

# Modellvorhaben Senioren und andere Neustarter

## Leitfaden «Bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern»

MoVo Kochbuch, Stand: 16. Juni 2023

### 1. Zielsetzung

Der Leitfaden «Bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern» unterstützt Bauherren und Behörden bei der Umnutzung und dem Ersatz von nicht geschützten Bestandsbauten wie z.B. Stallscheunen in Wohnraum für Familien und Senioren. Er strukturiert Abwägungen zwischen dem öffentlichen Interesse an bezahlbaren und altersgerechten Erstwohnungen und dem öffentlichen Interesse am Schutz wertvoller Ortsbilder in einem schlanken, transparenten und dialogorientierten Prozess.

Der Leitfaden wurde in einem Workshopverfahren mit der Region Prättigau/Davos und der Gemeinde Luzein unter Einbezug des Amtes für Raumentwicklung und der Denkmalpflege des Kantons Graubünden entwickelt und an einem Pilotprojekt plausibilisiert und daraufhin angepasst.

### Zielgruppen

Der Leitfaden richtet sich an:

- Eigentümer, die sich auf einen kooperativen Planungsprozess einlassen wollen, um in geschützten Ortsbildern moderne (altersgerechte) und bezahlbare Erstwohnungen zu erstellen und Prägendes zu erhalten.
- Gemeinden, die die Siedlungsentwicklung im Bestand vorantreiben, Einheimischen und Zuziehenden Zugang zu gut erschlossenem, altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ermöglichen und Planungsrisiken reduzieren möchten.

### Fragestellungen

Der Leitfaden klärt Fragen zur städtebaulichen Bedeutung, zum Umnutzungspotenzial von Bestandsbauten und zur Qualität von Ersatz- und Erneuerungsprojekten, die einen Beitrag an die nachhaltige Entwicklung und Belebung dezentraler Siedlungsräume leisten wollen:

- Wie stark prägen Lage, Gestalt und Substanz der Bestandsbaute das Ortsbild und welche Eingriffe sind mit dem Schutzziel vereinbar?
- Wie gross ist das Umnutzungspotenzial, das mit einer Erneuerung oder einem Ersatzneubau aktiviert werden kann?
- Für welche Zielgruppe(n) kann die Bestandsbaute verändert werden? Eignen sich Projekt und Standort für diese Zielgruppe(n)?

### Instrumente

Der Leitfaden enthält Checklisten, mit denen die ortsbaulichen und gesellschaftlichen Anforderungen an die Umnutzung bzw. den Ersatz einer Bestandsbaute definiert und priorisiert werden. Die Checklisten ermöglichen es, die Themen, die für die Weiterbearbeitung des Projekts besonders relevant sind, früh festzulegen und dadurch Planungsrisiken für den Eigentümer zu reduzieren.

Gemeinden können den Leitfaden über ihre Webseiten, Bauämter und den Direktkontakt mit Eigentümern kommunizieren. Gemeinden können in ihren Baugesetzen im Kapitel genereller Gestaltungsplan auf den Leitfaden verweisen oder Ziele und Inhalte präzisieren. Die Regionen können den Leitfaden auf ihren Plattformen publizieren.

## Ausblick

Kapitel 2 kontextualisiert den Leitfaden. Kapitel 3 skizziert das Vorgehen von der Potenzialanalyse bis zum Vor- und Bauprojekt. Kapitel 4 enthält die Checklisten für die Potenzialanalyse und das Vorprojekt. Im Anhang ist das Ablaufschema als A4 abgebildet.

## 2. Kontext, Einbettung und Definitionen

Der Leitfaden unterstützt Behörden bei der Umsetzung hoheitlicher Aufgaben. Er definiert, welche Anforderungen Umnutzungs- und Ersatzprojekte erfüllen müssen, damit sie:

- die bedürfnisgerechte und nachhaltige Nutzung und Entwicklung und die dezentrale Besiedlung des Kantonsgebiets ermöglichen (Art. 80 Abs. 1 Kantonsverfassung).
- zum Erhalt und Schutz wertvoller Ortsbilder beitragen (Art. 80 Abs. 3 Kantonsverfassung).

Dabei orientiert sich der Leitfaden an folgenden Grundsätzen:

- Projekte halten das Baugesetz ein. Der Leitfaden kann den Bewilligungsprozess nicht übersteuern.
- Der Leitfaden gilt nicht für geschützte Objekte.

