sa_partners

Wohnstudie Fricktal
Die wichtigsten Erkenntnisse

Gemeindeseminar Fricktal | 24. Januar 2024

Wohnstudie Fricktal: Fragestellung, Ziele und Beteiligte

Fragestellung

- Analyse des bestehenden Wohnangebots im Fricktal
- Spezifizieren primärer Anspruchsgruppen heutiger und künftiger Arbeitnehmenden
- Aufzeigen von Chancen und Handlungsbedarf

Ziele

- Fricktal-Gemeinden kennen
  - Qualitäten und Chancen ihres Wohnstandorts
  - Handlungsbedarf
  - Mittel zur Wohnstandortentwicklung
- Studie ist Grundlage für Region und weitere Akteure

Beteiligte

- Kanton Aargau
- Fricktal Regio
- Regionalverband Hochrhein-Bodensee, DE

Ansatz

Heutiges Angebot (Ist-Analyse)

Quantitativ/qualitativ

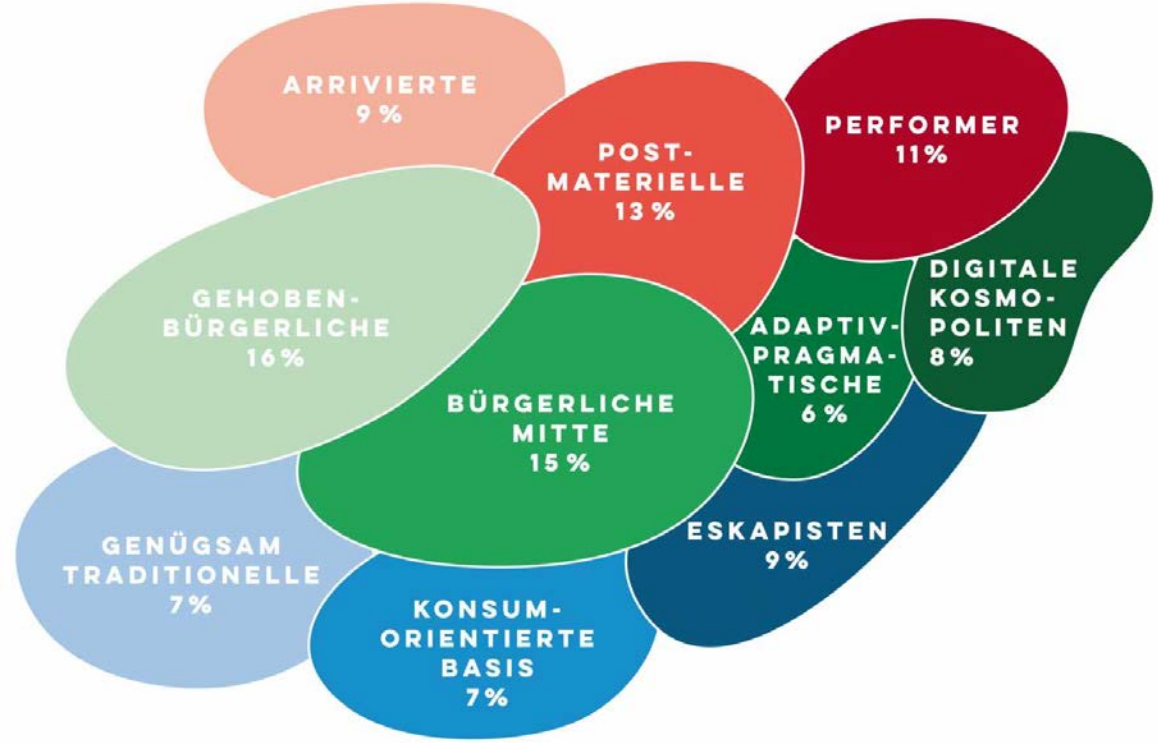
- Wohnraum
- Wohnumfeld
- wohnnachgelagerte Funktionen

