

Forum Generationenwohnen für Eigentümer Gemeinden Fideris, Furna, Jenaz



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH

Veranstaltung vom 8. Juni 2021



Ablauf heutiger Abend

Wann	Was	Wer
19.30 – 19.35 Uhr	Begrüssung	W. Bär, Präsident der Region G. Fromm, Geschäftsleiter Region
19.35 – 19.50 Uhr	Input Siedlungsentwicklung nach innen	Amt für Raumentwicklung Kt. GR
19.50 – 20.00 Uhr	Ideen/Möglichkeiten zum Generationenwohnen	Zimraum / Stratcraft
20.00 – 20.30 Uhr	Wohnprofile der Gemeinden	Fideris, Furna, Jenaz
20.30 – 21.00 Uhr	Fragen und Antworten	Diskussion im Plenum
21.00 – 21.05 Uhr	Abschluss und Verabschiedung	W. Bär, Präsident der Region

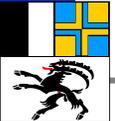


Luzerner Zeitung
Raumplanung - «
Rückzonungen in
Raumplanung -
Triengen -
Der Bund
Steigender Druck a
In lockerer bebauten Q
Raumplanung gilt die T
vor 3 Wochen

07-02-2013

Raumplanungs- gesetz als histori- sche Chance

Gemeinsam stellen sich der SIA, der Mieterinnen- und Mieterverband, Pro Natura, der Tourismusverband, Umweltschützer, Jäger und der Bauernverband hinter das revidierte Raumplanungsgesetz.



Modellvorhaben Region Prättigau / Davos

Labor 1: Generationenwohnen etablieren

Inputreferat 8. Juni 2021

Isabell Bucher, Kreisplanerin
Markus Peng, Kreisleiter Kreis Ost



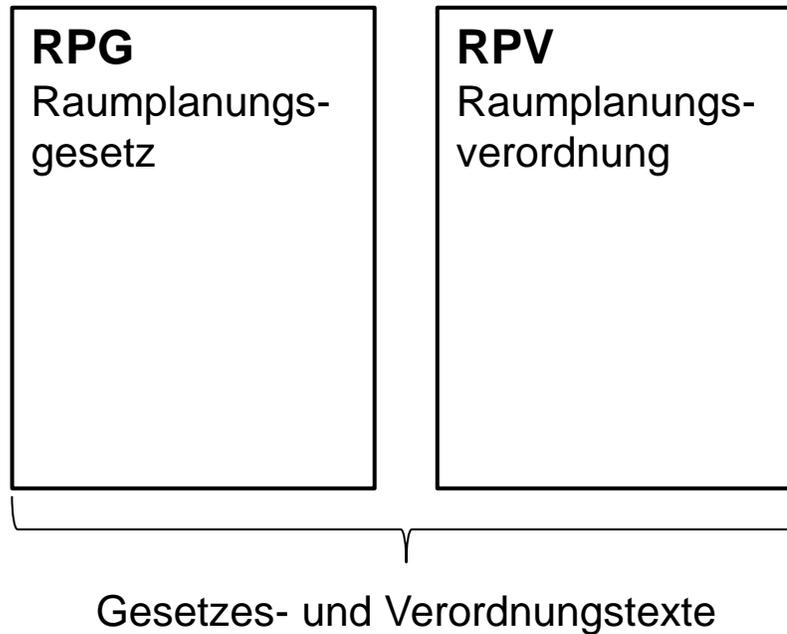
RPG 1 Abstimmung März 2013



RPG1 wurde am 3.3.2013 schweizweit mit rund 63% und im Kanton Graubünden mit 61.5% Ja-Stimmen angenommen

Gesetzgebung & Vorgaben vom Bund

Am 1. Mai 2014 setzte der Bundesrat die revidierte Bundesgesetzgebung über Raumplanung in Kraft:



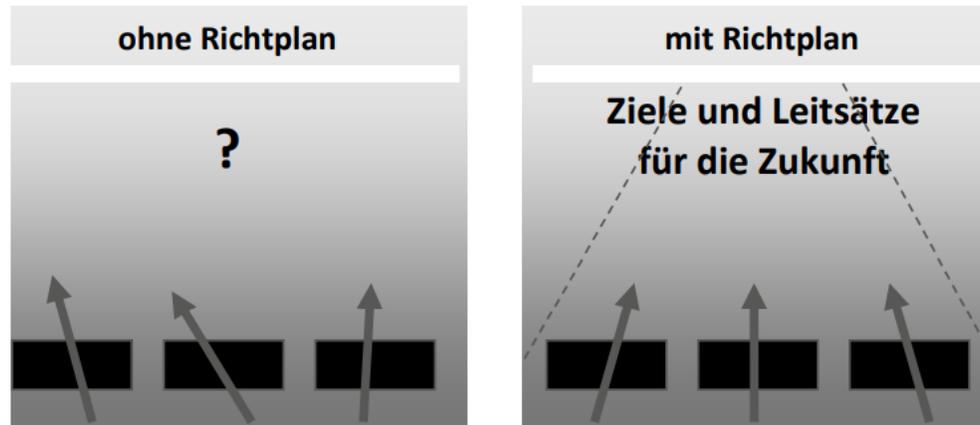
Auszug über Änderungen

- Siedlungsentwicklung gegen innen
- Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten planen, die angemessen mit ÖV erschlossen sind
- Mehrwertabgabe

Auftrag Bund an die Kantone aufgrund Annahme RPG 1

Blick auf den Kanton Graubünden:

