gemeinden angegeben, dass sie über eine Pflegeplatzplanung zu verfügen.

3.3 Zusammenfassung der Erkenntnisse aus regionaler Untersuchung

Ein Zusammenzug der Ergebnisse von Kapitel 3.1 zeigt, welche Auswirkungen die Demographie auf die Siedlungsstruktur und den Wohnflächenverbrauch hat. Eine Gegenüberstellung des Wohnflächenbedarfs und des Wohnangebots soll allfällige heutige oder zukünftige Widersprüchlichkeiten aufdecken.

Aus den Untersuchungen in diesem Kapitel geht hervor, dass einige Gemeinden auf der rechten Limmatuferseite sowohl einen hohen Altersquotienten als auch einen hohen Anteil an 40- bis 65-Jährigen aufweisen. Dabei handelt es sich meist um kleinere bis mittlere Gemeinden mit weniger als 7000 Einwohnern. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt unabhängig von der Gemeinde oder der

Bauzone mit zunehmendem Alter an und liegt bei den über 65-Jährigen deutlich über 50m2 pro Kopf. Mit diesem Resultat konnten die Ergebnisse aus anderen Studien (z.B. Statistisches Amt Kanton Zürich (2011)) bestätigt werden. Zudem konnten die wenig dichten W2 Zonen als Räume identifiziert werden, in denen der Wohnflächenverbrauch pro Kopf überdurchschnittliche hoch ist. Dies ist insofern bedeutsam, als dass diese Zonen in den kleinen und mittleren Gemeinden oft einen hohen Flächenanteil von bis zu zwei Drittel an der bewohnten Bauzonenfläche ausmachen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die zukünftige ältere Generation einen bedeutenden Anteil an der Bevölkerung stellen, und dazu oft in baulich wenig dichten Zonen wohnt, muss in den nächsten zehn bis 20 Jahren von einem weiter ansteigenden Wohnflächenverbrauch ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass sich ein «Ageing in Place» hemmend auf den Generationenwechsel auswirken wird. Dies stellt die kommunale Raumplanung und die Wohnpolitik vor Herausforderungen.

Die Resultate der Onlineumfrage legen nahe, dass längst nicht in allen Gemeinden des Limmattals eine breite Palette an adäquaten Wohnformen für ältere Bevölkerungsgruppen angeboten wird. Altersgerechte Wohnungen inklusive Service wie auch alternative Wohnformen sind beispielsweise im ganzen Limmattal untervertreten. Auch gibt es kaum Planungen von generationenübergreifendem Wohnen im Quartier oder integrierte Pflegewohngruppen. Stattdessen lassen die Antworten vermuten, dass viele Gemeinden noch keine spruchreife Strategie für ein Wohnen im Alter haben. Gründe dafür könnten die finanziellen Ressourcen in den Gemeinden sein. Die Urnenabstimmung der rechten Limmattaler Gemeinden zeigt, wie wichtig der Rückhalt in der Bevölkerung ist, um altersgerechtes Wohnen umzusetzen.

Im nächsten Teil dieser Arbeit werden die gewonnen Erkenntnisse anhand zwei Vertiefungsgemeinden auf Gemeinde und Quartiersebene untersucht. Ziel ist es, mögliche Handlungsoptionen aufzuzeigen.

4 Räumliche Vertiefung: 2 Gemeinden

4.1 Kriterien zur Auswahl der Vertiefungsgemeinden

Die Auswahl der Vertiefungsgemeinden wurde anhand folgender vier Kriterien gemacht:

Altersquotient und Anteil an 40- bis 65-Jährigen

Die ersten beiden Kriterien zeigen, welche Gemeinden besonders stark von einer aktuellen und zukünftigen älteren Gesellschaft betroffen sind und wurden in Kapitel 3.1 bereits genauer untersucht.

Prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2030

Gemeinden, welche einen starken Bevölkerungsdruck aufweisen und weiter wachsen möchten, sind auf einen Generationenwechsel in den überalterten Quartieren angewiesen. Aufgrund der Nähe zur Metropole Zürich ist im ganzen Limmattal von einem Zuwachs von 13 % d.h. 21 000 bis 37 000 Leuten auszugehen[18]. Auch jede einzelne Gemeinde geht von einem Wachstum im zweistelligen Prozentbereich aus, wobei der Druck in den kleineren Gemeinden auf der rechten Limmatuferseite deutlich kleiner ist.

Unüberbaute Nutzungsreserven

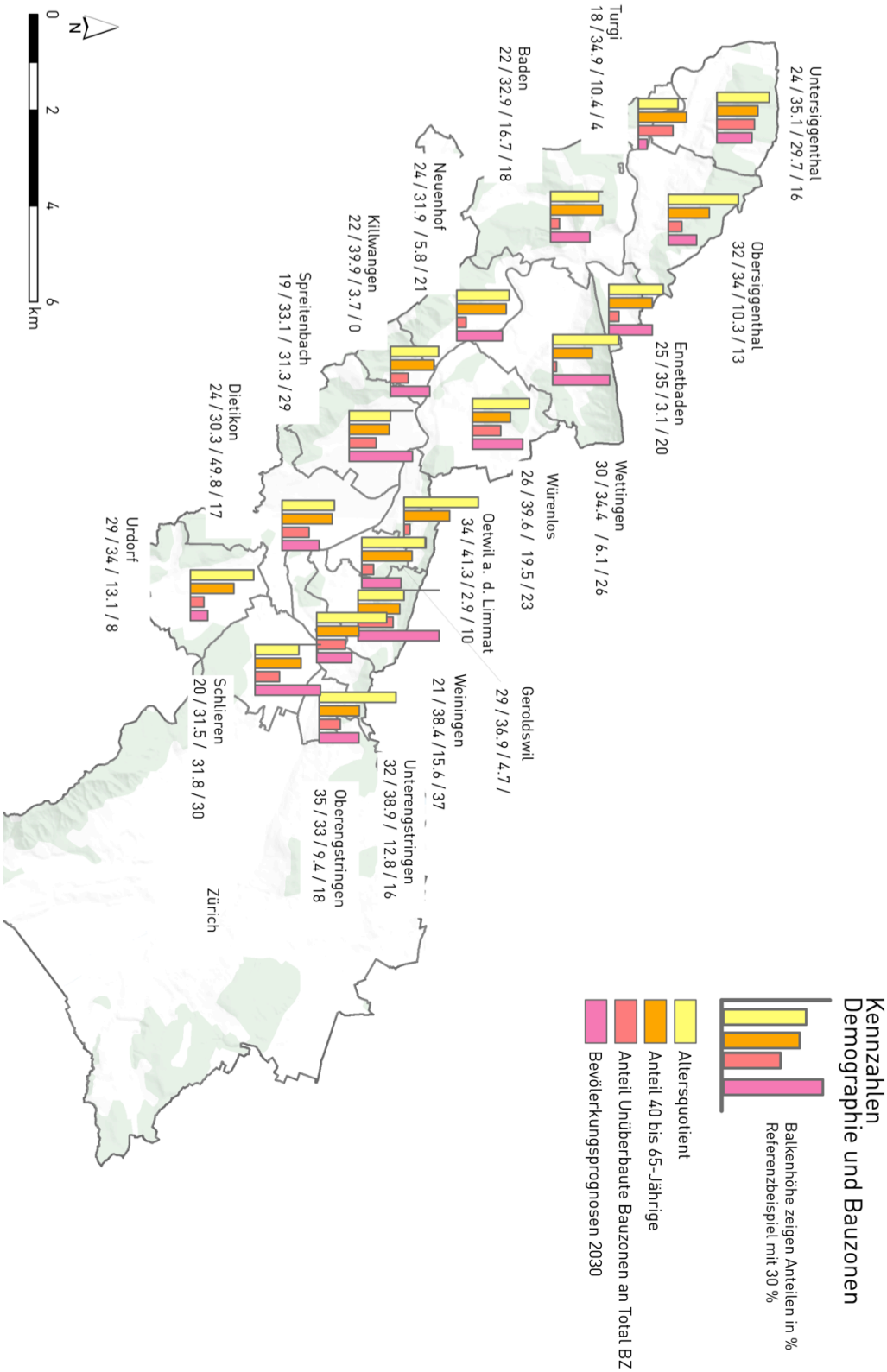
Vor allem dort, wo die Nutzungsreserven an unüberbautem und eingezontem Bauland gering sind und nicht mehr weiter auf der grünen Wiese gebaut werden kann, ist der Druck auf das Siedlungsgebiet und auf den Bodenpreis besonders hoch.

In der Karte in Abbildung 12 wird die Verteilung der vier Kennzahlen für alle 18 Gemeinden dargestellt. Unter Einbezug all dieser Kriterien wurde für diese Arbeit die Gemeinden Wettingen und Unterengstringen als Vertiefungsgemeinden ausgewählt. Die beiden Gemeinden werden wie folgt untersucht:

Mit räumlicher Analyse werden a) die demographische Verteilung und die Siedlungsstrukturen auf Quartiersebene untersucht. Aus Ortsbegehungen und Interviews mit Vertretern der kommunalen Behörde wurden Erkenntnisse zu b) Wohnumgebung und c) Siedlungsentwicklung und Wohnen im Alter gesammelt. Wie in der Methodik erläutert, werden dadurch Anreize und Schwierigkeiten auf kommunaler Ebene aufgedeckt. Basierend auf dieser Gesamtschau, werden in einem letzten Schritt (Kapitel 5) geeignete und auf die Gemeinde abgestimmte Empfehlungen für ein Wohnen im Alter skizziert.

[18] Die Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Gemeinden wurden im Rahmen der Masterarbeit von Kaspar (2014) erhoben. Die hier verwendeten Zahlen sind Einschätzungen der Gemeinden bis 2030.

Abbildung 12: Kennzahlen zur Auswahl der Vertiefungsgemeinden



Quelle: Eigene Darstellung. Daten: BFS (2015), Kantone Aargau (2015) u. Zürich (2014): Beschriftungen zeigen die 4 Kennzahlen pro Gemeinde: Altersquotient, Anteil 40- 65-Jährige, An.t Unbebaute Bauzone, Prognosen

4.2 Gemeinde Unterengstringen

Unterengstringen ist mit 3500 Einwohnern und 976 Beschäftigten ein kleines Dorf an der rechten Seite der Limmat, zehn Kilometer entfernt von Zürich. Aufgrund dieser zentralen und sonnigen Lage am Hang, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der grosszügigen Erholungszonen im nahe gelegenen Wald und in Uferbereichen, ist Unterengstringen eine beliebte Wohngemeinde. Die Bevölkerung wuchs in den letzten 10 Jahren um 25 %. Ein Grossteil der Einwohner ist heute über 65 Jahre alt, ersichtlich am hohen Altersquotienten von 32 (BFS, 2013). Auch der Anteil der 40- bis 65-Jährigen ist mit 38 % hoch. Die Gemeinde erwartet ein starkes Bevölkerungswachstum von ca. 30 % bis 2030, dies bei nur geringen Bauzonenreserven. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen betragen ca. 9 ha. Bei einem Mobilisierungsgrad von 50%[19] bieten diese Reserven Kapazitäten für 600 bis 750 zusätzliche Personen[20].

Abbildung 13: Unterengstringen: links Liegenschaft in Hangquartier, rechts Dorfkernzone

4.2.1 Erkenntnisse Wohnen im Alter

Siedlungsentwicklung und Wohnen im Alter

Die wichtigsten Erkenntnisse zur Siedlungsentwicklung, der kommunalen Wohnpolitik und der Wohnumgebung resultieren aus dem Interview mit Herrn Marcel Balmer, Mitglied des Gemeinderates und zuständige Person für das Wohnen im Alter in Unterengstringen, und Begehungen vor Ort.

Es herrscht eine grosse Bautätigkeit mit vielen Investoren, und bei vielen der aktuell noch leeren Parzellen und unbebauten Nutzungsreserven sind bereits Bauvorhaben im Gang. Eine Übersicht über die Nutzungsreserven und Bauprojekte bietet die Karte in Abbildung 14. Die unüberbauten Reserven liegen teilweise dezentral talabwärts oder auf der linken Limmatuferseite. Es gibt aber noch einige Baulücken in den wenig dichten W2 Zonen. Die Gemeinde selbst verfügt nur noch über wenig eigenes

[19] Der Mobilisierungsgrad zeigt das Verhältnis der Flächen, welche blockiert sind für eine Entwicklung, und der Flächen, welche zur Verfügung stehen. Aus Raum+-Erfahrung der ETH Zürich kann ein Mobilisierungsgrad von 40-60 % als realistisch erachtet werden (Widler, 2013, S.11)

[20] Kapazitätsberechnung mit einer Annahme der Ausnützungsziffer von 1, einem Abzug für die Erschliessung von 15 % und die Nettowohnfläche von 20 %, einer Wohnfläche pro Person von 40 bzw. 50m^2.

Bauland. Insgesamt werden in den nächsten fünf Jahren über 100 Wohneinheiten gebaut, was bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.5 Einwohnern einem Zuwachs von 300 Einwohnern entspricht. Dabei handelt es sich meist um Projekte für Wohneigentum (Abbildung 14, Nr. 1, 2, 3). Nur auf einer bereits bebauten Liegenschaft im Dorfkern möchte der Eigentümer bezahlbaren Wohnraum anbieten (vgl. Abbildung 14, Nr. 5). Weitere Umnutzungen und Ausnutzungen von Geschossflächenreserven werden für die Siedlungsentwicklung kaum in Erwägung gezogen.

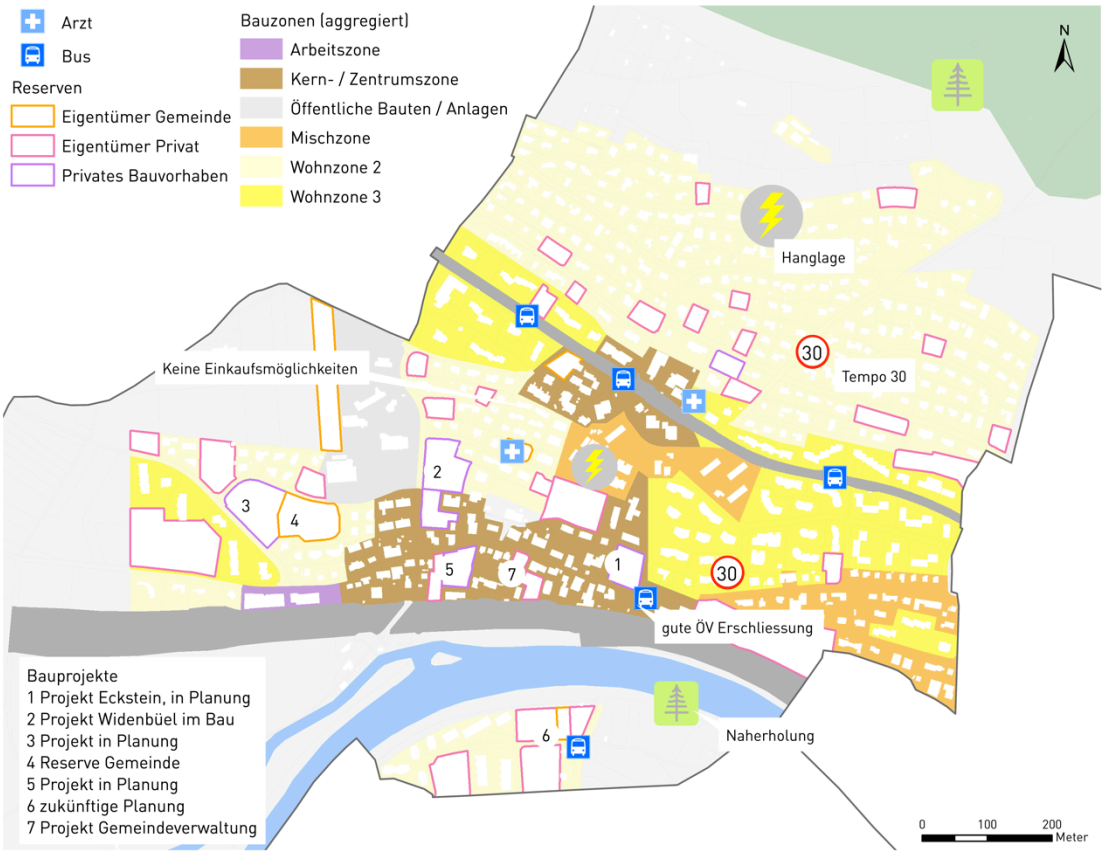
Unterengstringen verfügt über kein Angebot an privaten Alterswohnungen, welche explizit als solche bezeichnet werden können. Jedoch wurde privates Wohnen im Alter mit den neu erstellten Überbauungen optimiert. Diese entsprechen hinsichtlich Lage und Ausstattung (Grundriss, Lift) dem Bedürfnis der älteren Bevölkerungsschicht. Gemäss Hr. Balmer haben einige Personen im Pensionsalter die neuen Angebote genutzt, und sind von ihren ehemals bewohnten Einfamilienhäusern umgezogen. Geplant ist (wie oben erwähnt) eine Überbauung am Dorfplatz mit 27 (bezahlbaren) Mietwohnungen, die hinsichtlich Ausstattung u.a. auch als Alterswohnungen (Durchmischung «Jung & Alt») genutzt werden können. Die Baueingabe erfolgt im Herbst 2015.

