

32. Fricktaler Gemeindeseminar

Praxisbeispiel Rheinfelden: Das Wohnen im Alter als kommunale Daueraufgabe



Ausgangslage allgemein & Region

Entwicklung Wohnflächenverbrauch

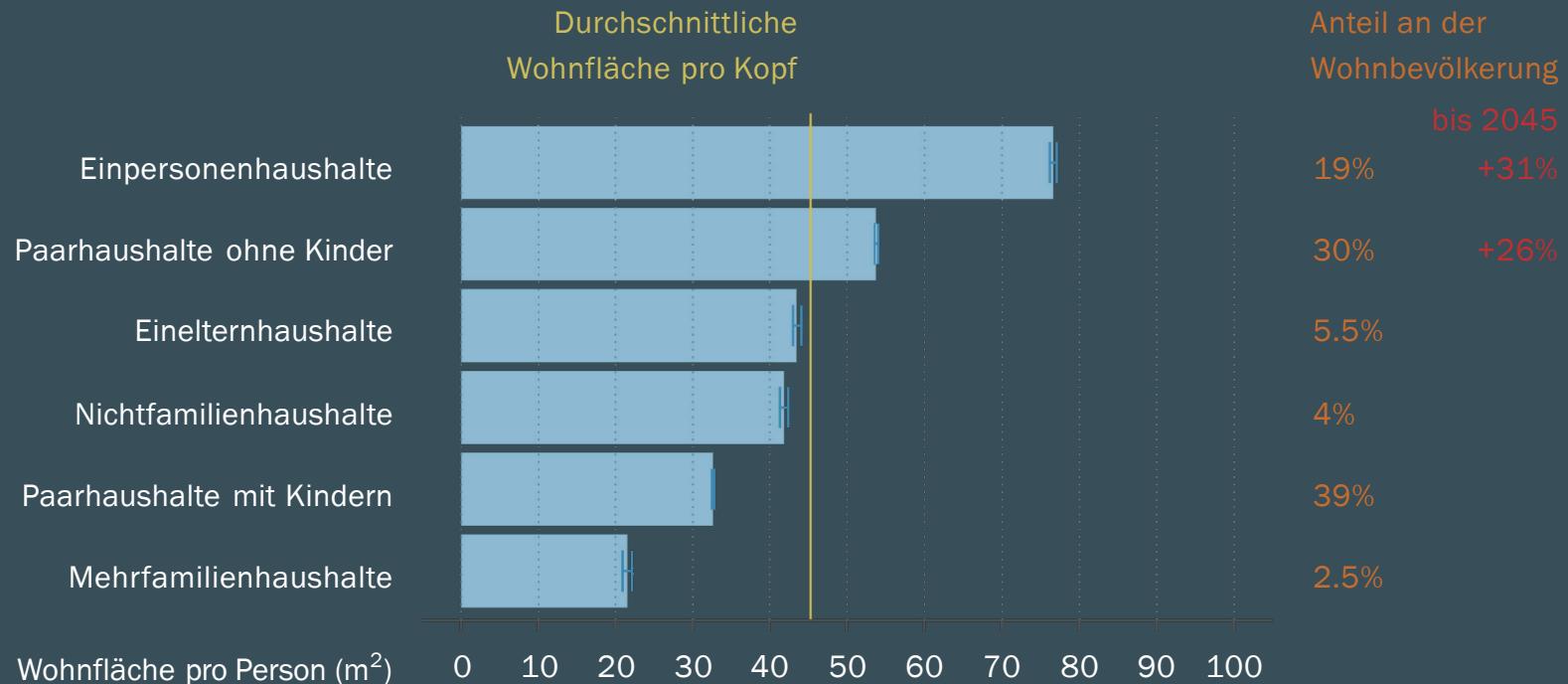


Wohnfläche pro Person 2000–2009

Kanton Zürich, nach Alter und Gebäudeart,
in Quadratmetern

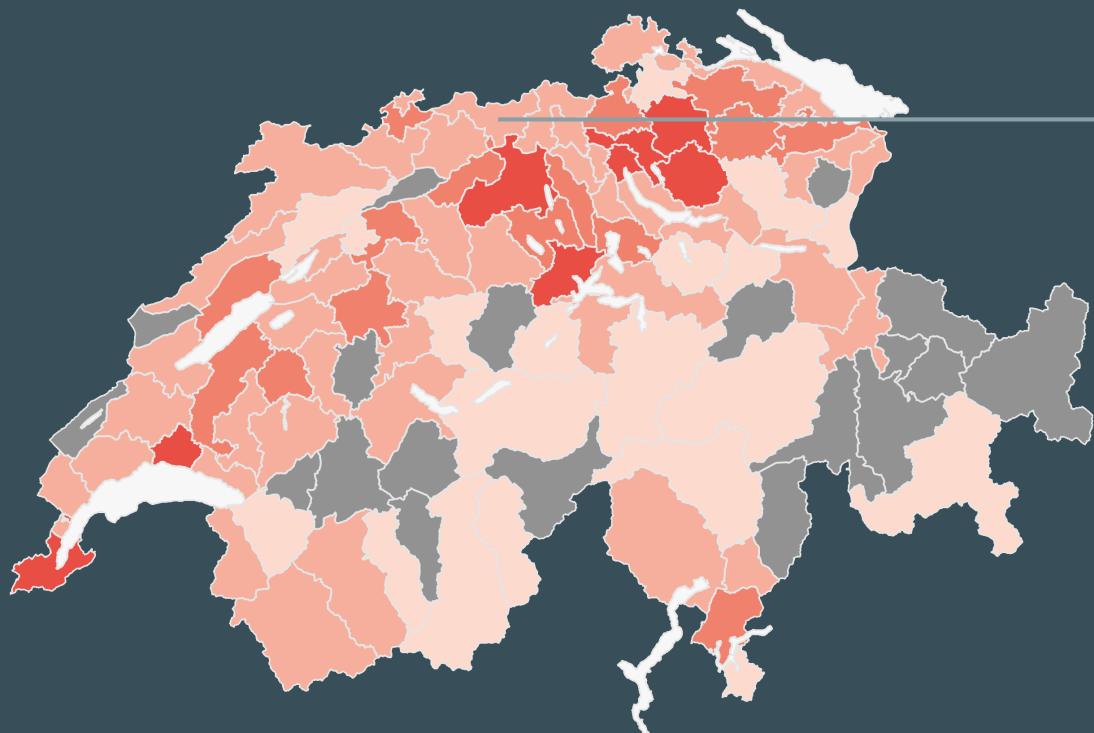
Quelle: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Statistisches Amt des Kantons Zürich, BFS

