

# Modellvorhaben Senioren und andere Neustarter «Wohnstandort-Profile entwickeln»

MoVo Kochbuch, Stand: 28. Februar 2023

## Ausgangslage

Im Rahmen des Modellvorhabens «Senioren und andere Neustarter» haben diverse Gemeinden aus den Regionen Albula und Prättigau/Davos Methoden erprobt, wie Bereitstellung von Wohnraum und Wohnumfelder für ältere und jüngere Generationen vorangetrieben werden kann. Anhand der Erkenntnisse aus den Pilotprojekten wurden Kochbücher erstellt, die Gemeinden dabei helfen sollen, unterschiedliche Herausforderungen anzugehen:

- Vermittlung von Standort- und Wohnqualitäten für potenzielle Zuzüger
- Mobilisierung von Bauland für (bezahlbaren) Wohnraum für Einheimische
- Suche nach gemeinnützigen Trägerschaften oder Investoren für ein Wohnprojekt
- Einbindung der Bevölkerung in die Nutzungsentwicklung strategisch wichtiger Baulandreserven
- Entwicklung von bedürfnisorientierten Nutzungskonzepten für grössere Bauvorhaben
- Umnutzung von Gebäuden im Ortsbildschutz-Perimeter

Die Kochbücher ergänzen klassische Planungsinstrumente und unterstützen Gemeindevorstände und Gemeindeverwaltung bei der Auswahl von geeigneten Methoden für die Prozessgestaltung.

Folgende Kochbücher stehen zur Verfügung:

- «Wohnstandort-Profile entwickeln»
- «Areal-Profile entwickeln»
- «Dorfkernentwicklung & Programmierung diskutieren»
- «Eigentümergebiet führen»
- «Zweitwohnungsbesitzer einbinden»

## Steckbrief «Wohnstandort-Profile entwickeln»

Ziele:	Mit den «Wohnstandort-Profilen» schafft der Gemeindevorstand einen politischen Konsens zur strategischen Wohnraumentwicklung; er entwickelt Grundlagen und vermittelt Wohnstandortqualitäten («Wer sind wir, wen wollen wir, was bieten wir, was gibt es (noch) nicht?»)
Initiator:	Gemeindevorstände
Zielgruppen:	Eigentümer/Entwickler, Potenzielle Zuzüger
Lead:	Vorstand oder Koordinator
Zeitlicher Aufwand:	gering
Finanzieller Aufwand:	gering
Pilotprojekte:	Fideris, Furna, Jenaz; alle Frühjahr 2021

## Die «Wohnstandort-Profile» eignen sich:

- Wenn ein Gemeindevorstand potenziellen Zuzüger vermitteln möchte, für welche Zielgruppen es in der Gemeinde attraktiven Wohnraum und attraktive Wohnumfelder gibt.
- Wenn ein Gemeindevorstand Planern und Entwicklern vermitteln möchte, für welche Zielgruppen es in der Gemeinde Wohnraum und Wohnumfelder entstehen sollen.
- Wenn der Gemeindevorstand eine wohnpolitische Grundlage für raumplanerische Prozesse oder Arealentwicklungen erstellen möchte.

## 1. Zielsetzung

Die Wohnstandort-Profile verfolgen vier Ziele:

- Die Erarbeitung des Profils ermöglicht dem Vorstand, einen politischen Konsens zur strategischen Ausrichtung der Wohnraumentwicklung zu formulieren. Das Profil hält fest, was die Gemeinde als Wohnstandort auszeichnet, welche Zielgruppen sie ansprechen möchte, was die Gemeinde diesen Zielgruppen bieten kann und welche Wohnungsangebote heute fehlen.
- Die Wohnstandort-Profile der Gemeinden dienen der Region als Grundlage für das Wohnstandortmarketing: Sie zeigen auf, welche Wohnqualitäten es in der Region gibt, wie sich die einzelnen Gemeinden unterscheiden und dass es für unterschiedliche Bedürfnisse und Zielgruppen unterschiedliche Wohnumfelder gibt.
- Die Wohnstandort-Profile helfen Entwicklern und Eigentümern mit Bauland- und Nutzungsreserven einzuschätzen, mit welchen Wohnformen und Zielgruppen sie die Gemeindeentwicklung und den Wohnstandort stärken können.
- Die Wohnstandort-Profile helfen Neugierigen und Interessierten, sich in der Wohnregion zu orientieren. Potenzielle Zuzüger erhalten die Möglichkeit, genau die Orte zu identifizieren, die ihrem idealen Wohnumfeld am besten entsprechen.