Das Dorf verfügt über keine institutionellen Wohnformen, wie beispielsweise Alters- und Pflegeheime oder Angebote für betreutes Wohnen. Zusammen mit weiteren vier Gemeinden der rechten Limmatuferseite werden die Pflegeplätze und Erweiterungen von Pflegeheimen im Zweckverband organisiert und geplant. Eine solche Planung ist die Erweiterung des Seniorenzentrums «Im Morgen» in Weiningen. Die regionale Planung im Zweckverband wird als positiv, wenn auch sehr zeitintensiv wahrgenommen. Aufgrund der steigenden Kosten für stationäre Behandlungen gilt auch in Unterengstringen vermehrt der Grundsatz «ambulant vor stationär». Die Spitex «Rechtes Limmattal» organisiert und plant alle Einsätze von einer zentrale Stelle aus. Die Nutzung dieses und anderer Dienste nimmt in der Gemeinde stark zu; insbesondere auch von Bewohnern der Einfamilienhausquartiere. Weitere Angebote für altersgerechtes Wohnen befinden sich ausserhalb des Dorfes auf dem Gemeindegebiet von Oberengstringen (Seniorenresidenz Almacasa). Zudem wird mit «Senevita Limmatfeld» in Dietikon die Angebotspalette mit Seniorenwohnungen und Pflege in der Region ausgebaut.

Organisation und Koordination

Die Gemeinde verfügt über kein eigenes Altersleitbild. Zukünftig sollen Planungen vermehrt vom regionalen Zweckverband koordiniert werden, wie z.B. das Angebote von Dienstleistungen, ein Netzwerk für einen Wissenstransfer sowie eine Anlaufstelle zu Altersfragen und zur Koordination von Pflegeangeboten.

Abbildung 14: Situation Unterengstringen



Quelle: Eigene Darstellung. Daten: Kanton Zürich (2014)

Wohnumgebung

Wichtige Umgebungsfaktoren für ältere Menschen sind: Infrastrukturen zur vereinfachten Mobilität, nahe Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Hindernisfreiheit und öffentlicher Raum sowie Grünraum. Die Erkenntnisse sind in der Situationskarte (Abbildung 14) eingetragen.

Mobilität und Sicherheit sind wichtige Voraussetzungen für die Lebensqualität von älteren Leuten. Die Gemeinde Unterengstringen mit mehreren Buslinien gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Nach Altstetten und Schlieren verkehren im Viertelstundentakt Busse, ab Dezember 2015 sogar alle 7.5 Minuten. Die Fahrzeit nach Altstetten beträgt 15 Minuten. Punkto Verkehrssicherheit ist die flächendeckende Einführung von Tempo 30 positiv zu bewerten. Diese wurde 2012 an der Gemeindeversammlung beschlossen. Auf der Kantonsstrasse, welche eine starke Trennung der nördlichen und südlichen Dorfteile verursacht, sind zusätzliche ebenerdige Übergänge geplant.

Einkaufen: Die Angebote für die Bevölkerung durch das Gewerbe sind im Dorf begrenzt. Ausser einer Bäckerei mit Café im Dorfzentrum gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten vor Ort. Das nächste Lebensmittelgeschäft liegt mehr als ein Kilometer entfernt von den westlichen Dorfteilen in Oberengst-

ringen. Filialen von Grossbetrieben wie Banken werden aus Rentabilitätsgründen sukzessive geschlossen. Diese Situation wird gemäss Herrn Balmer besonders von der älteren Dorfbevölkerung bedauert - unter anderem, weil solche Gewerbebetriebe auch wichtige Begegnungsorte für ältere Menschen sind.

Die **medizinische Versorgung** ist mit zwei zentral gelegenen Arztpraxen gewährleistet. Jedoch gibt es keine Apotheke im Dorf.

Die **Topographie** ist bei einigen der Gemeinden auf der rechten Limmatuferseite stark strukturiert. In Unterengstringen befinden sich die Einfamilienhaus Quartiere am Hang und weisen vom obersten Haus bis zum Standort der zukünftigen Gemeindeverwaltung einen Höhenunterschied von 100 m auf. Für ältere Personen können solche Steigungen mühsame Hindernisse darstellen und den Aktionsraum beträchtlich einschränken.

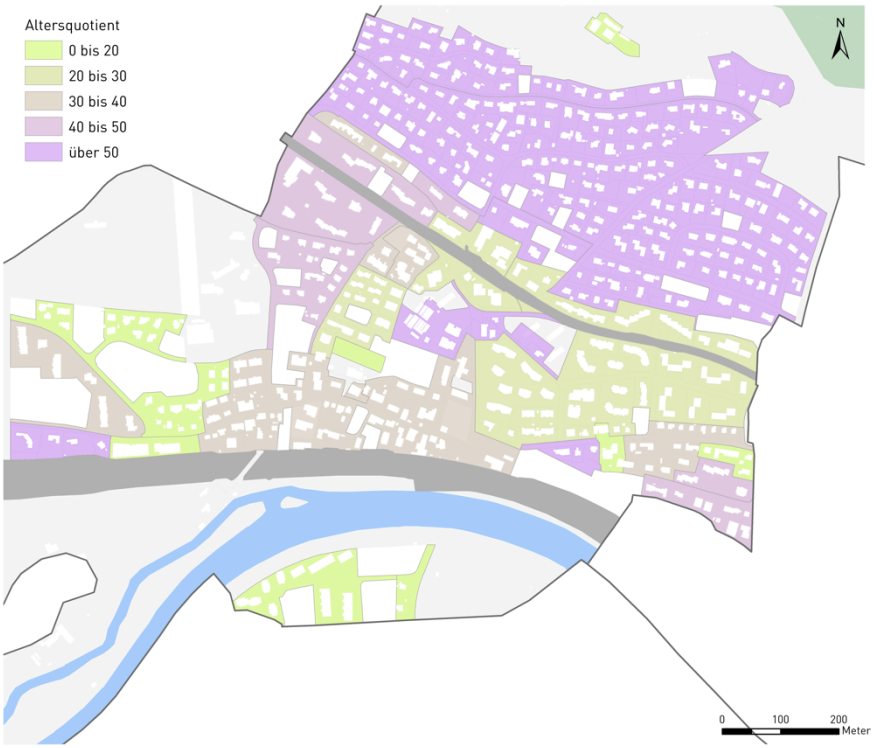
Auch wenn die Gemeinde nahe **Erholungsräume** wie das Limmatufer bietet, so fehlt es in der ganzen Gemeinde an öffentlichem Freiraum und Plätzen mit Sitzgelegenheiten und Toiletten für ältere Personen.

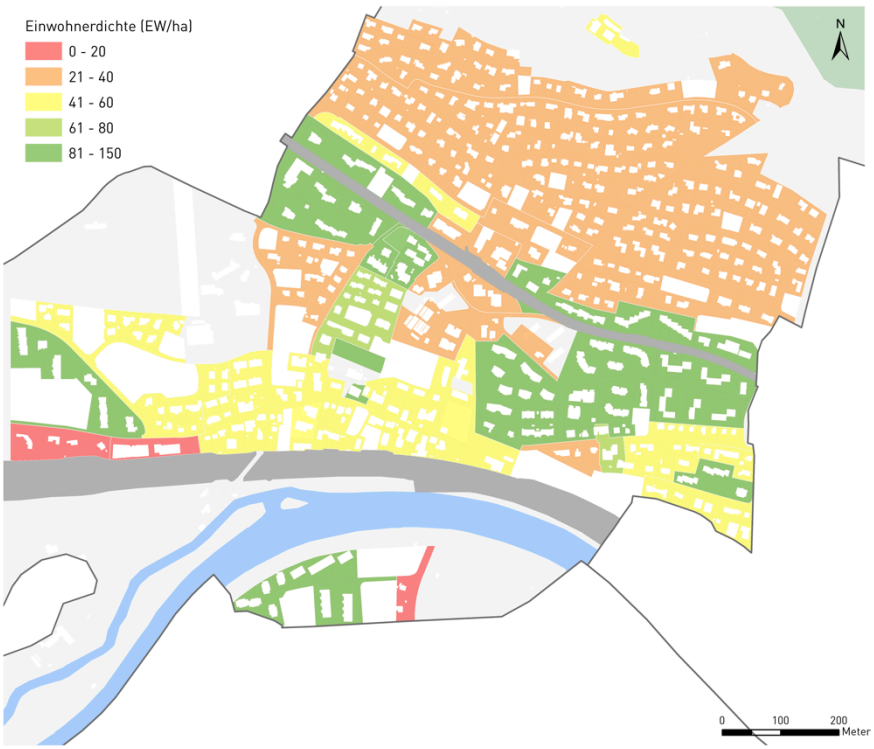
Demographische Verteilung und Siedlungsstrukturen

Der Anteil der älteren Generationen ist nicht in allen Quartieren der Gemeinde gleich hoch, was in der Karte in Abbildung 15 (oben) ersichtlich ist. Die baulich dichteren Wohn- und Mischzonen liegen südlich der Hauptstrasse und weisen einen durchschnittlichen Altersquotient von 20 bis 30 auf. Die W2 Zonen am Hang weisen einen Altersquotient von über 50 auf. Es handelt sich dabei um Wohnzonen mit Baumassenziffern von 1.3 oder 1.4 m^3/m^2 (dies entspricht ungefähr einer Ausnützungsziffer von 0.3 bis 0.4). Entsprechend tief ist die Einwohnerdichte mit 20 – 30 EW/ha (Abbildung 15 unten) und hoch der Anteil der Wohnfläche pro Person mit 60 - 80m^2 pro Person.

In unmittelbarer Nähe zur Limmat und direkt an der Autobahn, jedoch geschützt durch Lärmschutzwände, befindet sich der alte Dorfkern. Die Bevölkerung ist hier bezüglich Alter durchmischt. In den dreigeschossigen Wohnzonen und Mischzonen leben deutlich mehr jüngere Leute. In diesen Quartieren ist auch die Einwohnerdichte höher.

Abbildung 15: Altersquotient und Einwohnerdichte Unterengstringen





Quelle: Eigene Darstellung. Daten: BFS (2015), Kanton Zürich (2014)

4.3 Gemeinde Wettingen

In der Gemeinde Wettingen wohnen 20 000 Einwohner. Aufgrund der Nähe zu Baden, der guten Erreichbarkeit und dem guten Versorgungsangebot sowie dem Angebot an sozialen Einrichtungen ist Wettingen ein attraktiver Wohnort für Menschen aller Altersgruppen.

Der Altersquotient liegt mit 30 über dem kantonalen Durchschnitt und auch der Anteil der 40- bis 65-Jährigen ist mit 34 % ziemlich hoch. Wettingen ist in den letzten 14 Jahren stark gewachsen (10 % gegenüber 2001) und die Gemeinde geht von einem weiter anhaltenden starken Bevölkerungswachstum von 25 % bis 2030 aus. Das bedeutet zusätzliche 5000 Einwohner. Laut kantonalen Prognosen wird sich die Bevölkerung, welche älter als 65 Jahre alt ist, bis 2035 verdoppeln. Ferner zu beachten ist der deutliche Zuwachs von 161 % bei der Gruppe der über 80-Jährigen (Gemeinde Wettingen, 2012), was eine starke Nachfrage an Pflege zur Folge hat. Die Gemeinde verfügt über 15 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Vergleicht man diese Fläche mit den Raumnutzern ergibt das 7.5m^2 Reserven pro Raumnutzer. Bei einem Mobilisierungsgrad von 50 % bieten diese Reserven Kapazitäten für zusätzlich 1000 bis 1200 Personen. Damit kann nur ein Fünftel des prognostizierten Wachstums abgedeckt werden.

Abbildung 16: Sicht auf Wettingen aus Westen

Quelle: Schweizer Luftwaffe 2011

4.3.1 Erkenntnisse Wohnen im Alter

Siedlungsentwicklung und Wohnen im Alter

Die wichtigsten Erkenntnisse zur kommunalen Wohnpolitik und den Umgebungsfaktoren gehen aus Begehungen vor Ort und dem Interview mit Herrn Urs Heimgartner, Leiter der Bau- und Planungsabteilung, und Frau Lilo Jud Leiterin Fachstelle für Altersfragen und Freiwilligenarbeit, hervor.

Abbildung 17 zeigt die aggregierten Bauzonen und Nutzungsreserven sowie die wichtigsten Erkenntnisse zur Wohnumgebung und geplanten Innenentwicklungsprojekten. In den Beschreibungen wird jeweils auf die nummerierten Projekte in der Karte referenziert.

Die unüberbauten Reserven sind dispers in verschieden Bauzonen verteilt. Gemäss Heimgartner ist bei den bestehenden Parzellen insbesondere die Mobilisierbarkeit ein Problem, und die Parzellen bleiben jahrelang unbebaut. Für die Gemeinde sind die Zonen für öffentliche Nutzung strategische Flächen für zukünftige Wohnprojekte (vgl. Projekt Langäcker S. 35). Innenentwicklung und Verdichtung geschieht insbesondere entlang der Landstrasse. Ein weiteres grosses Projekt ist die Arealentwicklung rund um den Bahnhof. Diese Planung wird voraussichtlich 2016 starten und Platz für zusätzlich 1000 Einwohner bieten (Abbildung 17, Nr. 5).

Aktuell stehen in Wettingen 172 Alterswohnungen verteilt auf vier Standorte zur Verfügung. Insbesondere Angebote für Wohnen mit Dienstleistung und altersgerechte Wohnungen in jedem Preissegment (Attika für gehobenen Standard wie auch preisgünstiger Wohnraum) fehlen. Dies wird von der Gemeinde als grosses Problem angesehen. Aufgrund der hohen Nachfrage und des fehlenden Wohnraumangebotes kommt es vermehrt zu Wegzügen aus der Gemeinde.

Auf dem Langäckerareal planen die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW) und Pro Familia ein Wohnprojekt mit 83 neuen Wohnungen (Abbildung 17, Nr.1). Mit der Umnutzung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in Mischzonen (WG4) wird das Land der Gemeinde im Baurecht abgegeben und damit ein Bau mit vier neuen Wohnblöcken auf einer Fläche von 1 ha ermöglicht. Je ein Block besteht aus Eigentumswohnungen und kleineren Mitwohnungen inklusive zwei Pflegewohnungen. In zwei Gebäuden werden zudem Familienwohnungen erstellt. Der Wettbewerb wurde im Herbst 2013 abgeschlossen. Baubeginn ist voraussichtlich 2017. Mit diesem breiten Wohnraumangebot wird eine gute soziale und gesellschaftliche Durchmischung erwartet.

Im stationären Bereich stehen in Wettingen ca. 100 Plätze im Alterszentrum St. Bernhard und zusätzliche Betten in drei Pflegewohnungen zur Verfügung. In zeitlicher Übereinstimmung mit dem Umzug des Alterszentrums St. Bernhard in das eben erwähnte Langäckerareal wird dieses Angebot erweitert (Abbildung 17, Nr.2).