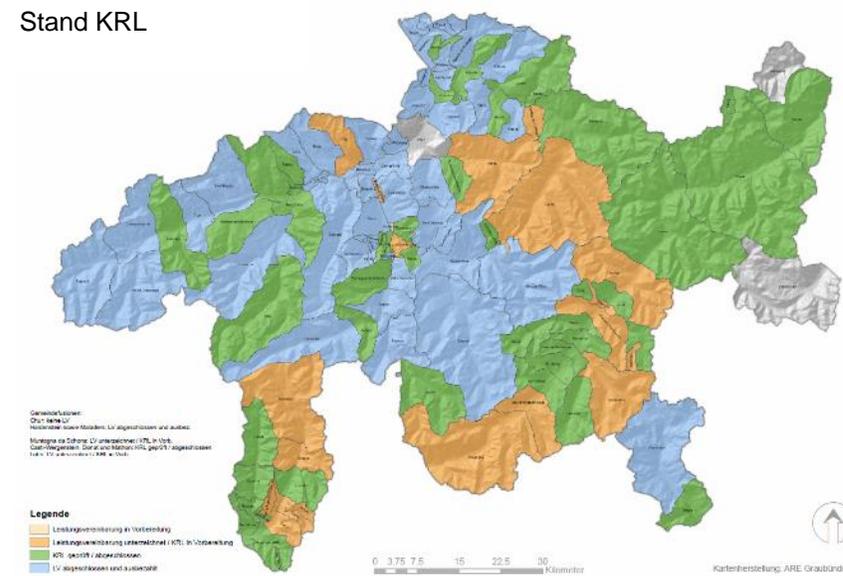
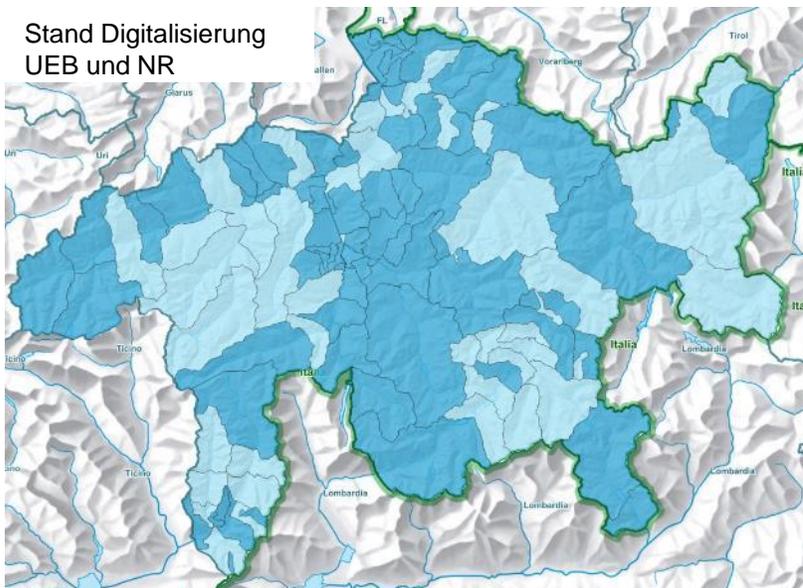
- Anpassung kantonaler Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5)



- Anpassung Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) (neu hinzugekommen: Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile sog. Mehrwertabgabe)

Auftrag Kanton Graubünden an die Gemeinden

- Überprüfung Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie zu den Nutzungsreserven (NR) – Stand UEB & NR
- Ausarbeitung kommunales räumliches Leitbild (KRL)
- Totalrevision der Ortsplanung



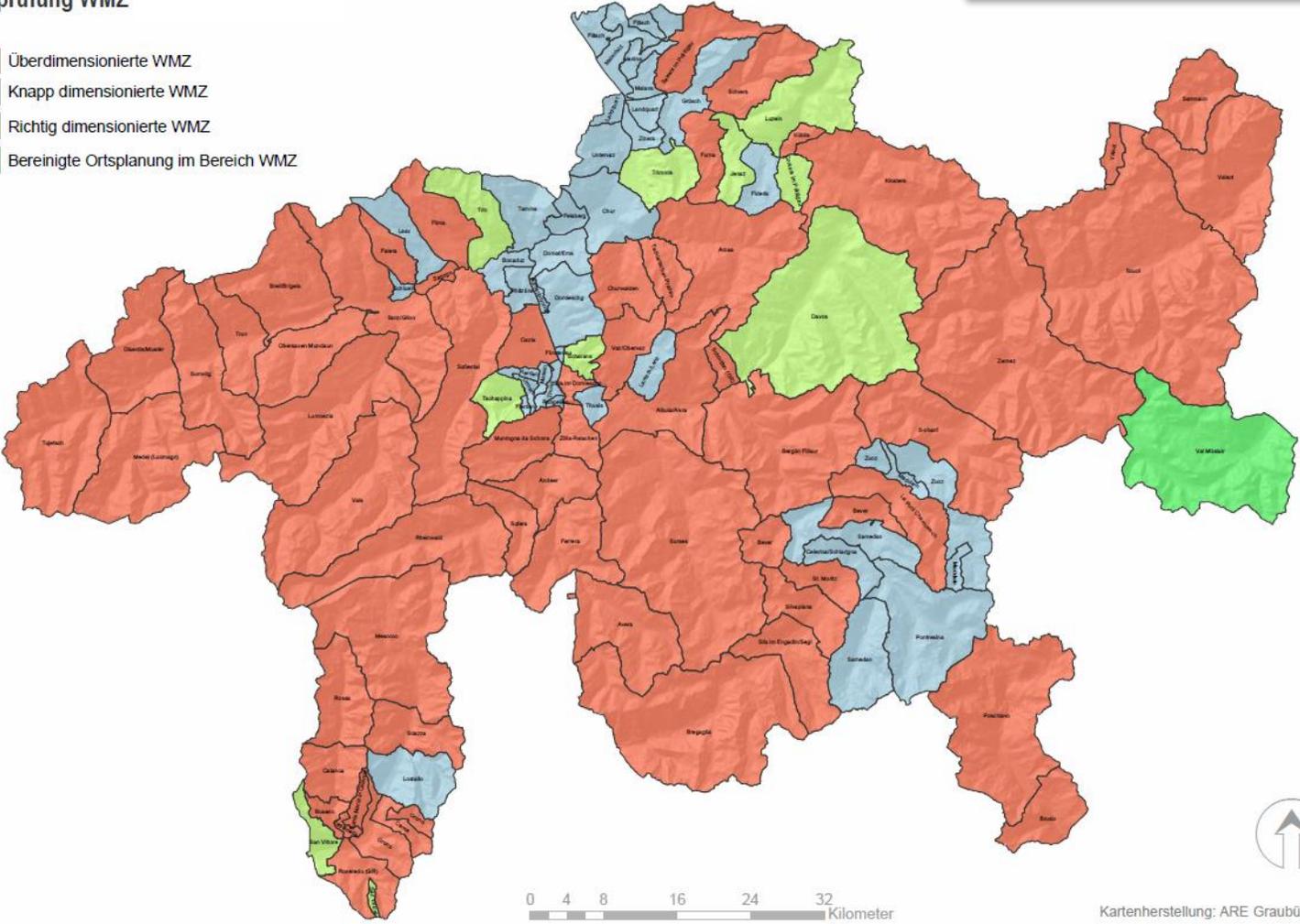
Übersicht Stand UEB und NR

Kategorien nach Kapazitätsreserven

→ WMZ = Wohn-, Misch- und Zentrumszone
→ Decken einen Grossteil der Bauzonenfläche für die Einwohner und Beschäftigten ab