Entwicklung Wohnfläche und Haushalte



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

Bedarf altersgerechte Wohnungen bis 2040

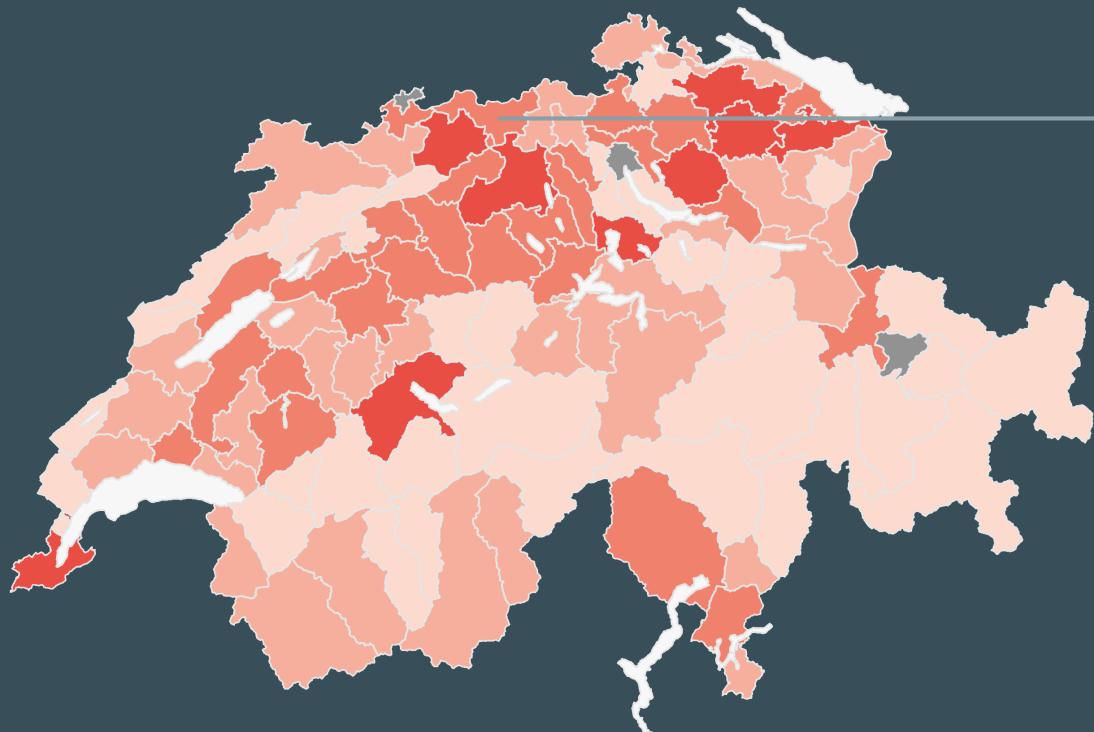


Region Fricktal:
4893 zusätzliche Wohnungen

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

