

# **sa\_partners**

# **Pilotstudie nachhaltige Wohnraum-entwicklung am Beispiel von Fricktal Regio**

Bericht

30. September 2025



Auftraggeber	Begleitung Kanton	Bearbeitung
Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung ARE	Daniel Kolb, Abteilungsleiter ARE  Alma Johannson, Projektleiterin Arealentwicklung ARE	<b>sa_partners GmbH</b> <b>Dufourstrasse 95</b> <b>8008 Zürich</b> <b>+41 44 515 25 20</b> <b>info@sapartners.ch</b>
	Christian Brodmann, Kreisplaner ARE	Dunja Kovári-Binggeli, Dipl. Ing. TU Berlin
	Claudio Hagen, Projektleiter Siedlungsentwicklung ARE	Dominique Erdin, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung, TU Cottbus
	<b>Begleitung Fricktal Regio</b>	Sarah Mettan, M.Sc. ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
	Françoise Moser, Präsidium Fricktal Regio	
	Robert Schmid, Ressort Wohnstudie Fricktal Regio	
	Judith Arpagaus, Leiterin Geschäftsstelle Fricktal Regio	



# Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	9
2	Blitzanalyse	11
2.1	Vorgehen und Indikatoren	11
2.2	Erkenntnisse	12
3	Die neue Wohnraumnachfrage	13
3.1	Vorgehen und Methodik	13
3.2	Fricktaler Nachfrageprofile	14
3.3	Kurzporträts	15
4	Veränderte planerische Anforderungen und Best-Practice-Beispiele	19
4.1	Planerische Aufgaben	19
4.2	Instrumente und Prozesse für die Umsetzung	20
4.3	Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung	22
4.4	Best-Practice-Beispiele	23
5	Schlüsselgebiete für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung	24
5.1	Ermittlung der Schlüsselgebiete	24
5.2	Aktivierung der Schlüsselgebiete	25
5.3	Zentrale Erkenntnisse: Hürden und Herausforderungen	26
6	Empfehlungen	28
7	Übertragbarkeit und Fazit	31



# Anhang

1	Blitzanalyse	33
2	Best-Practice-Beispiele	43
3	Schlüsselgebiete	55



# 1 Das Wichtigste in Kürze

Anlass	<p>Vor dem Hintergrund zunehmender Wohnungsknappheit und steigender Immobilienpreise rückt die Frage nach bezahlbarem Wohnraum für die breite Bevölkerung immer mehr in den Vordergrund. Gleichzeitig stellt der demografische und gesellschaftliche Wandel eine gesamtschweizerische Entwicklung dar, der seinen Niederschlag mit neuen Lebensstilen und -modellen findet. Die daraus resultierenden Ansprüche an den Wohnraum und an das Wohn- und Lebensumfeld werden vielfältiger. Gefragt sind neue Wohnraummodelle und Wohnraumkonzepte, welche unterschiedlichen Nachfrageprofilen Rechnung tragen.</p> <p>Für eine ressourcenschonende und qualitative Innenentwicklung stellt diese neue Ausgangslage eine einmalige Chance dar, welche es zu nutzen gilt. Dazu bedarf es jedoch eines neuen Wachstumsnarrativs und eines Paradigmenwechsels weg von der vorherrschenden Einfamilienhaus-Vision hin zu einem diversifizierten Bild mit einem zukunftsorientierten Wohnraumangebot. Eine breit abgestützte Strategie für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung stellt hierfür sowohl für Regionen als auch für Gemeinden ein wichtiges Instrument dar.</p> <p>Nachhaltige Wohnraumentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Gemeinden ihr Wohnraumangebot so gestalten, dass es mit ihrer übergeordneten Strategie übereinstimmt, zeitlich abgestimmt erfolgt und die vorhandene Infrastruktur berücksichtigt. Sie ist ressourcenschonend, trägt zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung bei und wird in regionaler Abstimmung umgesetzt.</p>
Auslöser und Ziele	<p>Mit der Ansiedlung von 10'000 Arbeitsplätzen<sup>1</sup> im Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld und weiteren in den umliegenden Gemeinden findet eine für den Kanton Aargau und insbesondere für den Wohnstandort Fricktal einmalige Entwicklung statt. Aus der Entwicklung resultiert nicht zuletzt eine neue Nachfrage nach Wohnraum, welche es mit einem attraktiven und zukunftsgerichteten Angebot in der gesamten Region zu decken gilt. In den Jahren 2021/2022 fand im Rahmen einer im Workshopverfahren erarbeiteten «Wohnstudie Fricktal» bereits eine erste Auseinandersetzung mit regionsspezifischen Nachfrageprofile statt. Die Erkenntnisse daraus sind in das räumliche Zielbild von Fricktal Regio mit spezifischen Raumtypen (Stadtleben, Zentrumsleben, Dorfleben und Landleben) eingeflossen und dienen der vorliegenden Studie als wichtige Grundlage.</p>
Hürden und Hemmnisse	<p>Die Region Fricktal verfügt gemäss Raumbeobachtung 2024 über einen sehr grossen Anteil an Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen. Mit mehr als 180 Hektaren macht sie fast die Hälfte aller Bauzonenreserven im Fricktal aus. Ein erheblicher Teil dieser Flächen ist baureif und liegt in gut erschlossenen Lagen. Trotzdem sind viele Gebiete bislang nicht überbaut worden. Damit stellen sich zentrale Fragen: Weshalb wurden die vorhandenen Reserven bisher nicht genutzt? Welche planerischen oder rechtlichen Hürden gibt es? Wie beeinflussen Eigentümerschaften und Gemeinden die Entwicklung? Und schliesslich: wie lassen sich neue Wohnformen und zukunftsfähige Wohnkonzepte in diesen Gebieten überhaupt umsetzen?</p>

1 Prognose bis 2040 gemäss der Volkswirtschaftliche Potenzialanalyse des Entwicklungsareals «Sisslerfeld », 2022

Diese offenen Fragen bilden den Ausgangspunkt für die Pilotstudie. Sie sollen im weiteren Verlauf untersucht und beantwortet werden, damit auf dieser Grundlage konkrete Schritte für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung erarbeitet werden können.

## Ziele

Die «Pilotstudie Wohnraumentwicklung» verfolgt dabei unterschiedliche Ziele. Sie soll aufbauend auf der «Wohnstudie Fricktal» und auf der Grundlage einer nachvollziehbaren Methodik konkrete Gebiete für die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung ermitteln und die Gemeinden sowie gegebenenfalls die Eigentümerschaft für eine entsprechende Umsetzung aktivieren. Mit der Pilotstudie Wohnraumentwicklung soll am Beispiel der Region Fricktal aber vor allem auch eine praxisorientierte Hilfestellung für die Auseinandersetzung der aargauischen Gemeinden mit einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung der neuen Nachfrage und der sich daraus ergebenden Anforderungen und neuen Ansätze geschaffen werden. Neben planerischen Ansätzen werden in der Pilotstudie auch prozessuale und kollaborative Vorgehen und Lösungen beleuchtet.

Mit der Pilotstudie Wohnraumentwicklung fördert der Kanton Aargau zukunftsorientierte Wohnraumstrategien und unterstützt die Umsetzung der Innenentwicklung gemäss kantonalem Richtplan. Gleichzeitig erfüllt er damit auch eine Aufgabe des Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundes<sup>2</sup>: die Prüfung, wie Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung inkl. Wohnraumstrategien finanziell unterstützt werden können.

## Vorgehen und Aufbau der Pilotstudie

Die Pilotstudie wurde in Zusammenarbeit mit Fricktal Regio und den Gemeinden erarbeitet. Sie beinhaltet folgende zentrale Inhalte, welche Grundlage für eine vertiefte Auseinandersetzung mit einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung sind:

- Im Rahmen einer **Blitzanalyse** (Kapitel 2) wurde das bestehende Wohnraumangebot und die Wohnraumattractivität im Fricktal untersucht; Vorgehen und Indikatoren der Blitzanalyse wurden mit dem Ziel der Übertragbarkeit auf andere Regionen und Gemeinden dargestellt.
- Auf der Analyse aufbauend wurden vier regionsspezifische **Nachfrageprofile** für das Fricktal entwickelt, welche sich am Sinus-Milieu-Modell sowie an den Lebensstilen des Zukunftsinstitutes orientieren (Kapitel 3).
- In Kapitel 4 werden **neue planerische Anforderungen** und **Erfolgsfaktoren** aufgegriffen, die für die Ausgestaltung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung zentral sind. Es werden die prozessualen und instrumentalen Möglichkeiten der Gemeinden aufgezeigt und **Best-Practice-Beispiele** vorgestellt.
- Zur räumlichen Verankerung und Umsetzung wurden in einer GIS-gestützten Analyse exemplarisch für das Fricktal Eignungsgebiete identifiziert und anhand definierter Kriterien **Schlüsselgebiete** festgelegt. Das Ausloten der möglichen Entwicklungspotenziale dieser Schlüsselgebiete erfolgte im Dialog mit den jeweiligen Standortgemeinden (Kapitel 5).
- Kapitel 6 schliesslich beinhaltet **konkrete Empfehlungen** für Regionen und Gemeinden zur aktiven Gestaltung einer zukunftsgerichteten Wohnraumentwicklung, welche sowohl auf planerische als auch prozessuale und kollaborative Aspekte miteinbezieht (Kapitel 6).

---

<sup>2</sup> Aktionsplan Wohnungsknappheit, Runder Tisch vom 13. Februar 2024

## 2 Blitzanalyse

### Worum es geht

Grundlage einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung bildet ein grundlegendes Verständnis der Ausgangslage. Die Blitzanalyse liefert hierfür eine kompakte, datenbasierte Grundlage mit Fokus auf einer schnellen, praxisorientierten Einschätzung der wichtigsten Rahmenbedingungen: Wie ist der Wohngebäudebestand zusammengesetzt? Welche Haushaltsstrukturen liegen vor? Welche Preisdynamiken sind erkennbar? Und wie attraktiv sind die Regionen resp. ihre Gemeinden insgesamt in Bezug auf Lage, Erreichbarkeit, Versorgung und Aufenthaltsqualität?

### 2.1 Vorgehen und Indikatoren

Die Auswertung für die Region Fricktal erfolgte differenziert nach den im Raumkonzept des Kantons Aargau definierten Raumtypen (Kernstädte, urbane Entwicklungsräume, ländliche Zentren, ländliche Entwicklungssachsen und ländliche Entwicklungsräume).

Vier thematische Schwerpunkte standen bei der Blitzanalyse im Fokus:

#### Standort- und Lagequalität:

- Finanzielle Wohnattractivität (RDI-Indikator)
- Standortqualität (SQI)
- Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte

#### Wohn- und Haushaltssstruktur:

- Wohngebäudebestand (z. B. Anteil Einfamilienhäuser an Wohngebäudebestand, Anteil Wohnungen nach Zimmeranzahl)
- Haushaltsgrösse
- Preisentwicklung im Bereich Wohneigentum

#### Wohnumfeld und wohnnachgelagerte Nutzungen:

- Versorgung und Zentralität
- Durchschnittliche Distanzen zu zentralen Nutzungen
- Erschliessung durch öffentlichen Verkehr (öV-Güteklaasse)
- Ortsverbundenheit, Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität

#### Entwicklungen und Trends:

- Gesellschaftlicher und demografischer Wandel.

Die Auswertung für die Region Fricktal erfolgte differenziert nach den im Raumkonzept des Kantons Aargau definierten Raumtypen (Kernstädte, urbane Entwicklungsräume, ländliche Zentren, ländliche Entwicklungssachsen und ländliche Entwicklungsräume

Detaillierte Informationen zur Blitzanalyse finden sich im Anhang 1. Die zentralen Erkenntnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

## 2.2 Erkenntnisse

Trotz der regionalen Heterogenität, die sich aus den unterschiedlichen Raumtypen in der Region Fricktal ergibt, lassen sich Erkenntnisse ableiten, die für die gesamte Region und alle Gemeinden von Bedeutung sind. Diese lassen sich in weiten Teilen auch auf andere Regionen und Gemeinden im Kanton Aargau übertragen:

### **Es braucht bezahlbare Alternativen zum EFH**

- Die Preisentwicklung von Eigentum von mehr als 80% in 20 Jahren steigert den Bedarf an bezahlbaren Alternativen zum Einfamilienhaus. Bezahlbarer Wohnraum wird zum Thema einer breiten Bevölkerungsschicht.

### **Diversifiziertes Wohnangebot für alle Altersgruppen**

- Der Anteil von Wohneinheiten mit 5 und mehr-Zimmern am Wohngebäudebestand im Fricktal ist überdurchschnittlich, die Haushaltstruktur (Anzahl Personen pro Haushalt) hingegen unterscheidet sich nicht wesentlich von urbanen Räumen in der Schweiz. Das Wohnraumangebot entspricht nicht der Haushaltsstruktur.
- Der Generationenwechsel vor allem in Einfamilienhausgebieten ist eine verbreitete Herausforderung. Um den Generationenwechsel von unternutzten EFH zu fördern, besteht ein Bedarf an (gehobenen) Angeboten für Wohnen nach der Kinderphase.
- Das Fricktal zeichnet sich durch eine verbreitete Vereinskultur, belebte Nachbarschaften und die charakteristischen Ortsbilder aus. Um diese Stärken langfristig zu erhalten, bedarf es eines diversifizierten und auf die Raumentwicklung abgestimmten Wohnangebots, das zur Innenentwicklung und einer durchmischten Alters- und Bevölkerungsstruktur beiträgt.

### **Neue Entwicklungen und Trends antizipieren**

- Gesellschaftliche Megatrends wie Individualisierung, demografischer Wandel und Diversifizierung von Lebensformen führen zu kleineren Haushalten und einer wachsenden Nachfrage nach Gemeinschaft. Diese Trends fördern neue Wohn- und Arbeitsmodelle wie Co-Housing, Service-Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen und stellen neue Anforderungen an das Wohnumfeld an Bedeutung gewinnt.

# 3 Die neue Wohnraumnachfrage

## Warum das Wissen um Zielgruppen und Nachfrageprofile wichtig ist

Mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel verändern sich die Lebensstile. Daraus entstehen neue Bedürfnisse an Wohnraum, Wohnumfeld und wohnnachgelagerte Nutzungen. Unterschiedliche Menschen haben dabei unterschiedliche Ansprüche.

Am Anfang jeder Wohnraumstrategie steht deshalb die Frage nach der Zielgruppe. Häufig werden dafür Nachfrageprofile genutzt. Sie umfassen Merkmale wie Eigentumsform, Preiskategorie, Haushaltsform, Wohnlage oder gewünschte Umgebung. Auf dieser Grundlage können Gemeinden ihr Wohnraumangebot besser auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abstimmen.

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit Zielgruppen und die Ermittlung zentraler Nachfrageprofile ist für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung entscheidend.

## 3.1 Vorgehen und Methodik

Sinus-Milieus und Zukunftsinstitut

Als methodische Grundlagen für die Ableitung der Nachfrageprofile im Fricktal dienten die Sinus-Milieus des SINUS-Instituts und die Lebensstile des Zukunftsinstituts. Den Profilen sind ihre Präferenzen im Hinblick auf Wohnraum, Wohnumfeld und wohnnachgelagerte Nutzungen zugeordnet.

Die Sinus-Milieus sind ein in der Zielgruppenforschung häufig verwendetes Gesellschaftsmodell, welches Menschen nach ihrer sozialen Lage (sie reicht von niedrig bis hoch) und Wertorientierung (sie reicht von traditionell bis postmodern) zusammenfassend und kategorisiert. Die Sinus-Milieus sind Gruppen von Gleichgesinnten. Sie beschreiben alltagsnah die Befindlichkeit, die Werte, die Lebensziele und Lebensstile sowie den sozialen Hintergrund ähnlicher Bevölkerungsgruppen. In der Schweiz lassen sich 10 Milieus unterscheiden (siehe Abbildung 10, links). Das Zukunftsinstitut hat eine weitere Unterteilung der Gesellschaft in 18 Lebensstile entwickelt, welche einen neuen Blick auf Lebenszusammenhänge und -situationen eröffnet. Das Lebensstilmodell des Zukunftsinstituts basiert dabei auf detaillierten, trendbasierten empirischen Beobachtungen (siehe Abbildung 10, rechts).

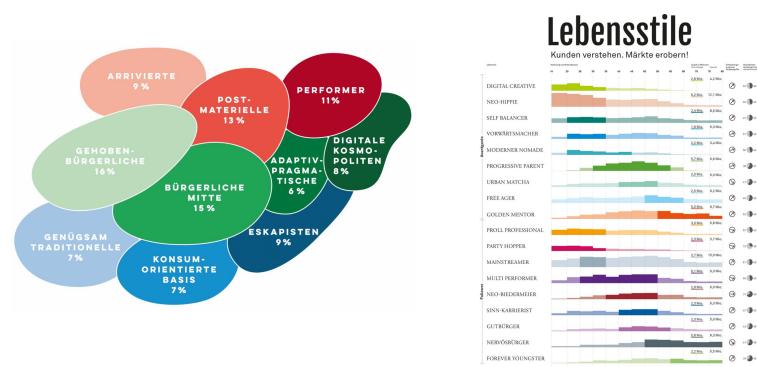


Abbildung 1: Sinus-Milieus und Lebensstile als methodische Grundlage für die Ableitung der Nachfrageprofile im Fricktal.

## 3.2 Fricktaler Nachfrageprofile

### Zentrale Nachfrageprofile

In Anlehnung an die Sinus-Milieus und Lebensstile des Zukunftsinstitutes und aufbauend auf der aus der Blitzanalyse gewonnenen Erkenntnisse wurden vier zentrale Nachfrageprofile für Fricktal Regio entwickelt. Im aargauischen Kontext können die Nachfrageprofile je nach Region und Gemeinden etwas variieren, sie sind entsprechend regionsspezifisch zu definieren. Für das Fricktal sind es:

- A Traditionsbewusste obere Mitte
- B Offener Weltbürger
- C Harmonisch-pragmatischer Familienmensch
- D Aufstrebende junge Mitte.

Die vier Fricktaler Nachfrageprofile lassen sich zwischen «sozialer Lage» (untere, mittlere und obere Mittelschicht) und «Grundorientierung» (Tradition, Modernisierung bis hin zu Neuorientierung) einordnen. Es wurden keine Extremprofile ermittelt und keine Wertung der Profile vorgenommen.

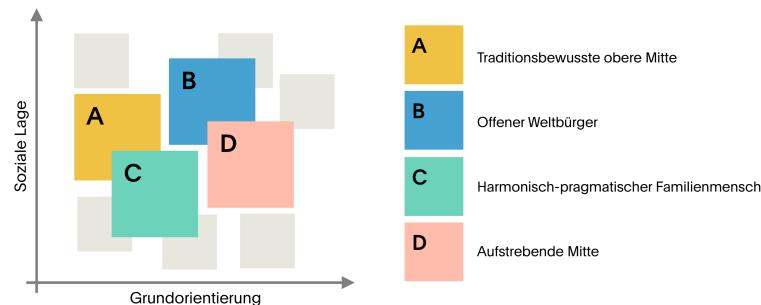


Abbildung 2: Die Nachfrageprofile lassen sich zwischen soziale Lage und Grundorientierung einordnen (Quelle: sa\_partners in Anlehung an den Sinus-Milieus).

Das Nachfrageprofil B (offener Weltbürger), das überwiegend Wohnraum im oberen und meist exklusiven Preissegment sucht, repräsentiert eine Minderheit. Vor dem Hintergrund der herausragenden Landschaftsqualitäten sowie der neuen Bedeutung von Naturnähe für das Wohnen, kann das Nachfrageprofil B für Regionen wie das Fricktal jedoch durchaus attraktiv sein.

### 3.3 Kurzporträts

A

#### Traditionsbewusste obere Mitte

«Ich finde Dorf, Freundschaften und Vereine toll! Aber wohin gehen wir, wenn unser Einfamilienhaus zur Last wird?»