Überprüfung WMZ

- Überdimensionierte WMZ
- Knapp dimensionierte WMZ
- Richtig dimensionierte WMZ
- Bereinigte Ortsplanung im Bereich WMZ

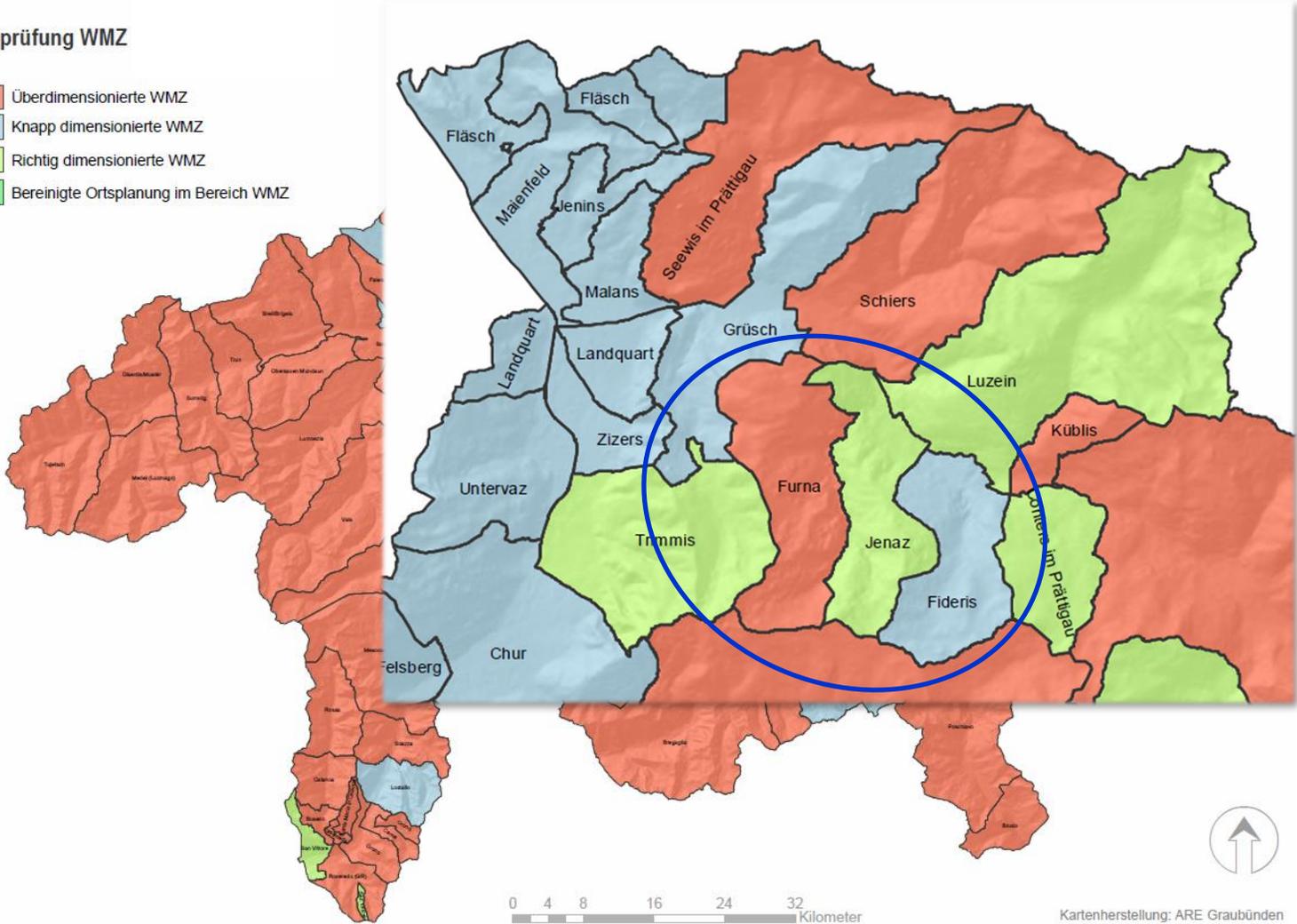


Übersicht Stand UEB und NR

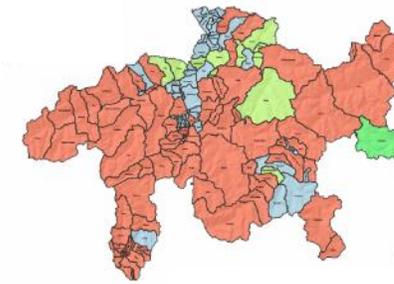
Kategorien nach Kapazitätsreserven

Überprüfung WMZ

- Überdimensionierte WMZ
- Knapp dimensionierte WMZ
- Richtig dimensionierte WMZ
- Bereinigte Ortsplanung im Bereich WMZ