Inhaltlich orientiert sich der Leitfaden bei den ortsbildrelevanten Kriterien an der Wegleitung «Geschützte und ortsbildprägende Bauten. Wegleitung Bauprojekte» des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Für die gesellschaftliche Einordnung müssen Gemeinden festlegen, wie sie bezahlbaren Wohnraum für Einheimische definieren. Bezahlbarer Wohnraum sollte sich am Stückpreis einer Wohnung (und nicht an Quadratmeterpreisen) orientieren und kann:

- im Verhältnis zu Angebotsmieten definiert werden (z.B. Mieten liegen 30% unter der mittleren Angebotsmiete für in den letzten fünf Jahren neu erstellte Wohnungen in der Gemeinde oder Region).
- als Anteil der verfügbaren Haushaltseinkommen gemessen werden (z.B. Mieten sind nicht höher als ein Drittel des mittleren verfügbaren Haushaltseinkommens in der Gemeinde oder Region).
- als Kostenmiete und unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen definiert werden<sup>1</sup>.

## 3. Vorgehen

Der Prozess sieht vor, dass Eigentümer mit Vertretern der Gemeinde und/oder – je nach Regelung der Zuständigkeiten im Baugesetz – den entsprechenden Fachexperten das Umnutzungspotenzial einer Baute zu einem frühen Zeitpunkt gemeinsam beurteilen und bei geeigneten Objekten einen Orientierungsrahmen und die Kriterien für eine Weiterentwicklung eines Erneuerungs- oder Ersatzprojekts festlegen.

### Initiierung und Ablauf

Der Prozess wird ausgelöst, wenn sich ein Eigentümer mit der Absicht, in einem geschützten Ortsbild moderne (altersgerechte) und bezahlbare Erstwohnungen zu realisieren, an die Gemeinde wendet und mit einem kooperativen Planungsverfahren Risiken reduzieren möchte.

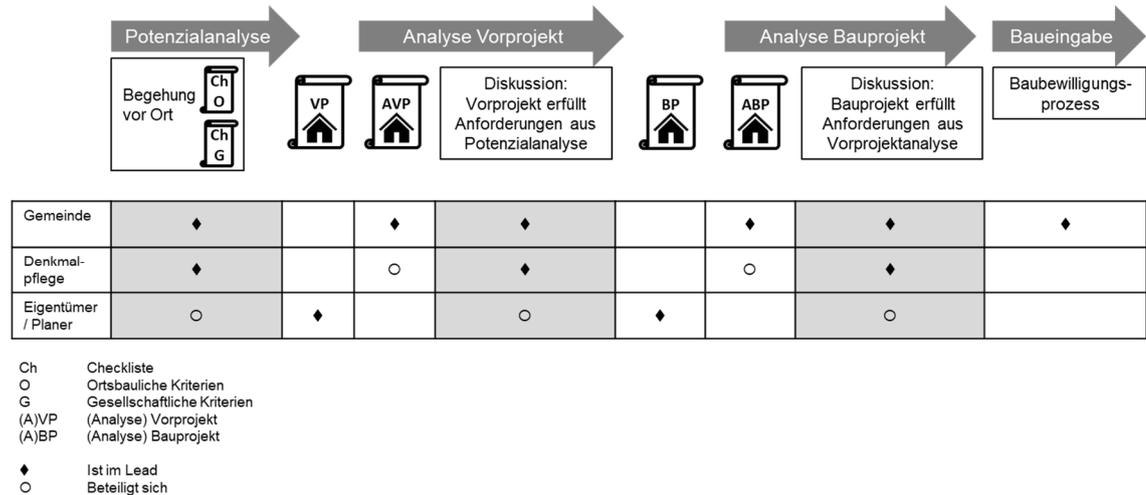
Der Prozess startet mit der Potenzialanalyse vor Ort, mit der die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Umnutzung oder den Ersatz des Objekts anhand eines Kriterienkatalogs geklärt werden (Abbildung 1).

---

<sup>1</sup> <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>

Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung definieren Eigentümer, Vertreter der Gemeinde und Fachexperten die Bedeutung der Bestandsbaute und die wichtigsten Anforderungen an das Projekt. Die Erkenntnisse werden in einem Protokoll festgehalten. Auf der Basis des Protokolls entwickelt oder überarbeitet die Bauherrschaft ein Vorprojekt. Das Vorprojekt wird von der Gemeinde und/oder deren Fachvertretung beurteilt. Anhand der Beurteilung überarbeitet die Bauherrschaft das Bauprojekt und reicht es bei der Gemeinde ein. Nach einer weiteren Prüfung und letzten Anpassungen startet der Baubewilligungsprozess.