Im Bereich Wohnen mit Service laufen zurzeit Verhandlungen mit einem Investor zu einem Projekt an der Landstrasse (Abbildung 17, Nr. 4). Die planerischen Behörden würden eine höhere Ausnützungsziffer und ein zusätzliches Geschoss im Rahmen einer Sondernutzungsplanung bewilligen. Jedoch werden im Gegenzug Leistungen an einen öffentlichen Raum im Erdgeschoss verlangt.

Für preisgünstige und altersgerechte Wohnangebote spielen in Wettingen die Genossenschaften eine zentrale Rolle. Von der Gemeinde wird jedoch feststellt, dass bei verdichteter Bauweise durch Ersatzneubauten meist eine aktive Unterstützung der Gemeinde erforderlich ist. Die Skepsis gegenüber höherer Dichte hemmt die Genossenschaft, von einer höheren baulichen Ausnützung Gebrauch zu machen. In Wettingen wird dank einer gemeinsamen Planung ein Wettbewerb für Ersatzneubauten der Gemeinnützigen Genossenschaft stattfinden, welcher höhere bauliche Dichten vorgibt. Alternative Wohnformen wie Generationenwohnen oder Clusterwohnen gibt es in Wettingen nicht. Jedoch werden diese Wohnformen wahrgenommen und deren Entwicklungen beobachtet.

Was die bauliche Ausnützung von locker bebauten Wohnzonen betrifft, so kann diese bei vielen Liegenschaften nicht weiter erhöht werden. Der Grund dafür ist die Gewährung eines zusätzlichen Untergeschosses und Dachgeschosses in der früheren Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Somit liegt die tatsächliche Ausnützung gemäss Heimgartner heute bereits bei 0.6 bis 0.7.

Organisation und Koordination

Die politische Behörde Wettingen geht die Alterspolitik aktiv an. Das zielgerichtete Altersleitbild wurde kürzlich überarbeiteten und es gibt eine Fachstelle für Altersfragen und Freiwilligenarbeit. Die Fachstelle hat ein gutes Netzwerk zu vielfältigen Partnerschaften und Organisationen. Die Gemeinde kann zudem auf eine vorbildliche Unterstützung mit Leitfäden und Standortgesprächen seitens des Kantons Aargau zählen. Somit bestehen gute Voraussetzungen zur Koordination und Umsetzung der Ziele und Massnahmen.

Wohnumgebung

Als Gemeinde mit der Einwohnergrösse einer Kleinstadt verfügt Wettingen über sehr günstige Verkehrsanbindungen mit zwei S-Bahn-Linien und einem ausgebauten Busnetz für den Nahverkehr. Die Fahrzeit nach Zürich beträgt 30 Minuten. Zu den Verkehrsberuhigungsmassnahmen gehören die Tempo-30-Zonen in den Wohnquartieren, welche seit Herbst 2013 konsequent umgesetzt werden.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Arztpraxen decken die Bedürfnisse älterer Leute ab. Die Einkaufsmöglichkeiten befinden sind mehrheitlich zentral entlang der Landstrasse und zwischen dieser und dem Bahnhof.

Der Gartenstadtcharakter, die räumlich disperse Verteilung der Einfamilienhäuser sowie Höhenunterschiede einiger Quartiere zum Einkaufszentrum haben viele Fusswege zur Folge und können für ältere Leute erschwerend sein. Um sich auszuruhen, gibt es zahlreiche öffentliche Kleinplätze mit Sitzgelegenheiten. Diese und weitere Gestaltungs- und Freiraumelemente sind Bestandteil des 2013 sorgfältig erarbeiteten und umfassenden Freiraumkonzeptes.

Abbildung 17: Situationsplan Wettingen

Quelle: Eigene Darstellung. Daten: Kanton Aargau (2015)

Demographische Verteilung und Siedlungsstrukturen

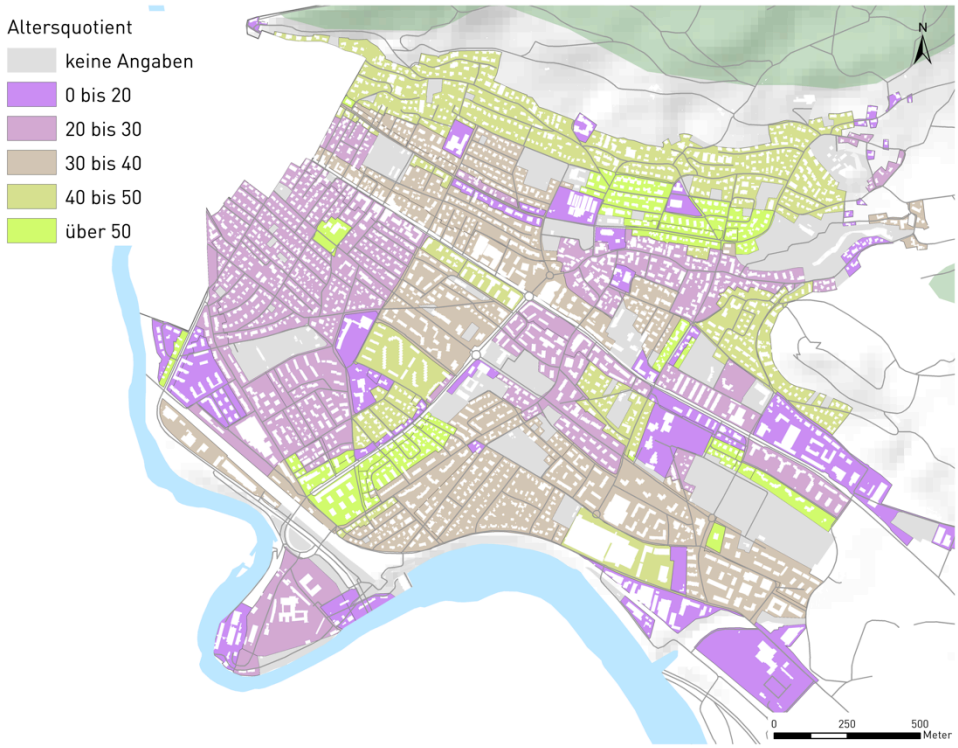
Als Arbeitervorort von Baden ist Wettingen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert stark gewachsen. Ein klares Zentrum fehlt, da die Gemeinde aus verschiedenen Ensembles zusammenwuchs. Heute bildet Wettingen zusammen mit der Stadt Baden ein durchgehendes Siedlungsgebiet. Die Arbeiterquartiere bilden heute gut durchgrünte Einfamilienhausquartiere, und so versteht sich die Gemeinde auch heute noch als Gartenstadt, deren Charakter erhalten bleiben soll.

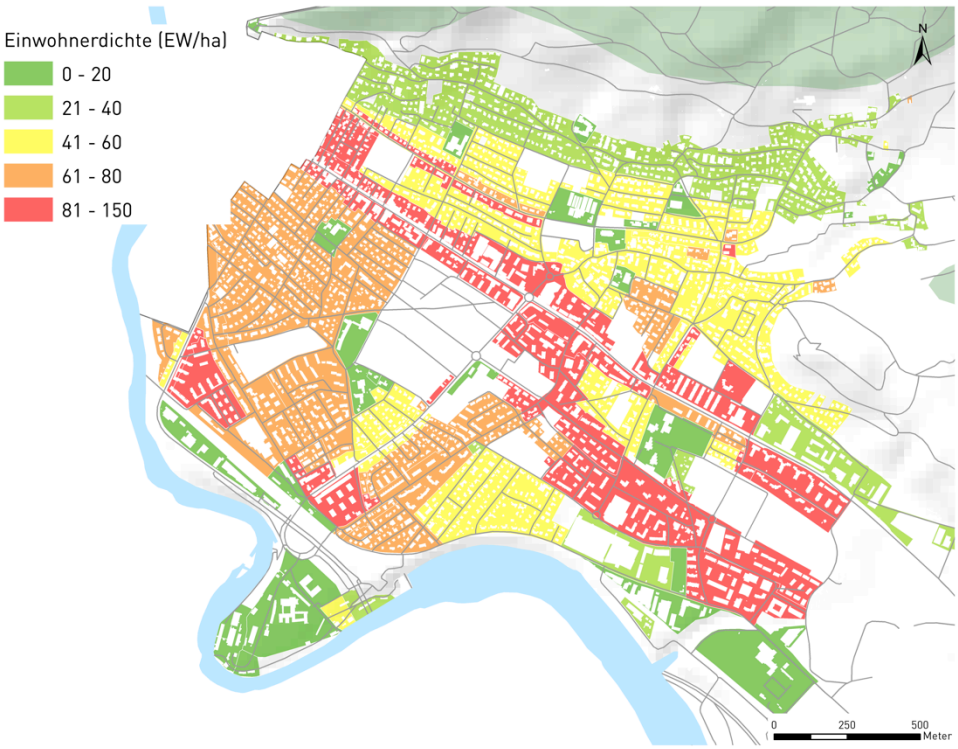
Bezüglich Siedlungsstruktur ist Wettingen jedoch sehr heterogen. Die Gemeinde setzt sich aus verschiedenen Quartieren mit sehr unterschiedlichen Identitäten zusammen. Dies schlägt sich in unterschiedlicher Wohnflächennutzung und demographischer Verteilung nieder (vgl. Abbildung 18). Die baulich dichteren Wohn- und Mischzonen wie auch die Dorf- und Zentrumszonen weisen einen durchschnittlichen Altersquotient von 29 bis 33 auf. Die W2 Zonen weisen einen deutlich höheren Altersquotient um 40 auf. Anteilsmässig am meisten ältere Leute wohnen im Quartier unterhalb der Lägern. Dieses Quartier weist einen Altersquotient von 46 auf. Anteil der 40 bis 65 Jährigen ist ebenfalls hoch mit 40%. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Hangwohnzonen mit einer Ausnützungsziffer von 0.4. Entsprechend tief ist die Einwohnerdichte mit 40 EW/ha und hoch der Anteil der Wohnfläche pro Person mit einem Durchschnitt von 60 m^2. Ebenso fällt das Einfamilienhaus-Quartier im östlichen Teil der Gemeinde mit einem hohen Altersquotient und tiefer Einwohnerdichten auf.

Abbildung 18: Situation Längern-Quartier Wettingen

Quelle: Geoportal des Bundes, Swisstopo (2014)

Abbildung 19: Altersquotient und Einwohnerdichte Wettingen





Quelle: Eigene Darstellung. Daten: BFS (2015), Kanton Aargau (2015)

5 Herausforderungen und Empfehlungen

In diesem Kapitel wird in einem ersten Schritt nochmals auf die wichtigsten Erkenntnisse eingegangen, welche aus den Untersuchungen in den Vertiefungsgemeinden hervorgingen. In einem zweiten Schritt werden aufbauend auf diesen Erkenntnissen Handlungsempfehlungen formuliert. Diese zeigen den Gemeinden auf, wie sie die Wohnsituation für ältere Leute im Sinne einer Innenentwicklung in Zukunft gestalten können. So unterschiedlich die Ausgangslagen in den Gemeinden sind (Grösse, Alterspolitik, Wohnsituation und Siedlungsstruktur usw.), so unterschiedlich sind auch die Handlungsschwerpunkte. Aus diesem Grund werden pro Gemeinde die zwei bis vier wichtigsten Empfehlungen aus einem Gesamtkatalog (vgl. Anhang 6) herausgegriffen und diskutiert. Dabei wird unterschieden zwischen Empfehlungen informeller Art, welche sich an kommunale Behördenmitglieder, zuständige Personen der Alterspolitik und Planer richten und Empfehlungen zur Anpassung der formellen Planungsinstrumente.

Eine Zusammenfassung der Empfehlungen auf übergeordneter, regionaler Betrachtungsebene ist zentraler Teil der abschliessenden Diskussion in Kapitel 6.

5.1 Empfehlungen Unterengstringen

Unterengstringen ist wie viele andere Gemeinden des rechten Limmattals stark von einem gesellschaftlichen Alterungsprozess betroffen. Besonders auffällig sind der hohe Anteil älterer Personen in wenig dichten Wohnzonen und der hohe Wohnflächenverbrauch pro Person an sonnigen Südhängen. Die Anwohner nutzen das Angebot von diversen Diensten, um möglichst lange zu hause wohnen zu können. Aufgrund der Hanglage und der fehlenden Angebote an Sitzgelegenheiten ist aber die Mobilität limitiert. Das Angebot an Alterswohnungen ist schmal, insbesondere für ein lokales altersgerechtes Wohnen. Jedoch konnten mit neuen Bauprojekten das Angebot für privates Wohnen ergänzt und die Wohnmobilität der älteren Bewohner etwas gefördert werden. Ob die von Investoren geplanten Bauprojekte ebenfalls den Bedürfnissen der älteren Generationen nachkommen ist fraglich. Oft sind nämlich solche Eigentumsobjekte aufgrund fehlender Pflege- bzw. Notfallangebote zu unflexibel für ein sicheres Wohnen im Alter. Aufgrund der Erkenntnisse werden folgende Massnahmen empfohlen:

1) Bewusstsein bei Behörde schaffen und regionale Zusammenarbeit fördern

Die Gemeinden auf der rechten Seite weisen ähnliche Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen auf. Eine erhöhte Nachfrage nach geeignetem Wohnraum wird zukünftig daher in allen Gemeinden spürbar sein. Solch komplexe Aufgaben der Planung stellen die oft im Milizsystem organisierten Gemeinden vor neue Herausforderungen, welche sie mit den heutigen Ressourcen und finanziellen Mitteln nicht bewältigen können. Im Bereich des institutionellen Wohnens (Pflege- und Altersheime) haben sich die Gemeinden bereits zu einem Zweckverband zusammengeschlossen. Zukünftig wird es wich-

tig sein, dass die Zusammenarbeit ausgedehnt und gemeindeübergreifend eine Strategie für ein «Wohnen im Alter auf der rechten Limmatuferseite» angegangen wird. Mit einer gemeinsamen Strategie können Themen wie die Unterstützung und Beratung von privatem Wohnen oder die Koordination und Planung von organisiertem oder genossenschaftlichem Wohnungsbau angegangen werden. Auch Themen ausserhalb der Wohnpolitik wie Versorgungseinrichtungen, soziale Netzwerke oder Freiwilligenarbeit können koordiniert werden. Um dies zu erreichen, müssen Politik und Behörde für das Thema Wohnen im Alter sensibilisiert werden und bereit sein, einen Beitrag für die Zusammenarbeit zu leisten.

Ein gutes Beispiel für eine regional organisierte und gemeindeübergreifende Planung ist der «Verein für Altersbetreuung im Oberen Fricktal» (VAOF). Der Verein hat seine Rolle von der reinen Koordination von Pflegeplätzen ausgebaut und funktioniert heute vermehrt als Wissensvermittler und Koordinator (Zimmerli, 2015). Wie die Studie von Zimmerli (2015) zeigt, hat der Verein eine Vorreiterrolle in der Schweiz. Anders als im Fricktal soll der Verein im Limmattal nicht aus Gemeindemitgliedern einer regionalen Planungsgruppen (Züricher Planungsgruppe Limmattal und Baden Regio) bestehen. Stattdessen ist ein kantonsübergreifender Verein unabhängig der Planungsregionen zweckmässig, welcher den Gemeindestrukturen auf der rechten Limmatuferseite entspricht und diverse Schnittstellen zu beiden Planungsgruppen hat.

2) Grundlagen schaffen und Bevölkerung miteinbeziehen

Nebst dieser regionalen Zusammenarbeit sollte sich jede Gemeinde der eignen Verantwortung bewusst sein und überlegen, wie sie die Thematik Wohnen im Alter angehen und mit den Zielen der Siedlungsentwicklung abstimmen will. Als Grundlage für die zukünftige Planung können Übersichten zur demographischen Verteilung und zu Nutzungsreserven (inkl. Lage, und Merkmale zu Eigentümerinteresse, Baureife, Mobilisierungshindernisse) dienen. Diese Übersichten sind bei kleineren Gemeinden wie Unterengstringen oft nicht vorhanden.