Aufträge an die Gemeinden

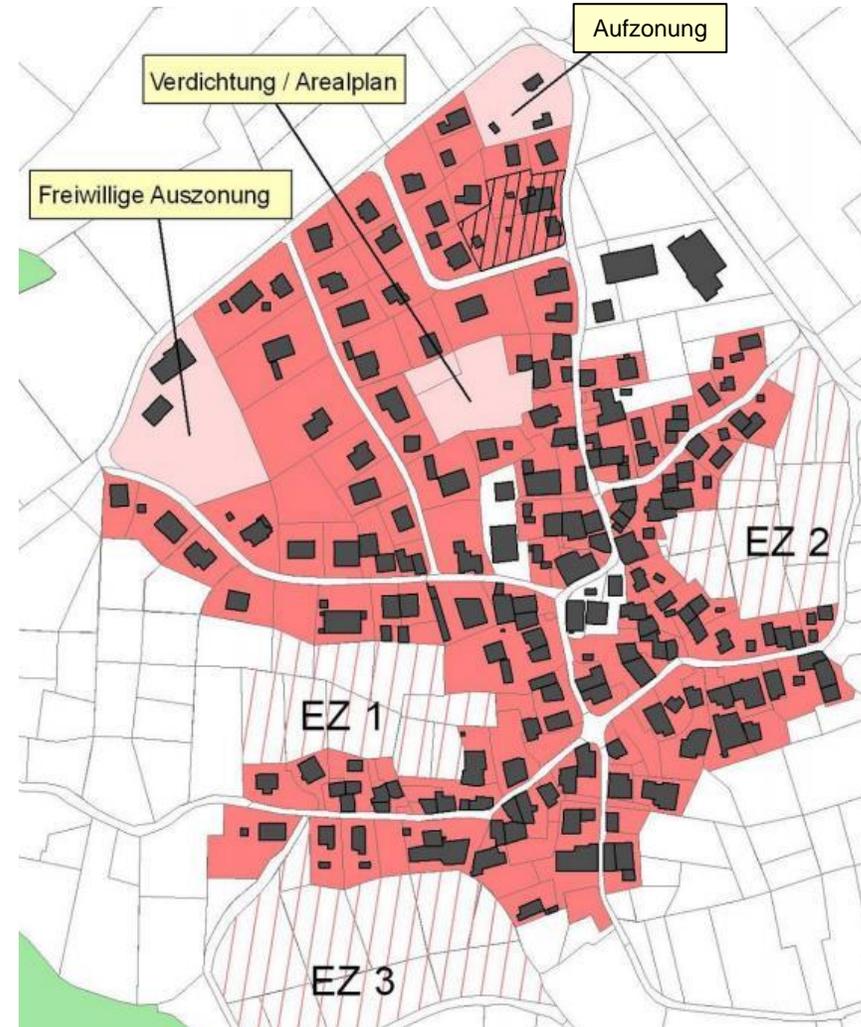


	Auftrag Ortsplanung	Anforderungen betr. Umfang WMZ
Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ (Fall A)	Massnahmen zur Verdichtung und Baulandmobilisierung in rechtskräftiger WMZ ergreifen.	Erweitern der WMZ-Fläche bei Bedarf möglich (Einzonungskriterien berücksichtigen).
Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ (Fall B)	Massnahmen zur Verdichtung und Baulandmobilisierung in rechtskräftiger WMZ ergreifen.	WMZ-Fläche stabil halten. WMZ-Verlagerungen innerkommunal möglich.
Gemeinden mit überdimensionierter WMZ (Fall C)	Auszonungsflächen bezeichnen und Planungszone erlassen. Massnahmen zur Baulandmobilisierung in rechtskräftiger WMZ ergreifen.	WMZ-Fläche im erforderlichen Mass reduzieren. WMZ-Verlagerungen innerkommunal möglich.

Baulandmobilisierung

Massnahmen Beispiele

- Folgeplanungspflicht (Quartierplan, Arealplan)
- Landumlegung und Erschliessung
- Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit → Überbauungsfrist und befristete Einzoning



Voraussetzungen für Stallumnutzungen innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Innerhalb der Bauzone

- Zuständigkeit bei der Gemeinde
- Umnutzung in Wohnen möglich, sofern keine anderen Interessen entgegenstehen (z.B. Schutz); in Zweitwohnungsgemeinden nur mit "Erstwohnungsaufgabe" (Fiders, Furna)
- Umnutzung in Zweitwohnung in Zweitwohnungsgemeinden nur nach Zweitwohnungsgesetzgebung möglich (Fideris, Furna)

Ausserhalb Bauzone

- Umnutzung in Lagerraum nach Ausnahmetatbestand Art. 24a RPG
- Vollständige Zweckänderung geschützter Gebäude nach Ausnahmetatbestand Art. 24d RPG und Zweitwohnungsgesetzgebung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Wohnraumentwicklung in den Gemeinden

Optionen für die Siedlungsentwicklung nach innen

Bauland- und Nutzungsreserven aktivieren

- Option 1: Baulandreserven nicht ausschöpfen
- Option 2: Baulücken füllen
- Option 3: Bestand umnutzen
- Option 4: Bestand ergänzen
- Option 5: Bestand ersetzen

Siedlungsmodell weiterentwickeln

- Konservieren
- Auffüllen
- Neu interpretieren

Wohnungsangebot erweitern

- Auf Bekanntes und Bewährtes setzen (EFH)
- Neue Wohnformen ermöglichen (Mietwohnungen und Stockwerkeigentum)
- Angebote für bestimmte Zielgruppen schaffen (Einheimische Senioren, junge Familien etc.)

Neue Wohnformen für einheimische Senioren

Wie möchten Personen im Alter 65+ wohnen?

Einschätzung zukünftiger privater Wohnmöglichkeiten durch Personen im Alter 65+ (2018)