Quelle: Wüst Partner AG, Wohnen im Alter: Künftiger Bedarf, Angebotslücke, Optionen

Bedarf Alters- und Pflegeheimplätze bis 2040



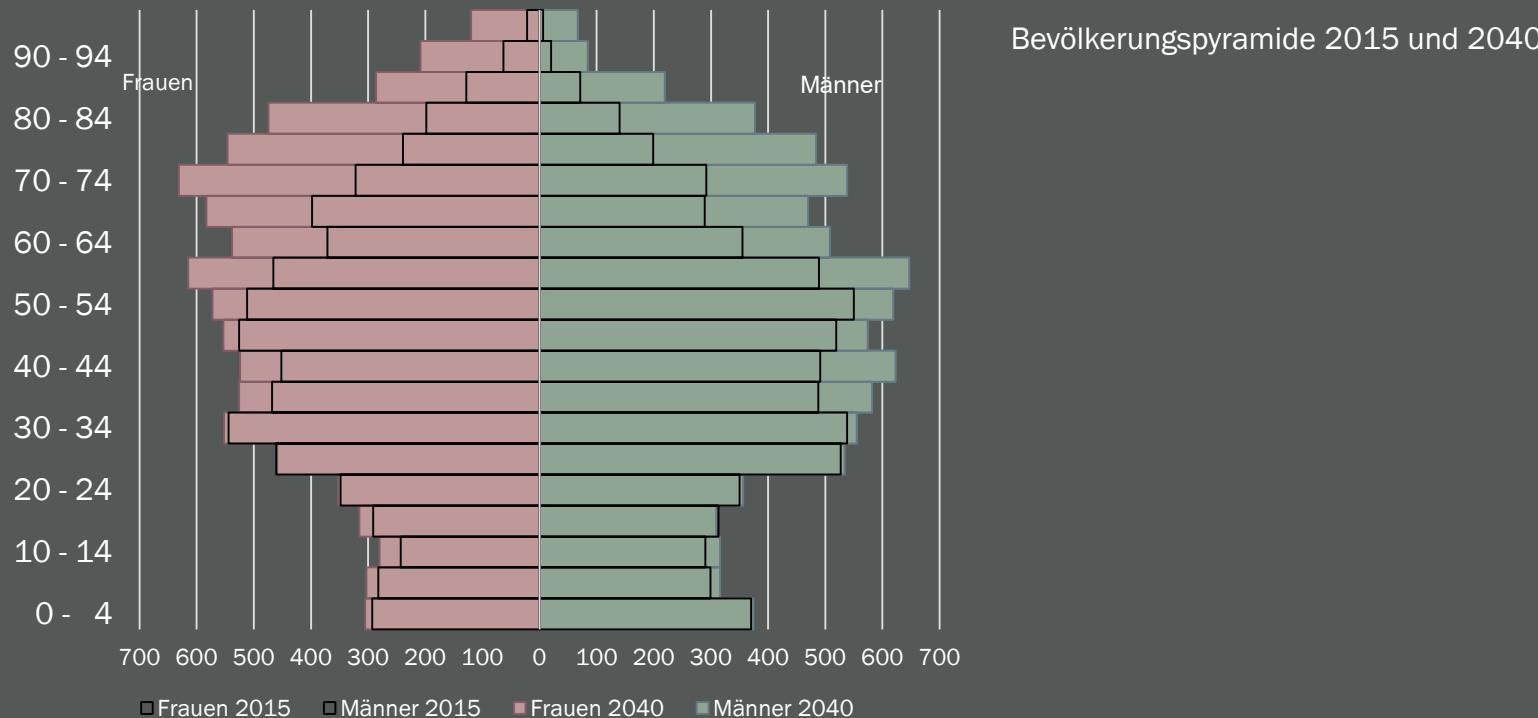
Region Fricktal:
309 zusätzliche Plätze

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

Quelle: Wüst Partner AG, Wohnen im Alter: Künftiger Bedarf, Angebotslücke, Optionen

