


32. Fricktaler Gemeindeseminar

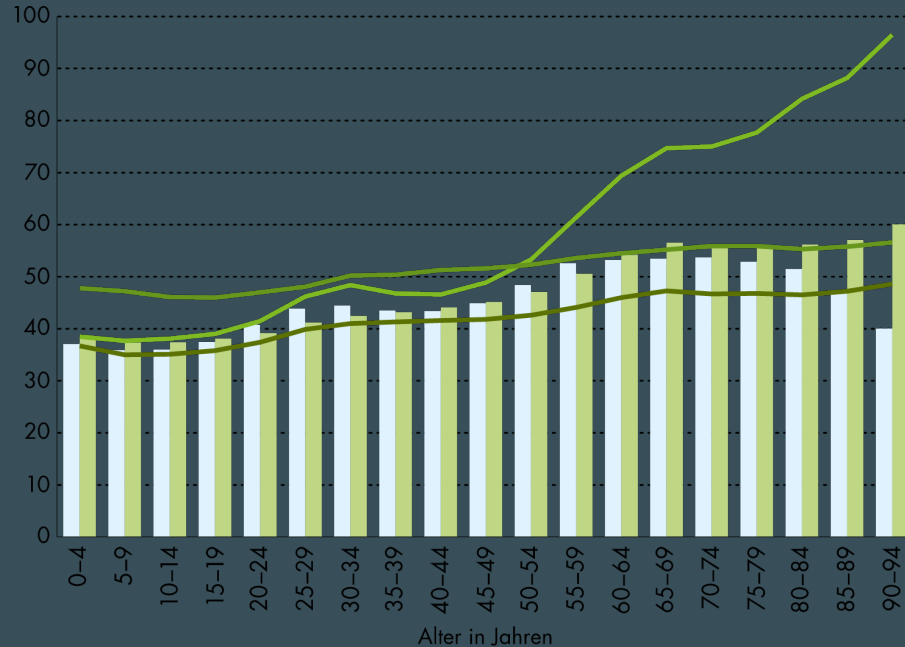
Praxisbeispiel Rheinfelden: Das Wohnen im Alter als kommunale Daueraufgabe