##### Profil

Alter	55-75 Jahre
Bildung & Beruf	mittlere bis qualifizierte Angestellte
Einkommen	mittel, manchmal hoch
Einkauf	Grossverteiler, Quartier- oder Hofladen
Wertvorstellung	Traditionelle Werte und Verhalten, eher konservative Haltung

##### Wohnraum

Fokus	EFH, gehobene Eigentumswohnung innerhalb der Gemeinde
Form	Wohneigentum präferiert
Gebäudetyp	EFH, umgebautes Zweifamilienhaus, kleine Wohnsiedlung
Wohnkosten	CHF 1'700 – 3'300 netto monatlich
Haushalt	2 Personen, Kinder ausgezogen

##### Wohnumfeld

- Man kennt und grüßt sich im Quartier.
- Man pflegt langjährige Freundschaften.
- Engagement im Dorfleben z.B. für Dorffeste ist wichtig.
- Sicherheit ist wichtig.
- Unter sich Sein wird geschätzt.
- Alte, aber weiterentwickelte Quartiere werden bevorzugt.

##### Wohnnachgelagerte Nutzungen

- Einkauf, Post
- Altersbetreuung, Arzt
- Vereinsleben
- Wochenmarkt
- Gastronomie
- Alltagsservices



## B

# Offener Weltbürger

«Ich suche eine naturnahe Quartiergemeinschaft zum Bleiben. Aber die Wohnung wähle ich situativ nach Lebensabschnitt.»



## Profil

Alter	30-60 Jahre
Bildung & Beruf	Qualifizierte und leitende Angestellte
Einkommen	gehoben
Einkauf	Quartierladen, Bio- oder Hofladen
Wertvorstellung	moderne und offene Weltanschauung

## Wohnraum

Fokus	Gehobene Maisonette- oder Attika-Wohnung
Form	Miet- oder Eigentumswohnung
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus oder kleine Wohnsiedlung
Wohnkosten	CHF 2'100 – 4'500 netto monatlich
Haushalt	3 Personen

## Wohnumfeld

- Naturnähe ist wichtig.
- Gesundes und schönes Leben hat hohen Stellenwert
- Gemischte und lebendige Quartiere werden geschätzt.
- Verkehrsberuhigte und begrünte Siedlungsräume sind beliebt.

## Wohnnachgelagerte Nutzungen

- Quartier-, Bio-, Hofladen
- Gemeinschaftszentren und Treffpunkte
- Kita
- Co-Working
- Alltagsservices
- Wochenmarkt
- Gemeinschaftsgarten
- Orte für Kunst und Kultur
- Gastronomie
- Sharing-Angebote



# C

## Harmonisch-pragmatischer Familienmensch

«Ich liebe das Miteinander mit Nachbarsfamilien. Für die Kinder wünschen wir viel Grün und eine Spielstrasse».



### Profil

Alter	30-60 Jahre
Bildung & Beruf	Mittlere Angestellte und Facharbeiter
Einkommen	Klein bis mittel
Einkauf	Grossverteiler, Discounter
Wertvorstellung	pragmatisch, sicherheitsbewusst, gemeinschaftsorientiert

### Wohnraum

Fokus	Bezahlbare Wohnung mit grün
Form	Mietwohnung
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, Reihenhaus oder kleine Wohnsiedlung
Wohnkosten	CHF 1'500 – 2'600 netto monatlich
Haushalt	3 und mehr Personen

### Wohnumfeld

- Man pflegt das Miteinander der Familien.
- Das Nachbarschaftsverhalten ist ausgeprägt.
- Familien- und Strassenfeste gehören zum Alltag.
- Kinderfreundlichkeit hat hohen Stellenwert.
- Überschaubarkeit und Sicherheit des Wohnumfeldes ist wichtig.

### Wohnnachgelagerte Nutzungen

- Einkauf, Post
- Kindergarten, Schule
- Kinderkrippe
- Spielplatz
- Freizeitangebote
- Anschluss an ÖV
- Vereinsinfrastrukturen



**D**

## Aufstrebende junge Mitte

«Ich bin heimatverbunden und möchte Familie gründen. Ich suche einen bezahlbaren Ort mit vielen Möglichkeiten».



### Profil

Alter	25-45 Jahre
Bildung & Beruf	Ehrgeizige Angestellte ohne Leitungsfunktion
Einkommen	Mittel, manchmal (noch) tief
Einkauf	Grossverteiler, Quartierladen
Wertvorstellung	Offen, neugierig, experimentierfreudig

### Wohnraum

Fokus	Bezahlbare Neubauwohnung
Form	Miete
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus in durchmischem Quartier
Wohnkosten	CHF 1'700 – 2'800 netto monatlich
Haushalt	2 Personen

### Wohnumfeld

- Man sucht die Vielfalt an Nutzungen und Angeboten.
- Man geht gern unter die Leute.
- Neubauquartiere werden bevorzugt.
- Das Nebeneinander im lebendigen Umfeld wird gesucht.
- Nutzbarkeit von lebendigen öffentlichen Plätzen und Pärken wird geschätzt.
- Wenn Angebot stimmt, möchte man in Heimatgemeinde bleiben.

### Wohnnachgelagerte Nutzungen

- ÖV
- Sport- und Freizeitangebote
- Co-Working
- Gastronomie
- Attraktive Plätze und Pärke
- Vereinsinfrastrukturen
- Sharing-Angebote
- Kinderkrippe
- Kindergarten, Schule
- Spielplatz



# 4 Veränderte planerische Anforderungen und Best-Practice-Beispiele

## Neue Herausforderungen für die Gemeinden

Für eine nachhaltige und strategisch abgestimmte Entwicklung ist das räumliche Entwicklungsleitbild entscheidend. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Leitbildes sind auch Fragen zu den Nachfrageprofilen sowie zur gewünschten Wohnraumentwicklung als Basis für die nachfolgende Nutzungsplanung zu klären.

Neben klassischen Planungsinstrumenten gewinnen aber auch prozessuale Ansätze an Bedeutung. Dialogbasierte Verfahren und neue Formen der Zusammenarbeit mit Gemeinde, Eigentümerschaften und der Bevölkerung tragen wesentlich dazu bei, die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung zu sichern. Die entsprechenden Kompetenzen gilt es in der Gemeinde aufzubauen resp. durch Externe einzufordern.

## 4.1 Planerische Aufgaben

Im Hinblick auf die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung ergeben sich im Zuge der qualitativen Entwicklung nach Innen folgende zentrale Aufgaben für Gemeinden:

- **Raumplanerische und städtebauliche Kompetenzen ausbauen:** Neben der klassischen zweidimensionalen Zonenplanung gewinnt die dreidimensionale Raumentwicklung an Bedeutung. Gemeinden sollen Konzepte entwickeln, die bauliche Dichte, Gestaltung und räumliche Qualitäten in Einklang bringen und ihre ortsbaulichen Kompetenzen weiter ausbauen.
- **Qualitative Innen- und Zentrumsentwicklung fördern:** Ortskerne stärken und Ortsbilder durch eine integrale Planung mit Fokus auf einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufwerten.
- **Prozessuale Kompetenzen und Stakeholdermanagement aufbauen:** Unterschiedliche Interessen frühzeitig erkennen, einbinden, moderieren und in tragfähige Lösungen überführen. Gemeinden steuern den Prozess, setzen die Rahmenbedingungen und wahren die öffentlichen Interessen. Eigentümerschaften bringen ihre Interessen und den Boden ein, Investoren unterstützen die Umsetzung, Fachleute liefern gute Lösungen und die Bevölkerung gestaltet mit. Je nach Situation sind auch Nachbargemeinden, Planungsverbände und Vereine einzubeziehen.
- **Vielfalt im Wohnangebot sichern:** Unterschiedliche Bau- und Wohnraumtypologien fördern, damit die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung abgedeckt werden können.
- **Lebendige Wohnquartiere entwickeln:** Öffentlichen Raum gestalten und vernetzen, um nachbarschaftsorientierte und gemeinschaftliche Wohnumfelder zu schaffen.

Diese Aufgaben gehen über die klassische Raumplanung hinaus und erfordern von den Gemeinden neben planerischem Wissen auch städtebauliche und prozessuale Kompetenzen.

## 4.2 Instrumente und Prozesse für die Umsetzung

Für die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung stehen Gemeinden eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Verfügung. Die wichtigsten Instrumente und Prozesse sind hier zusammengefasst. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

### Rechtliche und planerische Instrumente

- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) und räumliches Entwicklungskonzept (REK): Sie geben die strategische und räumliche Ausrichtung der Gemeinde vor und enthalten neben raumplanerischen auch übergeordnete Überlegungen zur Wohnraumentwicklung.
- Kommunale Nutzungsplanung: Über Zonenordnungen können spezifische Bau- und Wohntypologien gefördert oder Anreize geschaffen werden (z. B. Ausnützungsbonus für bestimmte Segmente). So können Gemeinden gezielt Einfluss auf die Wohnraumentwicklung nehmen.
- Bauzonen mit Mindestanteilen: Gemeinden können Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum festlegen, etwa im Rahmen von Gestaltungsplanpflichten oder bei Umzonungen.
- Umzonungen mit Auflagen: Hier können Bauverpflichtungen oder Vorkaufsrechte für die Gemeinde definiert werden, z. B. für Alterswohnen oder preiswerten Wohnraum.
- Qualitätssichernde Instrumente: Sondernutzungsplanungen wie Gestaltungs- oder Entwicklungsrichtpläne sichern übergeordnete Zielsetzungen und sind wirkungsvoller als die herkömmliche Abparzellierung.
- Städtebauliche Verträge: Ergänzend zur Sondernutzungsplanung können mit Investorinnen und Investoren Vereinbarungen getroffen werden, um Mehrwerte fürs Allgemeinwohl zu erzielen (z. B. gemeinnütziger Wohnraum, gemeinschaftliche Infrastruktur, Freiräume).

### Prozesse und Dialog

- Gemeindescreening: Ermittlung von Verdichtungsgebieten und Bauzonenreserven (GIS-basiert, siehe auch Kapitel 5.1 Ermittlung der Schlüsselgebiete) für die Übersicht über die Entwicklungspotenziale in den Gemeinden.
- Dialog mit der Bevölkerung sowie wichtigen Interessensvertretern: öffentliche Bedürfnisse erfassen, Bewusstsein für nachhaltige Wohnraumentwicklung schaffen.
- Dialog mit Grundeigentümerschaften: In Gesprächen und im Dialogverfahren mit den Grundeigentümerschaft können die öffentlichen Anliegen der Gemeinden frühzeitig eingebracht und mit denen der Eigentümer abgeglichen und Entwicklungen gemeinsam angestoßen werden. Wichtige PartnerInnen für die Gemeinden sind insbesondere auch die Ortsbürgergemeinden.

- Bei kommunalen Projekten können Gemeinden als Pionier auftreten und so einen wichtigen Beitrag an die nachhaltige Wohnraumentwicklung leisten.

## Finanzielle Instrumente

- Aktive Bodenpolitik: Gemeinden können strategisch wertvolle Areale oder Liegenschaften sichern und damit die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung schaffen.
- Gemeindeeigenes Land gezielt einsetzen: Verfügt eine Gemeinde über eigenes Land, kann sie integrale Wohnbauprojekte fördern oder das Bau-land im Baurecht an gemeinnützige Trägerschaften vergeben.
- Finanzielle Fördermöglichkeiten: Gemeinden können die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützen, beispielsweise durch die Einrich-tung eines Fonds, finanziert etwa über Erträge aus der Mehrwertabgabe. Damit lassen sich Projekte mit Darlehen oder Beiträgen gezielt fördern.

## Gemeinnützige Bauträger-schaft

Für gemeinnützigen Wohnraum kommen folgende Trägerschafts- und Organisationsformen in Frage:

- Genossenschaften verfolgen das Ziel der Förderung gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnraums. Die Beteiligung der Mietenden erfolgt in der Re-gel durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.
- Aktiengesellschaften (AGs) im Wohnungsbau finanzieren sich über das Ei-genkapital ihrer Mitglieder bzw. AktionärlInnen. Sie können auch als Träger-schaft für gemeinnützige oder spezifische Wohnprojekte auftreten, sofern entsprechende Zielsetzungen verankert sind.
- Stiftungen mit einer gemeinnützigen Zielsetzung verfügen häufig über ein Stiftungskapital von öffentlichen oder privaten Stiftern.
- Anlagestiftungen basieren auf dem Bundesgesetz über die berufliche Vor-sorge (BVG) und können – sofern sie eine gemeinnützige Zwecksetzung verfolgen – im Rahmen der Kostenmiete zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen.
- Vereine können ebenfalls als Trägerschaft für Wohnprojekte fungieren. Ihre Strukturen ähneln teilweise denen von Genossenschaften. Die Finanzie-rung erfolgt meist über Mitgliedsbeiträge, Spenden oder projektbezogene Fördermittel.

## 4.3 Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Wohnraum-entwicklung

Für die erfolgreiche Umsetzung einer zukunftsfähigen Wohnraumentwicklung gilt es für Gemeinden, folgende Schlüsselfaktoren zu berücksichtigen:

### 1 Klare Vision

Es braucht eine Vision, die Orientierung gibt – für Politik, Verwaltung, Eigentümerschaft und Bevölkerung. Sie zeigt auf, wie sich die Gemeinde entwickeln will, und dient als Orientierungs- und Entscheidungshilfe in der Planung. Im Zentrum der Vision steht der Diskurs um Werte und Qualitäten.

### 2 Ganzheitliche Betrachtung

Wohnqualität entsteht nicht durch die Gebäude und den Wohnraum allein. Entscheidend ist das Zusammenspiel von Wohnraum, Wohnumfeld, Erschließung, Freiräumen und Nutzungsangeboten.

### 3 Verortung im Gesamtkontext

Neue Entwicklungen sollten zur strategischen Ausrichtung der Gemeinde passen und sich wie selbstverständlich in bestehende Strukturen und Entwicklungen einfügen.

### 4 Bedürfnisorientierung

Zielgruppen und ihre Lebensstile und Bedürfnisse gilt es zu verstehen und die Planung darauf auszurichten. So entstehen Angebote, die genutzt und langfristig getragen werden.

### 5 Erkennbare Mehrwerte und Akzeptanz

Die Vorteile und Mehrwerte einer Planung müssen klar erkennbar und gut kommuniziert werden. Angesichts der zunehmenden Wachstumsmüdigkeit in vielen Gemeinden stellt sich die zentrale Frage: Was bringt die Planung der Bevölkerung? Entstehen dadurch neue Qualitäten, bessere Begegnungsmöglichkeiten oder Vorteile bei Erschließung und Angeboten?

### 6 Partnerschaftliche Entwicklung

Erfolgreiche Planungen und Projekte entstehen vermehrt in Kooperationen: mit Eigentümerschaft, EntwicklerInnen/Investoren, gegebenenfalls Genossenschaften und der Bevölkerung. Gemeinsam lassen sich bessere Lösungen realisieren.

## 4.4 Best-Practice-Beispiele

Best-Practice-Beispiele veranschaulichen auf eingängige Art und Weise die Vielzahl an Vorgehensmöglichkeiten zur Sicherstellung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung und illustrieren die mit dem eingeschlagenen Weg erzielten Mehrwerte. Die für die Pilotstudie ausgewählten Beispiele beleuchten unterschiedliche Aspekte, im Anhang 2 Best-Practice-Beispiele sind sie in Faktenblättern detailliert beschrieben:

- **Wohnprojekt Winkelhalden, Oberrieden (ZH):** Gemeinschaftlich orientiertes Wohnprojekt für Menschen ab 50 in zentraler Lage in Oberrieden. Organisiert als Aktionengesellschaft im Besitz der Bewohnenden, mit flexibel geschnittenen Wohnungen und breitem Angebot an gemeinschaftlich genutzten Flächen.
- **Wohnsiedlung & Genossenschaft Orenberg, Ossingen (ZH):** Vielfältige, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen für alle Altersgruppen in ländlichem Umfeld. Realisiert durch die Wohnbaugenossenschaft Winterthur mit Fokus auf Mietwohnungen für den Generationenwechsel, Nachhaltigkeit und dörfliche Baukultur.
- **Wohnüberbauung «am Chatzebach», Muri (AG):** Vereint generationenübergreifendes Wohnen mit einem umfassenden Servicekonzept und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen. Realisiert von der Genossenschaft für Wohnkultur in Kooperation mit der Pflegeinstitution «pflegimuri», kombiniert sie Eigentums- und Genossenschaftswohnungen.
- **Neubau Volg-Laden mit Wohnungen und Gewerbeträume, Jonen (AG):** Mit dem Neubauprojekt im geschützten Ortskern von Jonen kombiniert die Landi Freiamt Genossenschaft Mietwohnungen, Gewerbeträume und einen Volg-Laden zu einem belebten Dorfzentrum. Das Projekt stärkt die Nahversorgung, integriert denkmalgeschützte Baukultur und schafft moderne Wohnqualität im ländlichen Raum.
- **Generationenhaus Pfauen, Bad Zurzach (AG):** Vereint Pflegezimmer, Seniorenwohnungen, eine Kita und ein Restaurant unter einem Dach und fördert das Miteinander der Generationen. Realisiert durch die Emil-Burkhardt-Stiftung, bietet es altersgerechtes Wohnen mit Serviceangeboten und stärkt den Gesundheits- und Begegnungsstandort Bad Zurzach.

Die jeweiligen Faktenblätter umfassen Informationen zur Gemeinde und deren Entwicklung, zur Lage und Siedlungstypologie, zur Wohnstruktur sowie zu rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus enthält es Angaben zur Zielgruppe und zum Nachfrageprofil sowie zur Entstehungsgeschichte und den zentralen Meilensteinen des Projekts.

# Schlüsselgebiete für eine nachhaltige Wohnraum-entwicklung

## Schlüsselgebiete als Hebel für die gewünschte Wohnraumentwicklung

Die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumstrategie in Gemeinden gelingt vor allem über die Identifikation und Aktivierung von Schlüsselgebieten. Im Rahmen der Pilotstudie wurde mit dem Gemeindescreening eine Methodik entwickelt, die Regionen und Gemeinden dabei unterstützt, geeignete Flächen systematisch zu ermitteln und deren Potenziale gezielt zu nutzen. Ergänzt wurde die Analyse durch Impulsgespräche in den Gemeinden, in denen Potenziale aufgezeigt, Entwicklungsabsichten geklärt und nächste Schritte für eine allfällige Umsetzung definiert wurden. Die Vorgehensweise ist einfach übertragbar und schafft eine praxisnahe Grundlage für die Entwicklung vor Ort.

Das Gemeindescreening bietet auch eine wichtige Hilfestellung zur Beantwortung zentraler Fragen in den Gemeinden wie: Warum werden bestehende Reserven nicht genutzt? Welche planerischen oder rechtlichen Hürden stehen im Weg? Und wie können neue Wohnformen in diesen Gebieten umgesetzt werden?

## 5.1 Ermittlung der Schlüsselgebiete

### Gemeindescreening

Im Rahmen der GIS-Analyse wurde die gesamte Region Fricktal anhand eines Indikatorensets untersucht. Dieses umfasste Baureife und Grösse der Bauzonenreserven in unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie deren Erschliessungs- und Lagequalität (gemessen anhand der ÖV-Güteklassen). Für jede Gemeinde wurde auf Basis dieser Indikatoren ein sorgfältiges Gemeindescreening zur Ermittlung von Eignungsgebieten für die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung vorgenommen.

### Stufenweise Eingrenzung

Die räumliche Eingrenzung erfolgte schrittweise in drei Stufen. Grundlage waren die Gemeindescreenings sowie das Wissen der kantonalen Verwaltung: Zunächst wurden rund **50 Eignungsgebiete** auf regionaler Ebene identifiziert, basierend auf der Grösse der Bauzonenreserven, der zentralen Lage sowie der Bevölkerungsdichte.

In einem nächsten Schritt wurden etwa **25 Schwerpunktgebiete** bestimmt. Hierbei spielten neben der Grösse auch Kriterien wie Zentralität, Erschliessungsqualität, regionale Verteilung und Lagequalität eine Rolle.