Wohnstandort-Profile ergänzen Raumplanungsinstrumente wie Kommunale Räumliche Leitbilder. Sie vertiefen Fragen zu Wohnqualitäten, Wohnformen und Zielgruppen.

## 2. Zutaten

Für die Erarbeitung des Wohnstandort-Profils muss der Vorstand entscheiden, wer den Leitfaden (► Anhang) für das Profil ausfüllen und wer auf der Basis der Antworten Textbausteine verfassen soll. Der Vorstand kann für die Erarbeitung des Profils einen Koordinator einsetzen.

### Welche Themen sollen im Profil angesprochen werden?

Die Grundlage für die Erarbeitung des Profils ist ein als Fragebogen gestalteter Leitfaden, mit dem Einschätzungen zum Standort und zur Erschliessung, zur Dorfgemeinschaft, zu möglichen Zielgruppen, zu Wohnlagen und Wohnqualitäten, zu Wohnraumangeboten, zur Versorgung und zur Nachhaltigkeit konsolidiert werden.

### In welchem Kontext soll der Leitfaden diskutiert werden?

Der Leitfaden sollte (mindestens) von allen Vorstandsmitgliedern individuell ausgefüllt und im Rahmen einer Sitzung gemeinsam diskutiert und konsolidiert werden.

Der Leitfaden wird an einer...

- ordentlichen Vorstandssitzung konsolidiert
- ausserordentliche Vorstandssitzung konsolidiert
- ad hoc Sitzung mit Vorstandsmitgliedern und Dritten konsolidiert

### Was gilt es beim Verfassen des Profils zu beachten?

Die Textentwürfe können von Vorstandsmitgliedern, dem Koordinator oder externen Partnern auf Basis der Diskussion verfasst werden. Der Verfasser orientiert sich dabei an der Vorlage und an bestehenden Beispielen. Der Text wird im Austausch mit dem Vorstand bereinigt und fertiggestellt, die definitiven Texte sollten vom Vorstand verabschiedet werden.

Die Texte für das Wohnstandort-Profil sollten in einer leicht verständlichen Sprache verfasst werden. Das Profil unterscheidet sich von Tourismus- und Marketing-Texten, weil es «ungeschminkt» ist: Profile sollten ungeschönt aufzeigen, was unterschiedliche Gemeinden für besondere Menschen zu attraktiven Wohnorten macht. Profile sollten nicht nur die Alltagsqualitäten erläutern, die es neben dem touristischen Potenzial gibt, sondern auch Herausforderungen thematisieren - und mit einem Augenzwinkern relativieren, frei nach dem Motto: «Bei uns wohnen ist nicht für alle und auch nicht immer

ganz einfach - aber für dich/euch gibt es in der Region bestimmt etwas, das genau zu dir/euch passt.»

Bestehende Wohnstandort-Profile können als Orientierungsrahmen dienen. Wichtig ist, dass die einzelnen Gemeinden (und wo sinnvoll: Fraktion) authentisch und mit allen Ecken und Kanten abgebildet werden. Copy-Paste ist deshalb kein gutes Rezept.

Die Texte für das Wohnstandort-Profil werden ...