Stadtbauamt, 30. Januar 2026


Ausgangslage allgemein & Region

Entwicklung Wohnflächenverbrauch



Wohnfläche pro Person 2000–2009

Kanton Zürich, nach Alter und Gebäudeart,
in Quadratmetern

2000:  Total

2009:  Total

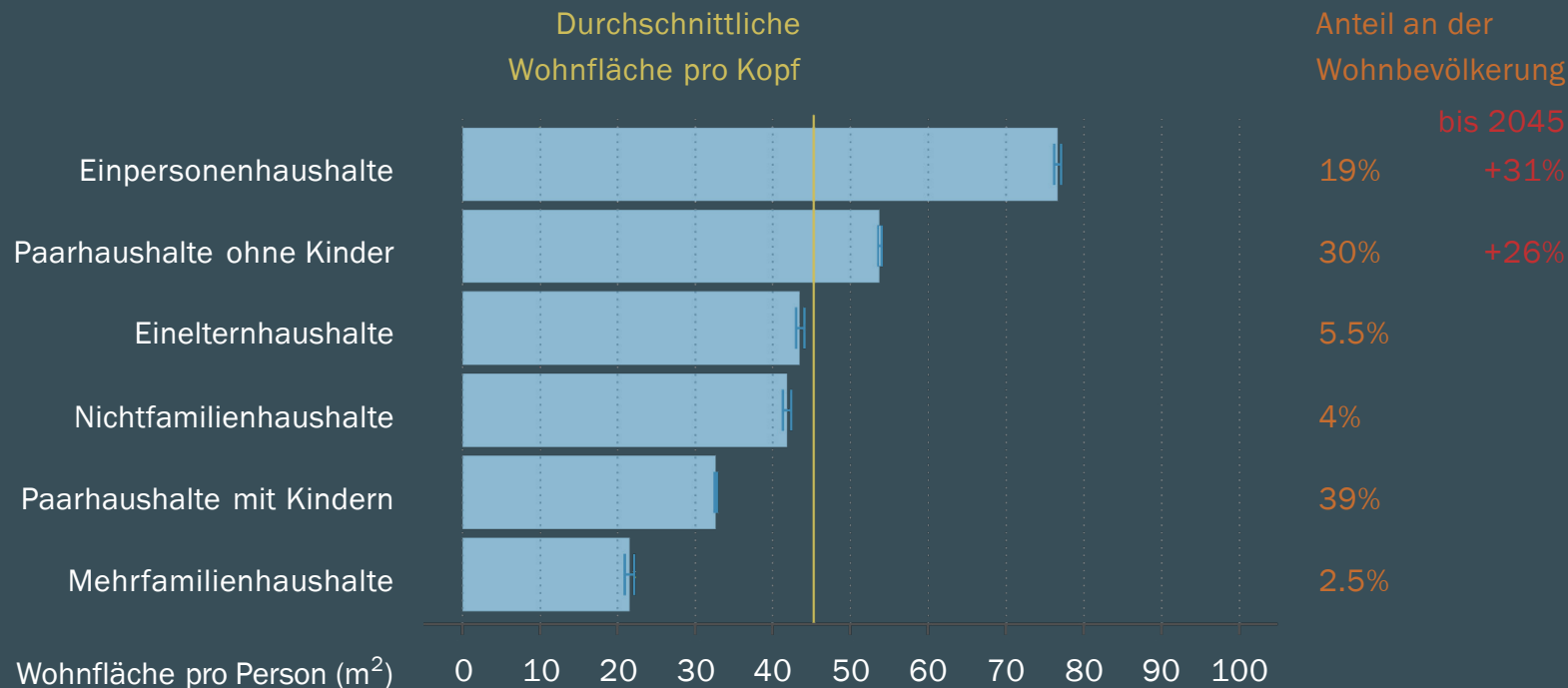
 Einfamilienhaus

 Eigentumswohnung

 Mietwohnung

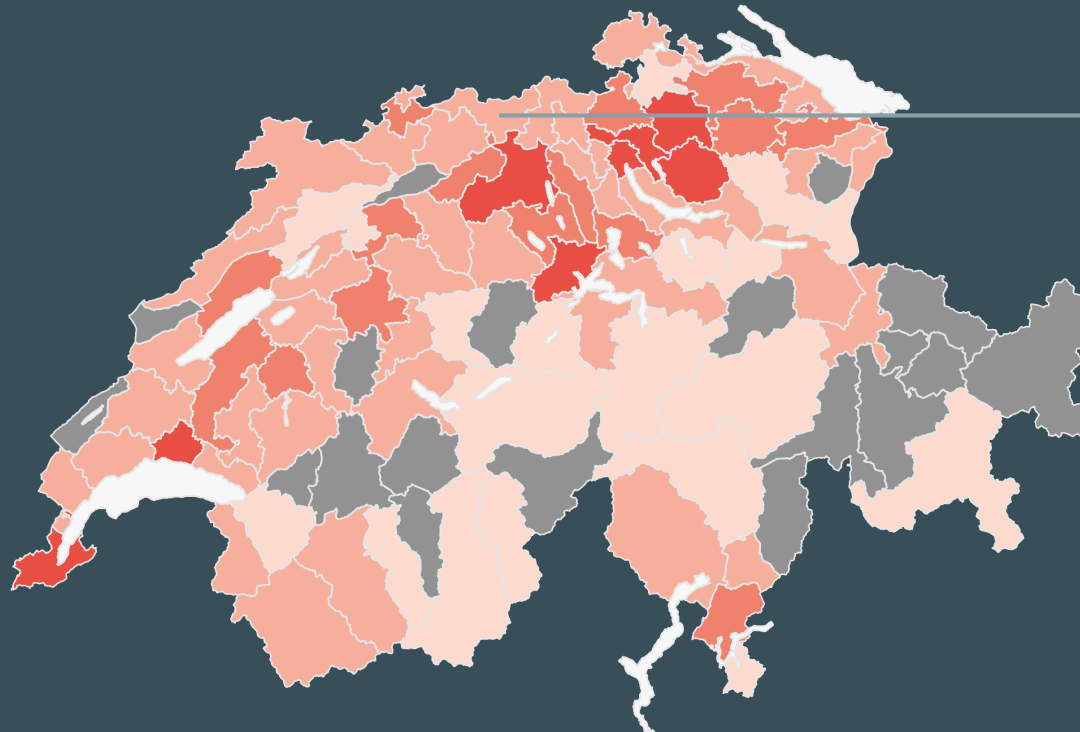
Quelle: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Statistisches Amt des Kantons Zürich, BFS

Entwicklung Wohnfläche und Haushalte



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, BFS – Strukturerhebung, eigene Darstellung