Abschliessend wurden 18 **Schlüsselgebiete** ermittelt, die sich durch besondere Wirkungskraft (z. B. Parzellenstruktur Baureife) und einen thematischen Mix (Bauen im Ortsbild, Bauen am Hang, Verdichtetes Bauen, grossräumige Entwicklung u.v.m.) auszeichnen.

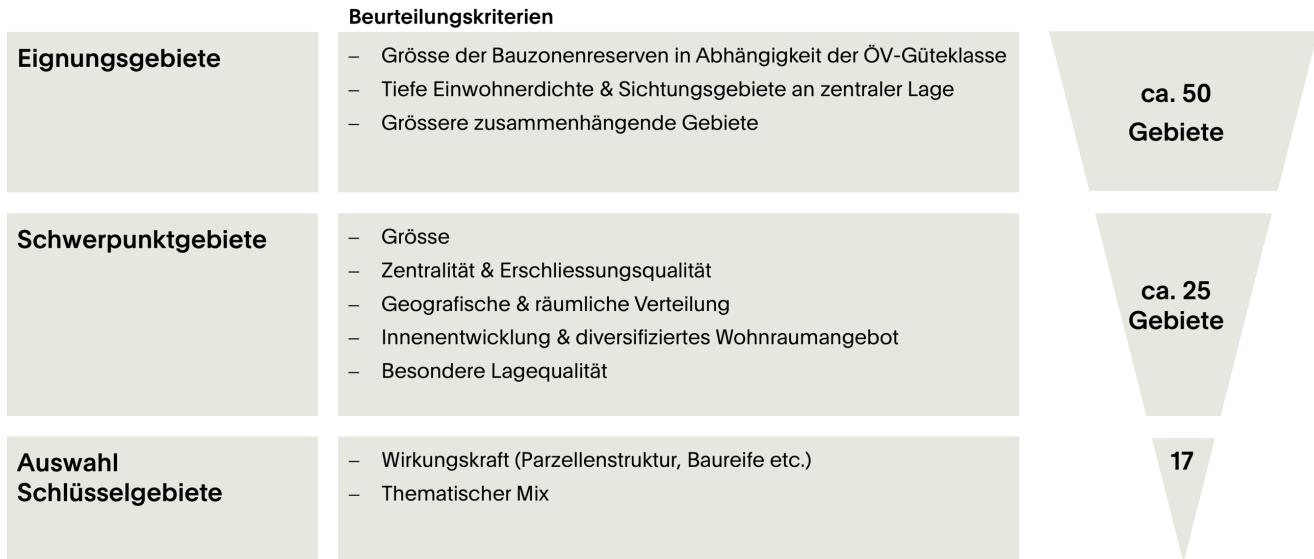


Abbildung 3: Stufenweise Eingrenzung

## 5.2 Aktivierung der Schlüsselgebiete

### Impulsgespräche

Im Fricktal wurden 17 Schlüsselgebiete ermittelt, die sich auf zehn Gemeinden verteilen. In neun dieser Gemeinden mit insgesamt 16 Schlüsselgebieten<sup>3</sup> fanden Gespräche statt. Im ersten Impulsgespräch lag der Fokus auf der Darlegung der Potenziale einer allfälligen Entwicklung und der Ermittlung der Entwicklungsabsichten der Gemeinden resp. der Grundeigentümerschaft. Schwerpunkt des zweiten Gesprächs bildete das Aufzeigen eines konkreten Vorgehens und das Festlegen der nächsten Schritte zur Initiierung einer Entwicklung.

### Faktenblätter

Die Ergebnisse der Impulsgespräche sind in den Faktenblättern im Anhang 7.3 Schlüsselgebiete dokumentiert. Diese enthalten zentrale Informationen zu den geführten Gesprächen, dem Raumtyp sowie dem jeweiligen Schlüsselgebiet – darunter Angaben zur Lage, Grösse, Baureife, Zonierung, Eigentumsstruktur und besonderen Rahmenbedingungen. Ergänzt werden die Blätter durch eine Empfehlung für das weitere Vorgehen sowie konkrete nächste Schritte zur Entwicklung des Gebiets – jeweils angepasst an die lokalen Voraussetzungen.

3 Eine Gemeinde verzichtete auf die Impulsgespräche.

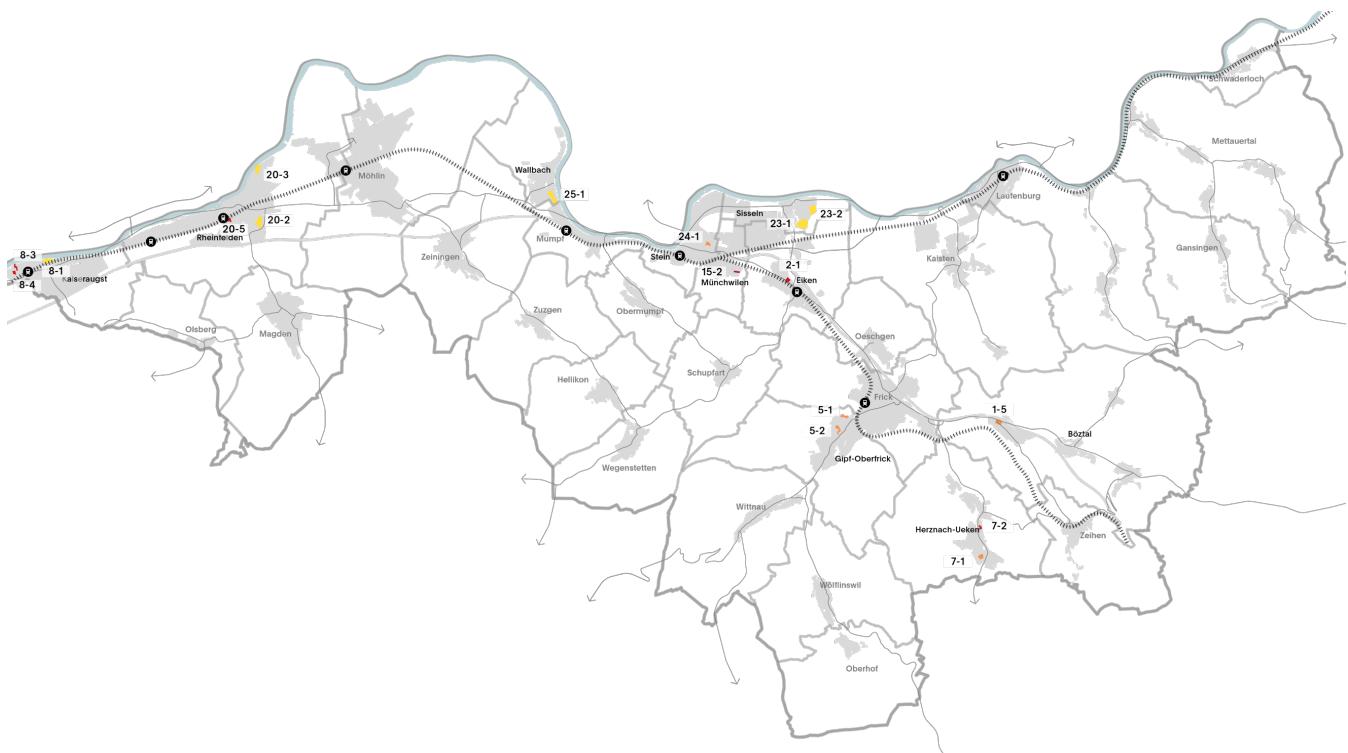


Abbildung 4: Verortung der Schlüsselgebiete in der Region

Abbildung 4 zeigt die 17 im Rahmen des Gemeindescreenings identifizierten Schlüsselgebiete (rot) und ihre Lage innerhalb der Untersuchungsregion. Je heller das Rot, desto grösser das Gebiet – mit Abstufungen von 0.5 ha (dunkelrot), 0.8 ha (mittelrot) bis 2.2 ha (hellrot). Die Darstellung veranschaulicht die geografische Streuung über verschiedene Raumtypen hinweg und diente als Grundlage für die Impulsgespräche und die weiteren Analysen.

## 5.3 Zentrale Erkenntnisse: Hürden und Herausforderungen

In den Impulsgesprächen wurden neben strategischen Fragen zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung sowie konkreten Herausforderungen bei der Umsetzung von Gebietsentwicklungen insbesondere auch die Rolle und Einflussmöglichkeiten der Gemeinde sowie mögliche erste Schritte zur Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung diskutiert. Aus den Gesprächen lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Neue Wohnformen und -modelle sowie die Bedeutung eines durchmischten und **zeitgemässen Wohnraumangebots** stossen bei den Gemeinden auf

grosses Interesse. Bislang haben sich aber nur wenige Gemeinden aktiv mit dem Thema auseinandergesetzt.

- Es fehlt oftmals eine **übergeordnete strategische Vision** für die räumliche Entwicklung mit einer klaren Haltung auch bezüglich der angestrebten Nachfrageprofile und der gewünschten Wohnraumentwicklung.
- Zusammenhängende Parzellen resp. die Chancen einer **parzellenübergreifenden Gesamtentwicklung** sind den Gemeinden oft nicht bekannt. Entsprechend wird das Entwicklungspotenzial gerade solcher Gebiete häufig unterschätzt.
- Vielmals kennen die Gemeinden die **Entwicklungsabsichten** der Grundeigentümerschaft nicht (das trifft nicht selten auch auf Grundstücke im Besitz der Gemeinden zu).
- Die **Gemeindescreenings** (mit einem Blick von aussen) und **Impulsgespräche** haben sich als hochwirksam zur Ermittlung solcher potenzieller Gebiete auch im Hinblick auf die Umsetzung einer zeitgemässen Wohnraumentwicklung erwiesen.
- Nach wie vor überwiegt die Entwicklung mittels Erschliessungsplan und anschliessender Abparzellierung für EFH oder MFH. Dies führt zu **überholten Lösungen**, die sich nicht an den neuen Bedürfnissen orientieren (und oft auch dazu, dass Areale durch eine ungeschickte Erschliessung oder Etappierung blockiert werden und Bauzonenreserven verschwendet werden).
- Strategisch wertvolle und gerade auch grössere zusammenhängende Areale und Gebiete befinden sich oft im Eigentum von **Ortsbürgergemeinden**. Diese hegen oft keine konkreten Entwicklungsabsichten. Das Bewusstsein für den Planungshorizont von Zonenplanungen sowie ihre gemeinwohlorientierte Aufgabe fehlt.
- Viele Gemeinden sind sich ihrer **Rolle und Möglichkeiten**, Einfluss auf die Entwicklung von Arealen und Gebieten zu nehmen, aber zu wenig bewusst (z.B. bei Gestaltungsplänen). Auch kennen sie die Chancen städtebaulicher Verträge zu wenig.
- Einige Gemeinden kooperieren mit Projektentwicklern und entwickeln dabei **neue Formen der Zusammenarbeit** im Sinne von Public-Private-Partnerships. Voraussetzung für solche Kooperationen sind, dass die Gemeinden eine klare Haltung einnehmen und ihre Anliegen und Interessen aktiv einbringen können.
- Da immer mehr Akteure mit unterschiedlichen Interessen beteiligt sind, braucht es für die Entwicklung von Arealen zunehmend auch **prozessuale Kompetenzen**.
- Eine Herausforderung für Gemeinden ist es, **klare Qualitätsvorgaben** für eine gute Gestaltung zu formulieren. Denn was als ‚gute Gestaltung‘ gilt, ist oft subjektiv – deshalb braucht es Leitbilder, nachvollziehbare Argumentarien und anschauliche Beispiele. Sie helfen, Qualität verbindlich zu machen, Orientierung zu geben und Diskussionen sachlich zu führen.
- **Best-Practice-Beispiele** zeigen mögliche Entwicklungen und neue Wege auf und dienen als gute Grundlage für einen gemeinsamen Dialog.

# 6 Empfehlungen

## Möglichkeiten kennen und umsetzen

Den Gemeinden bieten sich viele Möglichkeiten, Einfluss auf die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung zu nehmen. Diese Möglichkeiten müssen sie kennen und wahrnehmen. Die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumstrategie beginnt bereits in der strategischen Gesamtentwicklung, erstreckt sich über das Erkennen sowie Aktivieren der räumlichen Potenziale und reicht über die Auseinandersetzung mit Prozessen bis zur Anwendung neuer Kooperationsmodelle.

### 1 Strategische Entwicklung im Gesamtkontext denken

Räumliche Gesamtschau entwickeln und verankern

Strategische Vorstellung zur Gesamtentwicklung der Gemeinde entwickeln und sicherstellen. Dies ist eine übergeordnete, strategische Aufgabe und braucht in der Erarbeitung die notwendigen Kompetenzen. Dabei sind die Bedürfnisse und das Wohnraumangebot einzubeziehen. Die Gesamtschau bildet das Fundament für gemeindliche Entscheidungen und muss verbindlich in den Planungsinstrumenten, etwa der Bau- und Nutzungsordnung, verankert werden.

Veränderte Rahmenbedingungen erkennen

Demografischer Wandel, steigende Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum sowie neue Lebens- und Arbeitsformen verändern die Nachfrage nach Wohnraum spürbar. Neue Bedürfnisse und Veränderungen in der Nachfrage müssen frühzeitig erkannt werden. Ein diversifiziertes Wohnangebot (vor dem Hintergrund des Generationenwechsels sowie bezahlbarer Wohnraum) ist dabei sicherzustellen. Instrumente wie die Blitzanalyse und die Nachfrageprofile (vgl. Kapitel 2) helfen, wichtige Trends und Entwicklungen sichtbar zu machen.

Neue Bedürfnisse antizipieren

Neben dem Erkennen aktueller Entwicklungen ist es entscheidend, zukünftige Bedürfnisse vorausschauend in die Planung einzubeziehen. Gemeinden sollten nicht nur auf bestehende Nachfrage reagieren, sondern aktiv ihre Gestaltungsspielräume nutzen, um künftige Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Dazu gehört die frühzeitige Sicherung geeigneter Flächen, die gezielte Förderung neuer Wohnmodelle sowie das proaktive Einbinden von Trägerschaften und InvestorInnen.

Profil erkennen

Auf Basis der Blitzanalyse lässt sich das heutige Wohnprofil der Gemeinde erfassen. Um zukünftige Bedarfe besser zu verstehen, sollte ergänzend ein Zielprofil für das Wohnen entwickelt werden. Der Abgleich zwischen Ist- und Zielprofil macht sichtbar, welche Angebotslücken bestehen und wo konkreter Handlungsbedarf besteht.

## 2 Potenziale erkennen und aktivieren

Gemeindescreenings	Gemeinden sollten sich Wissen über strategisch relevante Areale oder grössere, zusammenhängende Entwicklungsareale aneignen. Hierfür sind regelmässige Analysen der Bauzonenreserven durchzuführen und enger Kontakt mit Grundeigentümerschaft sicherzustellen.
Entwicklungspotenziale aktivieren	Gespräche zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde zu den Entwicklungsabsichten halten und strategische Ziele aus der räumlichen Gesamtschau, vor allem bezüglich Qualität und Wohnraumangebot einbringen und einfordern.
Entwicklung im Gesamtkontext	Anstelle der gängigen Praxis von Erschliessungsplänen und Abparzellierung, Areale gesamthaft entwickeln und dabei die Lagequalität in Wert setzen.
	Vor der Entwicklung eines Areals sollte dessen Bedeutung im Gesamtzusammenhang geprüft werden. Zentrale Leitfragen sind dabei: <ul style="list-style-type: none"><li>• Welche Bedeutung hat das Areal für die Gesamtgemeinde (z.B. für Generationenwechsel, bezahlbarer Wohnraum)?</li><li>• Wie kann das Areal in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden werden?</li><li>• Welche Synergien kann das Gebiet zusätzlich zum Wohnen übernehmen (z. B. wohnnachgelagerte Nutzungen wie Quartierläden, Kitas, Dienstleistungsangebote)?</li></ul>

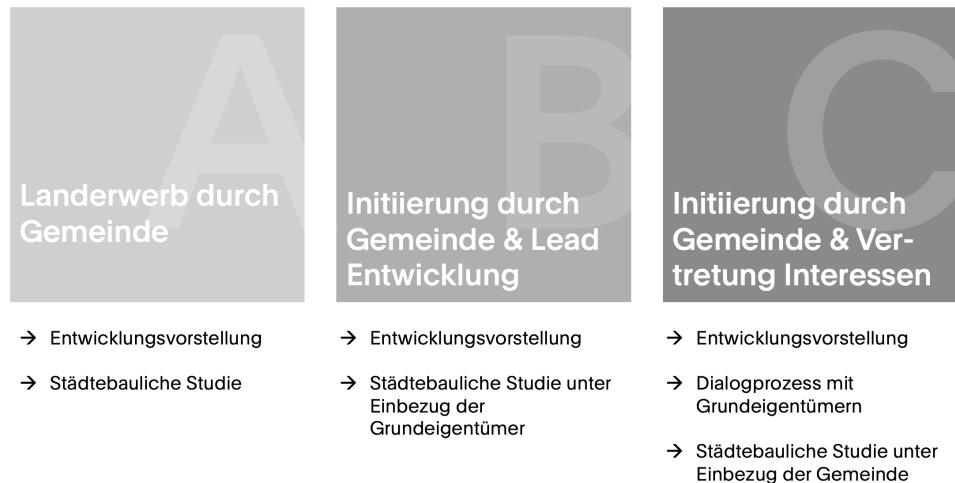
## 3 Prozesse kennen – AkteurInnen mobilisieren

Rolle und Aufgaben der Gemeinde kennen	Für eine wirksame Steuerung ist es zentral, dass Gemeinden ihre Rolle im Entwicklungsprozess aktiv wahrnehmen. Sie sind nicht nur Genehmigungsinstanz, sondern können als Impulsgeberin, Koordinatorin oder auch als aktive Eigentümerin auftreten. Dazu braucht es Klarheit über eigene Handlungsspielräume, Zuständigkeiten und Instrumente – ebenso wie die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und Entwicklungen im Sinne des Gemeinwohls zu gestalten.
Instrumente und Prozesse kennen	Verständnis für Instrumente und Prozesse stärken sowie interne und externe Kompetenzen ausbauen. Bei der Ertüchtigung der Gemeinden können Kanton und Regionen wichtige Aufgaben übernehmen.
Bauland aktiv mobilisieren	Der Planungshorizont einer Zonenplanrevision beträgt in der Regel rund 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraumes ist eine entsprechende Baulandmobilisierung durch die Gemeinde sicherzustellen. Gemeinden sollten die entsprechenden Verfahren und Instrumente kennen und anwenden. Dies betrifft besonders auch Ortsbürgergemeinden, bei denen häufig das Bewusstsein dafür fehlt, dass ihre Baulandreserven in direktem Zusammenhang mit dem Gemeindewohl stehen.

## 4 Neue Kooperationsmodelle

### Kollaborationsformate

Gemeinden können bei der Entwicklung von Arealen unterschiedliche Rollen übernehmen, was sich in verschiedenen Kollaborationsformaten widerspiegelt:



Als aktive Eigentümerin (A) gestaltet sie den Prozess direkt, übernimmt Verantwortung für Planung und Umsetzung und sichert die gemeindlichen Interessen über das Grundeigentum ab. Als PartnerInnen einer privaten Entwicklungsträgerschaft (B) erfolgen Planung und Realisierung gemeinsam, wobei Zielsetzungen und Zuständigkeiten im Dialog abgestimmt werden. Oder die ist Gemeinde nicht selbst Eigentümerin, übernimmt aber eine koordinierende Rolle (C). Sie bringt ihre öffentlichen Interessen in Dialogprozesse mit der Grundeigentümerschaft ein und begleitet die Entwicklung aus strategischer Perspektive.

### Lead bei Entwicklungsvorstellungen sichern

Die Federführung bei der Initialisierung und Umsetzung Gebietsentwicklung liegt bestenfalls beim Gemeinderat selbst. Er muss sicherstellen, dass bei Arealentwicklungen die öffentlichen Interessen gewahrt und zentrale Anliegen in die Planung einfließen. Dies erfordert eine klare Haltung bezüglich der Entwicklung, insbesondere wenn die Umsetzung durch Private erfolgt.