Abbildung 1: Ablauf des Prozesses<sup>2</sup>



### Potenzialanalyse: Ortsbauliche und gesellschaftliche Einordnung der Baute

Die Potenzialanalyse dient der Einordnung eines konkreten Bauvorhabens und wird mit einer gemeinsamen Begehung der Bestandsbaute erstellt. Als Arbeitsinstrument können die «Checklisten Potenzialanalyse» genutzt werden (Kap. 4.1).

Dazu werden folgende Fragen im Grundsatz geklärt:

- Was sind besonders ortsbildprägende Aspekte der Baute?
- Welche zielgruppenspezifischen Bedürfnisse soll das Objekt aus Sicht der Gemeinde und des Bauherrn erfüllen?

Um einzuschätzen, ob sich die Bestandsbaute bzw. ein ortsbildkompatibler Ersatzneubau grundsätzlich als «Gemeinschaftsprägende Baute» eignet, beurteilen die Gemeinde und/oder Fachexperten das Umnutzungspotenzial und das weitere Vorgehen:

1. Das Potenzial ist gering, das Objekt eignet sich nicht, um bezahlbaren Generationenwohnraum zu realisieren ► Prozess abbrechen.
2. Das Potenzial ist gegeben, die Bestandsbaute kann unter Berücksichtigung der bei der Begehung festgehaltenen Anforderungen in bezahlbaren Generationenwohnraum umgenutzt werden ► Prozess weiterführen.
3. Das Potenzial ist gegeben, mit einem Ersatzneubau kann unter Berücksichtigung der bei der Begehung festgehaltenen Anforderungen bezahlbarer Generationenwohnraum erstellt werden ► Prozess weiterführen.

Die Erkenntnisse aus der Begehung werden in einem Protokoll festgehalten. Neben den Einschätzungen zu den ortsbaulichen und gesellschaftlichen Kriterien werden auch konkrete Anforderungen an ein Vorprojekt oder eine Variantenstudie formuliert. Der Bauherr bzw. seine Planer nutzen das Protokoll als Grundlage für die Erstellung des Vorprojekts.

<sup>2</sup> Siehe auch vergrößertes Schema im Anhang

Neben den denkmalpflegerischen und gesellschaftlichen Kriterien müssen auch Anforderungen aus den kommunalen Baugesetzen und weiteren gesetzliche Bestimmungen berücksichtigt werden.

Die Potenzialanalyse kann mit einer Hausanalyse ergänzt werden, mit der das wirtschaftliche Potenzial einer Baute analysiert wird.<sup>3</sup>

### **Analyse Vorprojekt: Erfüllung der Anforderungen aus Potenzialanalyse**

Das vom Eigentümer bzw. seinen Planern ausgearbeitete Vorprojekt wird von der Gemeinde und/oder die Fachexperten auf die Anforderungen aus der Potenzialanalyse geprüft. Für die Prüfung können die «Checklisten Vorprojekt» genutzt werden (Kap. 4.2).

Die Ergebnisse werden mit dem Eigentümer / den Planern diskutiert und allfällige Anpassungen protokolliert. Erfüllt das Vorprojekt die Anforderungen, kann der Eigentümer ein ortsbildkompatibles Bauprojekt mit gemeinschaftsprägenden Qualitäten (unter den formulierten Auflagen zur Anpassung) ausarbeiten.

### **Analyse Bauprojekt: Gemeinschaftsprägende Qualitäten des Bauprojekts**

Nach der Ausarbeitung des Bauprojekts prüft die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, ob die Rückmeldungen aus dem Protokoll angemessen berücksichtigt und die Mindestanforderungen an ortsbildkompatible und gemeinschaftsprägende Generationenprojekte erfüllt werden. Sie berücksichtigt auch die Stellungnahme der Fachexperten.

---

<sup>3</sup> <https://www.espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung/haus-analyse>

## 4. Checklisten

### 4.1. Checklisten Potenzialanalyse

#### Checkliste Ortsbauliche Kriterien für die Potenzialanalyse

Wie wichtig für das Ortsbild ist die Substanz und welches Ausmass der Veränderung einer Baute ist vertretbar?