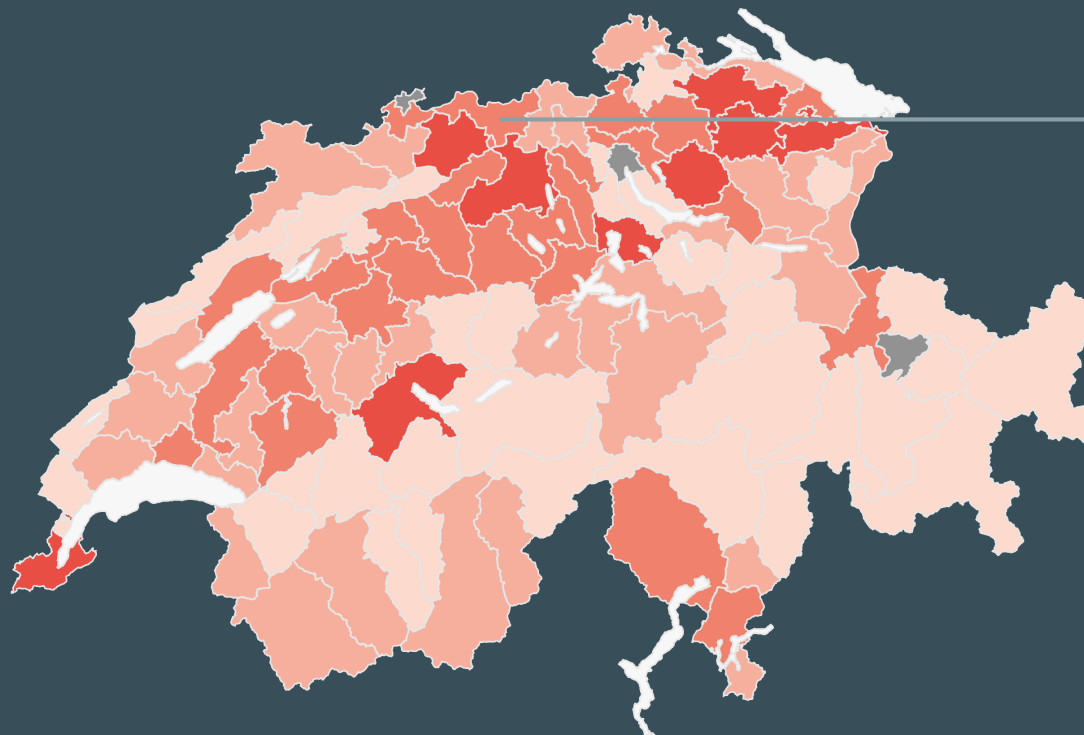
Bedarf altersgerechte Wohnungen bis 2040



Region Fricktal:
4893 zusätzliche Wohnungen

Anzahl zusätzlicher altersgerechter
Wohnungen, die erforderlich sind, um die
Einwohner ab 65 Jahren im Jahr 2040
unterzubringen (MS-Regionen)