Eine weitere wichtige Grundlage bildet die Bedarfsanalyse für altersgerechten Wohnraum. Mit Berechnungen können der Bedarf an Wohnraum abgeschätzt und mit Umfragen die Bedürfnisse der älteren Generation abgeholt werden. Auch mit einem regelmässigen Austausch, z.B. in Workshops zu Wohnen im Alter, können Ideen und Wünsche aber auch die Ängste der Bewohnerschaft abgeholt werden.

3) Wohnumgebung verbessern

Für ältere Leute sind zentral gelegene und gut zu Fuss gut erreichbare Versorgungsmöglichkeiten wichtig. Ein «Lädelisterben» im Dorf ist zu verhindern bzw. neue Versorgungsangebote aufzubauen. Da stationäre Läden oft nicht rentabel sind, könnten in einer Anfangsphase flexible und temporäre Angebote getestet werden. Mit einem mobilen Verkaufsbus wie er früher von der Migros betrieben wurde, könnten an gewissen Tagen in der Woche wichtige Einkäufe von Lebensmitteln getätigt werden. Dieser Wagen wäre gleichzeitig Treffpunkt für die lokale Bevölkerung und könnte bei Bedarf später in einen stationären Laden umgewandelt werden. Ebenso wichtig sind auch öffentliche Räume und

Sitzgelegenheiten, welche in Unterengstringen nur spärlich vorhanden sind. Es wird empfohlen, mindestens einen kleinen Park mit sanitären Einrichtungen in der Kernzone zu erstellen, sowie weitere Sitzmöglichkeiten an dafür geeigneten Orten zu verteilen.

4) Mit raumplanerischen Instrumente Anreize für altersgerechte Wohnungsbau schaffen

Nebst diesen konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen sollen zur Förderung von altersgerechtem Wohnungsbau auch Anreize mit formellen planerischen Instrumenten geschaffen werden. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist eine breite Auswahl an Wohnformen mit unterschiedlichen Merkmalen (Preis, Grösse usw.) Voraussetzung für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Attraktive Wohnungen an zentraler Lage können für ältere Leute einen Mehrwert darstellen und zum Umzug motivieren. Aber auch Verdichtungsmassnahmen von Einfamilienhausquartieren können «Jung und Alt» einen Mehrwert bieten, wie das Beispiel in Kapitel 2 zeigt. Hier werden raumplanerische Instrumente und Handlungsoptionen aufgeführt, welche je nach Gebiet und Quartier unterschiedliche Lösungsansätze aufzeigen:

Arealüberbauung:

Planung und Bau von altersgerechten Wohnungen (Mehrfamilienhäuser, Arealüberbauung) sind meist in der Hand privater Anbieter. Bei grösseren und zentral gelegenen Überbauungen sollte die Gemeinde intervenieren. In Unterengstringen ist dies insbesondere bei der Liegenschaft an der Limmat und bei kommenden Überbauungen in der Kern- und Mischzone wichtig. Hier sollte eine Pflicht für eine Sondernutzungsplanung eingeführt werden. Mit den darin enthaltenen Vorschriften kann ein gewisser Prozentsatz an altersgerechtem Wohnen und öffentlichem Raum vorgeschrieben werden. Im Gegenzug kann dem Eigentümer ein Ausnützungsbonus gewährt werden.

Umbau, Erweiterung für privates Wohnen:

Auf Einzelparzellen mit einer tiefen Baumassenziffer (bzw. Ausnützungsziffer) wie an Hanglagen, soll mit Ausnützungsboni die bauliche Verdichtung gefördert werden. Dies jedoch nur unter der Bedingung, dass zusätzlich mindestens eine neue Wohneinheit geschaffen wird und die Erweiterung dem Charakter des Quartiers entspricht. Damit könnten neue, moderne «Stöckli» gebaut werden, welche ein «Ageing in Place» ermöglichen. Dazu wird hier ein Beispiel für eine Kapazitätsabschätzung aufgeführt: Würde im Südhangquartier (vgl. Kapitel 4.2) jedes dritte der insgesamt 160 Einfamilienhäuser umgebaut und Wohnraum für je zusätzlich zwei Personen geschaffen und 2.) die unbebauten Reserven entwickelt, könnte alleine in diesem Quartier Raum für zusätzlich 220 Personen gewonnen werden. Dies entspricht ca. einem Fünftel des prognostizierten Wachstums.

Um den Anforderungen des quartiereignen Charakters gerecht zu werden, sind neue architektonische Lösungsansätze gefragt. Diese Änderung, welche eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung bedingt, ist aufgrund der demographischen Situation zeitnah anzugehen.

5.2 Empfehlungen Wettingen

Wettingen geht das Thema Wohnen im Alter aktiv an und hat mit dem Altersleitbild und der Fachstelle für Altersfragen und Freiwilligenarbeit bereits gute Instrumente und Grundlagen, um auf demographische Veränderung zu reagieren und zukünftige Herausforderungen anzugehen. Mit dem Projekt «Langäcker» zeigen die Gemeinde und die beteiligten Genossenschaften eine neue und innovative Lösung von altersdurchmischtem Wohnen. Beachtet man die Wohnformen, so fällt positiv auf, dass mit dem nahen Kindergarten und einem späteren Zuzug des Alterszentrums auf einer kleinen Fläche ein Angebot für alle Altersgruppen angeboten wird. Solche Beispiele von Genossenschaftlichem Bauen haben in der Schweiz Pioniercharakter.

Raumplanerische Anreizsysteme wie Ausnützungsboni und Sondernutzungsplanung werden bereits sinnvoll und zielführend eingesetzt. Trotz dieser Bemühungen ist das Angebot für ältere Leute knapp. Folgende Empfehlungen könnten dazu beisteuern, die Situation zu verbessern:

1) Förderung von altersgerechtem und preisgünstigem Wohnungsbau

Die hohen Wohnungspreise sind für viele ältere Leute in Wettingen nicht tragbar. Zudem fehlen der Gemeinde Nutzungsreserven, um solchen bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum zu erstellen. Nebst der aktiven Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern (Genossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige Aktiengesellschaften), sollte der preisgünstige Wohnungsbau von Kanton und Gemeinde mit raumplanerischen Mitteln gefördert werden. Damit Gemeinden einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum für Auf- und Einzonungen verlangen können, braucht es eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung und eine vorgängige Ergänzung im kantonalen Baugesetz (BauG). Diese Anpassungen haben diverse Kantone in den letzten Jahren vorgenommen. Im Kanton Aargau wird im kommenden Herbst über diese Gesetzesänderung abgestimmt.

Ein weiteres Mittel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist die explizite Verwendung der Mehrwertabschöpfung und die Abgabe von Bauland der Gemeinde an gemeinnützige Wohnbauträger. Letzteres wird in der nächsten Empfehlung diskutiert.

2) Einbindung der Träger von gemeinnützigem Wohnungsbau in den Planungsprozess

Obgleich (wie oben erwähnt) die Reserven in Wohn- und Mischzonen fehlen, verfügt Wettingen über einen hohen Flächenanteil an Zonen für öffentliche Nutzung, welche langfristige Reserven darstellen. Zudem gibt es zahlreiche Genossenschaftssiedlungen. Diesen Genossenschaften kommt bei der Aktivierung vorhandener Entwicklungspotenziale eine zentrale Rolle zu - sowohl bei der Entwicklung der heute unbebauten Zonen öffentlicher Nutzung, als auch bei der Sanierung bestehender Siedlungen. Genossenschaften sollten daher vermehrt in den Planungsprozess der Gemeinde miteinbezogen werden.

Bei Sanierungen und Ersatzneubauten ist ein frühzeitiger Dialog mit allen Akteuren wichtig, wie sich dies bei einem aktuellen Ersatzneubauprojekt der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen zeigte.

Entspricht die heutige Siedlung hinsichtlich baulicher Ausnützung nicht mehr den Vorstellungen der Gemeinde, ist mit der Genossenschaft abzuklären, wie eine verdichtete Bauweise zukünftig aussehen könnte. In Wettingen gibt es noch einige Genossenschaftssiedlungen mit alter Bausubstanz und einem Sanierungsbedarf.

Die Genossenschaften spielen gerade bei neuartigen, generationsübergreifenden Wohnmodellen und innovativen Wohnalternativen eine wichtige Rolle, wie das Beispiel «Längacker» zeigt. Solch neu erstellte genossenschaftliche Bauten sind oft von hoher baulichen Qualität und kommen den Anforderungen einer nachhaltigen Flächennutzung nach. Gleichzeitig bieten sie Mehrwerte, welche für ältere Personen wichtig sind. Dazu gehören beispielsweise die Gestaltung der Aussenräume und Begegnungszonen. Ebenso können mit solchen Wohnformen den sozialen Netzwerken und nachbarschaftlichen Kontakten Rechnung getragen werden (vgl. Kap. 2).

6 Diskussion und Fazit

Der demographische Wandel stellt die Gesellschaft und auch die Innenentwicklung vor neue Herausforderungen. Agglomerationsräume wie das Limmattal, welche einem starken Bevölkerungsdruck ausgesetzt sind und zusätzlichen Wohnraum schaffen müssen, werden die Auswirkungen in der Planung deutlich spüren. Diese Arbeit widmet sich der Herausforderung der zukünftigen Siedlungsentwicklung nach innen, im Kontext des zukünftigen sozio-demographischen Wandels, und diskutiert mögliche Lösungen zur Integration dieser beiden Themen. Vor diesem Hintergrund wurden eingangs der Arbeit folgende Annahmen formuliert:

> ***H 1: Eine Alterung der Gesellschaft in Kombination mit «Ageing in Place» führt zu wenig dichten Siedlungsstrukturen auf Quartiersebene.***
>
> ***H 2: Zurzeit fehlen in vielen Gemeinden geeignete Angebote und Strategien, um einen Generationenwechsel und eine optimale Flächennutzung zu garantieren.***
>
> ***H 3: Eine Siedlungsentwicklung nach innen bietet Möglichkeiten, um den raumplanerischen Herausforderungen der demographischen Alterung begegnen zu können.***

Die beiden ersten Hypothesen werden im folgenden Kapitel nochmals aufgegriffen. Die wichtigsten Erkenntnisse und Limitierungen werden diskutiert. Den Abschluss bildet die separate Diskussion der dritten Hypothese mit einer regionalen Betrachtung über das gesamte Limmattal und einem Ausblick auf weitere Forschungsfragen.

6.1 Verstärkte Alterung und fehlende Angebote

Verstärkte Alterung kann zu Entleerung der Wohnquartiere führen

Um herauszufinden, wo der demographische Wandel im Limmattal stattfindet und welchen Einfluss dieser auf die Siedlungsentwicklung hat, wurden Daten zu Demographie, Wohnungsbau und baulichen Strukturen räumlich-quantitativ ausgewertet. Dabei fällt auf, dass kleinere und mittlere Gemeinden an der rechten Limmattalseite stärker vom demographischen Wandel betroffen sind. Der Altersquotient liegt in sechs der elf Gemeinden über dem Schweizer Durchschnitt von 28.7. Im Mittel liegt er im ganzen Limmattal jedoch unter dem Schweizer Durchschnitt. Zehn der 18 Gemeinden weisen einen höheren Anteil der 40- bis 65-Jährigen auf als das Schweizer Mittel von 35 % (vgl. Tabelle 2 und BFS, 2015). Mit Fokus auf die Raumplanung wurde in dieser Arbeit die demographische Verteilung nicht nur auf den zwei Ebenen Region und Gemeinde untersucht, sondern auch auf der Ebene Quartiere mit Blick auf deren baulichen Dichten. Damit unterschiedet sich die Arbeit von bisherigen Studien wie dem Age-Report (Höpflinger und Wezemael 2014) oder der Studie des Kantons Zürich (Zimmerli und Vogel 2012).

Mit den Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass insbesondere in locker bebauten Wohnzonen der Wohnflächenanteil pro Person mit dem Alter zunimmt (Abbildung 9), und dass die meisten mittleren und kleineren Gemeinden einen flächenmässig hohen Anteil dieser zwei geschossigen Wohnzonen aufweisen. Mit durchschnittlich 60 m^2 pro Person liegt der Wert deutlich höher als der Schweizer (45 m^2) bzw. Limmattaler Durchschnitt (43 m^2). Berücksichtigt man zusätzlich die zukünftige Zunahme der Personen im Pensionsalter in diesen Zonen, besteht die Gefahr, dass die Einwohnerdichte in den Wohnquartieren weiterhin stark abnehmen wird. Auch nach dem Wegzug der Kinder bleiben die Eltern im Eigenheim. Es kommt zu einer Entleerung der Einfamilienhausquartiere.

Diese Erkenntnisse aus den regionalen Untersuchungen konnten in den Vertiefungsgemeinden für gewisse Quartiere bestätigt werden. So weisen grossflächige Wohnquartiere am Hang in Unterengstringen und Wettingen einen hohen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Kopf und eine tiefe Einwohnerdichte auf (Abbildungen 15 und 19). In Agglomerationsräumen wie dem Limmattal führt ein solcher hoher Verbrauch und ein knappes Wohnflächenangebot dazu, dass die Bodenpreise steigen und sich Familien keinen Wohnraum mehr leisten können. Die Dringlichkeit für eine Mobilisierung von Nutzungsreserven innerhalb der bebauten Gebiete wird zusehends grösser.

Die quantitative Untersuchung weist jedoch methodische und inhaltliche Limitierungen auf. Für die räumliche Analyse wurden gebäudegenaue Wohnungs- und Bevölkerungsdaten, sowie aggregierte Bauzonen verwendet. Diese Daten weisen Unterschiede im Detaillierungsgrad und Massstab auf. Für eine durchgehend detaillierte Untersuchung fehlen einheitliche und zusätzliche Daten. Wichtige Merkmale wie Geschossflächenreserven, Wohneigentum oder Einkommensstufen konnten daher nicht mitberücksichtigt werden.

Eine weitere Limitierung liegt in der zeitlichen Betrachtung und der damit einhergehenden Unsicherheit der demographischen Veränderung. In der Arbeit wurde die vereinfachte Annahme getroffen, dass die zukünftige ältere Generation aus den heutigen 40- bis 65-Jährigen besteht. Ein modelliertes räumliches Szenario könnte unter Berücksichtigung weiterer Kennzahlen wie Zu- und Wegzügen ein stabileres Resultat erzielen. Gewisse Umstände - wie eine allfällige Veränderung im Wohnverhalten oder der Wohnformen - sind jedoch auch in solchen Modellen nur schwierig abzubilden. Eine Unsicherheit bliebe also bestehen.

Fehlendes Angebot, mangelnde Strategie und Hindernisse

Mit einer Onlineumfrage wurden die Wohnangebote auf regionaler Ebene und mit Interviews auf Stufe Gemeinde untersucht. Dabei zeigte sich, dass in einigen Gemeinden die Palette an Wohnangeboten wenig breit ist, oder gewisse Angebote vollständig fehlen (vgl. Kapitel 3.2 und 4.2). Altersfreundlicher, bezahlbarer, versorgungsnaher und durch professionelle Pflege abgedeckter Wohnraum ist oft nicht vorhanden. Dies kann zu einer Wohnunsicherheit der Einwohner einer Gemeinde führen, welche wissen möchten, wo sie im Alter und bei allfälliger Gebrechlichkeit wohnen können.

Rückmeldungen zu den Strategien der Gemeinden lassen auf eine noch fehlende Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter schliessen. Nur ein kleiner Teil der Gemeinden verfügt über ein

Konzept oder Instrument, welches aufzeigt, wie das Thema strategisch angegangen wird. Insbesondere mittlere und kleine Gemeinden haben sich noch kaum mit Strategien auseinandergesetzt. Gründe dafür könnten begrenzte personelle oder finanzielle Ressourcen der Behörden oder ein fehlendes Bewusstsein für die Thematik sein.

Wie bereits erwähnt wurde, zeigen die Resultate die Sicht der Gemeindevertreter und sind daher mit Vorsicht zu interpretieren. Ob es Lücken im Bereich der Pflegeplätze gibt, wäre mit detaillierten Erhebungen von Kapazitäten und Nachfragen zu untersuchen. Wie die Angebote der Gemeinden den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen, bzw. was aus Sicht der Bewohnerschaft noch fehlt, wäre mit zusätzlichen Bevölkerungsumfragen festzustellen.