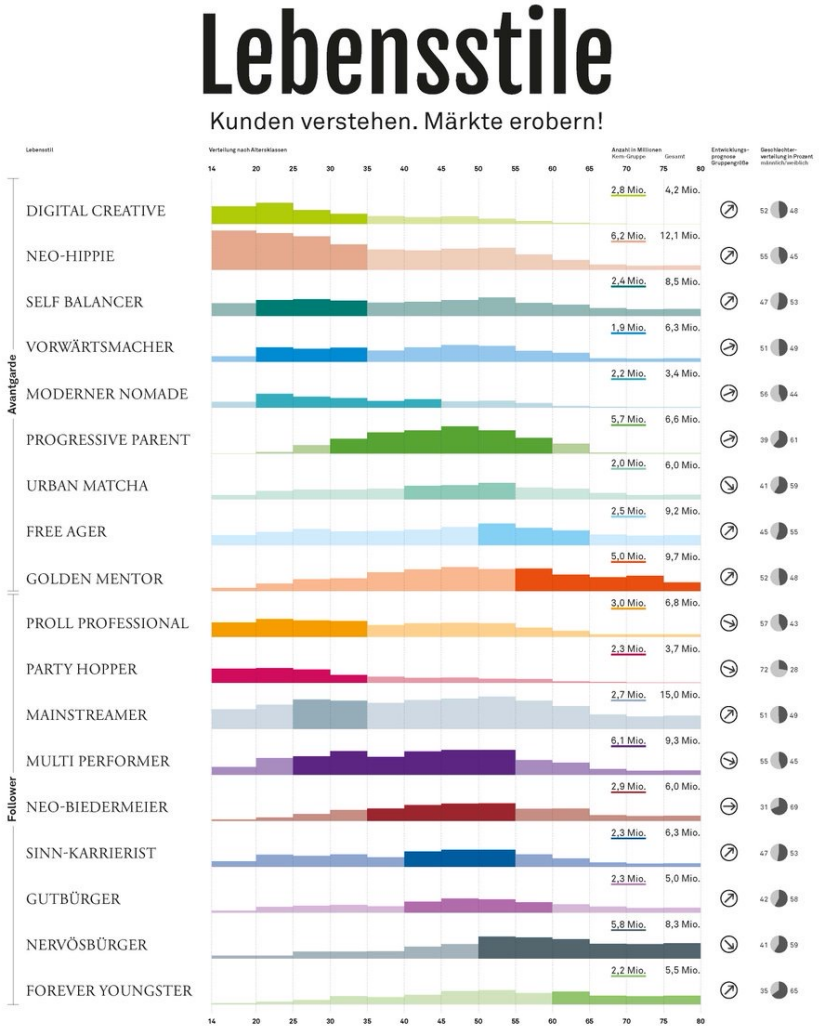
Potentielle Nachfrage

Qualitativ

- Wohnraum
- Wohnumfeld
- wohnnachgelagerte Funktionen

Anlehnung an Sinus-Milieus® und Zukunftsinstitut





Quelle Bild links: Sinus Milieus® Wohn- und Lebenswelten Schweiz (2020).
Quelle Bild rechts: Zukunftsinstitut.de (2020)

Vier Nachfrageprofile

A — Traditionsbewusste obere Mitte

Motto	«Ich finde Dorf, Freundschaften und Vereine toll! Aber wohin gehen wir, wenn unser EFH zur Last wird?»
Einkommen	mittel, manchmal hoch
Einkauf	Grossverteiler, Quartier- oder Hofladen
Alter	55 – 75 Jahre
Bildung & Beruf	mittlere bis qualifizierte Angestellte

B — Offener Weltbürger

Motto	«Ich suche eine naturnahe Quartiergemeinschaft zum Bleiben. Aber die Wohnung wähle ich situativ nach Lebensabschnitt.»
Einkommen	gehoben
Einkauf	Quartierladen, Bio- oder Hofladen
Alter	30 – 60 Jahre
Bildung & Beruf	Qualifizierte und leitende Angestellte

C — Harmonisch-pragmatischer Familienmensch

Motto	«Ich liebe das Miteinander mit Nachbarsfamilien. Für die Kinder wünschen wir Garten und Spielstrasse.»
Einkommen	klein bis mittel
Einkauf	Grossverteiler, Discounter
Alter	30 – 60 Jahre
Bildung & Beruf	Mittlere Angestellte und Facharbeiter