Bedarf Alters- und Pflegeheimplätze bis 2040

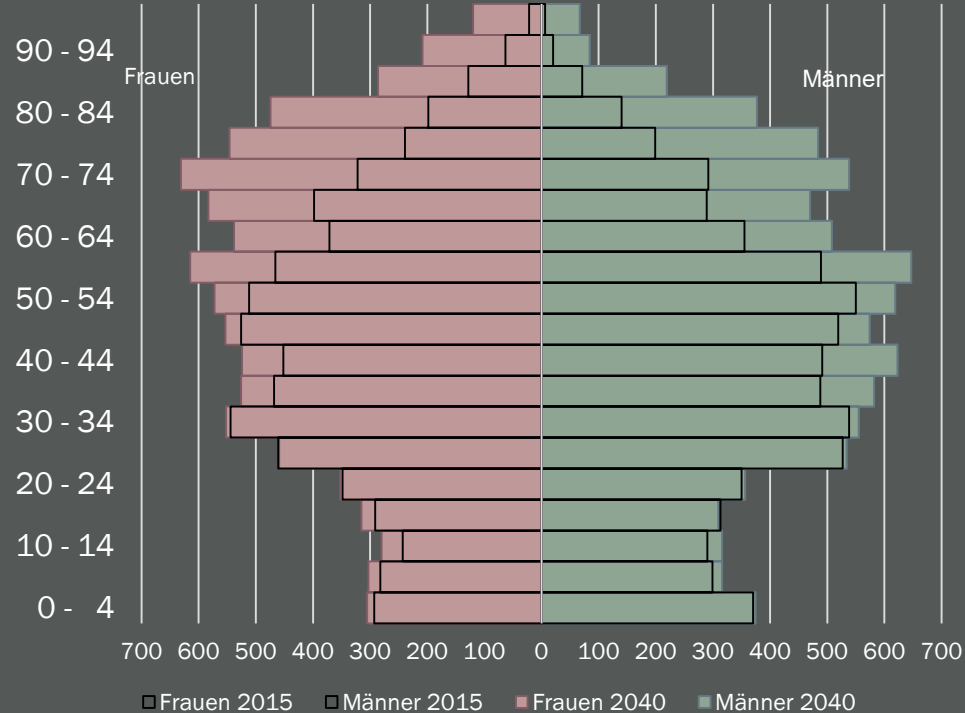


Region Fricktal:
309 zusätzliche Plätze

Anzahl zusätzlicher Plätze in Alters- und
Pflegeheimen, die bis 2040 benötigt
werden (MS-Regionen)

Ausgangslage Rheinfelden

Bevölkerungsentwicklung Rheinfelden



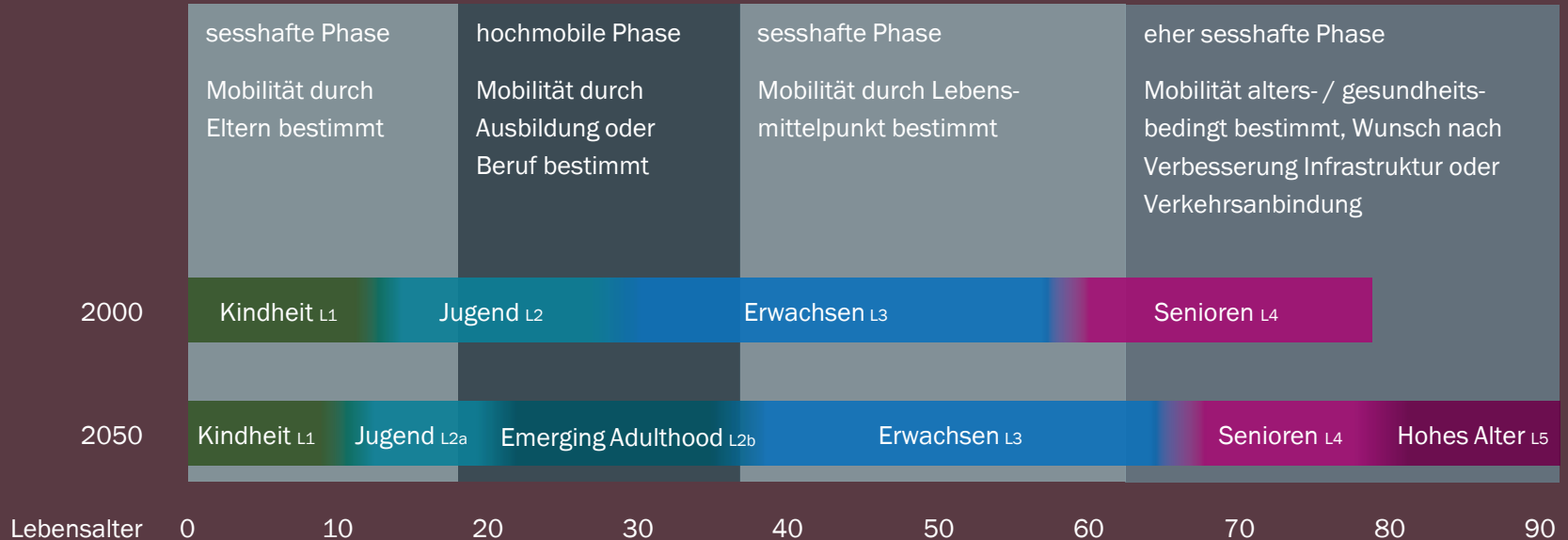
Handlungsfelder Wohnen im Alter

- Traditionelle Wohnangebote ausreichend vorhanden
- Moderne Wohnangebote zu fördern
 - betreutes Wohnen, Wohnen mit Services
 - alternative Wohnmodelle (z. B. Generationenwohnen, Altershaus- und Wohngemeinschaften)
- Preiswerter Wohnraum zu fördern
- Verbesserung und Bündelung von Informationen über Wohnen im Alter
- Wohnmobilität zu begünstigen