Weiter ist anzumerken, dass sich die Frage nach Strategien auf die Gemeinden bezog. In einigen Gemeinden werden die Planungen im Regionalplanungsverband angegangen (z.B. Baden Regio). Organisationen und regionale Planungen sollten daher in der Frage nach den Strategien ebenfalls mitberücksichtigt werden. Weitere strategisch relevante Themen (wie Finanzierung, Bettenkontingente und Trägerschaft usw.) wurden nicht befragt, da sie als wenig relevant für die Raumplanung erachtet werden.

6.2 Die Raumplanung im Limmattal ist gefordert

Ein zentrales Element dieser Arbeit war die Erarbeitung von Empfehlungen für die Vertiefungsgemeinden. Diese beruhen auf den gewonnenen Erkenntnissen. In diesem Kapitel wird ein Schritt weitergegangen, indem die aus Sicht der Autorin wichtigsten Erkenntnisse und Empfehlungen auf regionaler Stufe diskutiert werden.

Die Resultate der beiden Vertiefungsgemeinden haben in mancherlei Hinsicht Unterschiede im Umgang mit dem Wohnen im Alter gezeigt. In beiden Gemeinden ist man sich der Problematik bewusst - doch die Herangehensweise ist unterschiedlich. Grössere Gemeinden wie Wettingen verfügen oft über professionelles Fachpersonal und ein Altersleitbild, das die Strategie für ein Wohnen im Alter skizziert und gehen die Umsetzung aktiv an. In kleineren Gemeinden wie Unterengstringen hingegen fehlen personelle und finanzielle Ressourcen. Auch das Bewusstsein bei den Behörden scheint weniger vorhanden zu sein. In beiden Gemeinden lassen sich jedoch ähnliche Hemmnisse ausmachen, welche eine Umsetzung für ein besseres Angebot erschweren. Diese beruhen auf Vermutungen und Erfahrungen der Planer und Gemeindevertreter. Die vier wichtigsten Hürden werden hier erläutert:

a) wenig Baulandreserven bzw. Reserven sind nicht im Besitz der Gemeinde

b) hohe Bodenpreise und Investoren, welche keine altersgerechten Wohnungen bauen

d) fehlende Mobilisierung der Grundeigentümer

e) Immobilienportfolio wird nicht als Aufgabe der Gemeinde erachtet und / oder fehlende finanzielle und personelle Ressourcen

Wie sich die genannten Faktoren konkret in der Praxis auswirken, und welche zusätzlichen Faktoren wichtig sind (z.B. ökonomische Aspekte und fiskalpolitische Instrumente wie die Versteuerung des Eigenmietwertes), war nicht Teil dieser Arbeit, sollte jedoch in weiteren Untersuchungen mitberücksichtigt werden.

Mit den folgenden, zusammenfassenden Erkenntnissen, können aus Sicht der Raumplanung Voraussetzungen geschaffen werden, um trotz dieser Erschwernisse ein Wohnen im Alter im Limmattal zu fördern. Diese werden hier als drei Hauptbausteine beschrieben.

Baustein I: Verstärkte Zusammenarbeit und aktive Behörden

In Anbetracht der sich verändernden Altersstruktur in allen Limmattaler Gemeinden und der quantitativen Zunahme der älteren Bevölkerung, sollten die Anforderungen der älteren Bevölkerung an ihr Wohnumfeld in der Raumplanung vermehrt berücksichtigt werden. Im Gegenzug sind die Chancen der Innenentwicklung in der Altersplanung zu erkennen. Die Akteure der Alterspolitik und der Planung sollten sich der Herausforderung des Wohnen im Alter bewusst sein, und diese gemeinsam und aktiv angehen. Dies kann mit einer verstärkten Zusammenarbeit innerhalb der Gemeinde oder mit gemeindeübergreifenden Organisationen geschehen (vgl. Empfehlungen für Unterengstringen). Wichtige Akteure wie Genossenschaften sind in die Planung miteinzubeziehen, und sollten unterstützt werden (vgl. Empfehlungen für Wettingen).

Eine solch verstärkte Zusammenarbeit über die Kantonsgrenze hinweg wurde auch als Grundanliegen der Akteure im Limmattal im Kontext der eingangs erwähnten Ideenkonkurrenz Perspektive Raumentwicklung Limmattal (PeRL) formuliert (Professur für Raumentwicklung ETH Zürich, 2014, S.16). Während der Fokus der Empfehlungen im PeRL aber primär auf den Stadtzentren liegt, wird in dieser Arbeit im Besonderen eine Zusammenarbeit der kleinen und mittleren Gemeinden im Bereich der Alterspolitik empfohlen.

Als Beispiel einer solchen Zusammenarbeiten sei hier das Netzwerk "Alter – Wohnen – Umwelt" des ETH Wohnforums erwähnt. Dieses setzt sich aus verschiedenen Organisationen und Verbänden im Bereich Alterswohnen zusammen und trifft sich regelmässig zu Workshops. Ob auch Akteure des Limmattals und der Gemeinden in diesem Netzwerk involviert sind, konnte in dieser Arbeit nicht in Erfahrung gebracht werden.

Gerade die Agglomerationsgemeinden mit ihren zahlreichen Einfamilienhaus-Siedlungen, bieten ein hohes Potential für eine nachhaltigere Nutzung durch eine höhere Belegschaft. Dabei löst aber die Anregungen zu einem Verdichten im Bestand bei der Bevölkerung Argwohn und Widerstand aus. Ohne eine aktive Behörde und Fördermassnahmen werden die Widerstände bestehen bleiben und bauliche Prozesse selten umgesetzt. Mit Workshops und Informationsabenden kann die Bewohnerschaft sensibilisiert und z.B. eine Variabilität von Wohnprojekten aufgezeigt werden. Private Bürgerinitiativen, welche mit eigenen Projekten das Wohnen im Alter angehen möchten, sind mit Beratung und Information zu unterstützen.

Gemeinsam über alle Instanzen hinweg können so innovative Lösungsansätze für altersgerechtes Wohnen gefördert werden. Die Angst vor Verdichtung kann einem Appetit auf Wohnveränderung weichen. Da aber Umbauten für privates Wohnen meist mit hohen Kosten verbunden sind, und durch Bauvorschriften (wie Grenzabstände) verhindert werden, sind zusätzliche Anpassungen der raumplanerischen Instrumente notwendig. Diese werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

Baustein II: Raumplanerische Instrumente für altersgerechtes Bauen einsetzen

Gemeindebehörden verfügen über raumplanerische Mittel, um die räumliche Entwicklung zusammen mit einem Wohnen im Alter in die gewünschte Richtung zu lenken. Die Bauvorschriften sind auf Möglichkeiten für eine Verdichtung von Einfamilienhausquartieren zu überprüfen und anzupassen. Dabei darf die Siedlungsqualität nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Vielmehr sollte das Ziel sein, mit qualitätsvollen Bautypologien die Struktur einer Siedlung zu bewahren. Dafür sind die Gemeinden auf Fachwissen von Experten angewiesen.

Wie in Kapitel 4 erläutert, können mit der Anhebung der Ausnutzungenmasse (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer) Anreize geboten werden, die Nutzung zu erhöhen. Diese sind jedoch immer an Bedingungen zu knüpfen. In Einfamilienhaus-Siedlungen sind dies a) die Anpassung an die Quartierstypologie und b) die Auflage für eine zusätzliche Wohneinheit.

Grössere Überbauungen verlangen oft eine detailliertere Planung, Dimensionierung und Gestaltung. In der Praxis werden dafür oft Sondernutzungsplanungen angewendet, welche ebenfalls baurechtliche Anreize (Erhöhung der Ausnützungsziffer, zusätzliches Geschoss, Reduktion der Grenzabstände) gewähren. Im Gegenzug können beispielsweise Auflagen für Wohnanteile zugunsten von altersgerechten oder preiswerten Wohnungen gemacht werden.

Diese Instrumente sind mit der räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinden abzustimmen. Die Siedlungsstrategie soll auf Quartiere verweisen, welche sich für ein Verdichten im Bestand (Nachverdichtung) eignen, und auf Gebiete, wo Wohnprojekte mittels Umnutzung oder Neubauten an zentralen Lagen entstehen können. Dazu sind die Bausubstanzen von Quartieren zu beachten. Wenig dichte Wohnquartiere mit einem hohen Anteil an älteren Leuten und älteren Bausubstanzen können ein hohes Potential für zukünftig verdichtetes Bauen bergen.

III) Förderung alternativer Wohnformen im Alter durch Kantone oder Stiftungen

Alternative gemeinschaftliche Wohnformen gewinnen (wie in Kapitel 2 dargestellt) zunehmend an Bedeutung, und können für ältere Menschen eine gute Alternative für ihre aktuelle Wohnsituation bieten. Zusätzlich leisten solche Wohnformen einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Innenentwicklung, da der Flächenverbrauch pro Person gering ist. In der Praxis werden (wie oben dargestellt) solche Projekte aufgrund fehlender Anreize behindert und nicht umgesetzt. Eine Förderung mit finanziellen Beiträgen (wie dies die Age-Stiftung macht), ist daher von grosser Bedeutung. Sie verleihen innovativen Lösungsansätzen aber auch einfachen Umbauten Aufschwung. Die Autorin empfiehlt daher,

ein überkantonales Förderprogramm für die Agglomeration Limmattal aufzubauen. Dieser soll folgende Wohnformen fördern:

- Alterswohngemeinschaften
- Hausgemeinschaften
- Wohnformen mit selbständigem Wohnen, kombiniert mit nachbarschaftlichen Netzwerken / Generationen-Wohnen

Finanziert werden soll dieses Programm gemeinsam von den Kantonen Zürich und Aargau, den Limmattaler Gemeinden sowie privaten Investoren und Stiftungen.

Wie dieses Kapitel aufzeigte, bietet die Raumplanung ein reicher Fundus an Handlungsoptionen für die Weiterentwicklung im Bereich Wohnen im Alter und Innenentwicklung. Die wichtigsten Resultate zu den zentralen Erkenntnissen in Kapitel 5 werden in Abbildung 20 zusammengefasst.

Abbildung 20: Hemmer, Treiber der Raumplanung und Hauptempfehlungen

Quelle: Eigene Darstellung

Ausblick

Wie die Arbeit zeigt, ergeben sich für die Raumplanung viele Lösungsansätze und ein grosser Spielraum. Die hier vorgeschlagenen Empfehlungen und Instrumente haben insbesondere die Siedlungsentwicklung und den Wohnungsbau im Agglomerationsraum im Fokus. Der demographische Wandel öffnet jedoch ein weites Spektrum zusätzlicher, raumplanerisch relevanter Fragestellungen. Zwei Beispiele solcher Fragestellungen seien abschliessend kurz erwähnt:

Wohnumgebung: Für die Entwicklung eines Quartiers sind öffentliche Räume, verkehrliche Infrastrukturen, Sicherheit und Nahversorgung zentrale Elemente, welche älteren Leuten Mehrwerte bieten können. Wie diese Elemente für ältere Leute gestaltet und in den Planungsprozess integriert werden können, wäre Gegenstand weiterer Untersuchungen.

Sozio-gesellschaftliche Aspekte: Wie die Beispiele in Wettingen («Längacker») und Root («Rössli») zeigen, werden in Zukunft sozio-gesellschaftliche Aspekte wie nachbarschaftliche Netzwerke und gesellschaftliche Kontakte von zentraler Bedeutung sein. Auch hier sollte untersucht werden, wie diese Aspekte mit Fokus auf ältere Menschen vermehrt in den Planungsprozess eingebunden werden können, und welche Rolle ältere Menschen in diesem Prozess einnehmen. Eng damit verbunden sind emotionale Aspekte. Es gibt gute und nachvollziehbare Gründe, welche - auch bei einem guten Angebot - gegen einen Umzug, bzw. eine Veränderung der Wohnsituation sprechen. Ältere Personen aber auch ihre Kinder haben oft lange an einem Ort gewohnt, viele Erinnerungen sind damit verknüpft und man fühlt sich mit ihm verbunden. Die Angst vor einer Veränderung und einem Verlust wiegen oft schwerer als die fehlenden finanziellen Anreize oder passende Angebote. Doch erst mit dem aktiven Angehen des Themas und einem Dialog mit allen beteiligten Akteuren kann ein frühzeitiges Bewusstsein für Wohnen im Alter geschaffen und Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden.

7 Literatur

Amt für Raumentwicklung (ARE) (2015): Dichtevorgaben umsetzen. http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/raumplanung/formulare/2015_04_Leitfaden_Dichtevorgaben.pdf, Zugriff: 16.08.2015.

Beyeler, M. (2010): Weiterbauen: Wohneigentum im Alter neu nutzen. Basel.

Bundesamt für Raumplanung BRP (1996): Grundzüge der Raumordnung Schweiz, Bern.

Bundesamt für Statistik BFS (2010): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2010- 2060, Neuenburg.

Bundesamt für Statistik BFS (2015): Medienmitteilung: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015–2045. http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/22/press.html?pressID=10233, Zugriff: 16.08.2015.

Bundesamt für Statistik BFS (2013): Die Bevölkerung der Schweiz 2013. Neuenburg.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO / Steiner V. (2011): Das moderne Stöckli – neues Generationenwohnen. Bern.

Ellner, S. (2013): Altersgerechtes Wohnen in Dörfern verschlafen, in: Neue Zürcher Zeitung (NZZ). Artikel vom . Zugriff: 16.08.2015.

Ferber, M. (2014): Überalterung setzt Pensionskassen zu, in: Neue Zürcher Zeitung (NZZ). Artikel vom 18.09.2014. http://www.nzz.ch/finanzen/ueberalterung-setzt-pensionskassen-zu-1.18385833, Zugriff: 16.08.2015.

Gemeinderat Wettingen (2012): Altersleitbild Wettingen, http://www.wettingen.ch/dl.php/de/52316e72a4729/Altersleitbild.pdf, Zugriff: 16.08.2015.

Gut, P. (2015): Zürich braucht mindestens 7400 Pflegeheimplätze, in: Limmattaler Zeitung. Artikel vom 02.07.2015. http://www.limmattalerzeitung.ch/limmattal/zuerich/zuerich-braucht-mindestens-7400-pflegeheimplaetze-129301072, Zugriff: 16.08.2015.

Hesse, Schwarze und Partner, Büro für Raumplanung AG(2007): Angebote für Betagte in der Region Baden, Bericht der Arbeitsgruppe. http://www.baden-regio.ch/fileadmin/filesharing/Dokumente/Aktuelles/Gesundheit_Soziales/Angebote_fuer_Betagte_in_der_Region_Baden_-_Bericht_der_Arbeitsgruppe.pdf, Zugriff: 16.08.2015

Heye, C., Van Wezemael, J.E. (2007): Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels für die Wohnbauindustrie. DISP; Jg. 43, Nr. 2 (2007), S. 41-55.

Höpflinger, F. (2012): Demografischer Wandel der Generationenverhältnisse. http://www.hoepflinger.com/fhtop/WandelGenerationen.pdf.

Höpflinger, F., Hugentobler, V. (2003): Pflegebedürftigkeit in der Schweiz. Prognosen und Szenarien für das 21. Jahrhundert Bern, Göttingen, Toronto, Seattle: Hans Huber.

Höpflinger, F., Van Wezemael, Joris, J.E. (2014): Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends. Zürich.

Hornung, D. (2001): Wohnungsmarkt – Fakten und Trends - Entwicklung des Wohnungsmarktes 1970-2001. Neuenburg.

Huber, A. (2008): Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte. Basel.

ISA - Integrated Service Areas (2010): Nationaler Kontext: Schweiz. http://www.isa-platform.eu/en/national-contexts/switzerland.html, Zugriff: 16.08.2015

Jann, A. (2013): Age-Wohnmatrix: Bedürfnisse statt Begriffe ins Zentrum stellen. in: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie 2015/2: 164-168. Zürich.