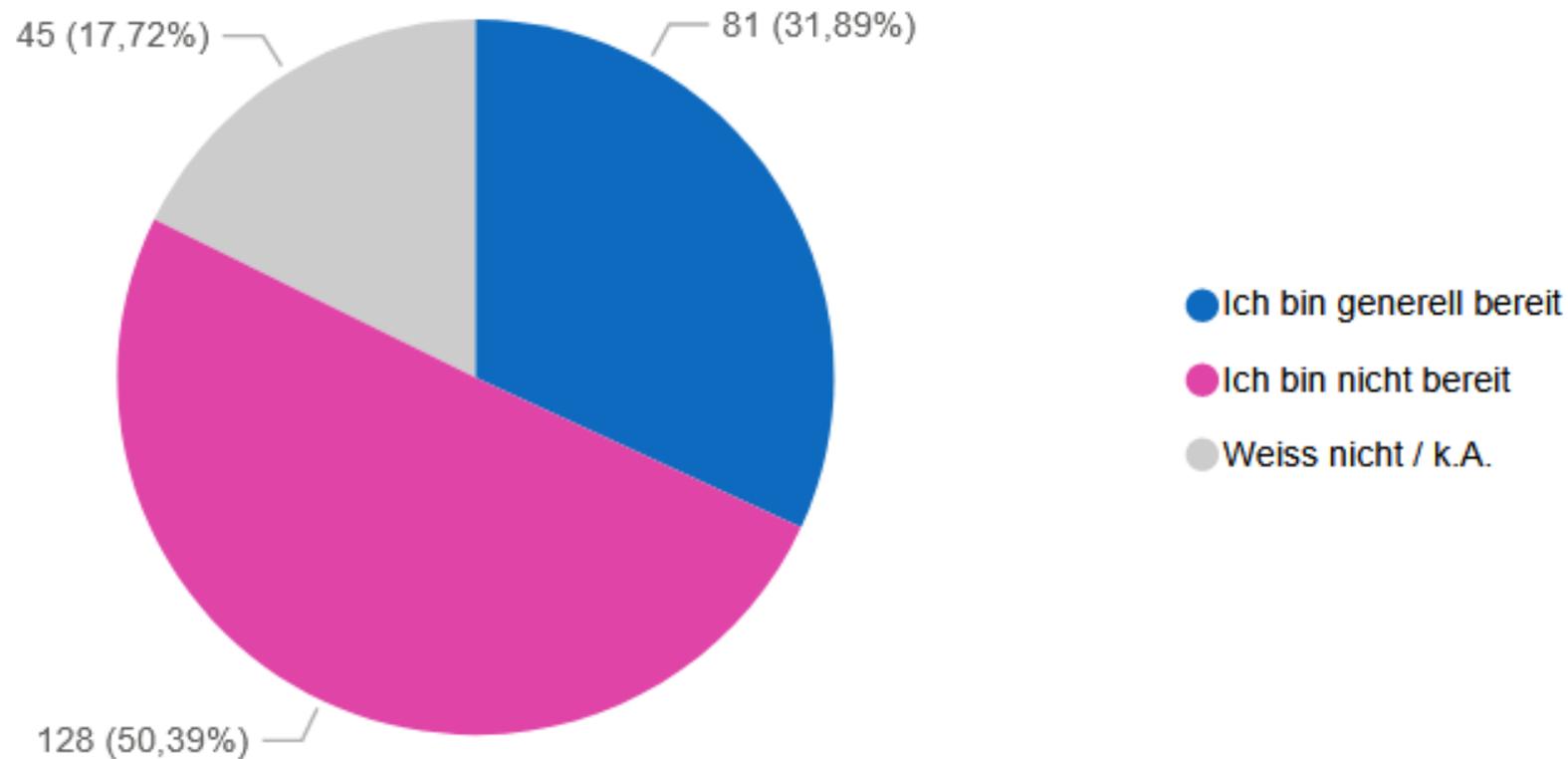
Frage: «Welche Wohnmöglichkeiten könnten Sie sich in Zukunft für sich vorstellen. Ich meine, was käme für Sie da alles in Betracht (einmal abgesehen von den Kosten)? Wie könnten Sie wohnen?»

zukünftige Wohnmöglichkeiten	CH
In einem Haus, in dem die Nachbarn eine gute Nachbarschaft pflegen.	67%
In einem Haus mit verschiedenen Generationen.	54%
In einem Haus, in der man eine Ansprechperson hat, wenn man Hilfe braucht (Alterswohnung).	31%
In einer kleineren Wohnung.	25%
In einem Haus, in dem die Bewohner für das Haus verantwortlich sind (Hausgemeinschaft).	24%
In einer ruhigeren Wohnung.	19%
In einem Haus, in dem nur ältere Menschen leben.	12%
In einer Wohnung, in der noch andere Leute leben (Wohngemeinschaft).	10%
In einer grösseren Wohnung.	10%

Neue Wohnformen für einheimische Senioren

Mindestens ein Drittel der Prättigauer 70plus würde nochmals umziehen

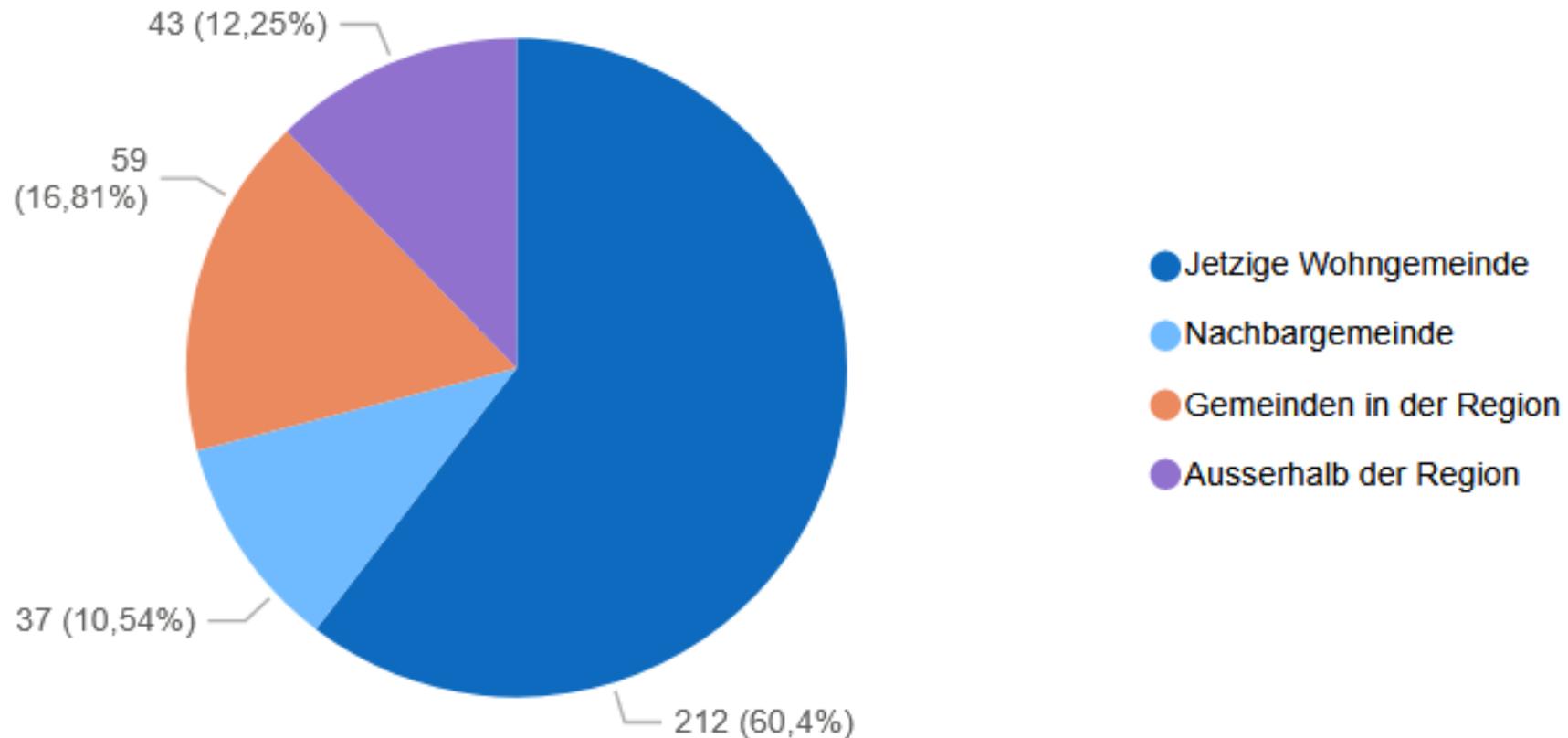
Ganz generell: Wie bereit sind Sie, nochmals umzuziehen, abgesehen von einem Umzug in ein Alters-/Pflegeheim?