Handlungsfelder Wohnen im Alter

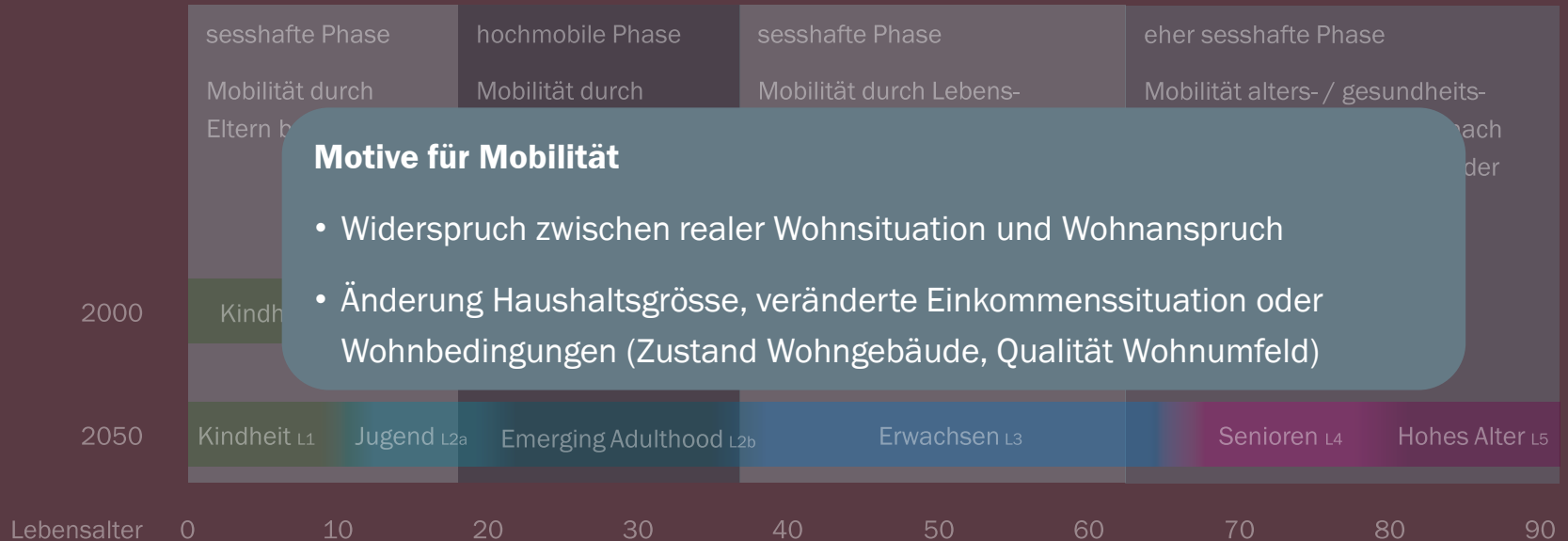
- Traditionelle Wohnangebote ausreichend vorhanden
- Moderne Wohnangebote zu fördern
 - betreutes Wohnen, Wohnen mit Services
 - alternative Wohnmodelle (z. B. Generationenwohnen, Altershaus- und Wohngemeinschaften)
- Preiswerter Wohnraum zu fördern
- Verbesserung und Bündelung von Informationen über Wohnen im Alter
- Wohnmobilität zu begünstigen

Lebensphasen und Wohnmobilität



Quelle: (HAUSER ET AL. 2011: 7), eigene Darstellung

Lebensphasen und Wohnmobilität



Potenzial der Wohnmobilität

	Klein- und Mittelstädte	Schweiz
über 50-Jährige Personen 2019	1'508'957	3'415'984
latente Umzugsbereitschaft	43%	43%
potenzielle Mobile	648'852	1'468'873

Potenzial der Wohnmobilität

	Klein- und Mittelstädte	Schweiz
über 50-Jährige Personen 2019	1'508'957	3'415'984
latente Umzugsbereitschaft	43%	43%
potenzielle Mobile	648'852	1'468'873
Reduktion der Zimmerzahl im Mittel	0.78	0.78
theoretisch frei werdende Zimmer	506'105	1'145'721
durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung 2019	3,7	3,7
theoretisch frei werdende Wohnungen	136'785	309'654
durchschnittliche Zimmerfläche 2019	26.75m ²	26.75m ²
theoretisch frei werdende Wohnfläche	365.9 ha	3'064.8 ha