D — Aufstrebende junge Mitte

Motto	«Ich bin heimatverbunden und möchte Familie gründen. Ich suche einen bezahlbaren Ort mit vielen Möglichkeiten.»
Einkommen	mittel, manchmal (noch) tief
Einkauf	Grossverteiler, Quartierladen
Alter	25 – 45 Jahre
Bildung & Beruf	Ehrgeizige Angestellte ohne Leitungsfunktion

Gemeinsamer Prozess

Fricktalkonferenz vom 3. Juni 2022 (Phase 1)

- Diskussion bestehende Qualitäten und Angebote zu Wohnraum, Wohnumfeld und wohnnachgelagerte Nutzungen
- Ermitteln Handlungsbedarf in den Gemeinden
- Auseinandersetzung mit Nachfrageprofile

Fricktalkonferenz vom 2. Juni 2023 (Phase 2)

- Vertiefen Ergebnisse der Studie (Phase 1)
- Diskussion der Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden und Region

sa_partners

Schlüsselerkenntnisse aus der Wohnstudie

Nachfrageprofile A und C besonders interessant

A

Traditionsbewusste obere Mitte

Alternativen für EFH
(wie Service-Wohnen, Eigentumswohnungen, bezahlbare Wohnungen mit gutem Standard)

Freigespielte EFH und bezahlbare Angebote

C

Harmonisch-pragmatischer Familienmensch

Nachfrageprofile C und D ebenfalls erwünscht

B

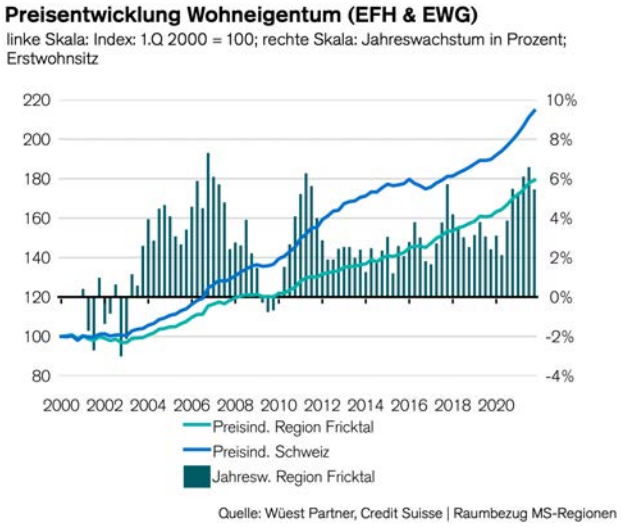
Offener Weltbürger

Wohnnachgelagerte Nutzungen und kulturelle Treffpunkte, Sport- und Freizeitangebote, Architekturbijoux

D

Aufstrebende junge Mitte

Es braucht bezahlbare Alternativen zum EFH



Wohnsiedlung Tambourenstrasse St. Gallen, 2021

Hinterdorf Koblenz, 1985

- Die **finanzielle Wohnattraktivität** ist im Fricktal überdurchschnittlich, aber die Preisentwicklung von Eigentum von +80% in 20 Jahren steigert den Bedarf an **bezahlbaren Alternativen** zum Einfamilienhaus.
- Der Generationenwechsel in Einfamilienhäuser ist eine verbreitete Herausforderung. Um den **Generationenwechsel von unternutzten EFH** zu fördern besteht ein Bedarf an (gehobenen) Angeboten für Wohnen nach der Kinderphase.

Diversifiziertes Wohnangebot für alle Altersgruppen

Genossenschaft Orenberg, Ossingen, 2017

Genossenschaft Orenberg, Reihenhaus, Ossingen, 2017

Aufstockung im Quartier Unterstrass, Zürich, 2019

Wohnen in den Bäumen, Egg bei Zürich, 2021

- Die Zimmeranzahl im ländlichen Fricktal ist überdurchschnittlich, die **Haushaltstruktur** (Anzahl Personen) ist hingegen vergleichbar mit urbanen Räumen in der Schweiz. Das Wohnraumangebot entspricht nicht der Haushaltsstruktur.
- Im Allgemeinen gibt es wiederkehrende Herausforderungen in den Gemeinden, die spezifische Situation ist jedoch abhängig von der jeweiligen Gemeinde. Die **Verschiedenheit der Gemeinden** gilt es als Chance zu sehen. Jede Gemeinde hat ein jeweilig spezifischer Bedarf.