Ausgangslage Rheinfelden

Bevölkerungsentwicklung Rheinfelden



Pro Senectute Aargau 2017, nach Stadt Rheinfelden und Statistik Aargau 2017

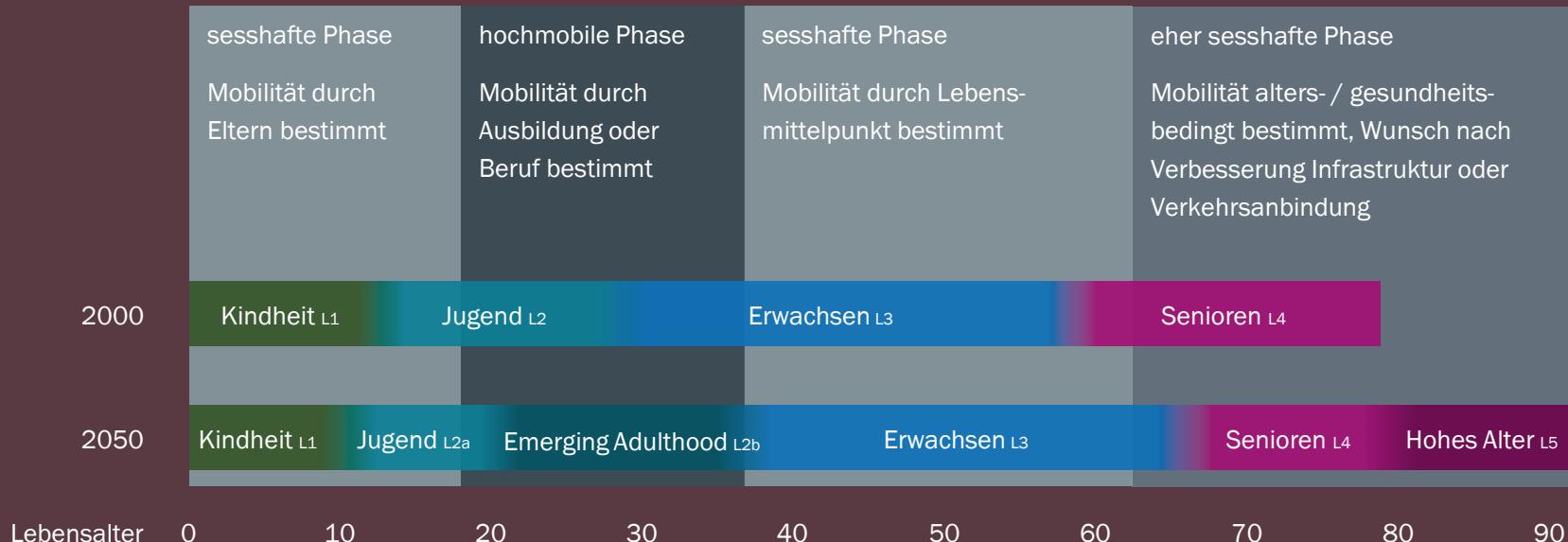
Handlungsfelder Wohnen im Alter

- 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

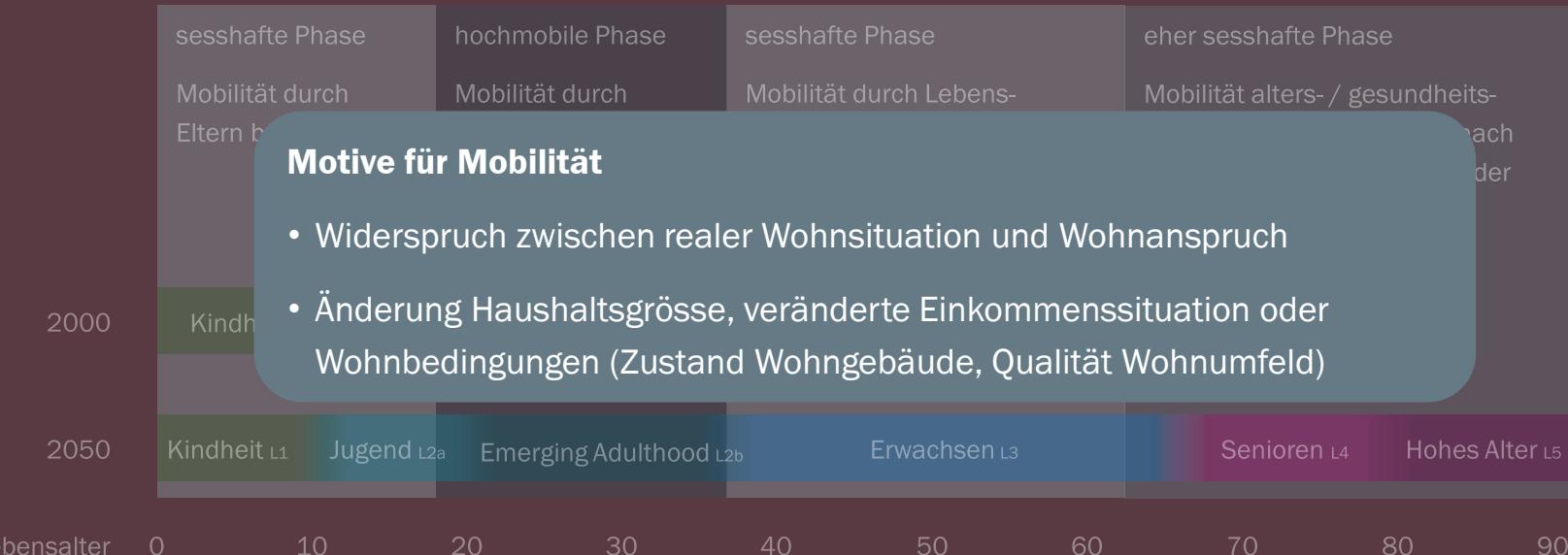
- Traditionelle Wohnangebote ausreichend vorhanden
- Moderne Wohnangebote zu fördern
 - betreutes Wohnen, Wohnen mit Services
 - alternative Wohnmodelle (z. B. Generationenwohnen, Altershaus- und Wohngemeinschaften)
- Preiswerter Wohnraum zu fördern
- Verbesserung und Bündelung von Informationen über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