Kaspar, N. (2014): Beitrag der Gebiete mit niedriger Ausnutzung zur Innenentwicklung in dynamischen Siedlungsgebieten. Hrsg: Professur für Raumentwicklung, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL), ETH Zürich.

Leitungsgruppe des Nationales Forschungsprogramm 54, «Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung» (Schweiz) (2011): Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Bern.

Nebel, R., Widler K., Hollenstein K., Scholl B.. (2012): Schweizweite Abschätzung der inneren Nutzungsreserven. Hrsg: Professur für Raumentwicklung, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL), ETH Zürich.

Nebel, R. (2014): Siedlungsflächenmanagement Schweiz - Problemorientierte Flächenübersichten als zentrale Grundlage für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Peter, S. (2015): «Gemeinsam Raum entwickeln.» Vortrag zur Ausstellung «Dichte begreifen» 2015, Dietikon.

Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich (Hrsg.) (2014): Abschlussbericht Ideenkonkurrenz «Perspektive Raumentwicklung Limmattal», Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL), ETH Zürich.

Scholl, B. (2007a): Innenentwicklung vor Aussenentwicklung! Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL). ETH Zürich

Scholl, B. (2007b): Thesen zur inneren Entwicklung unserer Städte und Regionen. Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL), ETH Zürich.

Scholl, B. (2015): Im Mittelland könnten wir eine Million Menschen aufnehmen, in: Immoinvest - Das Magazin für Standorte und Immobilien. Zürich.

Statistisches Amt Kanton Zürich (2008): Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2008. Eigenverlag, Zürich.

Statistisches Amt Kanton Zürich (2011): Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2011. Eigenverlag, Zürich.

Tagblatt Online (2015): Senioren sollen mehr Zeit zum Umsteigen erhalten, in: Tagblatt. Artikel vom 11.07.2015, http://www.tagblatt.ch/aktuell/wirtschaft/wirtschaft-sda/Senioren-brauchen-mehr-Zeit-zum-Umsteigen;art253651,4288666, Zugriff: 16.08.2015.

Van Wezemael, J.E.G. (2006): Wohnbauerneuerung unter den Bedingungen des demographischen Wandels : eine lösungsorientierte Analyse am Beispiel der Schweiz.

Widler, K. (2013): Mobilisierung von Nutzungsreserven – Eigentümer als Schlüsselakteure der Innenentwicklung. Abschlussarbeit im Rahmen des MAS Raumplanung an der ETH Zürich.

Wüest & Partner (2014): Immo-Monitoring 2014. Band 2, Frühlingsausgabe. Wüest & Partner AG.

Zettel, R. (2012): «Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht» - Chancen und Hindernisse einer Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren in der Schweiz. Universität Zürich.

Zimmerli, J. (2015): Wohnen im Alter im Fricktal: Planen in der Region. Evaluation. http://www.zimraum.ch/file_download/84/2015-studie-vaof.pdf

Zimmerli, J., Vogel, P., Amt für Raumentwicklung Zürich (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter - Heute und in Zukunft : die Babyboomer und ältere Generation im Fokus. Zürich.

Gesetzestexte und Verordnungen

Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Unterengstringen (1996).

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen (2002).

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.6.1979.

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen Kanton Aargau (BauG AG) vom 19.1.1993 (Stand 2012).

Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000.

Geodaten

AGIS Aargauisches Geographisches Informationssystem: Digitale Daten Amtliche Vermessung, Bauzonen, Bezogen beim Kanton Aargau im Februar 2015.

ARE Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2012): Digitale Daten Bauzonen, auf Anfrage.

BFS; Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, Bundesamt für Statistik (2014b): Ständige Wohnbevölkerung nach Alter, Gemeinde, Bezogen beim BFS im Februar 2015.

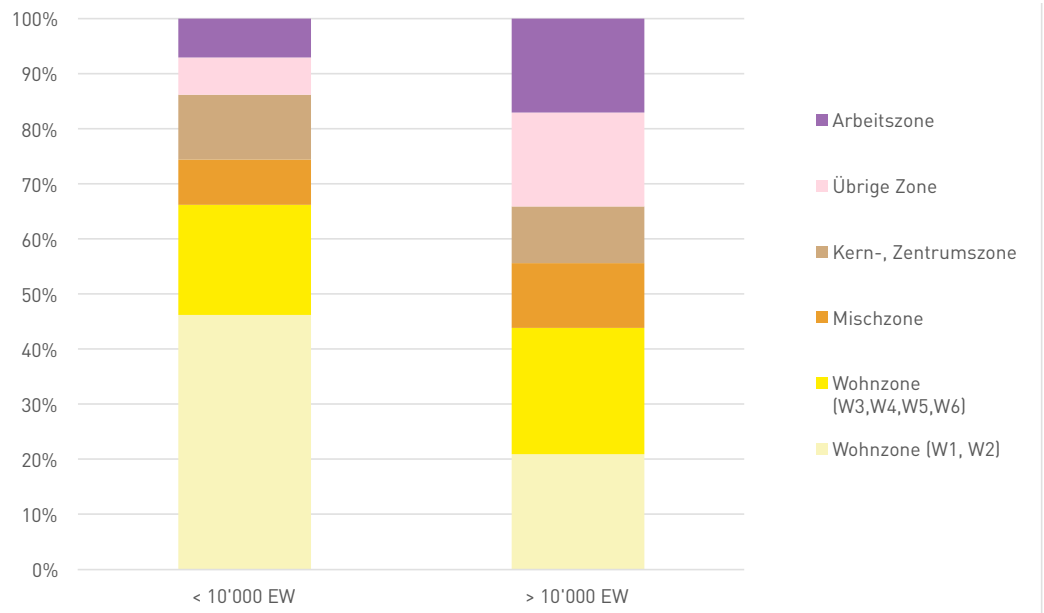
BFS; Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, Bundesamt für Statistik (2014b): GWR-Daten des Bundesamts für Statistik. Bezogen beim BFS im Februar 2015.

Swisstopo (2013): Digitale Daten TLM/ Vektor 25

Anhänge

A 1 Flächenanteil der Bauzonen nach Gemeindegrösse

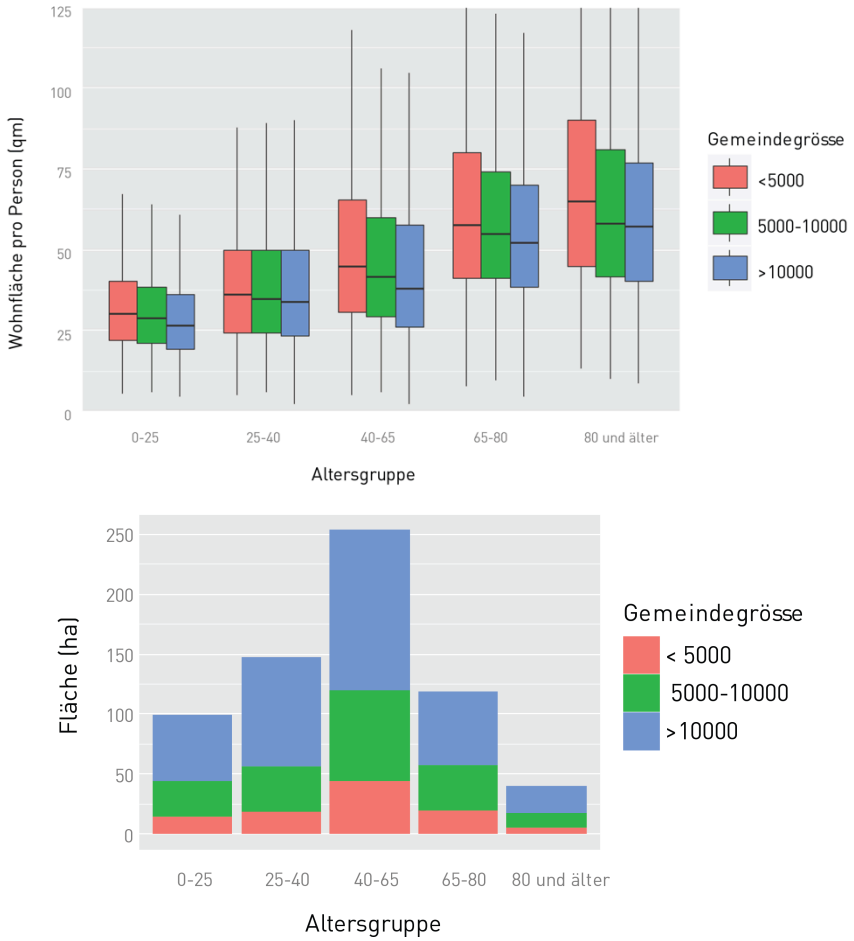
Abbildung 21: Flächenanteil der unterschiedlichen Bauzonen separat für kleine (<10k Einwohner) und grosse Gemeinden (>10k Einwohner)



Quelle: Aggregierte Bauzonen Kanton Zürich und Aargau (2015)

A 2 Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Gemeindeklasse

Abbildung 22: Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Gemeindeklasse



Quelle: BFS (2015)

A 3 Onlineumfrage

1. 1. Wie schätzen Sie das Wohnangebot allgemein für folgende Personengruppen in Ihrer Gemeinde bzw. Stadt ein?

	schlecht	ungenügend	genügend	gut	sehr gut
Familien	○	○	○	○	○
Erwerbstätige Senioren / jüngere ältere Generation (50+)	○	○	○	○	○
Gesundes Rentenalter / ältere Generation (65+)	○	○	○	○	○
Hochaltrige Personen mit höherer Pflegebedürftigkeit (ca. ab 80+)	○	○	○	○	○

2. Falls ein Angebot der obigen Kategorien ungenügend ist, was ist aus Ihrer Sichtweise fehlend und was sind die Gründe dafür?

Ungenügendes Angebot für Personengruppe

Gründe

3. Wie viele Pflegeplätze sind zurzeit in ihrer Gemeinde bzw. Stadt vorhanden?

[Bitte auswählen]

4. Wie viele Alterswohnungen sind zurzeit in ihrer Gemeinde bzw. Stadt vorhanden?

[Bitte auswählen]

(Mehrgenerationenhaus)			
Alterswohnungen	○ ○ ○ ○	○	○
Institutionelle Wohnformen (Altersheim, Altersresidenz, Pflegezentrum	○ ○ ○ ○	○	○

8. Liegt die Wohnform in einer ruhigen und grünem Umgebung oder eher in einer urbanen Umgebung mit wenig Grünraum?

	ruhige Umgebung, viel Grünraum	lebhafte Umgebung, wenig Grünraum	Wohnform nicht vorhanden	mehrere Angebote an beiden Lagen
Gemeinschaftliche Wohnformen (Alterswohngemeinschaften, Altershausgemeinschaften)	○ ○ ○ ○		○	○
Gemeinschaftliche Wohnformen (Mehrgenerationenhaus)	○ ○ ○ ○		○	○
Alterswohnungen	○ ○ ○ ○		○	○
Institutionelle Wohnformen (Altersheim, Altersresidenz, Pflegezentrum)	○ ○ ○ ○		○	○

Seite 04

A1

9. Gibt's es zurzeit Planungen für eine Erweiterung dieser Angebote? Wenn ja, welche Form und in welcher Grösse (Anzahl Personen)?

Individuelle Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnformen

Seite 03

A1

5. Welche Wohnformen werden für ältere Personen (60+) angeboten:

(Mehrfachauswahl möglich)

Wohnformen

- ☐ Wohnen mit Service (Zuhause Wohnen mit Unterstützung durch Service wie Mahlzeitpflege...)
- ☐ Alterswohnungen ohne Dienstleistungen
- ☐ Alterswohnungen mit Dienstleistungen
- ☐ Alterswohnungen mit Betreuung und Dienstleistungen (betreutes Wohnen)
- ☐ Institutionelle Formen: Alters- und Pflegeheime / Pflegezentren, Anzahl:
- ☐ Alternative Wohnformen:Wohngemeinschaften,Co-Housing,Hausgemeinschaften,Anzahl:
- ☐ Sonstige

6. Gibt es eine Wohnform, welche oben nicht aufgeführt ist, jedoch in Ihrer Gemeinde bzw. Stadt vorkommt?

7. Wie schätzen Sie die Lage der jeweiligen Wohnform ein?

	sehr zentral und optimal erschlossen	dezentral und schlecht erschlossen	Wohnform nicht vorhanden	mehrere Angebote an beiden Lagen
Gemeinschaftliche Wohnformen (Alterswohngemeinschaften, Altershausgemeinschaften)	○ ○ ○ ○		○	○
Gemeinschaftliche Wohnformen	○ ○ ○ ○		○	○
Institutionelle Wohnformen				

10. Welche Arten von Erweiterungen sind geplant?

- ☐ Anbau / Erweiterung der bestehenden Bauten
- ☐ Ersatzneubau an bestehendem Ort
- ☐ Neubau an anderem Ort (unüberbaute Parzelle)
- ☐ Umnutzung / Transformation von zurzeit anders genutzen Bauten jetzige Nutzung

11. Falls neue institutionelle Wohnformen geplant sind, werden die Planungen partizipativ (d.h. zusammen mit der Bevölkerung) gemacht?

- ○ Ja
- ○ Nein
- ○ Noch nicht definiert

12. Wer trägt gemäss Ihrer Auffassung die Verantwortung für Planung, Bau und Unterhalt von Altenssiedlungen, Alters- und Pflegeheimen?

- ☐ Gemeinde- oder Stadtverwaltung
- ☐ Stiftung
- ☐ Genossenschaften
- ☐ Investoren wie private Firmen, Aktiengesellschaften
- ☐ Sonstige

Seite 05

A4

13. Verfügt ihre Gemeinde bzw. Stadt über ein Altersleitbild?

- Ja, seit
- Nein
- geplant auf:

14. Beinhaltet das Altersleitbild konkrete Massnahmen für ein Wohnen im höheren Alter?

- Ja, namentlich zu

15. Verfügt ihre Gemeinde (Stadt) oder die Region über eine Pflegeplatzplanung?

- Ja
- Nein
- geplant

16. Wie viele Betreuungs- und Pflegeplätze sind in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren voraussichtlich nötig?

[Bitte auswählen]

17. Von welchem gesamthaften Bevölkerungswachstum geht Ihre Gemeinde in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren aus?

Letzte Seite

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Wir möchten uns ganz herzlich für Ihre Mithilfe bedanken.

Ihre Antworten wurden gespeichert, Sie können das Browser-Fenster nun schließen.

Einladung zum SoSci Panel

Liebe Teilnehmerin,
lieber Teilnehmer,

das nicht-kommerzielle SoSci Panel würde Sie gerne zu weiteren wissenschaftlichen Befragungen einladen. Das Panel achtet Ihre Privatsphäre, gibt Ihre E-Mail-Adresse nicht an Dritte weiter und wird Ihnen pro Jahr maximal vier Einladungen zu qualitativ hochwertigen Studien zusenden.

E-Mail: Am Panel teilnehmen

Sie erhalten eine Bestätigungsmail, bevor Ihre E-Mail-Adresse in das Panel aufgenommen wird. So wird sichergestellt, dass niemand außer Ihnen Ihre E-Mail-Adresse einträgt.

Der Fragebogen, den Sie gerade ausgefüllt haben, wurde gespeichert. Sie können das Browserfenster selbstverständlich auch schließen, ohne am SoSci Panel teilzunehmen.

[Bitte auswählen]

18. Wo sehen Sie zusätzlich dringenden Handlungsbedarf im Bereich der Siedlungsentwicklung und Raumplanung, um die Wohnsituationen im höheren Alter in Ihrer Gemeinde bzw. Stadt zu verbessern?

- Verkehrliche Massnahmen, wie
- Freiräume (z.B. Gestaltung öffentliche Räume), wie
- Mobilisierung der Eigentümer
- Nachbarschaftliche Netzwerke
- Sicherheit, wie z.B.
- Weitere:

Seite 06

19. Falls Sie weitere Bemerkungen zur Umfrage haben, bitte ich Sie diese hier anzufügen:

20. Name der Gemeinde / Stadt:

A 4 Protokolle Interviews

Zusammenfassung Protokoll: Fachinterview mit Marcel Balmer, Gemeinderat u. verantwortliche Person für Wohnen im Alter von Unterengstringen

Zürich, 1. Juli 2015, 15 – 17h,
Anwesend: Marcel Balmer , Esther Frey

EF erklärt Grund für Interview: Masterarbeit zum Thema Wohnen im Alter, Unterengstringen als Vertiefungsgemeinde (Altersquotient, Bauzonen...)