- von Vorstandsmitgliedern verfasst
- vom Koordinator verfasst
- von Umsetzungs-Partnern verfasst

### 3. Organisation und Zuständigkeiten

Für die Aufbereitung des Profils klärt der Koordinator mit dem Vorstand, welche Aufgaben von der Gemeinde erledigt werden und wo es externe Unterstützung braucht. Der Vorstand stellt die notwendigen Ressourcen zur Verfügung.

Was können wir, wo brauchen wir (welche) Partner?

Der Koordinator beurteilt, welche Kompetenzen in der Gemeinde vorhanden sind und für welche Aufgaben die Region oder Externe beigezogen werden sollen.

Kompetenz/Ressourcen	Gemeinde	Region	Externe
Organisation	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Moderation der Sitzung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Texte verfassen / Layout	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Medienmitteilung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veröffentlichen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### Wer übernimmt welche Rolle(n)?

Der Koordinator weist in Absprache mit dem Vorstand die Rollen und Aufgaben zu und behält die Kostenfolgen im Blick, die sich aus der Rollenverteilung ergeben.

Rolle/Aufgabe	Bemerkungen	Wer
Leitfaden ausfüllen	Der Leitfaden sollte von allen Vorstandsmitgliedern ausgefüllt werden und für eine Auseinandersetzung mit den Wohnqualitäten und Perspektiven der Gemeinde genutzt werden.	<input type="radio"/> Vorstand
Sitzung moderieren	Für die Diskussion sollten ca. 1-2 Stunden und möglicherweise mehrere Sitzungen eingeplant werden, je nachdem, wie kontrovers Wohnstandortqualitäten und -potenziale eingeschätzt werden.	<input type="radio"/> Vorstand <input type="radio"/> Koordinator
Texte entwerfen	Für das Verfassen des Textes inklusive Recherche sollte rund einen halben Tag eingesetzt werden. Je nach Feedbackschlaufen kann der Aufwand höher sein.	<input type="radio"/> Koordinator <input type="radio"/> Externe
Feedback integrieren	Feedbacks zum Entwurf können auf schriftlichem Weg gesammelt werden, widersprüchliche Einschätzungen oder Erwartungen sollten in einer Sitzung konsolidiert werden.	<input type="radio"/> Vorstand
Text verabschieden	Der konsolidierte Text sollte einen breiten Konsens reflektieren und vom Vorstand formell verabschiedet werden.	<input type="radio"/> Vorstand
Layout	Für das Profil kann die Wordvorlage (► Beilage) verwendet werden.	<input type="radio"/> Koordinator <input type="radio"/> Externe
Veröffentlichung	Das Profil sollte auf der Website der Gemeinde und der Region veröffentlicht und leicht zu finden sein.	<input type="radio"/> Koordinator <input type="radio"/> Externe
Medienmitteilung schreiben	Das Profil sollte mit einer Medienmitteilung und, wenn möglich, in einem passenden Kontext vorgestellt werden.	<input type="radio"/> Koordinator <input type="radio"/> Externe
Instrument verankern	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung, Eigentümer und Planer usw. sollten aktiv über das Profil und dessen Inhalte informiert werden.	<input type="radio"/> Vorstand <input type="radio"/> Koordinator

### 4. Planung und Umsetzung

Sobald das Vorgehen und die Zuständigkeiten geklärt und externe Partner bestimmt sind, können Meilensteine definiert werden.

Aufgabe	Wer, bis wann?
<input type="checkbox"/> Ausfüllen des Leitfadens	_____
<input type="checkbox"/> Sitzungstermin für die Diskussion des Leitfadens:	_____
<input type="checkbox"/> Erster Entwurf Text:	_____
<input type="checkbox"/> Feedback auf den Text:	_____
<input type="checkbox"/> Überarbeitung und Finalisierung Text:	_____
<input type="checkbox"/> Verabschiedung im Vorstand:	_____
<input type="checkbox"/> Layout:	_____
<input type="checkbox"/> Medienmitteilung / Veröffentlichung / Verankerung	_____

### 5. Hilfsmittel

- Leitfaden
- Muster-Word-Vorlage Wohnstandort-Profil