Neue Wohnformen für einheimische Senioren

Einheimische Senioren kommen auch aus Nachbargemeinden oder der Region

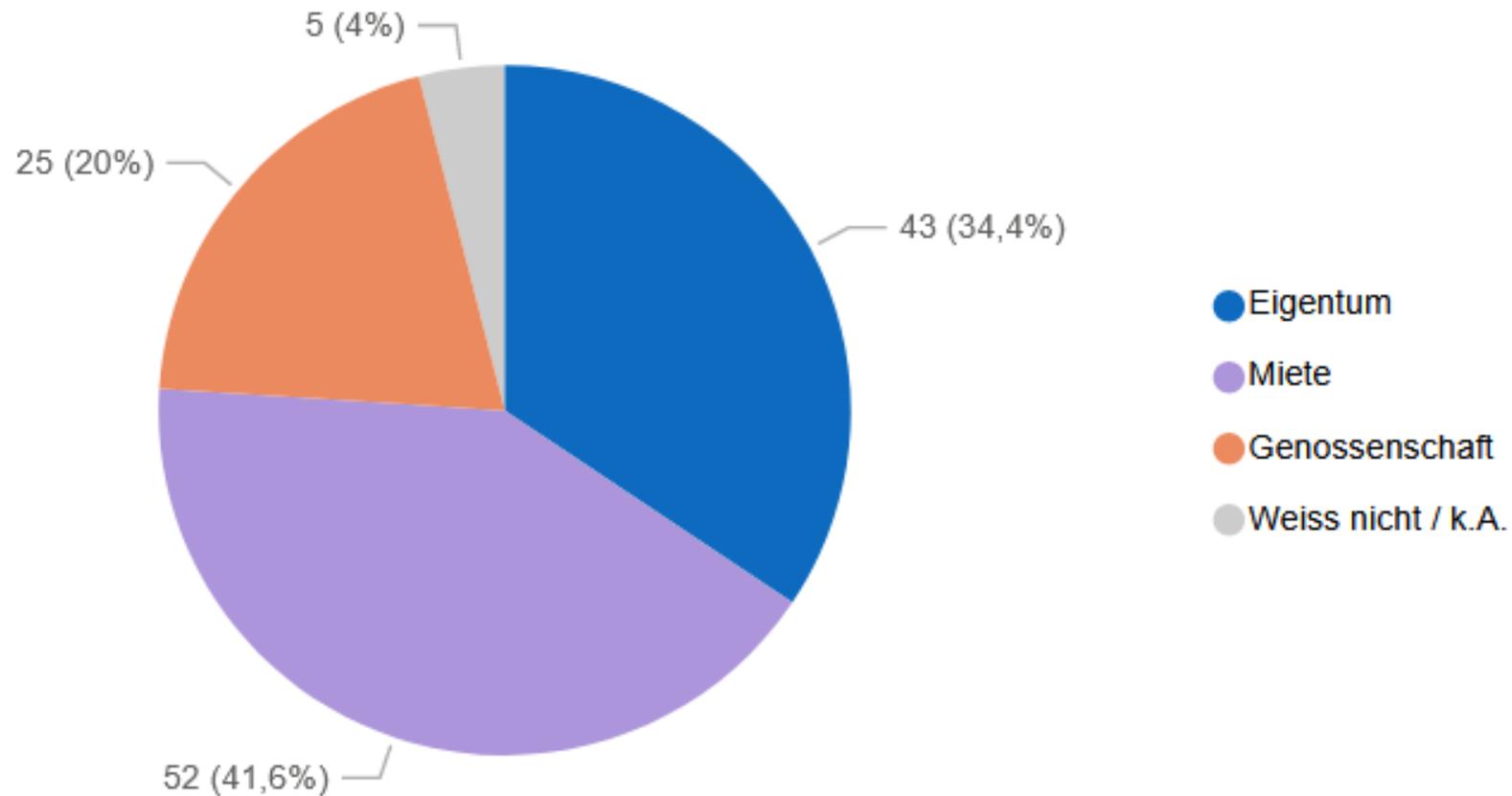
Welchen Wohnort können Sie sich zum Wohnen vorstellen?