Trends antizipieren

Generationenhaus Langnau (BE) , 2022

Gemeinschaftsladen Wohnsiedlung B.R.O.T, Pressbaum (AT), 2018

Gemeinschaftswaschküche, Winkelhalden Oberrieden, Zürich, 2022

Genossenschaft Kalkbreite, flexible Arbeitsräume, Zürich, 2014

- Die Lebendigkeit von Ortschaften betrifft insbesondere auch die Ortskerne. Zur **Belebung von Ortskernen** besteht eine Chance in der abgestimmten Entwicklung von Wohnraum, Wohnumfeld und wohnnachgelagerten Nutzungen und dem **Antizipieren von Trends** (Service-Wohnen, Co-Working, Sharing-Angebote, Gemeinschaftsorte, Verkauf Regionalprodukte, Gastronomie, Kinder- und Altersbetreuung sowie Gesundheitsversorgung).

Wohnnachgelagerte Nutzungen

Hofladen im Bahnhof Rottenbach (D), 2019

Genossenschaft Orenberg, gegenüber Schulgelände Ossingen 2017

Kooperationen für Nutzungsvielfalt

Blauehuus Blauen, Basel-Landschaft, 2017

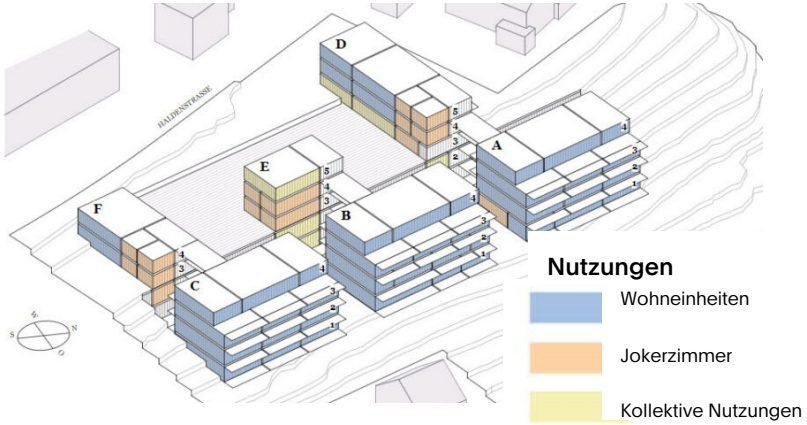
Blauehuus Blauen, Basel-Landschaft, Dorfladen mit Bistro 2017

Neue Mitte Jonen, Aargau 2016

Neue Mitte Jonen, Aargau 2016

- Im Bezug zu wohnnachgelagerten Nutzungen besteht ein lokaler Bedarf, welcher durch die Herausforderung der wirtschaftlichen Tragbarkeit teils schwierig abgedeckt werden kann. Wohnnachgelagerte Nutzungen können durch **Kooperation zwischen Dienstleistern** effizient sein und so ihre Stärken entfalten.