# 7 Übertragbarkeit und Fazit

## Hürden und Hemmnis

Bei der Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumstrategie sehen sich Gemeinden mit unterschiedlichen Hürden und Hemmnissen konfrontiert. Dazu zählen begrenzte Ressourcen, unklare Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften und ein oftmals fehlender Austausch zwischen den Akteuren. Eine klare Vision über die räumliche Gesamtentwicklung der Gemeinde, das Erkennen grösserer, zusammenhängender Flächen und ihr Potenzial für die Gesamtentwicklung sowie Kenntnisse der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft sind entscheidend. Ebenso von grosser Bedeutung ist ein enger und kontinuierlicher Austausch, um eine kooperative Entwicklung zu ermöglichen.

## Strategische Positionierung und Nachfrageprofile

Für eine gezielte Wohnraumentwicklung ist das Wissen über Zielgruppen und Nachfrageprofile unabdingbar. Es ermöglicht, das Wohnungsangebot besser auf die Bevölkerung abzustimmen und zugleich die Vielfalt an Wohnformen und Wohnumfeldern zu sichern. Die Auseinandersetzung mit Zielgruppen und Nachfrageprofilen sollte idealerweise bereits auf der Ebene des räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) erfolgen. Bereits mit dem REL kann so eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung geschaffen werden.

Die Gemeinden übernehmen bei der Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung somit eine Schlüsselrolle. Sie koordinieren, setzen Rahmenbedingungen und steuern die Entwicklung im öffentlichen Interesse. Entscheidend ist, dass sie frühzeitig mit Eigentümerschaften, Investoren, Fachpersonen und der Bevölkerung zusammenarbeiten und die Vorteile einer Entwicklung verständlich kommunizieren. Viele Gemeinden erkennen die Bedeutung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung und die Relevanz der Nachfrageprofile für ihre Gesamtentwicklung. Dies zeigt sich in einer hohen Bereitschaft, sich vertieft mit dem Thema auseinanderzusetzen. Häufig ist dafür auch eine fachliche externe Unterstützung erforderlich.

## Schlüsselgebiete als Hebel

Die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnraumstrategie gelingt vor allem über die Ermittlung und Aktivierung von Schlüsselgebieten. Mit einem Gemeindescraining und einer klaren Methodik lassen sich geeignete Gebiete bestimmen und in Impulsgesprächen mit den Gemeinden und gegebenenfalls der Grundeigentümerschaft konkrete gemeinsame Vorstellungen und nächste Schritte entwickeln. Die gewählte Methodik hat sich bewährt und ist auch in anderen Regionen anwendbar.

## Instrumente und Prozesse nutzen

Gemeinden können auf eine breite Palette an Instrumenten und Prozessen zurückgreifen. Dazu gehören rechtliche und planerische Mittel wie Nutzungsplanung oder städtebauliche Verträge, finanzielle Ansätze wie eine aktive Bodenpolitik und finanzielle Fördermöglichkeiten sowie prozessuale Bausteine wie der Dialog mit Eigentümerschaften und Bevölkerung. Richtig eingesetzt, schaffen sie Handlungsspielräume und Akzeptanz.

## Best Practice als Orientierungshilfe

Best-Practice-Beispiele aus anderen Regionen zeigen, dass innovative Lösungen möglich sind. Sie verdeutlichen, wie neue Wohnformen, kooperative Prozesse und kreative Instrumente erfolgreich umgesetzt werden können. Für die Gemeinden können solche Beispiele als Quelle der Inspiration dienen. Sie bieten konkrete Anknüpfungspunkte, wie eigene Projekte ausgestaltet und neue Wege beschritten werden können.



# Anhang

## 1 Blitzanalyse

## Standort- und Lagequalität

Das Fricktal ist ein wachsender Wirtschaftsstandort insbesondere für die Pharmabranche. Heutige und künftige Beschäftigte sind eine Chance für das Fricktal sich als Wohnstandort weiter zu etablieren und attraktivere Wohnformen für Fricktaler Arbeitskräfte anzubieten.

Finanzielle Wohnattraktivität

Das Fricktal ist aus finanzieller Sicht attraktiv zum Wohnen. Das frei verfügbare Einkommen<sup>3</sup> ist das zentrale Kriterium der finanziellen Wohnattraktivität.

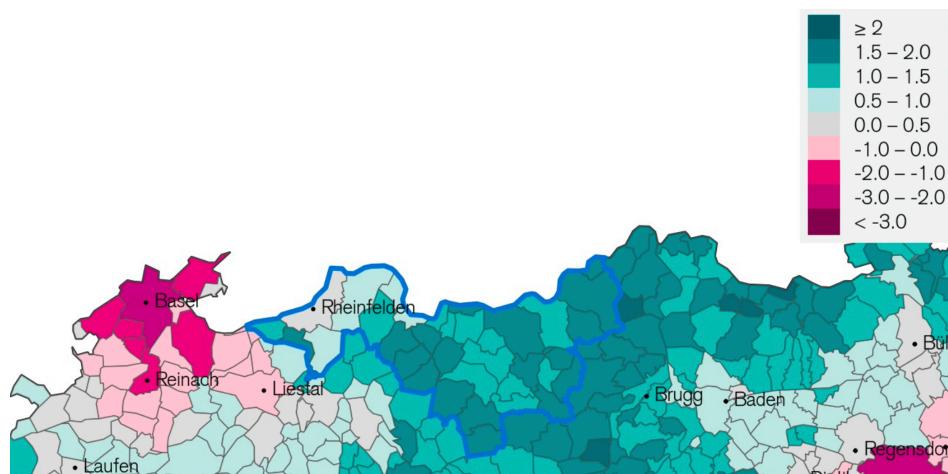


Abbildung 1: RDI-Indikator, inklusive Pendel- und Kinderbetreuungskosten. Der RDI-Indikator bringt die frei verfügbaren Einkommen für eine grosse Bandbreite von Haushalten in aggregierter Form zum Ausdruck. (Quelle: Factsheet Region Fricktal, Credit Suisse, Geostat, 2022).

Standortqualität

Der Standortqualitätsindikator (SQI) von der Region Fricktal beträgt 0.56 (Rang 24). Die Region Fricktal weist somit eine überdurchschnittlichen Standortattraktivität aufgrund der guten Erreichbarkeit der Beschäftigten, der steuerlichen Attraktivität für natürliche Personen und der Verfügbarkeit von Fachkräften auf.

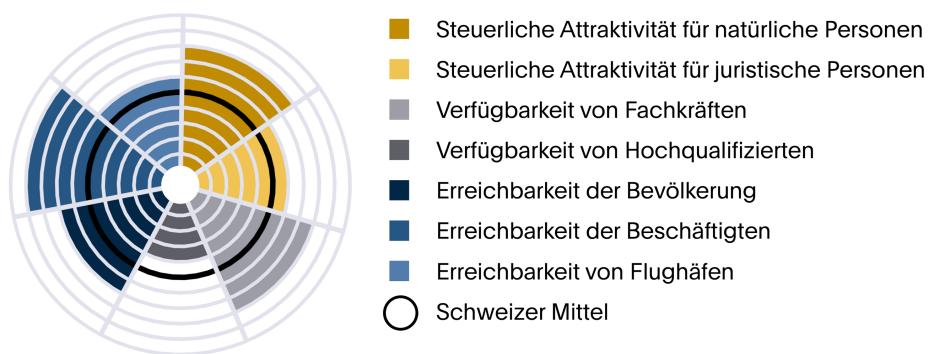


Abbildung 2: Der Standortqualitätsindikator (SQI) misst die Attraktivität der Schweizer Regionen für Unternehmen im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt. Der Indikator basiert auf sieben quantitativen Teilindikatoren. (2023, Quelle: Credit Suisse).

3 Es bezeichnet denjenigen Betrag, welcher einem Haushalt nach Abzug sämtlicher Zwangsabgaben und Fixkosten vom Bruttoeinkommen zur Verfügung steht.

## Branchenstruktur

Im Fricktal sind 37'396 Personen beschäftigt, davon 55% im Dienstleistungssektor, 39.9% in der Industrie und 5% in der Landwirtschaft (Quelle: BfS). Das Fricktal zeichnet sich durch einen im kantonalen Vergleich überdurchschnittlichen Anteil an Beschäftigten in der Chemie- und Pharmabranche aus (siehe Abbildung 9). In absoluten Zahlen ist dies die beschäftigungsstärkste Branche der Region.

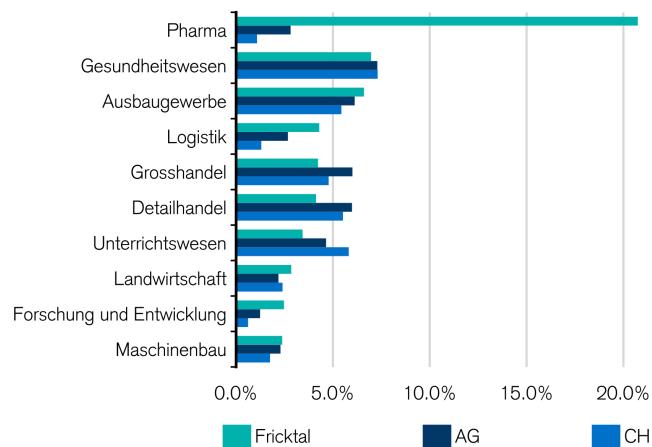


Abbildung 3: Beschäftigungsanteile der 10 grössten Branchen der Region Fricktal in Prozent (2019, Quelle: Credit Suisse, BfS).

## Beschäftigtenwachstum (2012-2018)

Das Fricktal registrierte von allen Aargauer Wirtschaftsregionen zwischen 2012 und 2018 das höchste Beschäftigungswachstum (Wachstumsbeiträge in Prozentpunkten). Dabei trugen administrative und soziale Dienste (darunter insbesondere das Gesundheits- und Heimwesen) massgeblich bei.

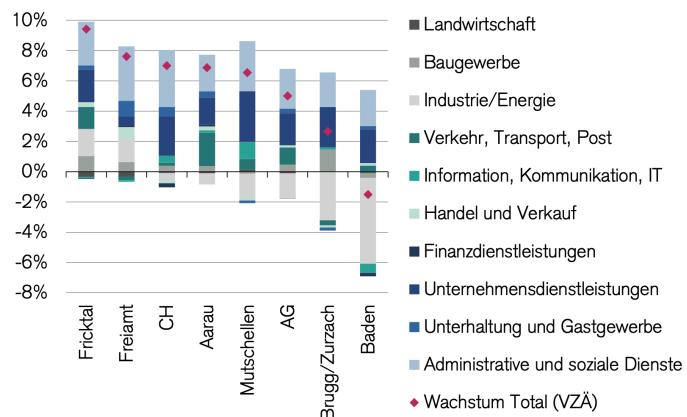


Abbildung 4: Beschäftigungswachstum 2012-2018 in %, Wachstumsbeiträge in Prozentpunkten (Quelle: Credit Suisse, 2021, Regionalstudie Aargau. Daten: BfS, Credit Suisse).

## Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften

Im Fricktal verfügt die Mehrheit der Beschäftigten über einen Sekundarabschluss II, die Verfügbarkeit von Hochqualifizierten mit einem Bildungsabschluss auf Tertiärstufe ist hingegen unterdurchschnittlich. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein grosser Teil der Bevölkerung im Fricktal dem Mittelschicht an-gehört, dessen Grundwerte breit verteilt sind.

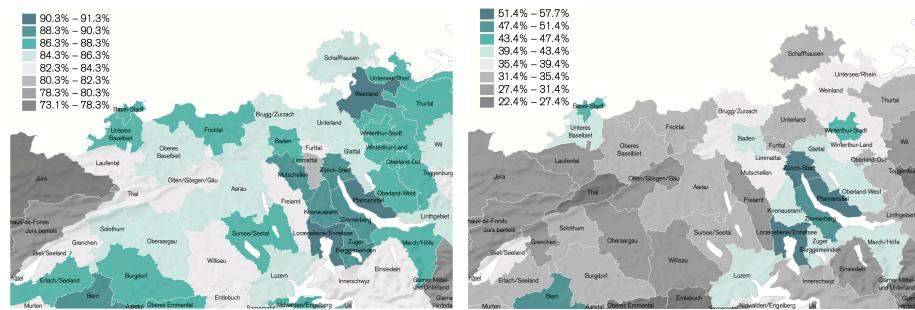


Abbildung 5: Links: Verfügbarkeit von Fachkräften überdurchschnittlich (Anteil Personen (Einwohner, Zupendl und Grenzgänger) im Erwerbsalter mit mind. Einem Bildungsabschluss auf Sekundärstufe II, nach Wirtschaftsregion, in %, 2015-2019). Rechts: Verfügbarkeit von Hochqualifizierten unterdurchschnittlich (Anteil Personen (Einwohner, Zupendl und Grenzgänger) im Erwerbsalter mit einem Bildungsabschluss auf Tertiärstufe, nach Wirtschaftsregion, in %, 2015-2019) (Quelle: Regionalstudie Aargau, Credit Suisse, 2021. Daten: BfS, Credit Suisse, Geostat).

## Wohn- und Haushaltsstruktur

### Wohngebäudebestand

Das Einfamilienhaus (EFH) als Wohnform ist prägend im Fricktal. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand liegt im Fricktal über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. In den Gemeinden zeigt sich eine klassische Verteilung: Je ländlicher die Gemeinde, desto höher der Anteil an Einfamilienhäusern.

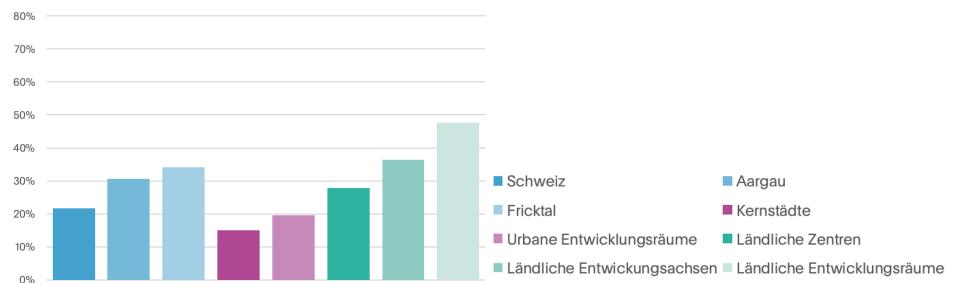


Abbildung 6: Anteil EFH am Wohngebäudebestand (Quelle: sa\_partners. Daten: BfS, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, 2020).

### Wohn- und Haushaltsstruktur

Im Fricktal generell und in den ländlichen Räumen (ländliche Zentren, ländliche Entwicklungssachsen und ländliche Entwicklungsräume) sind Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (Wohnstruktur) im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt und zu den urbanen Räumen übervertreten. Dies ist auch auf den hohen Anteil an EFH zurückzuführen.

Im Gegensatz zur Zimmeranzahl der Wohnungen, unterscheidet sich die Haushaltsstruktur (Anzahl Personen) nur gering zwischen den verschiedenen Raumtypen und ist vergleichbar mit urbanen Räumen in der Schweiz. Das bedeutet, dass die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt im ländlichen Raum ähnlich ist wie in urbanen Gebieten, obwohl die Wohnungen im ländlichen Raum grösser sind. Dies deutet darauf hin, dass im ländlichen Raum tendenziell mehr Wohnraum pro Haushalt und Person zur Verfügung steht.

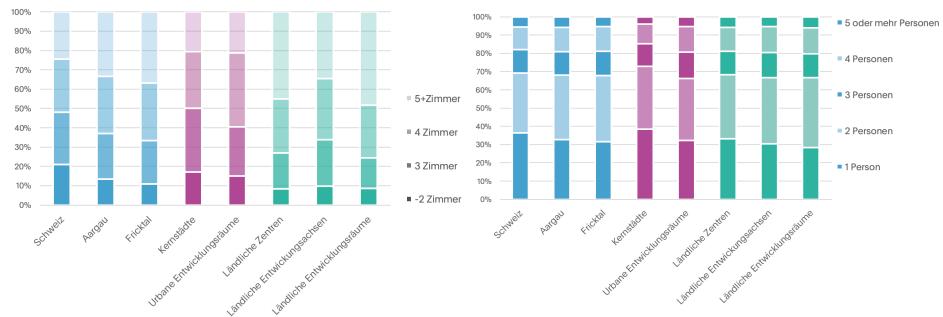


Abbildung 7: Links: Anteil Wohnungen nach Zimmeranzahl. Rechts: Anteil Haushalte nach Grösse (Quelle: sa\_partners. Daten: BfS, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, 2020).

Preisentwicklung Wohneigentum

Die Preisentwicklung des Wohneigentums (Einfamilienhäuser (EFH) & Eigentumswohnungsgemeinschaft (EWG)) im Fricktal zeigt seit dem Jahr 2000 einen stetigen und deutlichen Anstieg, der jedoch weniger stark ausgeprägt ist als die gesamtschweizerische Preisentwicklung. Die Preise für EFH und EWG sind seit 2000 um 80% gestiegen.

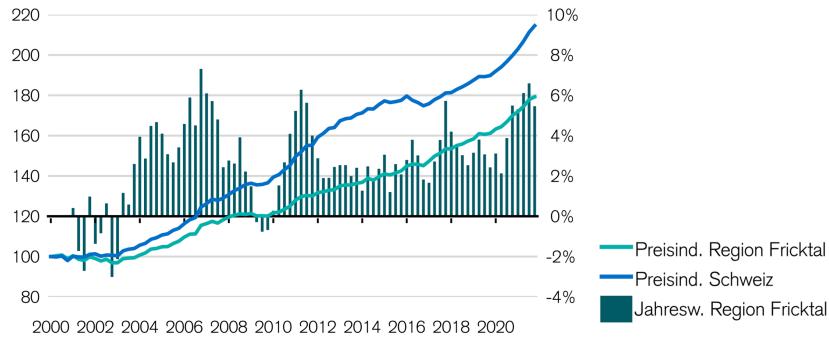


Abbildung 8: Linke Skala: Index: 1.Q 2000 = 100; rechte Skala: Jahreswachstum in Prozent; Erstwohnsitz. (Quelle: Factsheet Region Fricktal, Wüest Partner, Credit Suisse, 2022).

### Wohnumfeld und Wohnnachgelagerte Nutzungen

Wohnnachgelagerte Nutzungen sind entscheidend für die Wohnqualität eines Wohnstandortes. Dazu zählen Nahversorgungs-, Bildungs-, Freizeit- und soziale Einrichtungen sowie Infrastruktureinrichtungen, die zu einer hohen Wohnqualität beitragen.

Versorgung und Zentralität

Neben dem Regionalzentrum Rheinfelden und die überkommunale Zentren Laufenburg, Stein, Frick und Gipf-Oberfrick (hohes bzw. mittleres Versorgungs- und Bildungsangebot), verfügen sehr viele Dorfzentren im Fricktal mit ihren Volgs über ein Versorgungsangebot. Zudem haben bis auf vier Gemeinden alle Fricktal-Gemeinden eine Kita, eine Tagesstruktureinrichtung oder eine Tagesfamilie.

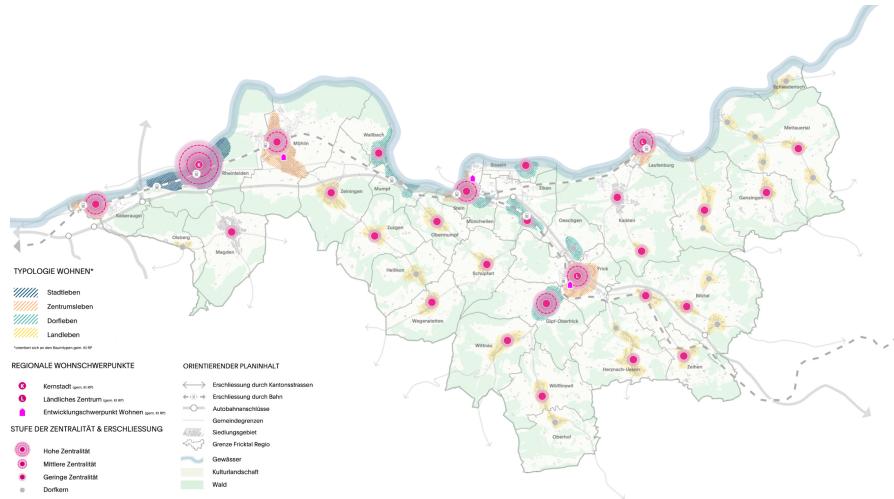


Abbildung 9: Zentralität und Versorgungsqualität im Fricktal (Quelle: Zielbild Fricktal Regio, sa\_partners, 2024).

