

Für Siedlungserneuerungen gibt es einen idealen Zeitpunkt

Die heutige Raumplanung verfolgt das Ziel, Siedlungen nach innen zu entwickeln. Ivo Willimann vom Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern Wirtschaft spricht über gelungene Erneuerungsprozesse.

Herr Willimann, Sie sind spezialisiert auf Gemeindeentwicklung und haben in diesem Rahmen auch einen Wohnkalkulator entwickelt. Was bringt dieser Kalkulator den Gemeinden?

Ivo Willimann: Der Wohnkalkulator hilft Gemeindebehörden in erster Linie, Diskussionen über Siedlungsentwicklung zu versachlichen. So kann beispielsweise bei Ortsplanungsrevisionen klar aufgezeigt werden, was eine Gemeinde will und was es braucht, um dieses Ziel zu erreichen. Am Anfang stehen die Fragen: Wie sollen Siedlungen verändert werden, was soll mit diesen Veränderungen erreicht werden, welche finanziellen Auswirkungen haben diese Veränderungen, wie ist die Bevölkerung heute zusammengesetzt, wie soll es künftig sein? Um die definierten Ziele zu erreichen, müssen zuerst die dafür notwendigen Massnahmen und ihre Auswirkungen bekannt sein.

Wenn Gemeinden Siedlungsentwicklungen planen, geschieht das hoffentlich nicht aus dem hohlen Bauch heraus!

Willmann: Ein Gemeinderat hat es mir gegenüber tatsächlich einmal so formuliert: In der Vergangenheit sei «im Blindflug» geplant und dann geschaut worden, was dabei herauskomme. Natürlich haben Gemeinden Erfahrungswerte, aber diese sind nicht immer sehr präzise.

Der Istzustand in einer Gemeinde muss also genau analysiert werden, bevor Planungsentscheide getroffen werden?

Willmann: Ja. Um sachlich zu entscheiden, muss man zum Beispiel wissen, welcher Wohnungstyp welchen Effekt nach sich zieht. Nehmen wir die Schulumplanung, die für die meisten Gemeinden grosse Bedeutung hat. Plant eine Gemeinde eine neue Siedlung, sollte zuerst untersucht werden, wie viele Wohnungen in welcher Grösse und mit welcher Zimmerzahl in den letzten zehn Jahren gebaut worden sind und wie viele Familien mit Kindern darin le-



Ein guter Mix der Wohnungsgrössen bringe auch einen guten Mix in die Bevölkerungsstruktur und damit lebendige Quartiere, sagt Ivo Willimann.

Bild: Martina Rieben

ben. Je nach Wohnungstyp in der neuen Siedlung kann dann die zu erwartende Kinderzahl gut abgeschätzt werden.

Mit der Siedlungsplanung kann also die Schülerzahl beeinflusst werden – und ebenfalls das Steuersubstrat? Grosse Wohnungen, gute Steuerzahler?

Willmann: Ja und nein. Wenn viele grosse und teure Wohnungen oder Einfamilienhäuser gebaut werden, kann eine Gemeinde steuerkräftige Personen

anziehen. Doch grosse Wohnungen werden auch von Familien bezogen, was für eine Gemeinde höhere Bildungskosten generiert. Gemeinden mit knappen finanziellen Ressourcen riskieren, mit der falschen Strategie ihr Finanzproblem eher noch zu verschärfen.

Zu viel Risiko ist also nicht angezeigt?

Willmann: Gemeinden mit wenig finanziellem Spielraum sollten keine Risikostrategie fahren. Die bisherigen Erkenntnisse zeigen: Ein guter Mix der

Wohnungsgrössen bringt auch einen guten Mix in die Bevölkerungsstruktur und damit lebendige Quartiere.

Welches ist der ideale Mix für eine Gemeinde?

Willmann: Einen allgemeingültigen idealen Mix gibt es nicht, dafür sind die Rahmenbedingungen der Gemeinden zu verschieden. Man kann aber sagen, dass ein guter Mix der Wohnungsgrössen und des Baualters wichtig sind. Ich denke zum Beispiel an eine Gemeinde, die sehr viele Wohnungen aus den 1960er-Jahren hat, mit vielen kleinen Zimmern, die dem heutigen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche nicht mehr entsprechen. Ab dem Jahr 2000 wurden viele neue und grosszügige Wohnungen gebaut, die neue Bevölkerungsschichten anzogen. Heute verfügt diese Gemeinde über einen ausgewogenen Wohnungsmix. Auch ein guter Mix zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist vorteilhaft; es soll Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsbudgets vorhanden sein. Gerade im urbanen Raum können Wohnbaugenossenschaften helfen, diese Ausgewogenheit zu erreichen. Sie bieten geräumige Wohnungen zu einem tragbaren Preis für Familien, die sonst kaum in die Stadt kämen.

Viele Gemeinden haben aber gar keine Möglichkeit mehr für Neubauten, sondern müssen Bestehendes erneuern.