Lebensphasen und Wohnmobilität



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

Lebensphasen und Wohnmobilität



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

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

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

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

 Haltegriffe und
Sicherheitsrampen

Wohnumgebung



 Nähe zu öffentlichen
Verkehrsmitteln

 Einkaufsmöglichkeiten
in der Nähe
(Quartiergeschäfte)

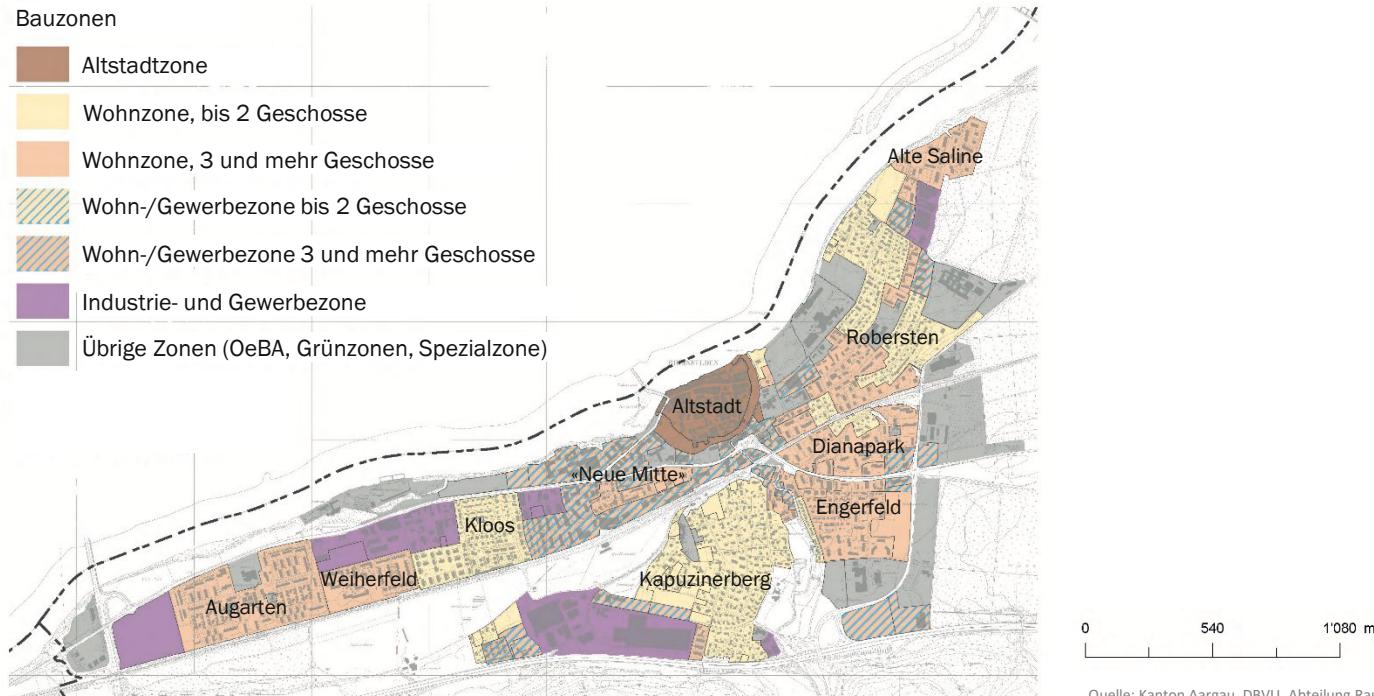
 Nähe zur bisherigen
Wohnung, um das soziale
Umfeld zu erhalten