#### Mittlere Distanz zu wohn-gelagerten Nutzungen

Die mittlere Distanz zu den Einrichtungen des täglichen Lebens (Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und Cafés, Postdienste, Banken, Schulen der Sekundarstufe II, Geschäfte < 400 m<sup>2</sup>, Zahnarztpraxen, Alters-/Pflegeheime, Apotheken) wurde in den verschiedenen Raumtypen gemessen.

Die Analyse zeigt, dass der urbane Raum im Allgemeinen eine höhere Dichte und Nähe zu wesentlichen Grundversorgungseinrichtungen aufweist als der ländliche Raum. Bei den Postdienstleistungen weisen die ländliche Entwicklungsachse im Vergleich zum Fricktal auf ein relativ dichtes Netz hin. Die Kombination Post-Volg hat zu einer deutlichen Verbesserung der Postdienstleistungen in ländlichen Gebieten geführt.



## öV-Gütekasse

Die Attraktivität eines Wohnstandortes wird massgeblich von der Qualität des öffentlichen Verkehrs bzw. der öV-Gütekasse beeinflusst. Die Zentren Rheinfelden, Stein, Laufenburg und Frick sind mit dem öV gut erschlossen, während die ländlichen Gemeinden nur über eine tiefe Erschliessung mit wenigen Busverbindungen verfügen.

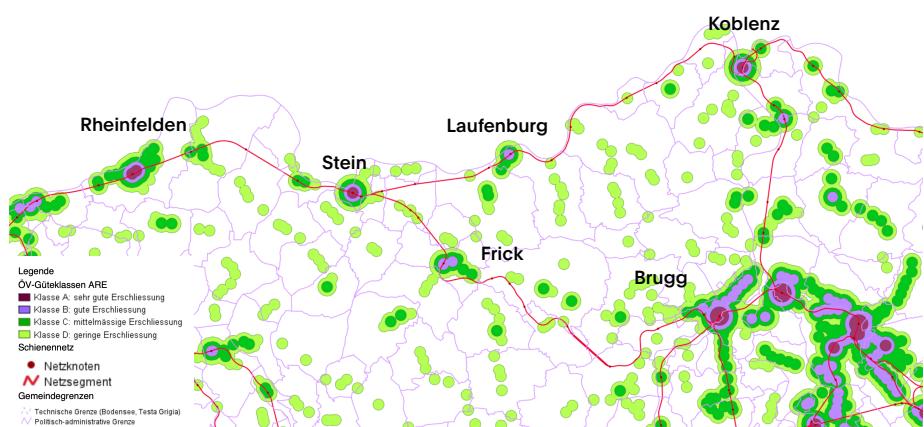
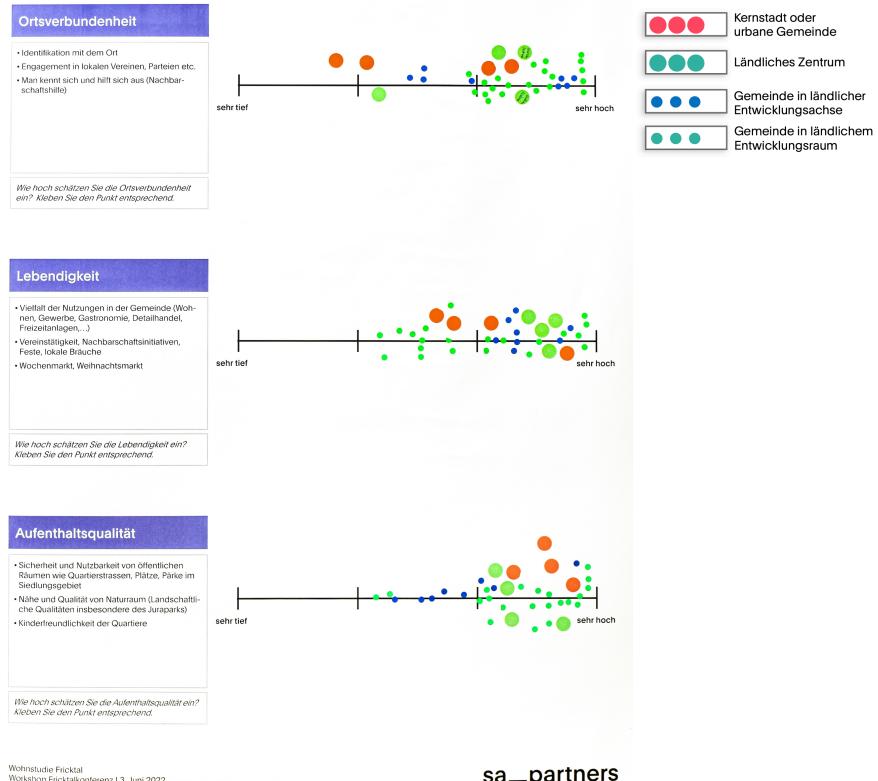


Abbildung 11: öV-Gütekasse im Fricktal (Quelle: maps.geo.admin, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2024).

Das Wohnumfeld ist häufig ein entscheidender Faktor bei der Wohnstandortqualität. Die drei Schlüsselindikatoren bilden hierfür die Ortsverbundenheit, Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität in den Gemeinden. Hierfür gibt es keine messbaren Indikatoren. In einen gemeinsamen Workshop wurden daher die Einschätzungen der Gemeindevertreter aus dem Fricktal ermittelt zu folgenden Fragen:

- Wie stark ist die Ortsverbundenheit der Bewohnerchaft ihrer Gemeinde?
- Wie lebendig schätzen Sie Ihre Gemeinde ein?
- Wie hoch schätzen Sie die Aufenthaltsqualität in ihrer Gemeinde ein?



## Ortsverbundenheit

Die Ortsverbundenheit wird über der Identifikation der Bewohner mit dem Ort, Ihrem lokalen Engagement in Vereinen, Parteien etc. sowie der Qualität der Nachbarschaftshilfe definiert.

Gemäss der Ergebnisse des Workshops wird die Ortsverbundenheit in den Gemeinden positiv wahrgenommen. Es gibt jedoch Ausreisser bei urbanen Gemeinden, ländlichen Zentren und Gemeinden auf ländlicher Entwicklungsachse.

## Lebendigkeit

Bezeichnet die Vielfalt der Nutzungen in der Gemeinde (Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen, ...) im Allgemeinen sowie die Möglichkeiten der Teilhabe an Vereinsaktivitäten, Nachbarschaftsinitiativen, Feste, örtlichem Brauchtum und der Durchführung von Wochenmärkten, Weihnachtsmärkten etc..

Die Lebendigkeit wird in den Gemeinden mehrheitlich positiv wahrgenommen. Es gibt einige Gemeinden im ländlichen Entwicklungsräum («Schlafdörfer») und urbane Gemeinden im mittleren Bereich.

## Aufenthaltsqualität

Die Aufenthaltsqualität betrifft die Sicherheit und Benutzbarkeit der öffentlichen Räume wie Quartierstrassen, Plätze, Pärke im Siedlungsgebiet, die Nähe und

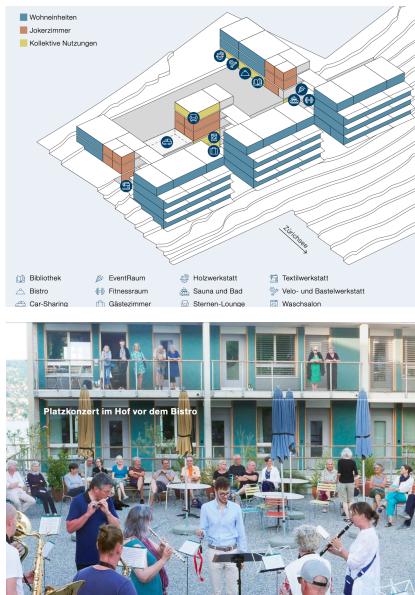
Qualität des Naturraums (landschaftliche Qualitäten insbesondere des Jura-parks) und die Kinderfreundlichkeit der Quartiere.

Sie wird gemäss dem Workshop mit den Gemeinden grossmehrheitlich positiv wahrgenommen. Einige Gemeinden auf der ländlichen Entwicklungsachse kommen als Ausreisser im mittleren Bereich zu liegen. Dies könnte an Ortsdurchfahrten liegen.



## 2 Best - Practice-Beispiele

# Wohnprojekt Winkelhalden



## Eckdaten Gemeinde Oberrieden (Kanton Zürich)

Anzahl Einwohner	→ 5'385 (2023)
Wachstum	→ +5.9% (zwischen 2017-23)
Gemeindetyp	→ Urbane Wohnlandschaft (gem. KT Richtplan ZH)

## Eckdaten Wohnsiedlung Winkelhalden

Lage in der Gemeinde	→ Dorfzentrum, zwischen Bahnhof Oberrieden Dorf und Bahnhof Oberrieden
Wohneinheiten	→ 44 Wohnungen für 65-70 Personen
Wohntypologie	→ adaptive Wohnungsgrößen zwischen 46 m <sup>2</sup> und 95 m <sup>2</sup> , Gemeinschaftsraum
Bruttogeschoßfläche	→ 5'421 m <sup>2</sup>
Zeitraum	→ 2011 (Landakquisition) – 2023 (Einzug letzte Bewohnende)
Eigentumsverhältnisse/Finanzierung	→ Aktionengesellschaft mit einem Aktionärbindungsvertrag

## In Kürze

Die «Winkelhalden» ist eine Wohnsiedlung, die ein selbstbestimmtes, aktives Leben, gemeinschaftlich geprägtes und bezahlbares Wohnen in der dritten Lebensphase (50 plus) bietet. Eigentümerin der Siedlung ist eine von den Bewohnenden gehaltene Aktionengesellschaft, welche ihnen anteilmässig eine sichere Investition in ihre Wohninfrastruktur und damit ein «Eigentümer:innengefühl» ermöglicht.

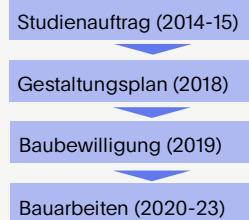
## Zielgruppe & Nachfrageprofil(e)

Die «Winkelhalden» richtet sich an Menschen über 50, die ein gemeinschafts- und nachbarschaftsorientierten Umfeld suchen. Das Modell des «Wohnen im Alter» ist besonders für Menschen interessant, die aus einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung ausziehen wollen. Damit entspricht die Zielgruppe der Wohnsiedlung Winkelhalden dem Nachfrageprofil A (siehe Kurzporträt A).

## Auslöser & Meilensteine

Das Projekt wurde von einem Privaten, der sich als Teil einer Erbengemeinschaft Zugang zu Land verschaffen konnte, initiiert und ab 2014 von einer Kerngruppe, bestehend aus damals sechs Personen, weiter vorangetrieben. 2015 gelang die Übernahme des Landes, wodurch die Kerngruppe einen Studienauftrag initiieren und die Projektentwicklung in Gang setzen konnte. Umsegnetzt wurde der Studienauftrag mittels Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan.

## Prozess



## Was ist innovativ an Wohnmodell & Wohnraumkonzept

**Reduktion des privaten Wohnraums und gemeinschaftsorientiertes Wohnen:** Attraktive Aussenbereiche, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen ermöglichen eine Reduktion des privaten Wohnraums. Die Gemeinschafts- und Zusaträume (Eventraum, Bistro, drei Gästezimmer, 16 Joker-Zimmer, Sternenbar, Sauna, Fitnessraum, Waschsalon, Gemeinschaftsgärten und Hühnerstall) lassen sich als erweiterter Wohnraum nutzen. Zudem fördern die Aussenraumgestaltung und die kollektiven Nutzungen Begegnungen und Austausch und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

**Modulares Wohnen:** Die zwischen 45 und 95 m<sup>2</sup> grossen Wohnungen sind als flexible Einheiten konzipiert. Die flexiblen Grundrisse ermöglichen unterschiedliche Wohnformen. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche und ein bis zwei Nasszellen, die auf standardisierten Modulen basieren. Dadurch können Raumaufteilung und Ausbaustandard bei Bedarf mit geringem Aufwand an die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohnenden angepasst werden.

**Energie und Umwelt:** Die Energieversorgung erfolgt weitestgehend CO<sub>2</sub>-neutral. 400 Photovoltaikmodule erzeugen Strom für die gesamte Siedlung. Heizenergie und Warmwasser werden durch eine intelligente Kombination von Sonnenkollektoren und tiefen Erdwärmesonden erzeugt. Zudem fördert die Siedlung eine nachhaltige Mobilität und ist als autoarme Siedlung konzipiert. Sie ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und an beiden Bahnhöfen von Oberrieden steht je ein Mobility-Auto zur Miete bereit.

**Schwammstadt und Ökologie:** Das Regenwasser von den Dächern und vom zentralen Platz wird in einem Retentionsbecken gefasst und für die Bewässerung der Pflanzen genutzt.

**Rechtsform:** Die Rechtsform der Siedlung Winkelhalden ist ein unter Wohnprojekten wenig verbreiteten Aktiengesellschaft mit einem Aktionärbindungsvertrag. Dieser Vertrag sorgt für eine langfristige Absicherung der wichtigsten Ideen des Wohnprojekts und garantiert die Umsetzung der kooperativen Philosophie.

## Wichtigste Learnings

- Bei Aktiengesellschaften bringen die Interessenten ihr Eigenkapital ein. Fachleute können bei der Klärung finanzieller und rechtlicher Fragen behilflich sein, um Leerläufe mit den Interessenten zu vermeiden.
- Unternehmerische und nachbarschaftsorientierte Wohnformen für Personen über 50 sind eine Nische. Netzwerke und bereits involvierte Personen helfen, neue Interessenten zu gewinnen. Ergänzend sind breitwirksame Vermarktungsmassnahmen wie Mund-zu-Mund-Propaganda, Informationsveranstaltungen, Webseiten, redaktionelle Beiträge und Bautafeln wichtig.
- Die Konkurrenz für Wohnkonzepte, die sich an 50plus richten, ist auf dem Wohnungsmarkt klein. Solche Wohnkonzepte haben daher gute Chancen, auf Interesse zu stossen.

# Wohnsiedlung & Genossenschaft Orenberg



## Eckdaten Gemeinde Ossingen (Kanton Zürich)

Anzahl Einwohner	→ 1'697 (2023)
Wachstum	→ +3.9% (zwischen 2017-23)
Gemeindetyp	→ Kulturlandschaft (gem. KT Richtplan ZH)

## Eckdaten Wohnsiedlung Orenberg

Lage in der Gemeinde	→ Nähe ISOS-geschützten Ortskern (Kindergarten, Primar- und Sekundarschule in unmittelbarer Nähe)
Wohneinheiten	→ 61 Wohnungen für 120 Personen
Wohntypologie	→ Reiheneinfamilienhäusern, Dachmaisonette-, Gartenwohnungen und Geschosswohnungen (2 1/2- bis 5 1/2-Zimmer)
Bruttogeschoßfläche	→ 11'000 m <sup>2</sup> (Grösse des Areals)
Zeitraum	→ 2011 (Einzonung) – 2017 (Fertigstellung)
Eigentumsverhältnisse/Finanzierung	→ Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG)

## In Kürze

Die Wohnsiedlung Orenberg dient als zukunftsgerichtetes Modellquartier von hoher räumlicher und architektonischer Qualität im ländlichen Raum. Die Siedlung vereint innovative Wohnmodelle mit ortstypischer Architektur und dörflichem Ambiente. Als Baugenossenschaft organisiert, bietet die Siedlung bezahlbaren Wohnraum für alle und fördert gleichzeitig die Gemeinschaft und soziale Interaktion.

## Zielgruppe & Nachfrageprofil(e)

Die Überbauung Orenberg spricht mit einem differenzierten Angebot an Reihenhäusern, Geschoss-, Dachmaisonette- und Gartenwohnungen mit 2 $\frac{1}{2}$  bis 5 $\frac{1}{2}$  Zimmern ein breites Klientel aller Altersgruppen, und insbesondere Paare und Familien an. Die Gemeinde Ossingen hat die gewünschte Entwicklung mit Auflagen eingeleitet: Sie hat im Rahmen der Sondernutzungsplanung einen Anteil von 40% Mietwohnungen festgelegt, um gezielt auch jüngere Zielgruppen anzusprechen. Damit entspricht die Siedlung den Nachfrageprofilen C und D.

## Auslöser & Meilensteine

Nach strategischen Überlegungen zu ihrer künftigen Entwicklung kam die Gemeinde Ossingen in einem Leitbild zum Schluss, dass ein Wachstum erwünscht sei. Durch ein moderates Wachstum könnten die Schuldenlast und die Infrastrukturkosten der Gemeinde auf mehr Schultern verteilt und die Existenz des Dorfladens langfristig gesichert werden. Ein solches Wachstum war unter anderem auf dem Areal «Orenberg» möglich. Die Gemeinde schied die einzigen beiden unüberbauten Parzellen Landwirtschaftsland innerhalb des Siedlungsgebiets als neue Bauzonen aus und richtete auf diesen rund drei Hektaren ihre ersten W3-Zonen ein. Als Käufer wurde von den Grundeigentümern eine Baugenossenschaft gewünscht.

## Prozess

Teilrevision BZO (2011)

Wettbewerb (2013)

Gestaltungsplan

Realisation (2017-18)

## Innovationsgehalt Wohnmodell & Wohnraumkonzept

**Wir-Gefühl und Gemeinschaft im Fokus:** Die Gebäudesetzung und Grundrisstypologien unterstreichen die Idee des gemeinschaftlichen Zusammenlebens: Die Häuser gruppieren sich um einen zentralen Hof mit einem Brunnen und schaffen eine soziale Mitte bzw. einen langgezogenen Außenraum, der als autofreier Dorfplatz dient. Zudem sind die Küchen und Zugänge der Wohnhäuser auf die gemeinschaftlich genutzte Mitte ausgerichtet, um das Kollektivgefühl und Begegnungen zu fördern. Das Wir-Gefühl wird ausserdem durch Laubengänge, Gemeinschaftsgärten und ein Siedlungslokal («Stuben») gestärkt.

**Zwischen Tradition und Innovation:** Die Bauweise von Ossingen ist geprägt durch die Präsenz einfacher Ökonomiebauten. Mit einer ortstypischen Architektur und landwirtschaftlichen Bautypologien nimmt die Siedlung Bezug auf die Baukultur und ländliche Bauweise des Zürcher Weinlands. Somit haben die Architekten eine städtische und zeitgemässen Interpretation des Wohnens auf dem Land geschaffen.

**Übergang in die Landschaft und Außenraumgestaltung:** Die auf der grünen Wiese erbaute Siedlung «Orenberg» legt Wert auf einen sanften Übergang in die angrenzende Landschaft und auf die Pflege eines ökologischen Siedlungsrandes. Die neue Siedlung schafft durch Wiesenflächen mit Obstbäumen eine Einbindung in die umgebende Landschaft. Die landschaftsarchitektonische Gestaltung der Freiflächen zielte darauf ab, alle Pflanzen in der Siedlung essbar zu machen und die Bewohnenden aktiv in die Pflege und Nutzung ihrer Umgebung einzubeziehen. Die Früchte der vielen verschiedenen Obstbäume und die Trauben werden gemeinsam geerntet und aufgeteilt.

**Einzonung mit Auflagen:** Die Einzonung der Baulandreserve wurde an zahlreiche Auflagen geknüpft. Bedingungen waren unter anderem ein Architekturwettbewerb und damit zusammenhängend ein Gestaltungsplan für das gesamte Areal. Weiter lautete die Vorgabe, mindestens 40% der Fläche für Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Damit wurde sichergestellt, dass in den neuen Bauzonen keine Einfamilienhäuser entstehen, sondern Wohnraum für möglichst viele neue Einwohner.