Wohnbaugenossenschaften als attraktiver Partner



Anders Wohnen im Alter, Winkelhalden Oberrieden, Zürich, 2022

Anders Wohnen im Alter, Winkelhalden Oberrieden, Zürich, 2022

Wohnsiedlung B.R.O.T, Pressbaum (AT), 2018

Wohnsiedlung B.R.O.T, Pressbaum (AT), 2018

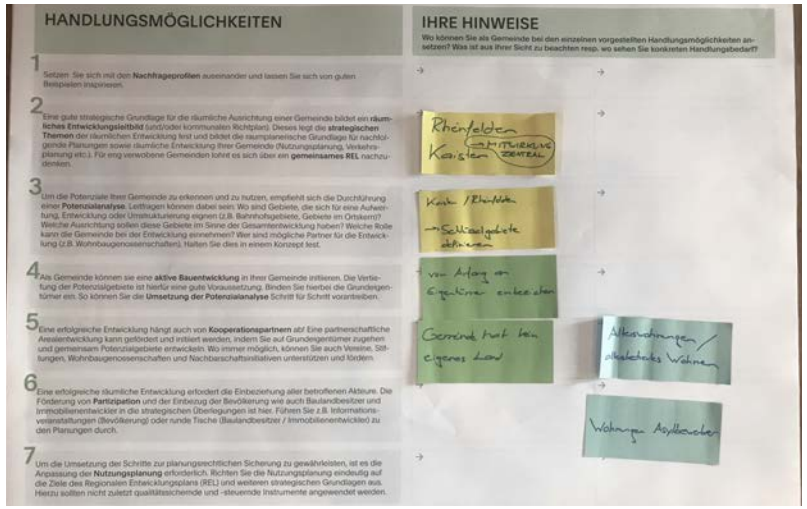
- Wohnbauliche Entwicklungen können in der Zusammenarbeit mit institutionellen Partnern gefördert und gesteuert werden. **Wohnbaugenossenschaften** sind interessante Kooperationspartner für die Entwicklung einerseits von Wohnraum und andererseits von wohnnachgelagerten Nutzungen insbesondere in Dorfkernen und Bahnhofsumfeldern.

sa_partners

Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden

Wir sind Fricktal REGIO

Rückblick Fricktal Konferenz 02. Juni 2023



- Wo können Sie als Gemeinde bei den einzelnen vorgestellten Handlungsmöglichkeiten ansetzen?
- Was ist aus Ihrer Sicht zu beachten resp. wo sehen Sie konkreten Handlungsbedarf?

Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden

Strategische Ausrichtung

Vision / Leitbild

Räumliches Entwicklungs-konzept (REL)
inkl. Potenzialanalyse

Implementierung / Umsetzung

BZO-Revision

Sondernutzungs pläne
(Gestaltungsplan, Erschliessungsplan

Kommunaler Richtplan

Rückmeldungen der Gemeinden

- Die **Region** sollte regelmässige **Informationsformate, wie Exkursionen** für Gemeinderäte und Gemeindeverwaltung zu aktuellen Themen der Raumentwicklung mit Schwerpunkt auf neuen Qualitäten und Innenentwicklung (strategische Ausrichtung und Umsetzung) anbieten. Das hält sie auf dem Laufenden und bringt neue Ideen.
- Auch das Thema **Wohnen im Alter** sowie die **Bedeutung von Baugenossenschaften** soll von der **Region** verstärkt mitgedacht und initiiert werden.
- Die Gemeinden sollten verstärkt in **Dialog mit Investoren** treten und dabei auf die **gewünschten Nachfrageprofile aufmerksam** machen.
- Die Gemeinden sind gefordert ihre **Potenziale zu kennen und Potenzialgebiete** benennen zu können. Eine Potenzialanalyse gehört bereits im Vorfeld des BZO-Prozesses zur Standardaufgabe: Wo sind Gebiete, die sich für eine Aufwertung, Entwicklung oder Umstrukturierung eignen (z.B. Bahnhofsarele, Gebiete im Ortskern)?
- Die **aktive Bodenpolitik** der Gemeinden bildet eine **Herausforderung**. Bereits von Anfang an sind Eigentümer einzubeziehen.
- Die **regelmässige Information der Bevölkerung** und die **Aufklärung über die Partizipationsmöglichkeiten** bildet eine weitere Aufgabe der Gemeinde, die sich trotz des relativ hohen Aufwandes lohnt.

sa_partners

sagen danke!

sa_partners GmbH
Dufourstrasse 95
CH – 8008 Zürich

+ 41 44 515 25 20
info@sapartners.ch
sapartners.ch

sa_partners
Reserve

Handlungsmöglichkeiten

1

Setzen Sie sich mit den **Nachfrageprofilen** auseinander und lassen Sie sich von guten Beispielen inspirieren.