 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)



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

Praxisbeispiel Rheinfelden



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)



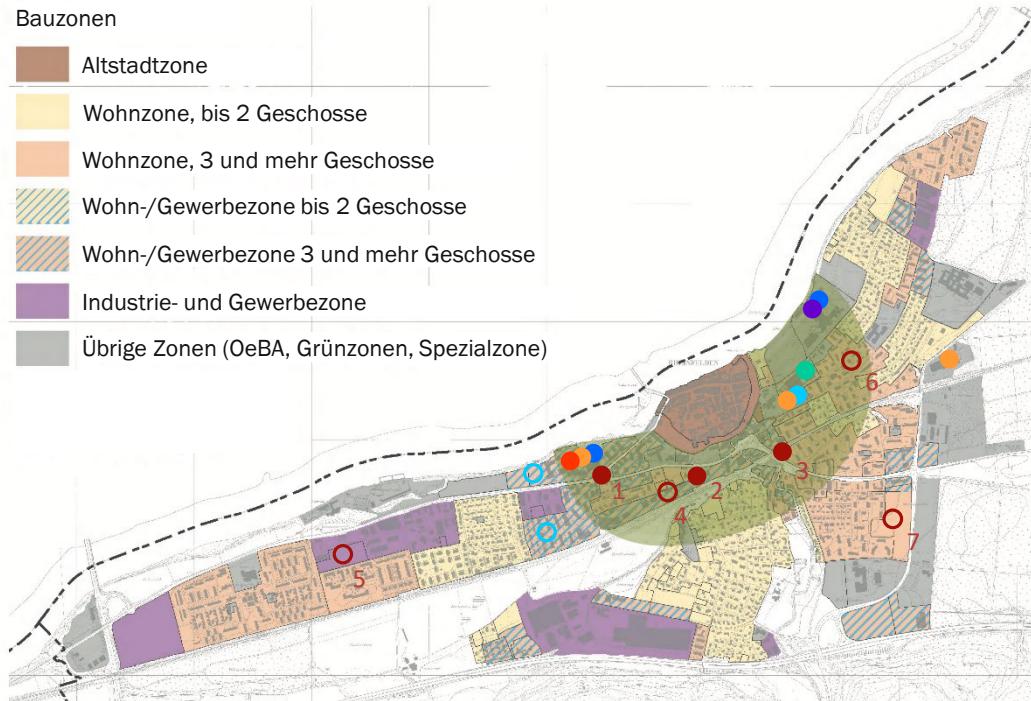
Legende

- 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 - Bahnhofsaalareal
- 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 Landeigen tümerinnen und -eigentümern, Bauträgerschaften, Investorinnen und Investoren führen
- Initiative ergreifen und nach Möglichkeit Projekte anstoßen und ermöglichen

Viel Erfolg bei Ihrer Daueraufgabe!