**Energie und Nachhaltigkeit:** Die Energieversorgung in der Siedlung erfolgt über den Anschluss an den örtlichen Nahwärmeverbund, einen Teil des Stroms liefert die Photovoltaikanlage auf dem Dach des benachbarten Schulhauses. In der Tiefgarage der Siedlung befinden sich Ladestationen für Elektroautos und ein Carsharing-Auto der GWG, das von den Bewohnenden benutzt werden kann.

## Wichtigste Learnings

- Um eine hochwertige Siedlungs- und Wohnqualität zu erreichen, bilden spezifische Auflagen bei der Sondernutzungsplanung (z.B. Mindestanteil Mietwohnungen) ein wertvolles Instrument.
- Gerade im ländlichen Raum bilden Genossenschaften eine grosse Chancen auch neue Einwohnerinnen zu gewinnen, die ländliches Wohnen mit urbanen Charakter bevorzugen. Nicht zuletzt ist es gelungen wohnnachgelagerte Nutzungen in die Siedlung zu integrieren und einen Beitrag an die Standortqualität der Gemeinde zu leisten.

# Wohnüberbauung «am Chatzebach»



## Eckdaten Gemeinde Muri (Kanton Aargau)

Anzahl Einwohner	→ 8'556 (2023)
Wachstum	→ +1.7 % (zwischen 2017-23)
Gemeindetyp	→ Ländliches Zentrum (gem. KT Richtplan AG)

## Eckdaten Wohngenossenschaft «am Chatzebach»

Lage in der Gemeinde	→ Nähe zum Bahnhof Muri und zum Kloster
Wohneinheiten	→ 17 Eigentumswohnungen, 37 Genossenschaftswohnungen
Wohntypologie	→ Reiheneinfamilienhäuser mit attraktiven Gartenanlagen sowie 2 1/2- bis 5 1/2-Zimmer-Wohnungen
Bruttogeschoßfläche	→ 11'000 m <sup>2</sup>
Zeitraum	→ 2016 (Studienauftrag) – 2019 (Bezug)
Eigentumsverhältnisse/Finanzierung	→ Genossenschaft für Wohnkultur

## In Kürze

Die Wohnhäuser «am Chatzenbach» sind als «Häuser im Garten» konzipiert und nehmen Bezug auf die prägende Klosteranlage der Gemeinde Muri. Das durchmischte Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen von Jung bis Alt wird durch ein innovatives Dienstleistungskonzept unterstützt. Für alle Situationen und Bedürfnisse werden entsprechende Angebote zur Verfügung gestellt.

## Zielgruppe & Nachfrageprofil(e)

Die Wohnsiedlung ist dem Grundsatz des generationenübergreifenden Wohnens verpflichtet. Die unterschiedlich grossen und verschiedenen ausgestatteten Wohneinheiten sprechen verschiedene Zielgruppen an – alleinstehende Personen, Paare, Familien und ältere Personen. Damit entsprechen die Zielgruppen der Wohngenossenschaft «am Chatzebach» den Nachfrageprofilen, A, C und D.

## Auslöser & Meilensteine

Im Dezember 2016 wurde nach rund einjähriger Vorbereitungszeit die «Genossenschaft für Wohnkultur gegründet». Die «pflegimuri» (Institution, die Pflege- und Betreuungsdienste für ältere und hilfsbedürftige Menschen anbietet) hat einen Teil seiner Grundstücke unter der Bedingung, dass die Mietwohnungen in Form einer Wohngenossenschaft organisiert werden, an die «Genossenschaft für Wohnkultur» im Baurecht veräussert. In der Folge wurde ein Architekturwettbewerb lanciert, mit dem Ziel eine hohe Bauqualität mit vielfältigen Aussenräumen und attraktiven Wohneinheiten zu fördern.

## Prozess



## Innovationsgehalt Wohnmodell & Wohnraumkonzept

**Wohnen mit Service:** Für die Bewohnenden wurde ein einzigartiges Dienstleistungskonzept entwickelt, das von der «pflegimuri» (Institution, die Pflege- und Betreuungsdienste für ältere und hilfsbedürftige Menschen anbietet) angeboten wird. Die Bewohnende können von gewissen alltäglichen Aufgaben wie Reinigung der Wohnung, Gar tenarbeit, handwerkliche Arbeiten oder Abwesenheitsservice (z.B. Pflanzen giessen, Briefkisten leeren etc.) ent lastet werden. Insbesondere ältere Bewohnende können so möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung leben. Zudem sind die Spitek Muri und Umgebung sowie einzelne Seniorenwohnungen in die Überbauung integriert.

**Freiraumgestaltung im Fokus:** Besonderes Augenmerk wurde auf die Aussenanlagen gelegt. Neben attraktiv gestalteten und mit Bäumen bepflanzten Vorplätzen, welche von den Bewohnenden gepflegt werden, gibt es einen Kräutergarten in Hochbeeten, einen Kinderspielplatz sowie verschiedene «Ruderalflächen». Die gemeinschaftlich genutzten Flächen werden von einer «Gartengruppe» gepflegt und unterhalten.

**Aktives Gemeinschaftsleben:** Ein aktives Gemeinschaftsleben wird durch Begegnungszonen aber auch durch gemeinsame Anlässe, Freizeitangebote und soziale Dienstleistungen gefördert. Zu den Begegnungszonen gehören ein begrünter Pavillon sowie ein grosszügiger Gemeinschaftsraum mit grosser gedeckter Terrasse inklusive Grillstelle. Die Gemeinschaftsbereiche dienen in erster Linie als Treffpunkt für die Bewohnende der Siedlungen aber können auch von Externen genutzt werden.

**Hohe Baustandards:** Bei der Planung und Gestaltung der Wohnüberbauung «am Chatzenbach» wurde grosser Wert auf eine ökologische und nachhaltige Bauweise gelegt. Das Areal wurde mit der Minergie-P-Zertifizierung (maximale Energieeffizienz und optimales Innenraumklima) und der SNBS-Zertifizierung (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, der sich an den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt orientiert) ausgezeichnet.

**Klosteranlage als Bezugspunkt:** In der ortsbaulichen Lesart wurde die prägende Klosteranlage von Muri als Bezugspunkt genommen. Die Wohnhäuser am Wiliweg sind ähnlich den vorhandenen Häusern aus dem 19. Jahrhundert und den Ökonomiegebäuden um das Kloster als «Häuser im Garten» konzipiert. Sie bilden einen strassenbegleitenden Baukörper, der an das langgezogene Kloster erinnert.

## Wichtigste Learnings

- Das Projekt zeigt, wie erfolgreiche Synergien zwischen der Wohnüberbauung und nahe gelegenen Dienstleistungsinstitutionen (in diesem Fall die Pflegeinstitution «pflegimuri») entstehen und innovativ in das Wohnprojekt integriert werden können.
- Die Kombination aus Genossenschafts- und Eigentumswohnungen bildet vor allem im ländlichen Raum neue Chancen. Die Eigentümer erwerben wie die Mieter Anteilsscheine an der Genossenschaft und tragen so nahtig zur Gemeinschaft bei.

# Neubau Volg-Laden mit Wohnungen und Gewerbefläche



## Eckdaten Gemeinde Jonen (Kanton Aargau)

Anzahl Einwohner	→ 2'346 (2023)
Wachstum	→ +2.28% (zwischen 2017-23)
Gemeindetyp	→ Ländlicher Entwicklungsräum (gem. KT Richtplan AG)

## Eckdaten Neubau Volg-Laden mit Wohnungen und Gewerbefläche

Lage in der Gemeinde	→ Dorfzentrum
Wohneinheiten	→ 12 Mietwohnungen, 1 Volg Laden und weitere 180 m <sup>2</sup> Gewerbeäle
Wohntypologie	→ 3 1/2-Zimmer-Mietwohnungen
Bruttogeschoßfläche	→ 2'000 m <sup>2</sup> (Grösse des Areals)
Zeitraum	→ 2013 (Studienauftrag) – 2017 (Bezug)
Eigentumsverhält-nisse/Finanzierung	→ Landi Freiamt Genossenschaft

## In Kürze

Mit dem Projekt «Neue Mitte» im Zentrum von Jonen, welches im Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend inventarisiert ist, wurden drei Baukörper mit 12 Wohnungen, Gewerberäumen und einem neuen Volg-Laden realisiert. Die Kombination von Wohneinheiten und Einkaufsmöglichkeiten stärkt die Versorgungsqualität in der Gemeinde Jonen. Die Überbauung weist wertvolle Aussenräume und eine hohe architektonische Qualität auf, welche sich an den bestehenden historischen Strukturen und Bautypologien orientieren.

## Zielgruppe & Nachfrageprofil(e)

Die Zielgruppe für die Wohn- und Geschäftshäuser in Jonen umfasst lokale Einwohner, die moderne und attraktive Wohnmöglichkeiten suchen und Wert auf unmittelbare Einkaufsmöglichkeiten, eine dörfliche Atmosphäre und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr legen. Damit entspricht die Zielgruppe dem Nachfrageprofil A und D.

## Auslöser & Meilensteine

Die Besitzer der Parzelle im Zentrum von Jonen suchten 2013 den Zusammenschluss mit der Landi Freiamt, was die Erneuerung der Volg-Filiale möglich machte. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Jonen konnte die Landi Freiamt den Ersatzneubau des Volg vorantreiben. Für das Landi-Projekt im Dorfzentrum Jonen, welches im Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend inventarisiert ist, und in unmittelbarer Nähe zu Schutzobjekten wurde im Jahr 2013 ein Projektwettbewerb mit Studienaufträgen durchgeführt. Dadurch konnte eine hohe architektonische Qualität gewährleistet werden. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

## Prozess



## Innovationsgehalt Wohnmodell & Wohnraumkonzept

**Volg-Laden in Kombination mit Wohnungen:** Mit der Zentrumsentwicklung «Neue Mitte» wurde die Versorgungsqualität in der Gemeinde Jonen nachhaltig gestärkt. Die Kombination aus kleineren Wohneinheiten und einer zentralen Versorgungseinrichtung sichert die Nahversorgung für die Bewohnende der Gemeinde. Der Volg-Laden integriert zudem eine Poststelle und eine Bank und fungiert so als zentraler Versorgungspunkt. Durch die Ansiedlung der Volg-Filiale, die gleichzeitig Mieterin im Projekt ist, konnte ein wesentlicher Akteur für die Zentrumsentwicklung gewonnen werden.

**Mix zwischen Moderne und Tradition:** Aufgrund des national geschützten Ortsbildes von Jonen mussten denkmalpflegerische Auflagen erfüllt werden und die Planungs- und Projektierungsphase aktiv von Vertreter der kantonalen Denkmalpflege begleitet werden. Der enge Austausch zwischen Gemeinderat, Fachkommission und Bauherrschaft ermöglichte eine moderne Überbauung, die sich in die ländliche und ortsbildgeschützte Umgebung einfügt.

## Wichtigste Learnings

- Ein enger Austausch zwischen dem Gemeinderat, der Fachkommission und der Bauherrschaft erwies sich als grundlegend für den Erfolg des Projekts. Insbesondere der Fachkommission kam eine wichtige Rolle bei der Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten in Jonen zu.
- Die Landi Genossenschaften bilden vor allem im ländlichen Raum ein wichtigen Partner für den Erhalt oder die Ansiedlung von wohnnachgelagerten Nutzung und trägt so wesentlich zur Standortattraktivität der Gemeinden bei. Nicht zuletzt kann sie ein wichtiger Akteur bei der Zentrumsentwicklung sein.

# Generationenhaus Pfauen



## Eckdaten Gemeinde Zurzach (Kanton Aargau)

Anzahl Einwohner	→ 8'185 (2023)
Wachstum	→ Zahl nicht vorhanden (Gemeindefusion)
Gemeindetyp	→ Ländliches Zentrum (gem. KT Richtplan AG)

## Eckdaten Generationenhaus Pfauen

Lage in der Gemeinde	→ Dorfzentrum, neben dem Thermalbad
Wohneinheiten	→ 96 Pfleaezimmer, 22 Seniorenwohnungen
Wohntypologie	→ 2 1/2- und 3 1/2 Seniorenwohnungen
Bruttogeschoßfläche	→ 14'728 m <sup>2</sup>
Zeitraum	→ 2011 (Landakquisition) – 2019 (Fertigstellung)
Eigentumsverhältnisse/Finanzierung	→ Emil-Burkhardt Stiftung

## In Kürze

Das «Generationenhaus Pfauen» vereint ein Pflegeheim, Alterswohnungen, eine Kindertagesstätte und ein Restaurant unter einem Dach. Der Pfauen übernimmt eine Vorreiterrolle als moderne Pflegeinstitution mit Dienstleistungsangeboten, die den Menschen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Mitten im Flecken und in unmittelbarer Nähe zum Thermalbad, stärkt das Generationenhaus mit seinem Nischenangebot Bad Zurzach als Gesundheitsstandort.

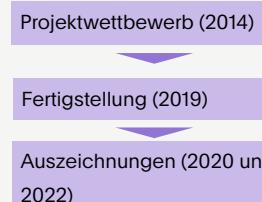
## Zielgruppe & Nachfrageprofil(e)

Das «Generationenhaus Pfauen» zielt insbesondere ältere Menschen ab, die in einer altersgerechten und gemeinschaftlichen Umgebung leben möchten. Damit entspricht die Zielgruppe des Generationenhauses «Pfauen» dem Nachfrageprofil A. Die Zeit hat jedoch gezeigt, dass dieses Angebot nicht nur für ältere Menschen anzieht, sondern dass auch Personen angesprochen werden, die von der sozialen Vernetzung und den gemeinsam nutzbaren Räumen profitieren möchten. Im Jahr 2023 war der jüngste Bewohnende des Mehrgenerationenhauses 45 Jahre alt. Damit entspricht die Zielgruppe des Generationenhaus Pfauen dem Nachfrageprofil A (siehe Kurzporträt A).

## Auslöser & Meilensteine

Das Projekt auf dem Höfli-Areal wurde von der Emil-Burkhardt-Stiftung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Zurzach initiiert, um dem steigenden Pflegebedarf in der Region zu begegnen und einen sozialen Ort der Begegnung für unterschiedliche Generationen zu schaffen. Da das bisherige Altersheim in Bad Zurzach die Bedürfnisse der Zukunft hinsichtlich Pflege nicht mehr abdecken konnte, entstand die Idee eines Generationenhauses mit einem Pflege- und Betreuungszentrum, Wohnungen mit Service, einer Kindertagesstätte und Büros für die Spitäler. Für das Generationenhaus wurde 2014 ein Wettbewerb ausgeschrieben. Das Gebäude wurde 2020 als «Bau des Jahres» und 2022 mit dem Best Architects 22 Award ausgezeichnet.

## Prozess



## Innovationsgehalt Wohnmodell & Wohnraumkonzept

**Generationenmix unter einem Dach:** Das Generationenhaus Pfauen vereint Wohnungen für ältere Menschen und eine Kindertagesstätte mit 36 Plätzen unter einem Dach. Der Austausch zwischen Jung und Alt wird nicht nur beim gemeinsamen Mittagessen gefördert, sondern auch durch das Aktivierungsprogramm mit Aktivitäten wie Singen, Turnen oder Theateraufführungen, an denen auch die Krippenkinder teilnehmen.

**Selbstständigkeit im Fokus:** Die 12 hindernisgerechten Apartments ermöglichen es den Bewohnenden, individuell zu entscheiden, welche Dienstleistungen sie benötigen – z.B. Haushaltshilfe, Mahlzeitendienst, Wäschесervice oder Vermittlung von Spix und Physiotherapie. So können sie selbstständig im Alter in eigenen kleinen Wohnungen leben.

**Die Öffentlichkeit ist willkommen:** Die Überbauung bietet öffentliche Einrichtungen wie ein Restaurant und einen Friseursalon sowie ein Aktivierungsprogramm, das nicht nur den Bewohnenden, sondern auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Darüber hinaus kann der Mehrzweckraum von Vereinen und Unternehmen gemietet werden, was den sozialen Austausch über die Grenzen der Einrichtung hinaus fördert. Auch Freiwilligenarbeit wird aktiv gesucht und gefördert.

**Innovative Technologien:** Ein Chip-basiertes Badge-System für die Bewohnenden des Generationenhauses Pfauen ersetzt den traditionellen Schlüssel. Bewohnenden und Mitarbeiter können dieses Medium im gesamten Gebäude verwenden – sei es zum bargeldlosen Bezahlung im Bistro oder zur Nutzung von Dienstleistungen wie dem hauseigenen Friseur oder der Cafeteria. Dies vereinfacht alltägliche Abläufe und erhöht den Komfort.

**Architektur:** Um dem eingeschränkten Bewegungsradius vieler älterer Menschen gerecht zu werden, wurde das Haus wie eine kleine Stadt gestaltet, mit öffentlichen Räumen aber auch Orten des Rückzugs. Durch seine mäandrierende Grundrissform spannt der Bau mehrere Höfe auf, die für unterschiedliche Nutzungen offenstehen. Mit seinem vielfältig gestaffelten Volumen und der feingliedrigen Holzfassade nimmt das Generationenhaus Bezug auf die Nachbarschaft, die in gleicher Masse durch beeindruckende historische Handelshäuser mit rückwärtigen Gartenhöfen, Mehrfamilienhäuser neueren Datums und die grossen Bauten des angrenzenden Bäderquartiers geprägt wird.

## Wichtigste Learnings

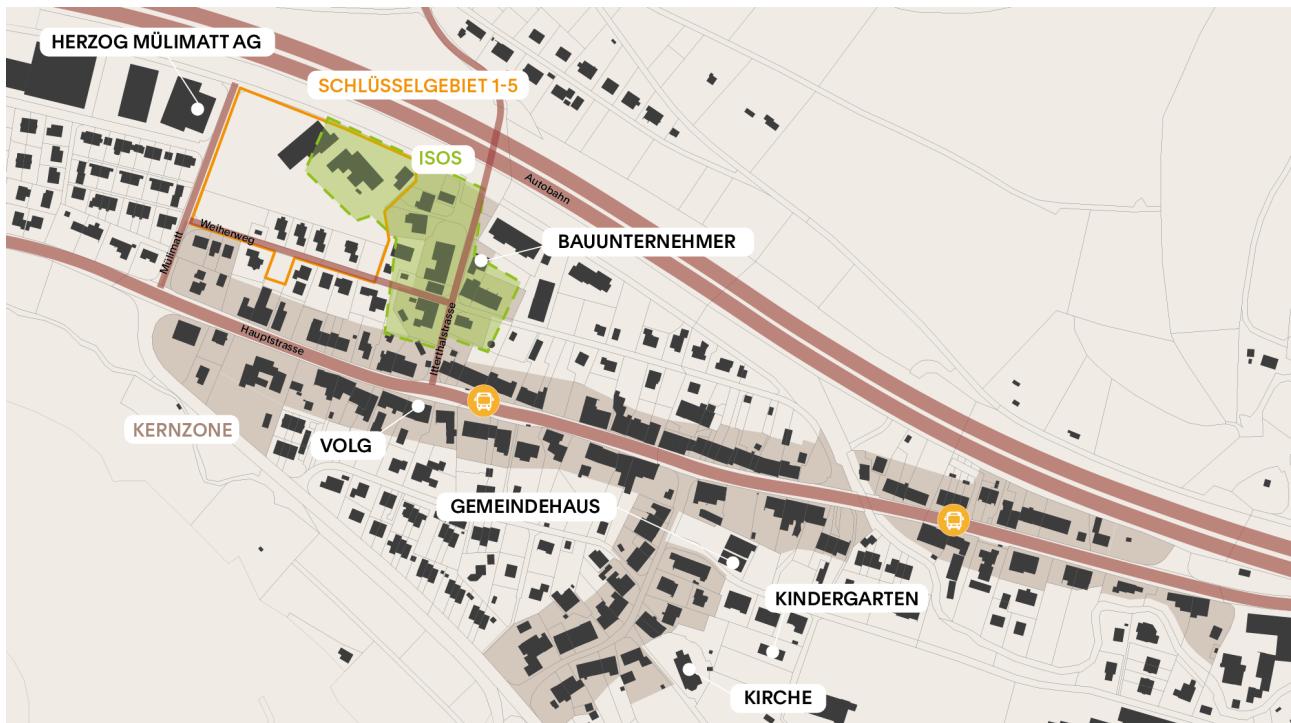
- Ein auf ältere Menschen ausgerichtetes Angebot mit Service-Leistungen, zieht nicht nur diese Bevölkerungsgruppe an. Auch jüngere Menschen mit begrenzten Zeitbudget interessieren sich für diese Wohnform.
- Mit dem Bau des Generationenhauses ist es gelungen unterschiedliche öffentliche Nutzungen zu integrieren und so einen Beitrag am Zentrumsleben zu erhalten.