Hinweise Gemeinden: Umsetzung herausfordernd, Gemeinden sehen eher eine passive Rolle (z.B. Beratung von Investoren)

2

Eine gute strategische Grundlage für die räumliche Ausrichtung einer Gemeinde bildet ein **räumliches Entwicklungsleitbild** (und/oder kommunalen Richtplan). Dieses legt die **strategischen Themen** der räumlichen Entwicklung fest und bildet die raumplanerische Grundlage für nachfolgende Planungen sowie räumliche Entwicklung Ihrer Gemeinde (Nutzungsplanung, Verkehrsplanung etc.). Für eng verwobene Gemeinden lohnt es sich über ein **gemeinsames REL** nachzudenken.

Hinweise Gemeinden: Regelmässige **Schulungen** der GR/GV durch die Region erwünscht, **Natur- und Freizeitzonen** im REL mitdenken und schützen

3

Um die Potenziale Ihrer Gemeinde zu erkennen und zu nutzen, empfiehlt sich die Durchführung einer **Potenzialanalyse**. Leitfragen können dabei sein: Wo sind Gebiete, die sich für eine Aufwertung, Entwicklung oder Umstrukturierung eignen (z.B. Bahnhofsgebiete, Gebiete im Ortskern)? Welche Ausrichtung sollen diese Gebiete im Sinne der Gesamtentwicklung haben? Welche Rolle kann die Gemeinde bei der Entwicklung einnehmen? Wer sind mögliche Partner für die Entwicklung (z.B. Wohnbaugenossenschaften). Halten Sie dies in einem Konzept fest.

Hinweise Gemeinden: Standardaufgabe vor BZO-Prozess

Handlungsmöglichkeiten

4

Als Gemeinde können sie eine **aktive Bauentwicklung** in Ihrer Gemeinde initiieren. Die Vertiefung der Potenzialgebiete ist hierfür eine gute Voraussetzung. Binden Sie hierbei die Grundeigentümer ein. So können Sie die **Umsetzung der Potenzialanalyse** Schritt für Schritt vorantreiben.

Hinweise Gemeinden: oft eine (politische) Herausforderung, Eigentümer müssen von Anfang an einbezogen werden, Region soll auch **Alterswohnungen** mitdenken; Förderung der Entwicklung entlang ÖV-Achsen

5

Eine erfolgreiche Entwicklung hängt auch von **Kooperationspartnern** ab! Eine partnerschaftliche Arealentwicklung kann gefördert und initiiert werden, indem Sie auf Grundeigentümer zugehen und gemeinsam Potenzialgebiete entwickeln. Wo immer möglich, können Sie auch Vereine, Stiftungen, Wohnbaugenossenschaften und Nachbarschaftsinitiativen unterstützen und fördern.

Hinweise Gemeinden: Player zu gewinnen und zu überzeugen grosse Herausforderung für Gemeinden, wie findet man die richtigen Investoren für die Gemeinde?

Handlungsmöglichkeiten

6

Eine erfolgreiche räumliche Entwicklung erfordert die Einbeziehung aller betroffenen Akteure. Die Förderung von **Partizipation** und der Einbezug der Bevölkerung wie auch Baulandbesitzer und Immobilienentwickler in die strategischen Überlegungen ist hier. Führen Sie z.B. Informations-veranstaltungen (Bevölkerung) oder runde Tische (Baulandbesitzer / Immobilienentwickler) zu den Planungen durch.

Hinweise Gemeinden: Durchführung „Future Labs“ um zu Informieren mit Möglichkeiten zur Mitwirkung; Partizipation mit hohem Aufwand und viel Überzeugungsarbeit verbunden

7

Um die Umsetzung der Schritte zur planungsrechtlichen Sicherung zu gewährleisten, ist es die Anpassung der **Nutzungsplanung** erforderlich. Richten Sie die Nutzungsplanung eindeutig auf die Ziele des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) und weiteren strategischen Grundlagen aus. Hierzu sollten nicht zuletzt qualitätssichernde und -steuernde Instrumente angewendet werden.

Hinweise Gemeinden: Anreizsysteme müssen geschaffen werden