

Modellvorhaben der Regionen Albula und Prättigau/Davos

Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter

Dokumentation 2020–2023



Inhalt

Management Summary	5
Demografische Entwicklungen	7
1 Ausgangslage	8
2 Methode und Vorgehen	10
3 Erkenntnisse aus den Befragungen	12
3.1 Wo stehen die Gemeinden und Regionen?	12
3.2 Befragung 70plus	12
3.3 Befragung Zweitwohnungsbesitzer	15
4 Für wen wollen Gemeinden Wohnraum entwickeln?	20
4.1 Ausgangslage: Konsens über die Ausrichtung der Wohnraumentwicklung schaffen	20
4.2 Kochbücher für Wohnstandort- und Areal-Profile	21
5 Mit wem können die Gemeinden Wohnraum entwickeln?	23
5.1 Ausgangslage: Privateigentümer in die Wohnraumentwicklung einbinden	23
5.2 Kochbuch für den Eigentümerdialog	23
5.3 Kochbuch für die Einbindung von Zweitwohnungsbesitzern	25
6 Wie können Gemeinden gemeinsame Nenner für Projekte finden?	27
6.1 Ausgangslage: Kooperative Planungsprozesse initiieren und durchführen	27
6.2 Kochbuch für die Dorfkernentwicklung & Programmierung	27
6.3 Kochbuch für bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern	29
7 Übergeordnete Erkenntnisse und Empfehlungen zur bedürfnisorientierten Wohnraumentwicklung	31
7.1 Wohnraum- und Wohnstandortentwicklung in Bergregionen	32
7.2 Kooperative Planungsprozesse in Bergregionen	33
7.3 Verstetigung	33

Davos, die Schweizer Bergstadt (10'732 Einwohner)

Fotos: © Gemeinde Davos



Management Summary

Das Modellvorhaben «Neustarter» wurde von den Bündner Regionen Albula und Prättigau/Davos mit dem Anspruch initiiert, den demografischen Wandel als Chance zu nutzen. Das Ziel war, mit den Gemeinden kooperative Planungsinstrumente zu entwickeln, um Zuzüge der Generationen 55plus zu fördern, die Verweildauer von Zweitwohnungsbesitzern zu verlängern und die Wohnmobilität von einheimischen Seniorinnen und Senioren zu erleichtern.

Der Bericht fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus dem vierjährigen Modellvorhaben zusammen. Er richtet sich an Gemeinden, Kantone, Bundesämter und Fachpersonen, die besser verstehen wollen, wie unverbindliche und dialogorientierte Planungsinstrumente in Berggebieten funktionieren und mit welchen Herausforderungen die strategische Entwicklung von bedürfnisgerechtem Wohnraum im Spannungsfeld von Zweitwohnungsgesetz und revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) konfrontiert ist.

Das vom Bund, den Regionen, der Age-Stiftung und weiteren Partnern geförderte und von Zimraum und Stratcraft umgesetzte Modellvorhaben war in drei Phasen gegliedert: In der Orientierungsphase wurden breit angelegte Befragungen mit Zweitwohnungsbesitzern sowie Einheimischen 70plus durchgeführt.

In der Experimentierphase wurden mit interessierten Gemeinden Wohnstandort- und Areal-Profile entwickelt, Dialogverfahren mit Eigentümern und Zweitwohnungsbesitzern zur Wohnraumentwicklung für (ältere) Einheimische und Zuziehende durchgeführt, kooperative Ansätze für die Dorfkernentwicklung und Programmierung von Arealen mit generationengerechten Nutzungen umgesetzt und ein Verfahren für die Umnutzung von Objekten in ortsbildgeschützten Dorfkernen zu bezahlbarem Generationenwohnen entwickelt.