Fragen

1) Wie **altersfreundlich bezüglich Wohnen** schätzen sie ihre Gemeinde ein? Welche Faktoren machen eine Gemeinde besonders **altersfreundlich?**
2) Wie geht ihre Gemeinde das Thema Wohnen im höheren Alter konkret an? Welche Aufgaben übernehmen sie? Wer sind die wichtigsten Akteure? Wer ist wofür zuständig?
3) Wie wichtig sind für eine Innentwicklung Übersichten zur (zukünftigen) Demographie? Wo sind mögliche Innenentwicklungspotenziale, Umnutzungs- oder Transformationspotentiale für ein«Wohnen im höheren Alter«?
4) Gibt es **Projekte** zum Wohnen im höheren Alter? Wohnbauprojekte? Akteure und Initianten dieser Projekte?
5) Wo sehen Sie allgemeine **Anreize und Fehlanreize** für ein altersgerechtes Bauen? **Hemmer und Treiber** von Wohnbauprojekten?
6) Mit welchen allgemeinen und **raumplanerischen Massnahmen** könnte man in Zukunft altersgerechtes Bauen verbessern?

Aktuelle Wohnsituation (Gespräch mit Hr. Balmer)

- Die Gemeinde ist eine der schnellst wachsenden Gemeinden der Region
- Es herrscht grosse Bautätigkeit mit vielen Investoren, d.h. bei vielen der aktuell noch leeren Parzellen sind bereits Bauvorhaben im Gang (Projekte werden auf Karte von E.Frey mit Reserven eingetragen, Tabelle zeigt einen Überblick zu den Projekten mit Zeithorizont und Anzahl Wohneinheiten)
- Es werden kaum Mietwohnungen gebaut sondern meist Eigentumswohnungen im oberen Preissegment (wirtschaftliche Gründe, Rendite-Objekte, hoher Bodenpreis). Insgesamt über 100 Wohneinheiten
- Reserven gehören meist privaten Grundeigentümern, die Gemeinde hat nur noch wenig eigenes Bauland
- Nur auf einer Liegenschaft möchte der Grundeigentümer bezahlbaren Wohnraum anbieten
- Gemeinde plant Verlegung des Gemeindezentrums in die Kernzone (Standort Alte Scheunen), dies führt auch zu mehr Begegnungszone, Aufwertung der öffentlichen Räume (Standort auf Karte)

Liegenschaft (Nr. gemäss Plan)	Zeithorizont	Wohneinheiten, Bemerkungen
1) Bauprojekt Eckstein	2015	ca. 25
2) Bauprojekt Widenbüel	2016	40
3) Bauprojekt	2018	27
4) Bauprojekt	?	Eigentum der Gemeinde
5) Bauprojekt	?	27
6) zukünftige Planung	offen	Mögliches Projekt, Teil ist Eigentum Gemeinde
7) Bauprojekt	2016	Neue Gemeindeverwaltung

Weitere Informationen zu Altersfreundlichkeit

- Gemeinde verfügt über guten ÖV-Anschluss, Ausbau Dez. 2015 auf 7.5 Min. Takt (nach Altstetten)
- Gewerbe: in der Gemeinde keinen Dorfladen, jedoch wohnt ca. 1/3 der Bevölkerung im Umkreis von 500m vom Coop in Oberengstringen
- Es gibt die Bäckerei inkl. Café. Es gibt viele positive Rückmeldungen zum Projekt (Zentrumsfunktion, von Gemeinde unterstützt)
- Gewerbe: Filialen schliessen aus Rentabilitätsgründen, z.B. ZKB an Strasse, diese war für ältere Leute wichtig, u.a. auch für Begegnungsort

- Zukünftig: Tempo 30 flächendeckend auf allen Gemeindestrassen (Beschluss Gemeindeversammlung)
- Teilung des Dorfes durch Kantonstrasse nicht mehr stark spürbar, es werden zusätzliche Übergänge (ebenerdig) geschaffen

Wohnangebote /Pflegeplätze

- Das Dorf verfügt über kein Alters- und Pflegeheim (gesetzlich nicht verpflichtet)
- Zusammen mit weiteren 4 Gemeinden der rechten Limmatuferseite werden die Pflegeplätze und Erweiterungen von Pflegeheimen im Zweckverband organisiert und geplant
- Erweiterung des Alters- und Pflegeheims in Weinigen geplant (Total +90 Betten, davon 60 zusätzlich neu), Unterengstringen verfügt zukünftig über 18Betten
- Aufgrund der Fallpauschale und der Ausbildung von Personal nehmen die Kosten für die Pflegeplätze zu
- Es gilt vermehrt ambulant vor stationär, Anlaufstelle Spitex
- Betreutes Wohnen spielt immer grössere Rolle, z.B. wird Servicepersonal in EFH Häusern einquartiert für Dienstleistungen, aufgrund Kosten werden diese Tätigkeiten oft von ausl. Personal abgedeckt
- Angebote durch Private Anbieter wie Seniorenresidenz Almacase Oberengstringen, senevita Dietikon

Organisation und Koordination:

- Planung in Zweckverband ist positiv aber erfordert viel Zeit, da jede Gemeinde eigene Anforderungen hat
- Zweckverband wird mittelfristig auch andere Angebote in der Region angehen wie Alterswohnugen und Dienstleistungen
- In Planung ist ein Netzwerk für Wissenstransfer, Anlaufstelle zu Altersfragen, Koordination von Anfragen von Privaten, Bettendispositiv (wo sind Pflegebetten frei)

Zürich, 4. Juli 2015

Zusammenfassung Protokoll Fachinterview mit Urs Heimgartner, Stadtplaner von Wettingen und Lilo Jud, Leiterin Soziale Dienste Wettingen

Wettingen, 9. Juli 2015, 16 – 18h,
Anwesend: Urs Heimgartner, Lilo Jud, Esther Frey

EF erklärt Grund für Interview: Masterarbeit zum Thema Wohnen im Alter, Wettingen als Vertiefungsgemeinde (Altersquotient, Bauzonen...)

Fragen: siehe Fragen Unterengstringen (S. 52)

Aktuelle Wohnsituation, -projekte

- Die Gemeinde ist gebaut, d.h. kaum noch Reserven, Bevölkerung 2001 17'800, 2030 25'000, 2040 27'000
- Leere Parzellen sind noch immer dieselben (keine Veränderung)
- OEBA als strategische Flächen (Längacker)
- Es gibt zwar ein breites Angebot an Wohnformen für ältere Personen, doch der Umfang genügt bei weitem nicht der Nachfrage
- Insbesondere Angebote für Wohnen mit Dienstleistung und altersgerechte Wohnungen in jedem Preissegment (Attika für gehobenen Standard, preisgünstige) fehlen ⇒ wird als grosses Problem angesehen: Leute müssen wegziehen, da sie keinen Wohnraum finden
- neues Projekt: Umnutzung von OEBA in Mischzone, Bau von 4 Blöcken: 1 Block Wohneigentum (3,5Zi), 1 Block Mietwohnungen (2.5 Zi), 2 Häuser Familienwohnungen (Pro Familia), Baubeginn ab 2017, Bezug ca. 2019, jedoch kein betreutes Wohnen (dieses wird später mit St.Bernhard ergänzt) -> Gutes Projekt, da gute soziale Durchmischung (direkt neben Kindergarten) und Wohnungsmix auf kleiner Fläche

Informationen zu Altersfreundlichkeit

- Freiraum: Gutes Freiraumkonzept, viele Sitzmöglichkeiten, Spielmöglichkeiten (vgl. Webseite), Naherholung!
- Gemeinde verfügt über sehr guten ÖV-Anschluss
- Gewerbe: in der Gemeinde gibt es viele Läden für alle Bedürfnisse
- Tempo 30 wurde flächendeckend auf allen Gemeindestrassen eingeführt
- W. ist von 3 Richtungen gewachsen: Dorf (Landwirtschaft), Baden (BBC) und Kloster, daher kein Dorfkern

Akteure (Immobilien Investor, Genossenschaft)

- **Investor**: Anfrage Pedesta für Wohnen mit Service an Landstrasse. Wegen Möglichkeit für höherer Ausnützung und einem zusätzlichen Geschoss ist Liegenschaft interessant für Entwickler, Gemeinde möchte im Gegenzug eine Leistung an öffentlichen Raum (z.B. Restaurant, Gemeinschaftspraxis) -> Gutes Beispiel für Verwendung von Sonderbauformen für öffentliche Anliegen
- **Genossenschaften** spielen wichtige Rolle, da sie preisgünstigen Wohnraum anbieten, dieser ist auch in 50 Jahren noch aktuell, vgl. mit Stockwerkeigentum (in 50Jahren keine Sanierung möglich da keine Einigung und kein Geld vorhanden (Konflikte). Jedoch braucht es bei Ersatzneubauten von Genossenschaften oft eine aktive Unterstützung der Gemeinde. Die Angst vor höherer Dichte hemmt die Genossenschaft von höherer Ausnützung Gebrauch zu machen. Bsp. Genossenschaft Wettingen, mit aktiver Unterstützung fand Wettbewerb statt, nun neue Überbauung mit Gestaltungsplan. Genossenschaften mit Service? Bei Alternativen Wohnformen wie Generationenwohnen oder Clusterwohnen ist Service oft nicht gegeben, diese Formen sollen weiter beobachtet und evtl. modifiziert werden

Raumplanerische Rahmenbedingungen:

- Kantonaler Richtplan ist zurzeit in Anhörung, darin wird Mehrwert-Abschöpfung geregelt, U.H. sieht MW-Abschöpfung auf Aufzonung als problematisch an, da eine Erneuerung aufgrund der hohen Kosten für einen Umbau oft nicht rentiert, der (Fortführungswert > Neuwert)
- Bebauungspflicht: Kantonale Regelung in neuem Richtplan
- Preisgünstiger Wohnungsbau: Vorstoss bei Gemeinde (Einwohnerrat), ist insbesondere bei Neueinzonungen ein Thema, bei Ersatzneubauten kann es ein Hemmnis für die Entwicklung sein
- BNO Gemeinde seit 2001, Stop von zusätzlichen Einzonungen
- 1976 bis 2000: es gab Gebiete mit Verpflichtung von Veräusserungen von Wohneigentum nur an > 65-Jährige, oft liess sich kein Käufer finden, daher wurde eingelenkt und an jüngere verkauft (zu starres Instrument)

- **Locker bebaute W1 und W2 Zonen:** In der früheren BNO wurde eine zusätzliche Ausnutzung, d.h. die tatsächliche Ausnützung liegt heute oft bereits bei 0.6 bis 0.7 und kann nicht mehr erhöht werden
- Verdichtung kann problematisch sein, da zusätzliche Parkplätze nötig wären und dadurch die Vorgärten verschwinden: Es gibt speziell im Zonenplan definierte Quartiere die eine hohe Siedlungsqualität und guten Aussenraum aufweisen -> Verdichtung nur unter gewissen Bedingungen (Richtlinien) (BNO, Paragraph 13)
- Leute von EFH Quartieren sind nicht gewillt wegzuziehen, z.T. auch weil Angebot nicht vorhanden ist (Teure Attikawohnungen)
- Vereinzelt werden Häuser abgerissen und neue (Terrassen-) Häuser erstellt

Wohnangebote /Pflegeplätze

- Das Dorf verfügt über Alters- und Pflegeheim (St.Bernhard), Umzug und Erweiterung geplant
- Es gibt 2 Pflegewohngruppen (St. Bernhard, Dorf), diese sind jedoch nicht kostendeckend und werden aufgrund eines neuen Angebotes geschlossen
- Es sind genügend Pflegeplätze vorhanden (gemäss kantonalen Berechnungen)
- Ältere Leute sind nicht attraktiv für Wohnungsmarkt

Treiber und Chancen

- Genossenschaften als aktive Player einbinden
- Bodeneigentum (OEBA) der Gemeinde mit Sondernutzungsplanung
- Arealüberbauung: Wettbewerbe und Gestaltungspläne mit erhöhter Ausnützung
- Breiter Wohungsmix (Grösse, Preis, Miete/Kauf)

Hemmer

- Investoren, Gemeinden welche sich nicht in Immobilienportfolio mischen (nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand betrachten)
- Bodenpreis, knappe Bauzonen und hoher Bodenpreis
- MW-Abschöpfung bei Aufzonung kann Entwicklung bremsen, ebenso preisgünstiger Wohnungsbau bei Ersatzneubauten

Weitere Informationen: Siehe auch Altersleitbild Webpage Alter -> Wegweiser -> Wohnen

Tabelle der Bauprojekte und zukünftigen Arealüberbauung

Liegenschaft (Nr. gemäss Plan)	Zeithorizont	Einheiten	Wohneinheiten, Bemerkungen
1) GGW	2015		4 Blöcke, Familien und Wohnen im Alter
2) St. Bernhard			Umzug von Lägern an neuen Standort, Pflegeplätze
3) GGW Genossenschaft	2016		
4) Wohnen im Alter (Investor)	offen		Gestaltungsplan
5) Arealüberbauung Bahnhof	2016	800 – 900 EW	Gestaltungsplan
6) langfristige Reserve, in Richtplan als WSP drin	offen	3500 EW	
7) OEBA Umnutzung	offen	1000	
8) Evtl. Entwicklung auf Liegenschaft der Gmd, Zentrumsplatz			Verdichten, mehrgeschossig, altersgerecht bauen
9) Landstrasse	fortlaufend	1200 - 1500	

Zürich, 4. Juli 2015

Zusammenfassung Protokol

Experten-Interview mit Sandra Remund und Hansueli Remund

Wohnen im Alter

Luzern, 2. Juli 2015, 14 – 17h,
Anwesend: Sandra Remund, Hansueli Remund, Esther Frey

EF erklärt Grund für Interview: Expertenwissen abholen zu Wohnformen im Alter, Herausforderungen für die Raumplanung, Hemmer und Treiber

Fragen:

7) Wie gehen die Gemeinden das Thema Wohnen im Alter an? Welche strategischen Grundlagen haben sie und welche Akteure übernehmen welche Aufgaben?
8) Welche Faktoren machen eine Gemeinde besonders altersfreundlich bezüglich Wohnen? (Wohnungsmix Personen, Informationsaustausch und Netzwerk, Erschliessung mit ÖV, medizinische Versorgung (Arzt, Spitex, Apotheke), Einkaufsmöglichkeiten in Laufdistanz...)
9) Was sind die Anreize und Fehlanreize für ein altersgerechtes Bauen? Was sind die Hemmer und Treiber von Wohnbauprojekten?
10) Wie werden Strategien und Schwerpunkte für eine zukünftige Siedlungsentwicklungen nach innen im Hinblick auf ein Wohnen im Alter angegangen? Gibt es Best-practice Beispiele?
11) Mit welchen allgemeinen und raumplanerischen Massnahmen könnte man in Zukunft altersgerechtes Bauten verbessern? Wie könnten diese mit der Innenentwicklung kombiniert werden?