Quelle: nach (Zimmerli 2015: 163, BFS 2021:10), eigene Darstellung

Typische Wohnbedürfnisse ab 65 Jahren

Wohnungsspezifische Merkmale



Kompakte Wohnung:
2 oder 3 Zimmer
(Miete/Eigentum)



Gute natürliche
Belichtung und
Sonneneinstrahlung



Schallschutz



Angepasste Heizung
und Klimatisierung

Zugänglichkeit und Mobilität



Breite Türen und Flure, um
Rollstühle und Gehhilfen
passieren zu lassen



Stufenloser Zugang
und Aufzug vorhanden



Keine Schwellen
(z. B. ebenerdige Dusche)
und keine Hindernisse
beim Bewegen



Haltegriffe und
Sicherheitsrampen

Wohnumgebung



Nähe zu öffentlichen
Verkehrsmitteln



Einkaufsmöglichkeiten
in der Nähe
(Quartiergeschäfte)



Nähe zur bisherigen
Wohnung, um das soziale
Umfeld zu erhalten

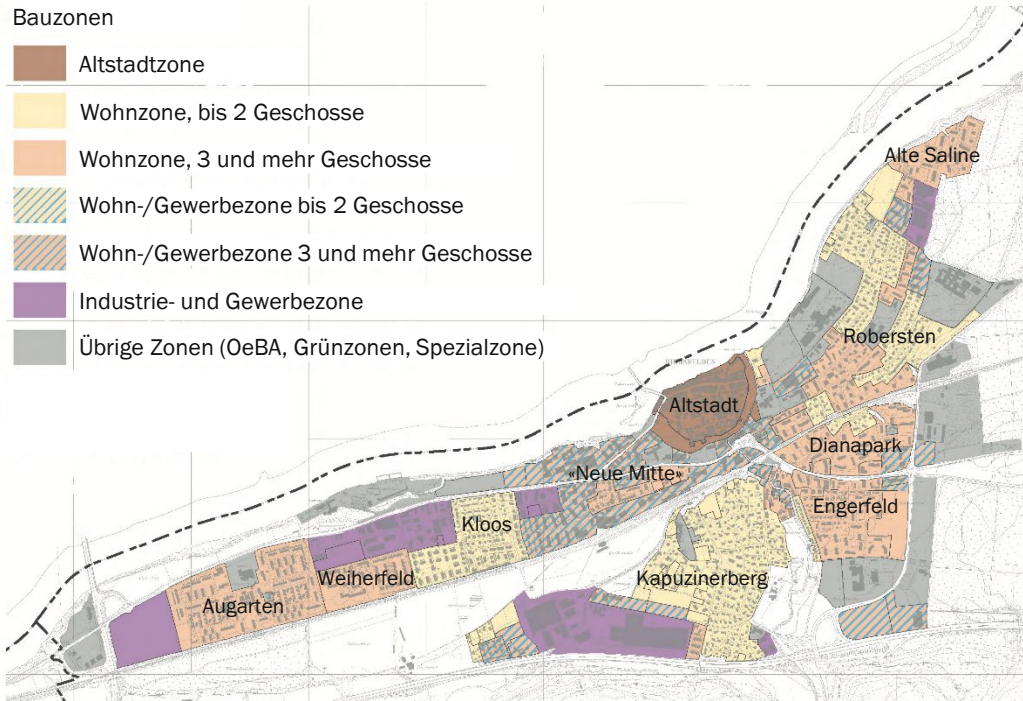


Gastronomie- und
Freizeitangebote in
der Nähe

Praxisbeispiel Rheinfelden

Bauzonen

- Altstadtzone
- Wohnzone, bis 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Übrige Zonen (OeBA, Grünzonen, Spezialzone)