- Heutiger Zustand der Baute [stärkt / stört] das Ortsbild
- Heutige Gebäudetypologie [muss weiterhin als Sondertypologie in Erscheinung treten / darf typologisch verfremdet werden].
- Hierarchien von Haupt- zu Nebenbauten [müssen erhalten / müssen nicht erhalten] bleiben (Höhe/Volumen der Gebäude).
- Materialisierung der Fassade [prägt das Ortsbild/passt ins Ortsbild/hat keinen Einfluss auf das Ortsbild]

Wie wichtig für das Ortsbild ist die Lage und was muss bei der Stellung der Baute zum näheren Umfeld beachtet werden?

- Präsenz im Dorfbild ist [identitätsstiftend/strassenbildprägend/unauffällig/störend].
- Setzung im Raum (strassenraumbegleitend/platzbildend/nischenbildend/freistehend) [prägt das Ortsbild / passt ins Ortsbild / hat keinen Einfluss auf das Ortsbild].
- Gebäudeproportionen [prägen das Ortsbild / passen ins Ortsbild/haben keinen Einfluss auf das Ortsbild].
- Gebäudevolumen [prägt das Ortsbild / passt ins Ortsbild/hat keinen Einfluss auf das Ortsbild]

Wie wichtig für das Ortsbild ist die Gestalt der Baute und welche Aspekte der äusseren Erscheinung müssen erhalten werden?

- Geschichte des Umbaus/der Erweiterung der Baute [rechtfertigt Eingriff / erfordert besondere Sorgfalt]
- Ablesbare Funktionen in der Gebäudegliederung [prägen das Ortsbild/passen ins Ortsbild / haben keinen Einfluss auf das Ortsbild]
- Material und/oder Technik der Baukonstruktion [prägen das Ortsbild / passen ins Ortsbild/haben keinen Einfluss auf das Ortsbild]
- Typische Merkmale der Fassade (horizontal / vertikale Gliederung) [prägen das Ortsbild/passen ins Ortsbild / haben keinen Einfluss auf das Ortsbild]
- Klare Bezeichnung der Hauptfassade / Nebenfassade [prägt das Ortsbild / passt ins Ortsbild / hat keinen Einfluss auf das Ortsbild]
- Typische Merkmale der Gebäudeöffnungen (Grösse / Proportionen / Anordnung von Eingängen, Fenstern) [prägen das Ortsbild / passen ins Ortsbild/haben keinen Einfluss auf das Ortsbild]
- Dachform und Ausrichtung [prägen das Ortsbild / passen ins Ortsbild/haben keinen Einfluss auf das Ortsbild]
- Dachneigung [prägt das Ortsbild / passt ins Ortsbild / hat keinen Einfluss auf das Ortsbild]

### **Checkliste Gesellschaftliche Kriterien für die Potenzialanalyse**

Welcher gemeinschaftsprägende Nutzen/Mehrwert ergibt sich aus der Lage und Erschliessung der Baute?

- Baute ermöglicht Wohnen [an zentraler Lage / als Teil der Dorfgemeinschaft / in einer typischen Streusiedlung / in einer peripheren Lage]
- Erschliessung der Baute [ermöglicht autoarme Mobilität (ÖV-Haltestelle in Gehdistanz weniger als 300m) / erfordert Auto für Mobilität (ÖV-Haltestelle mehr als 300m)]

Welche sozialräumliche Bedeutung hat die Baute und welchen Beitrag kann sie and die Belegung leisten?

- Baute ermöglicht sichtbares Leben im Aussenraum [Garten, Vorplatz, Balkon]
- Baute ermöglicht sichtbares Leben im Erdgeschoss [halböffentliche / öffentliche Nutzung]

Eignet sich die Baute als Mehrgenerationen-Wohnraum?

- Gebäudestruktur ermöglicht Umnutzung in Wohnraum für Senioren und/oder Familien (Zimmerzahl, Raumhöhe, Schallschutz, Licht, Wärme-/Kälteschutz, privater Aussenraum) [vollständig / teilweise / gar nicht]
- Bausubstanz ermöglicht Umnutzung in Wohnraum für Senioren oder Familien [vollständig / teilweise / gar nicht]
- Gebäudestruktur ermöglicht gemeinschaftlich/nachbarschaftlich nutzbaren Raum (Vorraum, Gemeinschaftsraum, Treffpunkt, Terrasse) [vollständig / teilweise / gar nicht]
- Geschätzte Bau- und Planungskosten für die Anpassung an eine gemeinschaftsprägende Nutzung sind [bescheiden / angemessen / unverhältnismässig]
- Geschätzte Anpassungskosten für den Klimaschutz und die Einhaltung von Energiestandards sind [bescheiden / vertretbar / unverhältnismässig]