Neue Wohnformen für einheimische Senioren

Umzugswillige Senioren bevorzugen überdurchschnittlich oft Miete und Genossenschaften

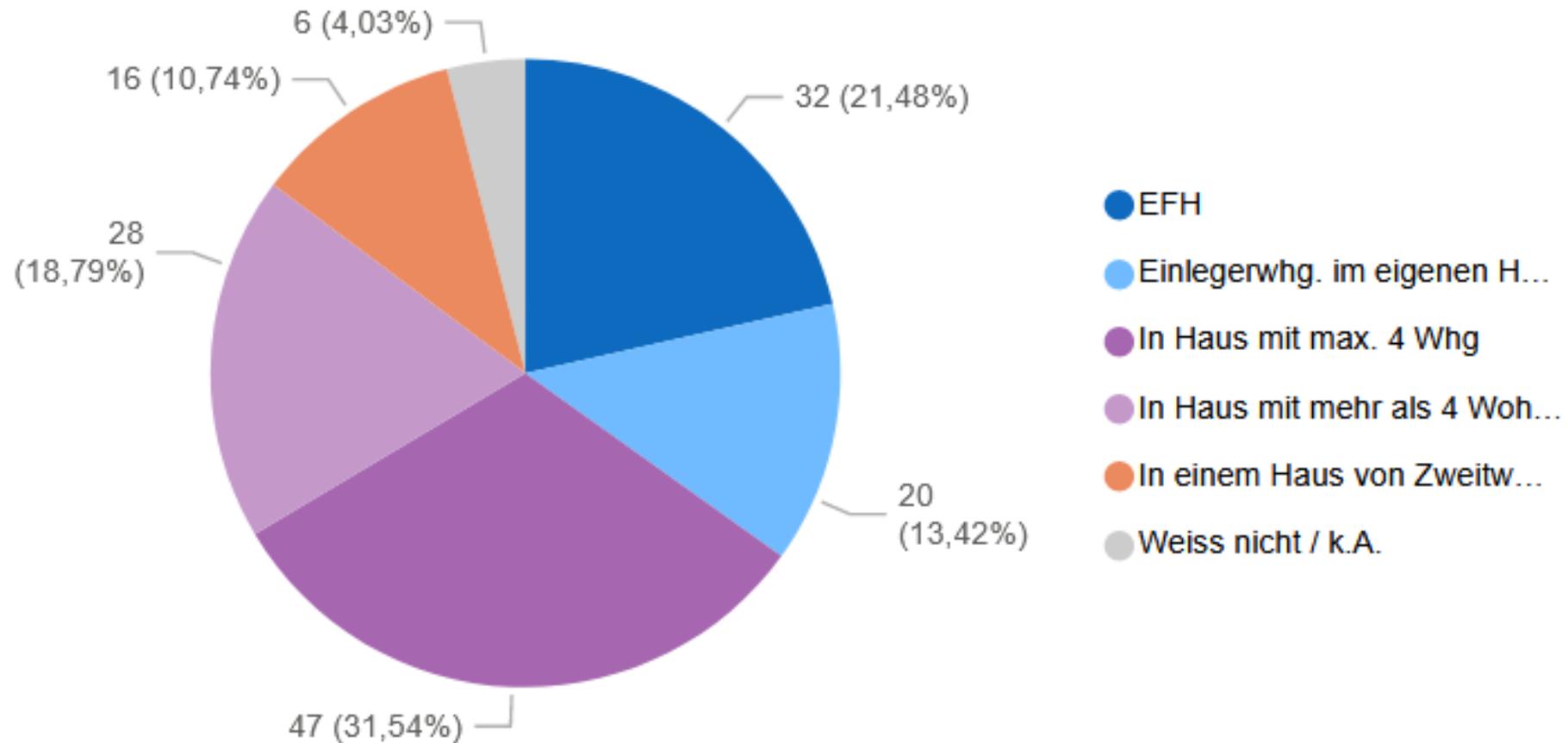
Welche Wohnformen kommen für Sie in Frage?



Neue Wohnformen für einheimische Senioren

Die Hälfte würde in kleinere oder grössere Mehrfamilienhäuser ziehen

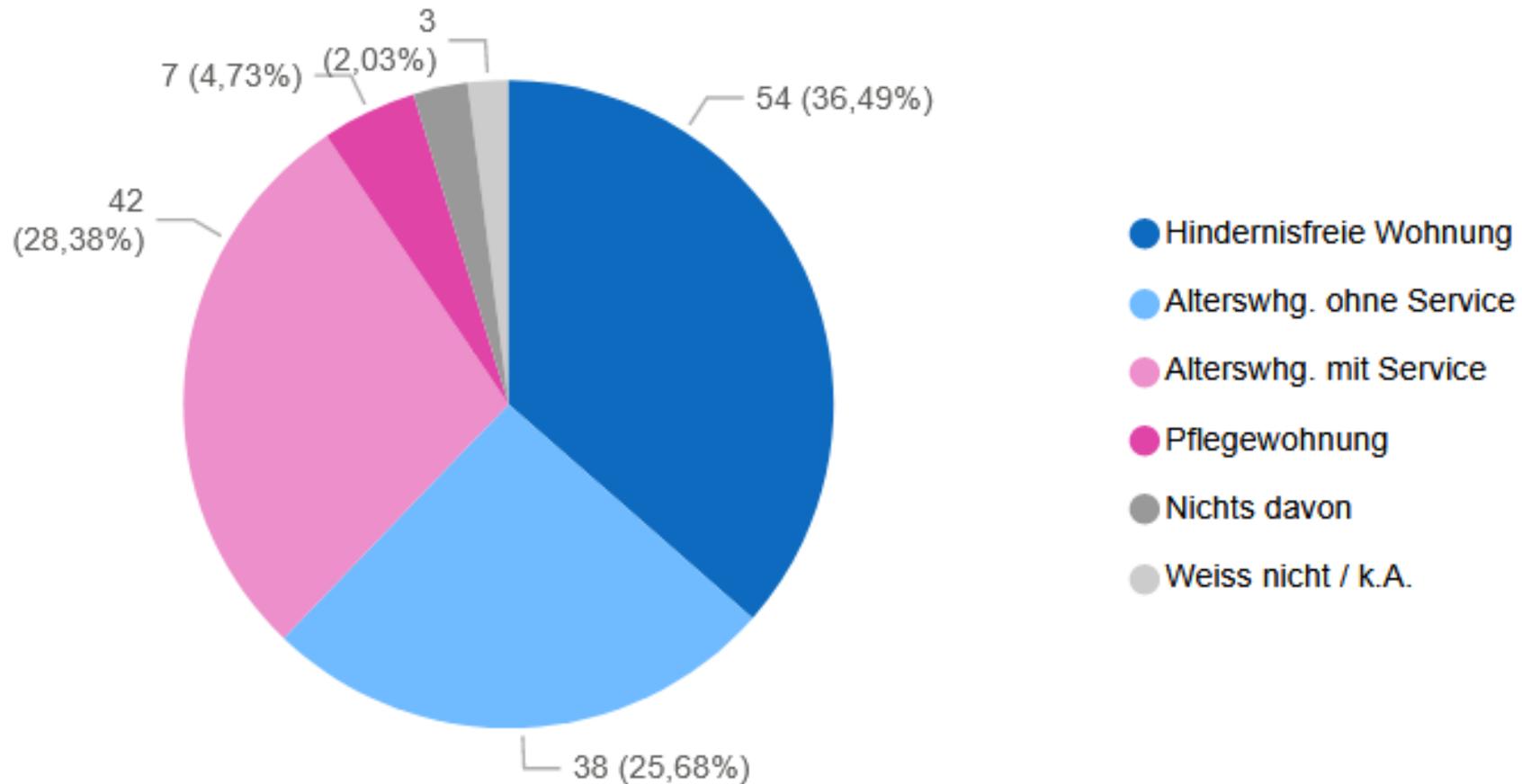
Welche Wohntypen können Sie sich zum Wohnen vorstellen?