### 3 Schlüsselgebiete

# Gemeinde Böztal

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



Schlüsselgebiet 1-5 «Alte Sagi»	
Grösse	→ 1.7 ha
Baureife	→ Vornehmlich baureif in 5 Jahren
Zone	→ Wohn- und Gewerbezone, Wohnzone
Eigentümerstruktur	→ 9 Eigentümer
Besonderes	→ ISOS Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) → Lärmemissionen Autobahn

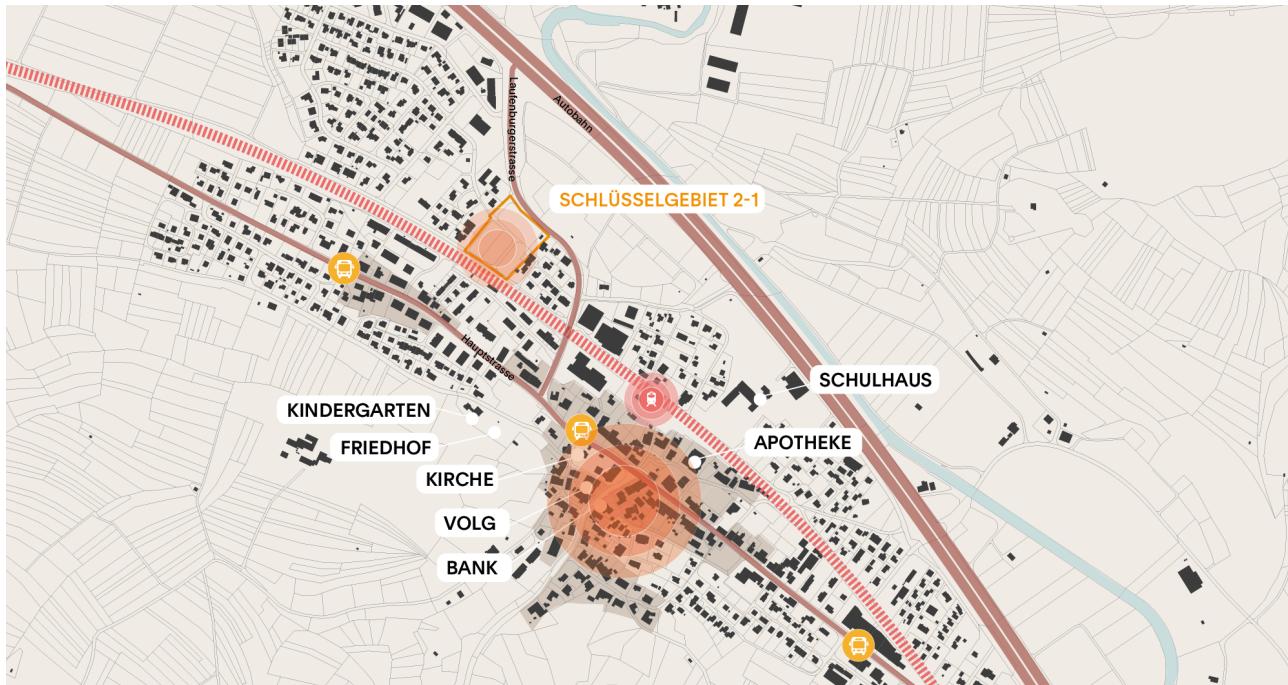
Empfehlung
→ Erarbeitung städtebauliche Entwicklungsvisions und Machbarkeit unter Berücksichtigung von Volumen, Bautypologien, Erschließung, Lärm, Freiraum und Nutzung im Lead der Gemeinde und mit externer Fachbegleitung bis und mit Entwicklungsrichtplan und Gestaltungsplan

Nächste Schritte
------------------

- Definition Perimeter und Ziele in Bezug auf die Zentrumsentwicklung
- erste städtebauliche Ideen zu Volumen, Bautypologien, Erschliessung, Lärm, Freiraum und Nutzung
- Klärung Einbezug und die Rollen der Eigentümer und Festlegung Vorgehen

# Gemeinde Eiken

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



## Schlüsselgebiet 2-1 «Im Feld»



Grösse	→ 1.2 ha
Baureife	→ Vornehmlich baureif in 5 Jahren
Zone	→ Wohnzone
Eigentümerstruktur	→ 4 Eigentümer
Besonderes	→ Projektstudie liegt vor → Gemeinde ist Grundeigentümer → Sisselfeld-Gemeinde

## Empfehlung

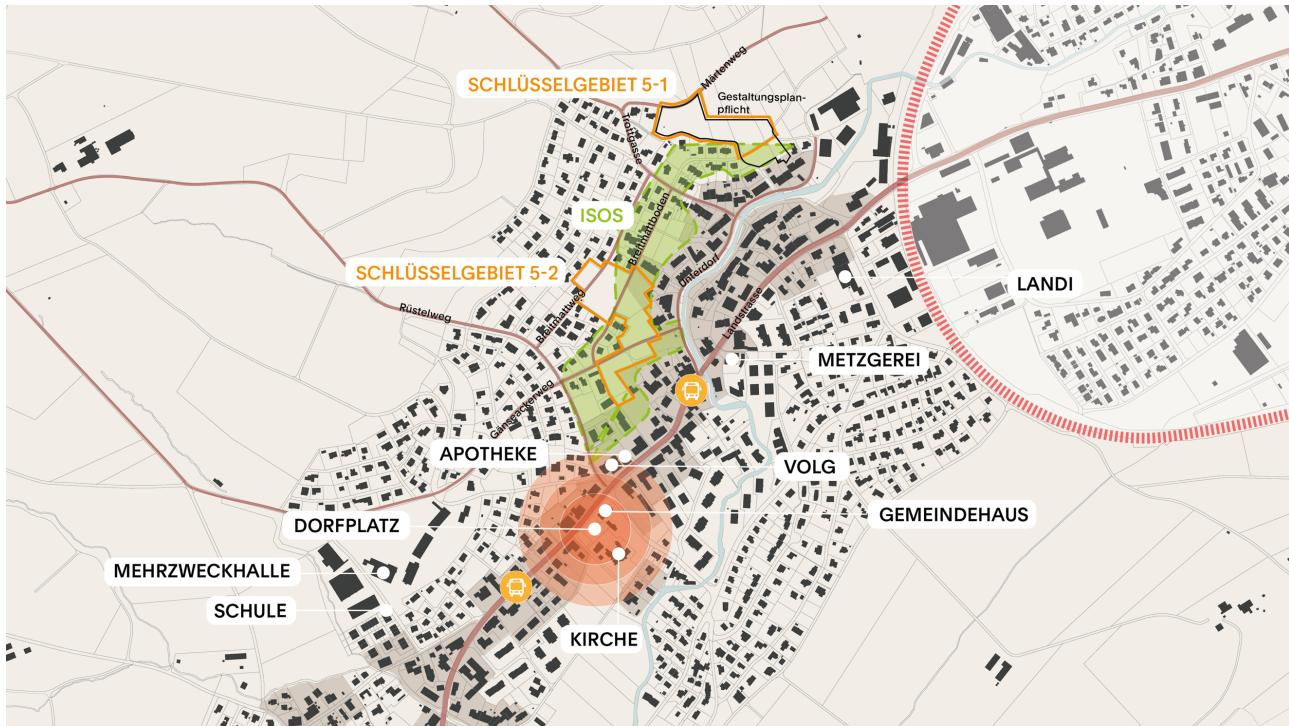
- Berücksichtigung resp. Anreichern des anstehenden Richtprojekts mit zentralen Anliegen wie Sicherstellung diversifiziertes Wohnangebot Schaffung ein «Subzentrum» für das Quartier «Nidfeld» und Anbindung an das Quartier «Nidfeld» (u.a. Durchlässigkeit des Gebiets «im Feld»), Ermittlung Nutzungspotenziale für weitere Zentrumsfunktionen (z.B. Kiosk, Begegnungsort, etc.) und Integration von Kleingewerbe und Schaffung von Nutzungssynergien zur Stärkung des Quartiers «Nidfeld» (Quartierzentrum/Subzentrum), Bezug zur Topografie und Umgang mit den Lärmemissionen (Bahnlinie und Laufenburgerstrasse)

#### Nächste Schritte

- Auf Basis einer städtebaulichen Potenzialstudie wird ein Richtprojekt erarbeitet, in welchen die zentralen Anliegen an das Gebiet «Im Feld» Eingang finden.
- Im Zusammenhang mit der Entwicklung «Im Feld» ist die Anbindung an das Zentrum und die Schulwegsicherheit im Bereich der Neumattstrasse/Dammstrasse sicherzustellen. Diesbezüglich finden auch Gespräche mit dem Kanton statt, bei welchen die Gemeinde Eiken um Unterstützung sehr dankbar ist.

# Gemeinde Gipf-Oberfrick

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



## Schlüsselgebiet 5-1 «Dürmatt»



<b>Grösse</b>	→ 1.2 ha
<b>Baureife</b>	→ Langfristig baureif
<b>Zone</b>	→ Wohn- und Gewerbezone, Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 4 Eigentümer (inkl. Erbgemeinschaften)
<b>Besonderes</b>	→ Gestaltungsplan ist noch nicht rechtskräftig, Stand für öffentliche Auflage August 2024 → Erschliessung steht im Vordergrund in Zusammenarbeit mit Frick bevor Entwicklung angegangen werden kann

## Empfehlung

- Mittelfristig kein Handlungsbedarf
- Erarbeitung Gestaltungsplan im Sinne einer Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung des Übergangs in die Landschaft/Siedlungsrand

## Schlüsselgebiet 5-2 «Breitmatt»



<b>Grösse</b>	→ 1.7 ha
<b>Baureife</b>	→ Vornehmlich baureif in 5 Jahren
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 5 Eigentümer
<b>Besonderes</b>	→ ISOS Kategorie B (Erhalten der Freifläche, regional) → heute geprägt von EFH

## Empfehlung

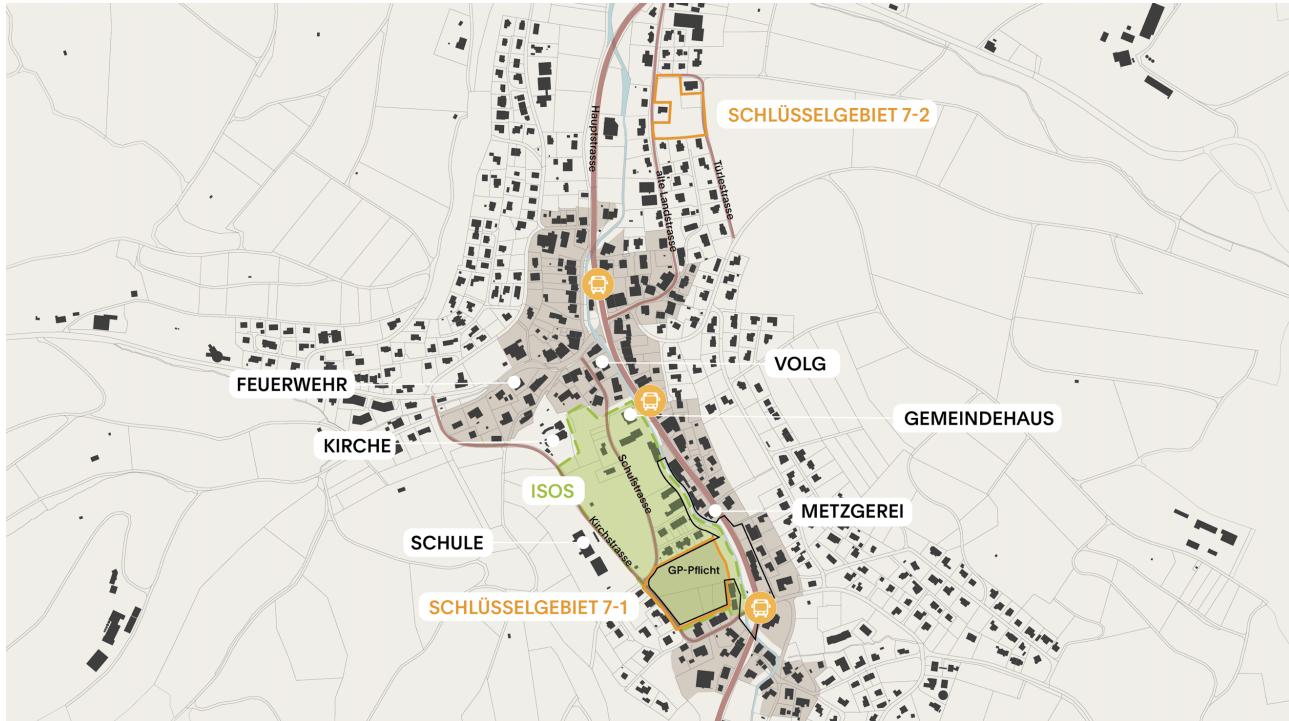
- Erarbeitung von Entwicklungsvorstellungen für eine Gesamtentwicklung des grossen zusammenhängenden Gebietes gemeinsam mit Grundeigentümer unter Berücksichtigung der Lagequalität in Zentrumsnähe, Aussicht und ISOS
- Dialogprozess mit externer Fachbegleitung

## Nächste Schritte

- Beabsichtigt wird die Initierung eines offenen Dialogprozesses mit externer Fachbegleitung. Dabei sollen die Kommunikation und Koordination zwischen den EigentümerInnen eröffnet und der Dialog mit der Gemeinde proaktiv in Gang gesetzt werden. Mit dem Ziel, frühzeitig mittels einer offenen und transparenten Kommunikation Chancen und Mehrwerte zu nutzen.
- Der Erstkontakt mit den Grundeigentümer/innen soll mittels Brief durch den Gemeinderat erfolgen (Hinweis auf Pilotstudie, Möglichkeiten Zusammenarbeit und Chancen Austausch mit Gemeinde und untereinander, Interessenabfrage Dialogprozess).

# Gemeinde Herznach-Ueken

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



Schlüsselgebiet 7-1 «Bündte»	
	<b>Grösse</b> → 1.2 ha
	<b>Baureife</b> → langfristig baureif
	<b>Zone</b> → Kernzone
	<b>Eigentümerstruktur</b> → 3 Eigentümer
	<b>Besonderes</b> → Gestaltungsplanpflicht, die über Gebiet hinaus geht → Gemeinde ist Grundeigentümer → Lage in ISOS Freihaltefläche (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freihaltefläche, national)

Empfehlung
→ Auseinandersetzung mit der Gemeindeentwicklung im Sinne einer Gesamtschau des Gemeinderats notwendig sowie Klärung der Rolle des Gebietes für Gemeinde
→ Erarbeitung Entwicklungsvorstellungen unter Berücksichtigung von ISOS und kantonalen Dichtevorgaben, Zentrumsentwicklung, Volumen, Bautypologien, Nachfrageprofile, Erschliessung, Freiraum und Nutzung, Aufwertung Staffeleggbach im Lead der Gemeinde und mit externer Fachbegleitung bis und mit Gestaltungsplan

### Schlüsselgebiet 7-2 «Türle»



<b>Grösse</b>	→ 0.6 ha
<b>Baureife</b>	→ baureif
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 2 Eigentümer
<b>Besonderes</b>	→ Bereits in Überbauung (5 Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen)

### Empfehlung

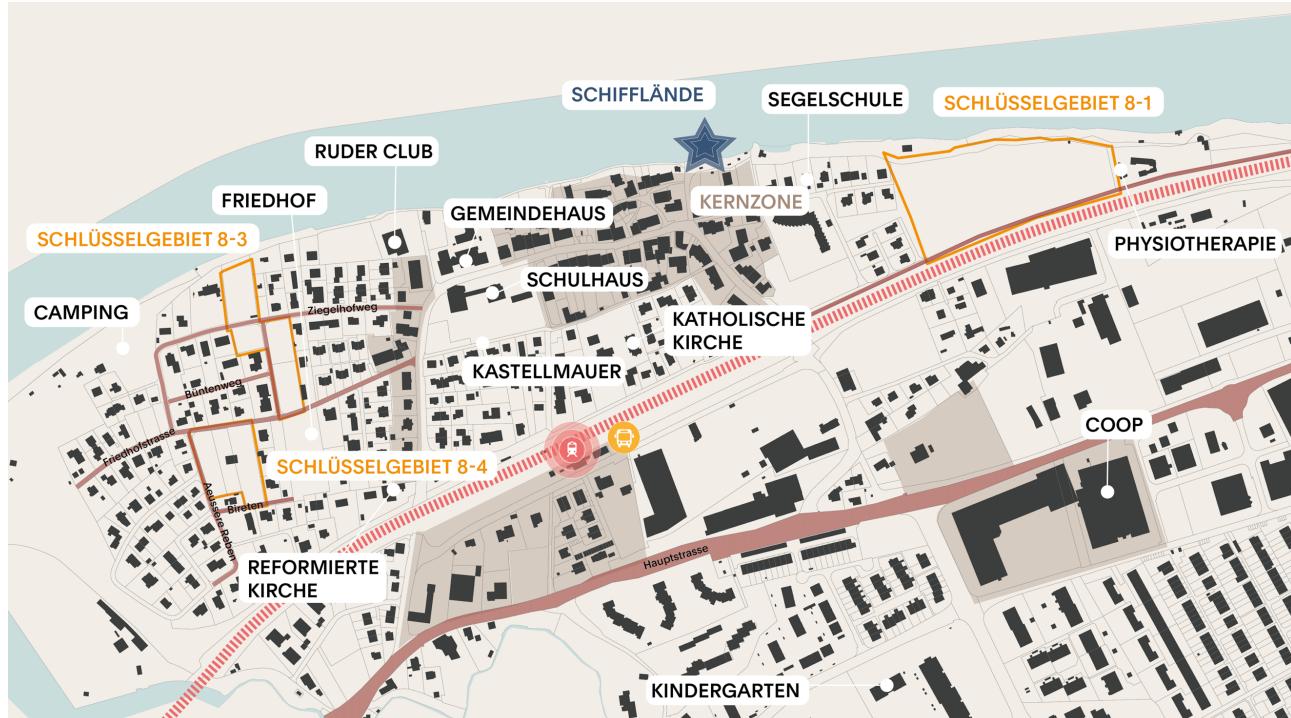
- Kein Handlungsbedarf

### Nächste Schritte

- Erarbeitung ortsbaulicher Studie mit dem Ziel der Erarbeitung einer Vision sowie Aufzeigen der städtebaulichen Machbarkeit sowie Klärung prozess inkl. Einbezug relevante Akteure wie Kanton, Grundeigentümer sowie Rolle der Gemeinde im weiteren Prozess mit externer Fachberatung bis und mit Gestaltungsplan

# Gemeinde Kaiseraugst

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



Schlüsselgebiet 8-1	
	Grösse → 2.3 ha
	Baureife → langfristig baureif
	Zone → Wohnzone
	Eigentümerstruktur → 1 Eigentümer (Ortsbürgergemeinde)
	Besonderes → Gestaltungsplanpflicht → ISOS (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freihaltestfläche, national)

Empfehlung
→ Derzeit kein akuter Handlungsbedarf, konstruktiver Dialog mit der Ortsbürgergemeinde wird empfohlen. Darin sollte nicht nur auf die bestehenden Entwicklungspotenziale hingewiesen werden, sondern auch auf die Verantwortung für ein gutes soziales und kulturelles Zusammenleben, die nicht zuletzt auch die Bereitstellung von vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum umfassen kann.