Willmann: Ja, das Gebot der Stunde heisst «Siedlungsentwicklung nach innen». Bei der Siedlungsentwicklung nach innen wird alte Bausubstanz renoviert und ausgebaut, mit Neubauten ersetzt, oder unternutzte Flächen im Siedlungsgebiet werden neu überbaut. Um im bestehenden Siedlungsgebiet einen tiefgreifenden Erneuerungsprozess realisieren

zu können, sind die Gemeinden auf die Bereitschaft der Grundeigentümer angewiesen, in ihre Grundstücke zu investieren. Viele Gemeinden suchen hierfür das Gespräch mit den Grundeigentümern.

Wovon hängt der Entscheid für eine Siedlungserneuerung ab?

Willmann: Zuerst stehen zwei Fragen im Zentrum: Wo im Siedlungsraum besteht besonderer Handlungsbedarf, und mit welchen Zielsetzungen ist in den ausgewählten Siedlungsgebieten eine Erneuerung anzustreben? Für die Beantwortung dieser Fragen sind eine Vielzahl von Aspekten einzubeziehen. Zu den offensichtlichen Anzeichen für Erneuerungsbedarf zählen ein unvorteilhaftes Siedlungsbild, marode Gebäude oder unternutzte Baulandparzellen. Daneben gibt es aber auch soziale Komponenten wie die Altersstruktur: Gerade ältere Menschen, die seit 30 oder gar 50 Jahren in der gleichen Wohnung leben, finden nicht so einfach eine andere passende Wohnung, wenn sie ihre vier Wände verlassen müssen, weil das Haus renoviert oder abgebrochen wird. Von der emotionalen Belastung ganz zu schweigen! In der Stadt Luzern hat unsere Untersuchung mit dem Wohnkalkulator gezeigt, dass die Bewohner mit den Gebäuden gealtert sind: Der höchste Anteil der über 65-Jährigen wie auch der über 80-Jährigen lebt in Wohnungen aus den 70er-Jahren, bei den Gebäuden aus den 60er-Jahren nimmt dieser Anteil bereits wieder ab. Bei den Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren ist demnach der Generationenwechsel im Gange oder bereits abgeschlossen.

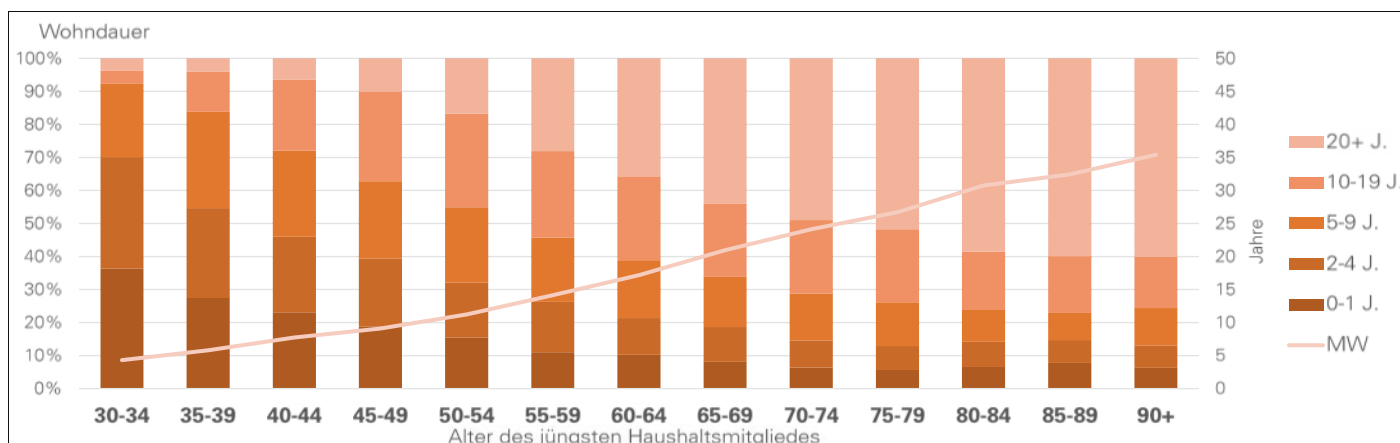
Dort würde die Altersstruktur also nicht gegen eine Erneuerung sprechen.