Neue Wohnformen für einheimische Senioren

Gefragt sind vor allem moderne Wohnungen

Welche Wohnungstypen können Sie sich zum Wohnen vorstellen?



Beispiele für Generationenwohnen

Formen von Generationenwohnen

Im selben Haushalt

- Mehrgenerationenhaushalt (z.B. Grosseltern, Eltern, Grosskinder)
- Generationengemischte Wohngemeinschaft
- Vermittelte intergenerationale Wohngemeinschaft (z.B. Wohnen für Hilfe)

Im Haus oder in der Nachbarschaft

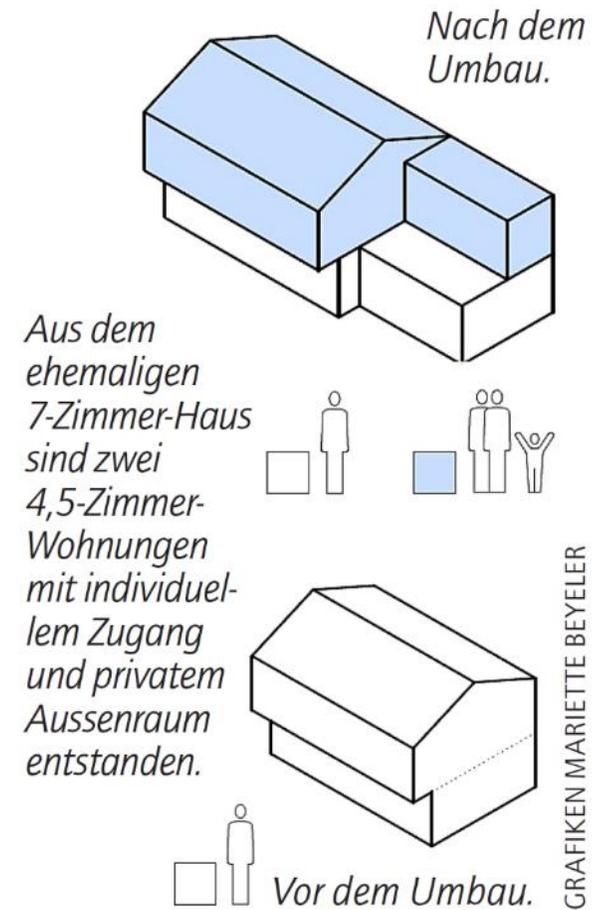
- Mieter / Eigentümer unterschiedlichen Alters mit guter Nachbarschaft
- Mieter / Eigentümer unterschiedlichen Alters mit gemeinsamen Aktivitäten

Beispiele für Generationenwohnen im Haus oder in der Nachbarschaft

Privateigentümer: 2 individuelle Wohnungen im ehemaligen Einfamilienhaus



Mariette Beyeler, 2010: «Weiterbauen»



Beispiele für Generationenwohnen im Haus oder in der Nachbarschaft

Hausgemeinschaft Büel in Gsteigwiler BE: 7 Mietwohnungen, gemeinsam genutzte Räume

Mehrfamilienhaus mit 7 2.5- bis 3.5-Zimmer Wohnungen

- gemeinschaftlich genutzte Gästezimmer
- grosser Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss
- schwellenlose Zugänge in alle Räume
- Pizzaofen und Feuerplatz im Garten
- Hochbeete und Pflanzblätz



Beispiele für Generationenwohnen im Haus oder in der Nachbarschaft

HiBi 22 in Bülach ZH: 11 Eigentumswohnungen und ein Gemeinschaftsraum

- Das Projekt richtet sich an Menschen, insbesondere solche in der 2. Lebenshälfte, die ihre private Wohnsituation nachbarschaftlich und kooperativ gestalten wollen.
- Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum zu fairen Preisen verkauft.
- Zur Ergänzung und Erweiterung der privaten Wohnfläche werden folgende Räume erstellt:
 - grosser multifunktionaler Raum (Gemeinschaftsraum)
 - Gästezimmer
 - Werkstatt
- Dazu steht ein naturnaher Garten für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung.
- Die Hausverwaltung geschieht soweit möglich und sinnvoll gemeinschaftlich.



Beispiele für Generationenwohnen im Haus oder in der Nachbarschaft

Genossenschaft Pumera in Almens GR: 3 Gebäude mit 25 Wohnungen

- Modellhafte Dorferweiterung in enger Korrespondenz zum intakten, teilweise geschützten Dorfkern
- Nachhaltigkeit, Einfachheit verbunden mit hoher Qualität: Nicht die grösstmögliche Bequemlichkeit oder das technisch Machbare ist das Ziel, sondern das Notwendige für eine gute Lebensqualität – «Genügend ist besser!»
- Räume mit ausgewogenem Verhältnis von grosser Privatheit und gut funktionierenden Begegnungszonen
- «Zweckfreie Räume»: Unterschiedlich exponierte Lauben, deren Zweck nicht definiert ist. Als erweiterter Wohnraum individuell nutzbar.
- Verdichtetes Bauen zwecks Erhaltung von Freihalteflächen
- Barrierefreie Wohnungen