## 4.2. Checklisten Vorprojekt

### Checkliste ortsbauliche Kriterien für das Vorprojekt

#### Ortsbild

- Ortsbild wird erhalten
- Sondertypologie ist weiterhin erkennbar
- Hierarchien von Haupt- und Nebenbauten bleiben erhalten
- Materialisierung der Fassade passt zum Ortsbild

#### Bauvolumen

- Ortsbildkompatible Hauptvolumen und/oder Proportionen werden erhalten oder weiterentwickelt, störende Volumenelemente und/oder Proportionen werden korrigiert/optimiert
- Ortsbildkompatible Lauben, Vorschübe etc. werden erhalten oder integriert
- Ortsbildkompatible Nebennutzflächen (Abstellräume, überdachte Sitzplätze etc.) werden, wenn möglich und sinnvoll integriert

#### Tragstruktur / Raumgliederung

- Ortsbildprägende Aussenwände werden, wenn möglich und sinnvoll erhalten oder integriert
- Ortsbildprägende lesbare Raumgliederungen von Stall- und Scheunenteil werden, wenn möglich und sinnvoll erhalten oder integriert

#### Fassade / Öffnungen

- Bestehende Öffnungen werden, wenn möglich und sinnvoll zur Belichtung genutzt
- Zusätzliche Öffnungen werden im Charakter der Baute gestaltet
- Grosse Fenster werden in die Hauptfassade integriert

#### Raumhöhen

- Dächer werden, wenn nötig und sinnvoll zur Erreichung einer angemessenen Raumhöhe angehoben, Proportionen werden respektiert
- Erdreich wird zur Erreichung einer angemessenen Raumhöhe abgetragen

#### Dach / Dacheindeckung

- Erscheinungsbild und Materialisierung der Ort- und Traufdetails werden gewahrt oder weiterentwickelt
- Ortsbildkompatible Dachneigung wird beibehalten, störende Neigungen werden korrigiert
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden, wenn möglich vermieden
- Abluftaufbauten werden auf die Dach- und Fassadengestaltung abgestimmt
- Sonnenkollektoren / Photovoltaik werden visuell dezent integriert

#### Deckendurchstösse und Erschliessung

- Bestehende ortsbildkompatible Erschliessung und Treppen werden, wenn möglich und sinnvoll genutzt
- Bestehende ortsbildkompatible Durchstösse werden, wenn möglich und sinnvoll für die interne Erschliessung genutzt
- Deckendurchstösse werden auf ein funktionales Minimum beschränkt

## **Checkliste Gesellschaftliche Kriterien für das Vorprojekt**

### Lage

- Projekt ermöglicht eine gute Erschliessung der Baute
- Projekt ermöglicht eine Optimierung der Fussgängersituation [Übertritt Baulinie]
- Projekt schafft neue öffentlich oder halböffentlich nutzbare Sozialräume

### Belebung

- Projekt leistet einen Beitrag an ein belebtes und gepflegtes Dorfbild
- Projekt sieht langfristig tragbare Erdgeschossnutzung vor (Wohnen, nicht-Wohnen)
- Projekt bietet nachbarschaftlich/gemeinschaftlich nutzbare Räume

### Bezahlbarkeit

- Projekt erfüllt die Kriterien der Bezahlbarkeit (gemäss Definition der Gemeinde)
- Projekt stellt Bezahlbarkeit langfristig sicher (Eintrag Kostenmiete o.Ä.)

### Nutzbarkeit

- Angemessene Raumhöhe
- Angemessene Belichtung
- Angemessener Schallschutz
- Angemessener Wärme-/Kälteschutz
- Wenn möglich: privater Aussenraum (Balkon, Terrasse)

### Wohnungsmix

- Richtwert Familien: min. 4 Zimmer
- Richtwert Senioren: 2 - 3 Zimmer (keine Studios) auf einem Geschoss
- Im geförderten Wohnungsbau müssen maximale Wohnflächen (►) eingehalten werden.

### Ausstattung/Standard (für Zielgruppe Senioren)

- Barrierearme Wege zu Hauseingang und Wohnungstür
- Barrierearme Wohnung (Türbreite 80cm, schwellenlose Dusche usw.)

## Anhang: Ablaufschema (gross)