### Schlüsselgebiet 8-3

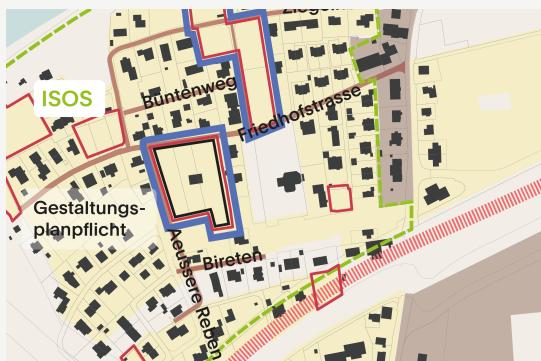


<b>Grösse</b>	→ 0.7 ha
<b>Baureife</b>	→ baureif
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 2 Eigentümer
<b>Besonderes</b>	→ Baugesuch für MFH liegt vor, Fokus hochwertiges Wohnen

### Empfehlung

- Kein Handlungsbedarf.

### Schlüsselgebiet 8-4



<b>Grösse</b>	→ 0.6 ha
<b>Baureife</b>	→ baureif
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 1 Eigentümer
<b>Besonderes</b>	→ Gestaltungsplanpflicht als negative Vorrang, auch wenn BNO noch nicht rechtskräftig

### Empfehlung

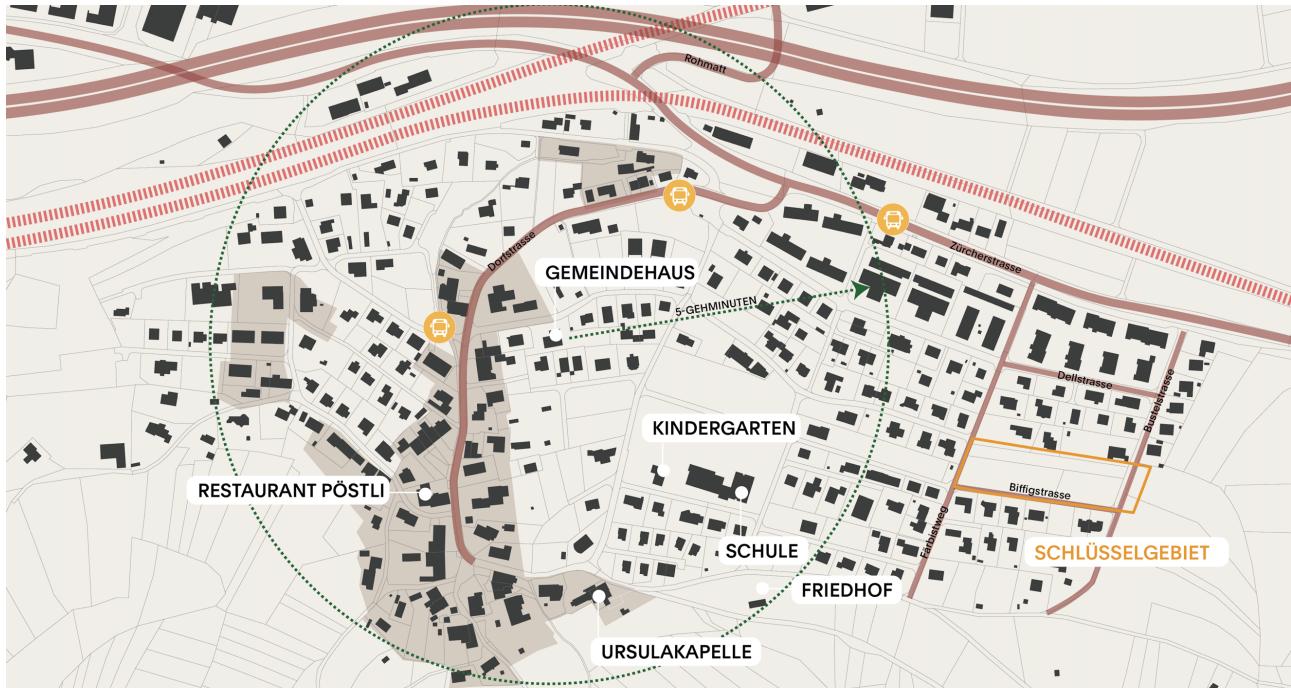
- Der Lead für den Gestaltungsplan liegt bei der Gemeinde und ist sicherzustellen. Dazu sind zentrale Anliegen der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklungsvorstellungen für das Areal – insbesondere in Bezug auf Ausnutzung, Einordnung in das umliegende Siedlungsgefüge, Nachfrageprofile und den Bezug zum Rhein – zu ermitteln und durch den Gemeinderat in die Gestaltungsplanung einzubringen.

### Nächste Schritte

- Auseinandersetzung des Gemeinderats bezüglich der Entwicklungsvorstellungen für die Schlüsselgebiete 8-1 und 8-4.
- Konstruktiver Dialog mit Ortsbürgergemeinde zur Entwicklungspotenzial des Gebiets 8-1.

# Gemeinde Münchwilen

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume

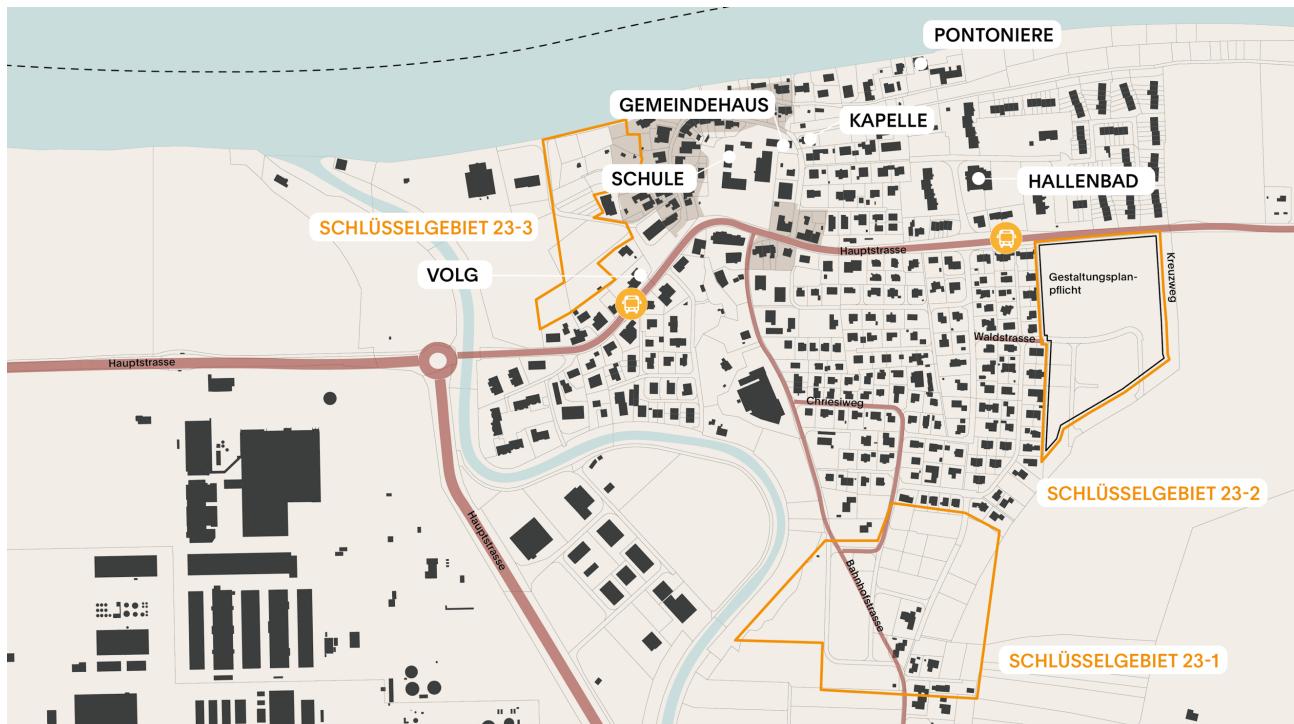


Schlüsselgebiet 15-2	
	Grösse → 0.7 ha
	Baureife → langfristig baureif
	Zone → Wohnzone
	Eigentümerstruktur → 6 Eigentümer
	Besonderes → Sisslerfeld-Gemeinde

Empfehlung	
→	Erarbeitung von Entwicklungsvorstellungen für eine Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung des künftigen Profils und Rolle im Gesamtkontext als Sisslerfeld-Gemeinde, der Nachfrageprofile sowie der gewünschten Dichte/Bautypologie, Einordnung ins Siedlungsgefüge, Hanglage und Übergang in die in Landschaft
Nächste Schritte	
→	Die Entwicklung des Gebiets Biffigstrasse wird die Gemeinde erst nach den Arbeiten zum Gebiets "Dorfwiese" angehen.

# Gemeinde Sisseln

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



## Schlüsselgebiet 23-1



Grösse	→ 5.5 ha
Baureife	→ Vornehmlich baureif in 5 Jahren
Zone	→ 16 Eigentümer (inkl. Erbengemeinschaften)
Eigentümerstruktur	→ Wohnzone
Besonderes	→ Gemeinde ist zum grossen Teil Grundei-gentümer → Sisslerfeld-Gemeinde

## Empfehlung

- Erarbeitung von Entwicklungsvorstellungen für eine Gesamtentwicklung des westlichen Teils unter Berücksichtigung der Nachfrageprofile als Sisslerfeld-Gemeinde sowie der gewünschte Dichte/Bautypologie, Altersstruktur, Einbindung in Landschaft und Inwertsetzung der Sissle

## Schlüsselgebiet 23-2 «Lehmgrube»

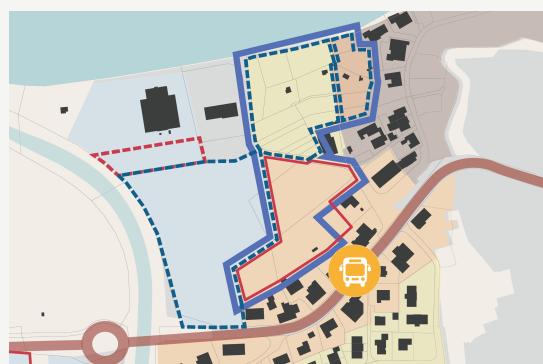


<b>Grösse</b>	→ 3.5 ha
<b>Baureife</b>	→ Vornehmlich baureif in 5 Jahren
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 2 Eigentümer
<b>Besonderes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Grossteil im Besitz der Gemeinde, weitere Eigentümer ist Firma</li> <li>→ Gestaltungsplanpflicht</li> <li>→ Vertrag mit grossen Projektentwicklung für Machbarkeitsstudie</li> <li>→ Sisslerfeld-Gemeinde</li> </ul>

## Empfehlung

- Grundlage für Gestaltungsplan wird durch Projektentwickler erarbeitet, dennoch ist der Lead für Gestaltungsplan bei der Gemeinde sicherzustellen. Dazu sind zentrale Anliegen der Gemeinde zu den Entwicklungsvorstellungen des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung der Nachfrageprofile und Inwertsetzung der Nähe des Sisslerfeld, diversifizierten Wohnraum sowie einer etappierte Quartiersentwicklung sicherzustellen.
- Zur Unterstützung der Führungsposition des Gemeinderates bei der Entwicklung des Gebietes lohnt sich eine externe fachliche Begleitung beizuziehen und so eine hochwertige Qualität sicherzustellen.

## Schlüsselgebiet 23-3 «Innermatt»



<b>Grösse</b>	→ 2.0 ha
<b>Baureife</b>	→ langfristig baureif, baureif
<b>Zone</b>	→ Wohn- und Gewerbezone, Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 9 Eigentümer inkl. Erbengemeinschaften

## Empfehlung

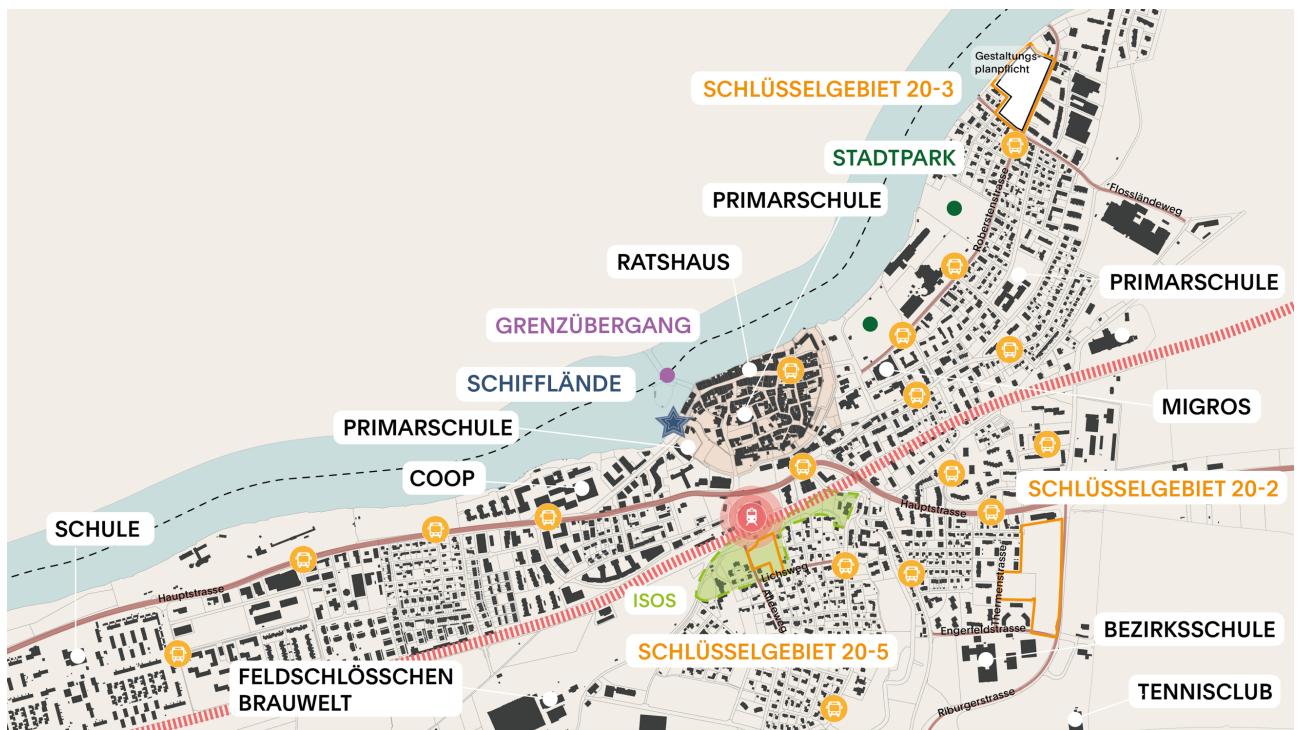
- Kurzfristig kein Handlungsbedarf, eine Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der Nachfrageprofile als Sisslerfeld-Gemeinde und zur Inwertsetzung der aussergewöhnlichen Lage an Rhein und Sissle sowie Zentrumsnähe wird empfohlen.

## Nächste Schritte

- Entwicklungsvorstellungen des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung der Nachfrageprofile und Inwertsetzung der Nähe des Sisslerfeld, diversifizierten Wohnraum sowie einer etappierte Quartiersentwicklung erarbeiten und in Machbarkeitsstudie einbringen

# Gemeinde Rheinfelden

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input checked="" type="checkbox"/> Kernstädte
<input type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungssachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



## Schlüsselgebiet 20-2



Grösse	→ 3.7 ha
Baureife	→ baureif
Zone	→ Wohnzone, Wohn- und Gewerbezone
Eigentümerstruktur	→ 1 Eigentümer (Ortsbürgergemeinde)
Besonderes	→ Sehr grosses zusammenhängendes Areal

## Empfehlung

- Konstruktiver Dialog mit der Ortsbürgergemeinde. Darin sollte nicht nur auf die bestehenden Entwicklungspotenziale hingewiesen werden, sondern auch auf die Verantwortung für ein gutes soziales und kulturelles Zusammenleben, die nicht zuletzt auch die Bereitstellung von vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum umfassen kann.
- Entwicklungsvorstellungen des Stadtrates unter Berücksichtigung Nachfrageprofilen, gewünschte Dichte/Bautypologie, Altersstruktur, Einbindung und Übergang in Landschaft

### Schlüsselgebiet 20-3



<b>Grösse</b>	→ 2.4 ha
<b>Baureife</b>	→ baureif in 5 Jahren
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 1 Eigentümer (Ortsbürgergemeinde)
<b>Besonderes</b>	→ Gestaltungsplanpflicht → Lage am Rhein

### Empfehlung

- Konstruktiver Dialog mit der Ortsbürgergemeinde. Darin sollte nicht nur auf die bestehenden Entwicklungspotenziale hingewiesen werden, sondern auch auf die Verantwortung für ein gutes soziales und kulturelles Zusammenleben, die nicht zuletzt auch die Bereitstellung von vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum umfassen kann.
- Entwicklungsvorstellungen des Stadtrates unter Berücksichtigung Nachfrageprofilen, gewünschte Dichte/Bautypologie, Altersstruktur, Einbindung der Landschaft und Inwertsetzung der Lage am Rhein

### Schlüsselgebiet 20-5



<b>Grösse</b>	→ 0.6 ha
<b>Baureife</b>	→ baureif
<b>Zone</b>	→ Wohnzone
<b>Eigentümerstruktur</b>	→ 1 Eigentümer (einfache Gesellschaft)
<b>Besonderes</b>	→ Arealentwicklung via Projektentwickler in Erarbeitung

### Empfehlung

- kein Handlungsbedarf

### Nächste Schritte

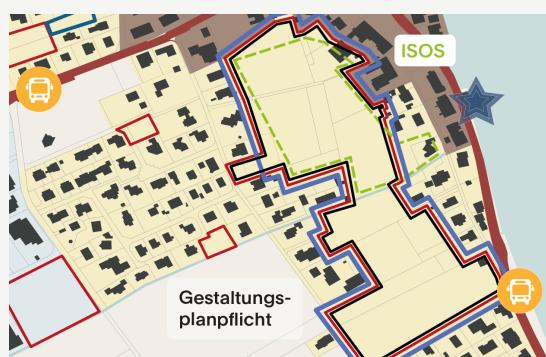
- Best-Practice-Sammlung mit ergänzten Angaben zu Einwohnerdichte und Ausnutzung als hilfreich erachtet
- Stadtrat hat der Studie zu Wohnraumangebot in Auftrag gegeben.
- Auseinandersetzung des Stadtrats bezüglich der Entwicklungsvorstellungen für die Schlüsselgebiete 20-2 und 20-3 und konstruktiver Dialog mit Ortsbürgergemeinde

# Gemeinde Wallbach

Anzahl Gemeindegespräche	Raumtyp
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Kernstädte
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Gemeindegespräch	<input type="checkbox"/> Urbane Entwicklungsräume <input type="checkbox"/> Ländliche Zentren <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsachsen <input checked="" type="checkbox"/> Ländliche Entwicklungsräume



Schlüsselgebiet 25 -1



Grösse	→ 5.4 ha
Baureife	→ baureif
Zone	→ Wohnzone
Eigentümerstruktur	→ ca. 25 Eigentümer
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gestaltungsplanpflicht</li> <li>→ ISOS (Erhalten der Beschaffenheit als Kul-turland oder Freihaltefläche, national)</li> <li>→ sehr grosse zusammenhängende Fläche</li> </ul>

## Empfehlung

- Klärung der Rahmenbedingungen für eine Entwicklung (Perimeter, Ziele in Bezug auf Zentrumsentwicklung, Städtebau, Erschließung, Freiraum, Nutzung und Durchmischung, Dichte etc.), Einbezug Bevölkerung, Einbezug und Rollen der Eigentümer, Prozess und Verfahren.

#### Nächste Schritte

- Durchführung einer "Phase 0" zur Klärung der Rahmenbedingungen unter Einbezug der Grundeigentümer
- Initiierung städtebauliche Studie