Willmann: Nein. Doch die Altershaushalte, die noch in ihren ursprünglichen

Familienwohnungen lebten, werden vor allem durch jüngere Kleinhaushalte mit bis zu zwei Personen ersetzt. 40 Prozent der Wohnungen, die zwischen 1946 und 1970 erstellt wurden, verfügen über mindestens vier Zimmer. Sie sind flächenmässig aber oft eher zu klein, um den heutigen Ansprüchen vieler Familien zu genügen. Gleichzeitig ist der Medianwert der Haushaltseinkommen bei Ein- und Zweipersonenhaushalten in diesen Wohnungen am tiefsten. Bei der Siedlungserneuerung ist darum auch darauf achtzugeben, dass es Wohnraum für weniger finanzkräftige Haushalte gibt. Sicher ist: Um die Attraktivität von Wohnungen zu erhöhen und den Wohnungsmix zu verbessern, sind bei Siedlungserneuerungsprojekten auch die Wohnungsgrundrisse den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Und idealerweise werden solch tiefgreifende Sanierungen vorgenommen, wenn der Generationenwechsel erfolgt ist. So kann ein Grossteil der älteren Menschen bis zu ihrem Tod oder bis sie nicht mehr in der Lage sind, eigenständig zu wohnen, in ihrem angestammten Heim wohnen bleiben.

Viele ältere Menschen können sich neue, teure Wohnungen gar nicht leisten.

Willmann: Das stimmt, und darum ist auf der Basis des Wohnkalkulators auch ein eigentliches Sozialmonitoring möglich und hilfreich. In der Stadt Luzern hat sich die Fachstelle für Altersfragen für die Lebenssituation von Menschen ab 65 interessiert. Wir haben Einpersonenhaushalte nach Geschlecht, Zivilstand und Alterseinkommen aufgeschlüsselt und ausgewertet. Nicht überraschend für diese Generation hat sich gezeigt, dass Männer in diesem Alter ein höheres Einkommen aufweisen als Frauen. Mit einer



Eine Analyse zur Wohndauer in der Stadt Luzern zeigt, dass die Menschen mit dem Alter seltener einen Wohnungswechsel vornehmen. 60 Prozent aller Haushalte, deren jüngstes Mitglied 80 Jahre alt ist, leben seit mindestens 20 Jahren in derselben Wohnung. Die durchschnittliche Wohndauer in der momentanen Wohnung liegt bei dieser Altersgruppe bei über 30 Jahren.

Quelle: Hochschule Luzern

interessanten Ausnahme: Ledige Frauen haben ein höheres mittleres Einkommen als ledige Männer.

Wie erklären Sie das?

Willmann: Der Hauptgrund dürfte das unterschiedliche Bildungsniveau sein. Bei den ledigen Frauen sind gut 40 Prozent Akademikerinnen, bei den ledigen Männern ist der Anteil an schlecht Ausgebildeten hoch. Einen eher tiefen Ausbildungsgrad weisen auch die verheirateten Frauen über 65 auf.

Schlecht gebildete Männer und Akademikerinnen wollten also nichts von der Ehe wissen?

Willmann: Warum genau diese Personen ledig geblieben sind, wissen wir nicht. Aber es ist zu vermuten, dass die traditionellen Rollenbilder noch tief verwurzelt sind.

Und was können Gemeinden aus dieser Erkenntnis ableiten?

Willmann: Die Zahlen zeigen, dass geschiedene Frauen im Mittel ein sehr tiefes Einkommen haben und damit die grösste Risikogruppe für Altersarmut

darstellen. Das zweitgrösste Risiko tragen die ledigen Männer.

verantwortungsvoll umgegangen wird. Es soll für Gemeindebehörden eine Basis sein, um Diskussionen sachlich zu führen.

Interview: Denise Lachat

«Das Wissen, das mit dem Wohnkalkulator generiert werden kann, soll Gemeindebehörden eine Basis bieten, um Diskussionen sachlich zu führen.»



Ivo Willmann, Dozent und Projektleiter, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern Wirtschaft

Wie kann eine Gemeinde auf diesen Umstand reagieren?

Willmann: Die statistischen Daten können die Sozialdienste für mögliche Risiken sensibilisieren. So lassen sich Entwicklungen besser antizipieren. Ganz wichtig scheint mir, dass mit dem aus solchen Analysen generierten Wissen ver-

Infos:

Der Wohnkalkulator ist ein Dienstleistungsangebot der Hochschule Luzern und ermöglicht vielfältige Analysen für Fragen der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung. Die Kosten einer Analyse variieren je nach Komplexität der Fragestellung zwischen 5000 und 20000 Franken.

www.hslu.ch/wohnkalkulator

Anzeige

KRAFTPAKETE FÜR UNENDLICH VIEL GRÜN

AKKU-BLASGERÄT BGA 100

AKKU-HECKENSCHERE HSA 94 R

AKKU-KOMBIMOTOR KMA 130 R

AKKU-MOTORSENSE FSA 130

AKKU-SYSTEM PRO LITHIUM-ION PRO

Mit den STIHL Akku-Geräten haben Sie als Gartenliebhaber oder professioneller Grünpfleger gleichermassen jede Menge Vorteile: konstant hohe Leistung, grösstmögliche Energieeffizienz und Ergonomie sowie Flexibilität in der Anwendung. Und dank des Baukastenprinzips passen die Akkus universell zu allen Akkugeräten der Linie Lithium-Ion PRO.

EXKLUSIV BEI IHREM FACHHÄNDLER

MEHR AUF STIHL.CH

STIHL