Wohnen im Alter in den Gemeinden, Akteure, Strategien für die Zukunft

(Gespräch mit S. Remund)

- Gemeinde sollte in Zukunft **breite Palette von Wohnformen** für Wohnen im Alter bieten. D.h. unterschiedlicher Wohnungsmix für selbständiges, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen oder Wohnen mit Dienstleistungen bis hin zu institutionellen Wohngruppen mit Betreuung und Pflegeplätzen. Angebote welche nur Wohnen aber keine weiteren, wie medizinische Versorgung, technische Infrastruktur, Services... anbieten sind nicht ideal. Mit den Wohngruppen bietet sich der Mehrwert der Wirtschaftlichkeit aufgrund der kleinen Struktur und der kleinen Aufwendungen für die öffentliche Hand. *Beispiele dafür: Almacasa Oberengstringen*
- Dazu ist eine **Zusammenarbeit von Raumplanung/Stadtplanung und Alterspolitik** wichtig! zurzeit beitreiben die Raumplanung und die Alterspolitik (mit Wohnen im Alter) noch stark getrennte Arbeitsweisen. Studie von HSLU und Stadt Luzern untersuchen Wohnen im Alter. Wichtig wäre ein Wohnen im Quartier.
- **Dezentrale statt zentrale** Einrichtungen: Um Angebote innerhalb der gewohnten Umgebung schaffen zu können, sollten kleinere Angebote von Pflegeplätzen in Quartieren oder kleineren Gemeinden in Form von Pflegewohngruppen errichtet werden. Vorteil: Integration in die bestehende Gemeindestruktur und das gesellschaftliche Leben, nicht auf grosse und aufwendige Planungsprozesse angewiesen, d.h. können mit geringeren Mitteln umgesetzt werden. Bessere Integration der älteren Generationen innerhalb der Gemeinde.
- **Beispiel Verband Root**: Gemeinde hat Bedarf für ein Wohnen im Alter erkannt. Zusammen mit der Stiftung Abendrot wurde Liegenschaft im Zentrum von Root (Oberdorf) entwickelt. Die Gemeinde ist Mieterin und ermöglich ein Angebot für eine Wohngruppe und betreutes Wohnen mit 2.5 bis 3.5 Zimmer Wohnungen. Wohnungen sind flexibel in ihrer Ausgestaltung. Struktur ermöglicht den Bewohnern, von den Angeboten vor Ort zu profitieren und gibt Sicherheit (um bei einer allfälligen Verschlechterung des Gesundheitszustandes an Ort bleiben zu können). Erfolg für Umsetzung: Wille von Investoren und Gemeinde, zusammenhängende Flächengrösse (mind. 400m2). Wichtig für die Standorte sind zudem Merkmale wie Einkaufsmöglichkeiten, Öffentlicher Verkehr und medizinische Versorgung in Gehdistanz.
- Ausgleich zwischen Angebot UND Nachfrage sind zurzeit nicht gegeben. Es gibt offenbar viele Nachfragen nach **Clusterwohnungen** (Stadt Luzern). Doch das Angebot geschieht zurzeit nur aufgrund von **Initiativen einzelner Privater**. Die Gemeinden sind nicht aktiv in diesem Bereich und die Investoren erst zögerlich.
- **Generationenwohnen**: neues Phänomen, Mehrwert muss sich erst noch zeigen. Insbesondere Voraussetzung für Wohnen im Alter sind zu beachten: Prozess des Altern einbeziehen, und möglicherweise in Zukunft in die Struktur einbinden. Neue Projekte: darauf achten, dass Planung von geeigneten

Räumlichkeiten (Wohnungsmix, Barrierenfreiheit...) alleine nicht ausreicht für altersgerechtes Wohnen. Es braucht **Zusatzleistungen**, -angebote (medizinische Anlaufstelle, 24h Pflege...).

- **Anlaufstellen** sind nicht nur in speziellen Wohnformen wichtig. Insbesondere innerhalb von Quartieren und innerhalb von bestehenden Siedlungsstrukturen soll vermehrt ein **Austausch zwischen Leuten** stattfinden. Dazu braucht es die Initiative von Verbänden oder der Gemeinde, um solche Anlaufstellen zu schaffen und **Netzwerke** zu erstellen. Diese dienen älteren Leuten zu ihrem eigenen Wohl und ihrer Sicherheit, z.B. ist es wichtig eine Absicherung bzw. einen sozialen Kontakt für den Notfall zu haben. Auch andere Quartiersbewohner profitieren (z.B. Dienstleistungen durch ältere Leute). Dieser Austausch findet zurzeit noch nicht statt.
- **Private Anbieter**: Angebote von Wohnformen mit ausgebautem Dienstleistungsangebot (Services), diese entsprechen nicht den idealen Vorstellungen«soviel Betreuung wie nötig – so wenig wie möglich«, zudem sind die Angebote oft im oberen Preissegment, d.h. Einwohner der betreffenden Gemeinden können (wollen) sich solche Angebote nicht leisten.

Raumplanung / Siedlungsentwicklung nach Innen und Wohnen im Alter

(Gespräch mit S.Remund und H. Remund)

In Gemeinden (auch in kleinen) steigt der Druck auf Entwicklung im Bestand, vermehrt neue Investoren (Immobilienfirmen) auf dem Markt, wo früher v.a. das Gewerbe und Architekten Interessen zeigten. Damit wird Konkurrenz grösser, Gemeinde: Landabgabe mit Auflagen, Verkauf von Liegenschaften. Damit sind die sozialen Aspekte gefährdet (Bodenpreise steigen, kein gemeinnütziger Wohnungsbau...)

Kantone und Gemeinden können mit raumplanerischen Instrumenten wie folgt reagieren:

1) **Kantonal: Planungsrechtliche Instrumente:**
   - Kantonal PBG: Zonen für preiswerte Wohnungen festsetzen (> was preiswert ist steht in den Richtlinien des Bundes), Gemeinde/Stadt kann Land zurückkaufen, das nicht bebaut wird -> aktive Bodenpolitik
2) **Kommunal** (auch ohne Auflagen im PBG sollen Gemeinden Initiativen ergreifen):
   - **Gestaltungsplan** (Bebauungsplan)
   - BZO -> **preisgünstiger Wohnungsbau** auf Gemeindeebene fördern: z.B. Meggen: Anteil für preisgünstigen Wohnungsbau -> dies braucht eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung d.h. eine Gemeindeversammlung, doch aufgrund von Verdrängungseffekten in Gemeinde ist die Akzeptanz und Umsetzung für solche Änderungen realistisch
   - **Mehrwertabschöpfung**: Unbedingt auch bei Aufzonungen nicht nur bei Einzonungen, damit kann in preisgünstigen Wohnungsbau, öffentliche Räume, usw. investiert werden
   - **Ausnützungsziffer** erhöhen, aber
     - mit damit verbundenen **Rahmenbedingungen**, welche der **Strategie** der Gemeinden folgen, keine Erhöhung der AZ sonst wird nur das Volumen erhöht
     - z.B. nur Ausnützung erhöhen, wenn eine **zusätzliche Wohneinheit** geschaffen wird, diese Erweiterung muss dem Charakter des Siedlungsbildes entsprechen -> Sursee /Sempach: Wohneinheit muss im Parterre sein
     - Zukunft von dichteren EFH-Quartieren (neue Stöcklis)
     - dies fordert auch ein Umdenken von Architekten -> diese haben noch keine Visionen
   - **Zonenvorschriften**, Sonderzonen
   - **Erdgeschossnutzung**: nur per se für Dienstleistungen verwenden. Bsp. Udligenswil: Teilrevision Erdgeschossnutzung für Dienstleistung, keine neue Firmen kamen ☹) sondern v.a. auch für Gemeinschafträume und halböffentlichen Bereich für und mit Bewohnern, Durchwegung, Platzgestaltung (allenfalls später kleine Läden, weitere Angebote)
3) **Selbstinitiative** von Grundeigentümer, Grundeigentümer wollen keine Spekulation -> Kauf der Liegenschaft durch Gemeinde
4) **Bewusstsein schaffen bei Behörde**, Beratung, aktiv auf Grundeigentümer zugehen, Austausch mit anderen Gemeinden
5) **Genossenschaften**: Sollten in Zukunft aktiver werden, sich in Ortsplanungskommissionen einbringen

Zusätzliche Informationen

- **Generationenwechsel**: Wohneigentum ab 60 oft nicht mehr möglich, da keine Hypothek -> Wechsel für junge Familien nicht gegeben, da oft an Höchstbietenden, damit sich Verkauf lohnt

Zürich, 5. Juli 2015, ef

A 5 Kriterienkatalog Massnahmen

Tabelle 3: Informelle raumplanerische Massnahmen

ZIEL UND ZWECK	WIE	WER
Voraussetzungen schaffen für altersgerechte Wohnungsbau	Übersichten erstellen: Bedarfsanalyse, demographische Kennzahlen, Nutzungsreserven	Gemeinde: Raumplanung und Soziales
Mobilisierung der Eigentümer	aktives Zugehen auf Grundeigentümer: Informationsveranstaltungen, Workshops, Best-Practice Beispiele Förderung der Grundeigentümer: Beratung und Information, Anreize schaffen, kantonale und regionale Förderprogramme initiieren	Gemeinde Gemeinde Region Kanton Stiftungen
Breite Palette von Wohnangeboten und –formen Wohnmobilität fördern	Bedürfnisse abklären, Akteure involvieren, Erfahrungsaustausch Aktives Zugehen auf Grundeigentümern Förderung: Alternative Wohnformen, Generationenwohnen und langfristige Wohnlösung (betreutes Wohnen, Pflegeplätze), Ergänzung von Dienstleistungen (medizinische Versorgung...)	Gemeinde, Verbände, Spitex, Investoren, Genossenschaften
Kommunikation und Soziales: Softfaktoren verbessern wie Sicherheit, Information	Ageing in place, Nachbarschaftliche Netzwerke fördern, Beratungsstellen, interner Informationsaustausch	Gemeindeverwaltung Raumplanung / Soziales, Verbände, Vereine, Freiwilligenarbeit
Wohnumgebung verbessern	Dorfkern aufwerten, Gewerbe in Dorf unterstützen: flexible Einkaufsläden, öffentlicher Raum und Sitzgelegenheiten schaffen	Gemeindeverwaltung, Gewerbe

Eigene Darstellung, Quelle: Fachinterviews, Literatur, Erkenntnisse

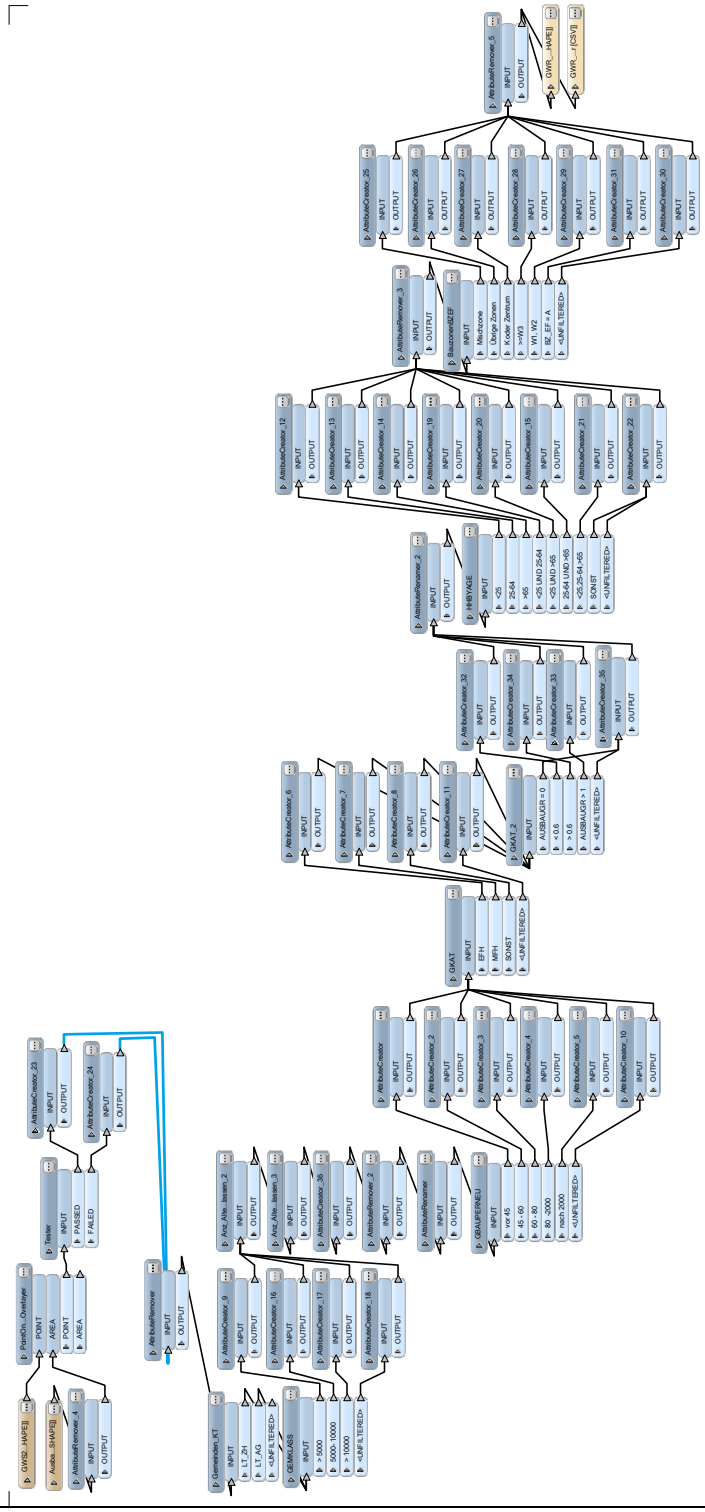
Tabelle 4: Formelle raumplanerische Instrumente

ZIEL UND ZWECK	INSTRUMENT	EBENE
Einwohnerdichte erhöhen: Altersgerechter Wohnungsbau in EFH, moderne «EFH Stöcklis»	BNO: Baulicher Anreiz mit Erhöhung der Ausnützungsziffer usw. unter Bedingungen zusätzlicher Wohneinheit	Kommunale Raumplanung
Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus Förderung von Begegnungsorten	Sondernutzungsplan oder Gestaltungsplan: erhöhte Ausnutzung, d.h. bauliche Anreize Anpassung BNO: Definition von Wohnanteilen und / oder Zonen für preisgünstiger Wohnungsbau Erdgeschossnutzungen, öffentliche Räume schaffen	Kommunale Raumplanung
Investition in soziale Infrastrukturen, Durchwegung und öffentliche Räume, Förderung preisgünstiger Wohnungsbau	Mehrwertabschöpfung auf Um- und Aufzonung	Kommunale Raumplanung
Möglichkeit für Zonen preisgünstiger Wohnungsbau	Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG):preisgünstiger Wohnungsbau	Kantonale Raumplanung

Eigene Darstellung, Quelle: Fachinterviews, Literatur, Erkenntnisse

A 6 Räumliche Analyse

Abbildung 23: Analysen der Bevölkerungs- und Haushaltsdaten mit der Software FME



Quelle: Auszug aus Workbench FME (Feature Manipulation Engine)

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Eigenständigkeitserklärung

Die unterzeichnete Eigenständigkeitserklärung ist Bestandteil jeder während des Studiums verfassten Semester-, Bachelor- und Master-Arbeit oder anderen Abschlussarbeit (auch der jeweils elektronischen Version).

Die Dozentinnen und Dozenten können auch für andere bei ihnen verfasste schriftliche Arbeiten eine Eigenständigkeitserklärung verlangen.

Ich bestätige, die vorliegende Arbeit selbständig und in eigenen Worten verfasst zu haben. Davon ausgenommen sind sprachliche und inhaltliche Korrekturvorschläge durch die Betreuer und Betreuerinnen der Arbeit.

Titel der Arbeit (in Druckschrift):

Wohnen im Alter im Limmattal – Chancen und Herausforderungen für die Innenentwicklung

Verfasst von (in Druckschrift):
Bei Gruppenarbeiten sind die Namen aller Verfasserinnen und Verfasser erforderlich.

Name(n):	**Vorname(n):**
Frey	Esther

Ich bestätige mit meiner Unterschrift:
- Ich habe keine im Merkblatt „Zitier-Knigge" beschriebene Form des Plagiats begangen.
- Ich habe alle Methoden, Daten und Arbeitsabläufe wahrheitsgetreu dokumentiert.
- Ich habe keine Daten manipuliert.
- Ich habe alle Personen erwähnt, welche die Arbeit wesentlich unterstützt haben.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Arbeit mit elektronischen Hilfsmitteln auf Plagiate überprüft werden kann.

Ort, Datum
Zürich, 25/8/2015

Unterschrift(en)
EF

Bei Gruppenarbeiten sind die Namen aller Verfasserinnen und Verfasser erforderlich. Durch die Unterschriften bürgen sie gemeinsam für den gesamten Inhalt dieser schriftlichen Arbeit.