0 540 1'080 m

Quelle: Kanton Aargau, DBVU, Abteilung Raumentwicklung, eigene Darstellung

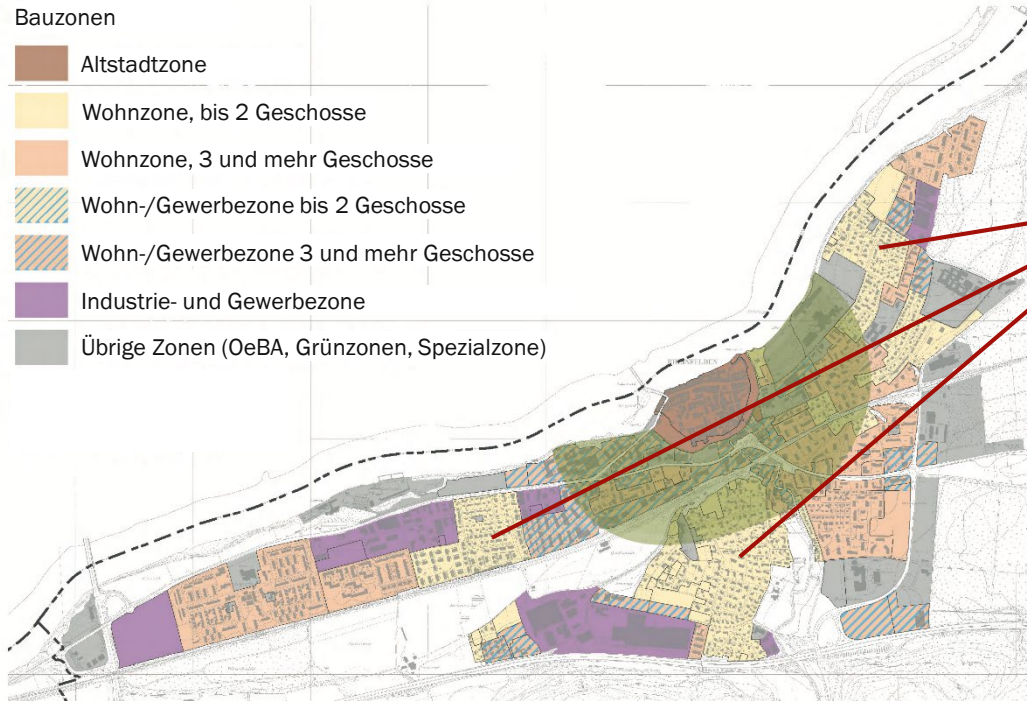
Praxisbeispiel Rheinfelden

Bauzonen

- Altstadtzone
- Wohnzone, bis 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Übrige Zonen (OeBA, Grünzonen, Spezialzone)

Legende

- Zentrumsgebiet,
~500 m Radius um Altstadt










'Nutzungsmonokulturen'

- fast ausschliesslich Familienwohnraum, kaum Kleinwohnungen
- kaum Dienstleistungen, keine Läden


Praxisbeispiel Rheinfelden

Bauzonen

	Altstadtzone
	Wohnzone, bis 2 Geschosse
	Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
	Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
	Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
	Industrie- und Gewerbezone
	Übrige Zonen (OeBA, Grünzonen, Spezialzone)



Legende

	Zentrumsgebiet, ~500 m Radius um Altstadt
---	--

Wohnmobilität im Alter

- Reduktion Wohnfläche
- Erhöhung Wohnkomfort
- Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung, ÖV

Praxisbeispiel Rheinfelden

Bauzonen

- Altstadtzone
- Wohnzone, bis 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Übrige Zonen (OeBA, Grünzonen, Spezialzone)

Legende

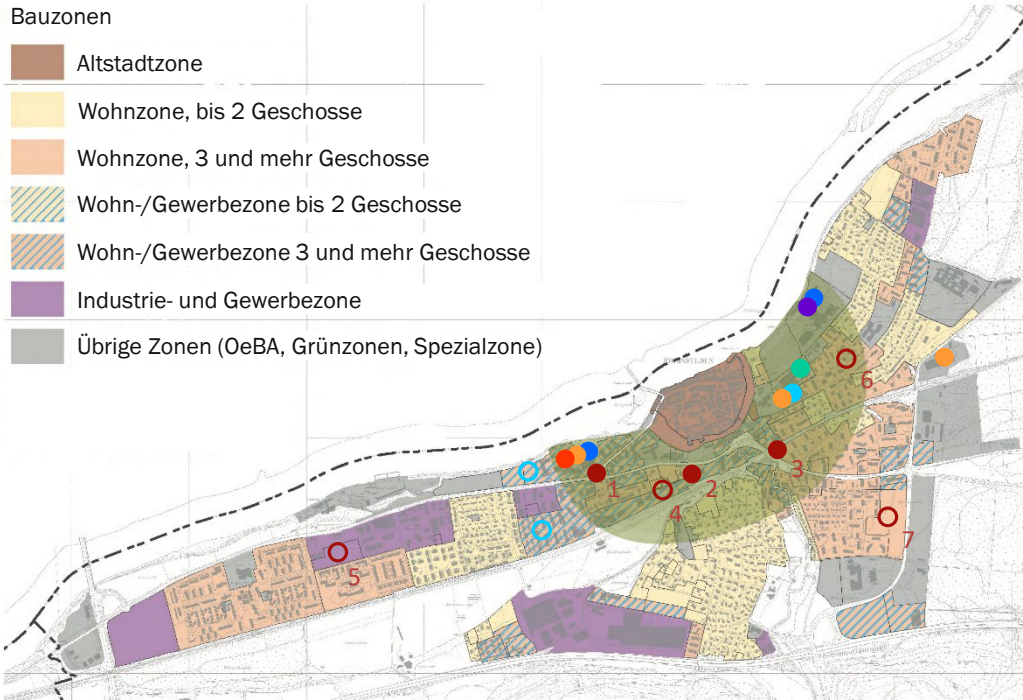
- Zentrumsgebiet, ~500 m Radius um Altstadt
- Generationenwohnen
- Alterswohnungen mit Service
- Alterswohnungen betreut
- Seniorenresidenzen
- Alters-/ Pflegeheim
- Demenzabteilung



Praxisbeispiel Rheinfelden

Bauzonen

- Altstadtzone
- Wohnzone, bis 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Übrige Zonen (OeBA, Grünzonen, Spezialzone)



Legende

- Zentrumsgebiet,
~500 m Radius um Altstadt
- Bedarfsgerechte Wohnangebote
1. Priorität, kurz- bis mittelfristige Realisierung
- Bedarfsgerechte Wohnangebote
2. Priorität, langfristige Realisierung
- 1 ehemaliges Altersheim Kloos
- 2 Neue Mitte - Bahnhofsaaalareal
- 3 ehemaliges Restaurant Drei Könige
- 4 Neue Mitte - Bahnhofareal
- 5 Kloosfeld
- 6 Robersten
- 7 Engerfeld

Entwicklung - Wohnen im Alter Kloos



26 Alterswohnungen mit Service

- 8 2-Zimmerwohnungen
- 17 2.5-Zimmerwohnungen
- 1 3.5-Zimmerwohnung

Bezug 2029

Bauherrschaft Stadt Rheinfelden

Entwicklung - Wohnen & Dienstleistung Areal Bahnhofsaal



102 Wohnungen

- 4 1.5-Zimmerwohnungen
- 67 2.5-Zimmerwohnungen
- 26 3.5-Zimmerwohnungen
- 5 4.5-Zimmerwohnungen

Attraktives Angebot für ältere
Bewohnerschaft

Bezug 2030

Bauherrschaft Realstone SA, Zürich

Entwicklung - Wohnen & Dienstleistung Areal Bahnhof



bis zu 120 Wohnungen

Wohnungsmix, Wohnungstypen und
Anzahl noch offen

Ergänzendes Angebot für
Alterswohnungen mit Services und
Alters- / Pflegeheim realistisch

Bauherrschaft SBB Immobilien,
Zürich und Private

Wohnen im Alter als kommunale Daueraufgabe

Erkenntnisse

- Wohnflächenverbrauch pro Person nimmt im Alter zu, insbesondere bei Einfamilienhäusern
- Einpersonenhaushalte und Paarhaushalte ohne Kinder werden zukünftig stark zunehmen
- Das Fricktal braucht bis in 15 Jahren rund 5'000 zusätzliche Alterswohnungen und rund 300 Alters- und Pflegeheimplätze
- Fokus auf betreutes Wohnen, Wohnen mit Services und alternative Wohnmodelle
- Anteil preiswerter Wohnraum berücksichtigen
- Bedarfsgerechte Wohnangebote fördern die Wohnmobilität
- Wohnmobilität reduziert den Wohnflächenverbrauch pro Person und spielt bestehenden Wohnraum frei

Wohnen im Alter als kommunale Daueraufgabe

Empfehlungen

- Eigene Ausgangslage in Gemeinde kennen
- Strategische Diskussion zu Wohnraumversorgung durch politische Führung und Verwaltung
- Dialog mit Bevölkerung führen
- Gespräche mit Landeigentümerinnen und -eigentümern, Bauträgerschaften, Investorinnen und Investoren führen
- Initiative ergreifen und nach Möglichkeit Projekte anstossen und ermöglichen

Viel Erfolg bei Ihrer Daueraufgabe!