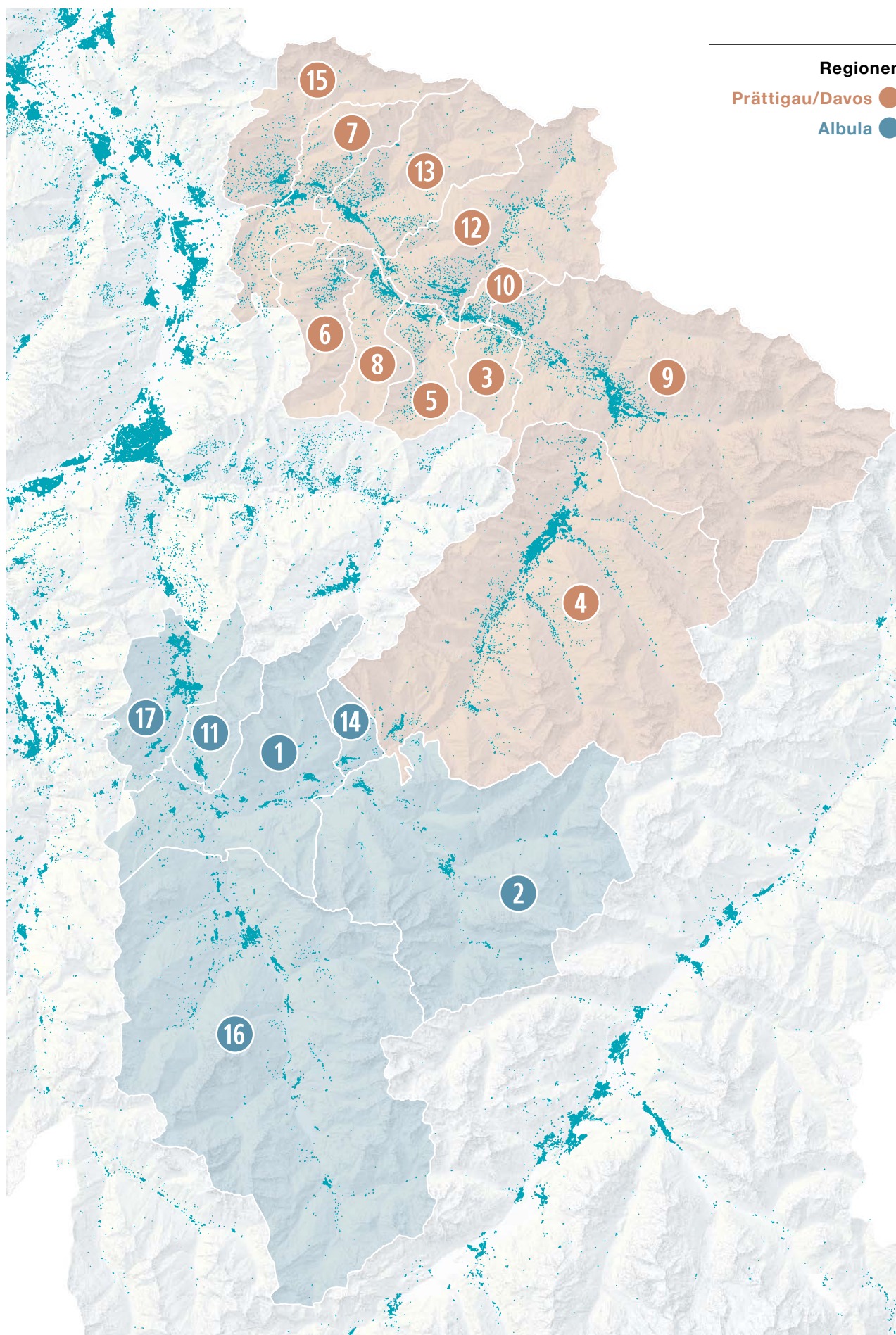
In der Phase der Verstetigung wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse in handlungsorientierten und niederschwellig nutzbaren «Kochbüchern» konsolidiert und mit Regionen, Kanton und Bund diskutiert.

Das erste Kapitel dieses Berichts beschreibt die Ausgangslage. Im zweiten Kapitel werden die Methode und das Vorgehen erläutert. Im dritten Kapitel werden die Ergebnisse aus der Experimentierphase vorgestellt. Der «Blick der Autoren» dokumentiert die persönlichen Einschätzungen der Projektleiterin und des Projektleiters. Kapitel 4 fasst die übergeordneten Erkenntnisse und Empfehlungen für eine bedürfnisorientierte und generationenfreundliche Wohnraumentwicklung in Berggebieten zusammen.

Die Kochbücher und die Grundlagenberichte zu den Befragungen sind im Bericht verlinkt.

Wir wünschen eine gute Lektüre

Joëlle Zimmerli, Zimraum und Christian Brütsch, Stratcraft,
Januar 2024



Demografische Entwicklungen

1 Albula/Alvra

Einwohner (2022): 1'327

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -2.6%

Bis 64-Jährige seit 2010: -7.3%

65plus

Anteil (2022): +24.9%

Veränderung seit 2010: +17.7%

2 Bergün Filisur

Einwohner (2022): 884

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -6.8%

Bis 64-Jährige seit 2010: -14.6%

65plus

Anteil (2022): +26.5%

Veränderung seit 2010: +34.2%

3 Conters

Einwohner (2022): 241

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +2.1%

Bis 64-Jährige seit 2010: -0.5%

65plus

Anteil (2022): +21.6%

Veränderung seit 2010: +10.7%

4 Davos

Einwohner (2022): 10'732

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -3.9%

Bis 64-Jährige seit 2010: -9.8%

65plus

Anteil (2022): +21.5%

Veränderung seit 2010: +31.1%

5 Fideris

Einwohner (2022): 613

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: 0.0%

Bis 64-Jährige seit 2010: -4.9%

65plus

Anteil (2022): +23.5%

Veränderung seit 2010: +20.0%

6 Furna

Einwohner (2022): 205

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +2.0%

Bis 64-Jährige seit 2010: -1.9%

65plus

Anteil (2022): +23.4%

Veränderung seit 2010: +14.8%

7 Gräsch

Einwohner (2022): 2'153

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +15.6%

Bis 64-Jährige seit 2010: +6.6%

65plus

Anteil (2022): +22.2%

Veränderung seit 2010: +41.8%

8 Jenaz

Einwohner (2022): 1'148

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +0.0%

Bis 64-Jährige seit 2010: -7.1%

65plus

Anteil (2022): +25.3%

Veränderung seit 2010: +29.5%

9 Klosters-Serneus

Einwohner (2022): 4'423

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -4.9%

Bis 64-Jährige seit 2010: -12.7%

65plus

Anteil (2022): +28.3%

Veränderung seit 2010: +29.4%

10 Küblis

Einwohner (2022): 897

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +9.5%

Bis 64-Jährige seit 2010: +2.2%

65plus

Anteil (2022): +21.9%

Veränderung seit 2010: +34.6%

11 Lantsch/Lenz

Einwohner (2022): 531

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -0.2%

Bis 64-Jährige seit 2010: -2.9%

65plus

Anteil (2022): +24.7%

Veränderung seit 2010: +9.4%

12 Luzein

Einwohner (2022): 1'624

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +3.8%

Bis 64-Jährige seit 2010: -4.0%

65plus

Anteil (2022): +25.2%

Veränderung seit 2010: +31.3%

13 Schiers

Einwohner (2022): 2'861

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +12.2%

Bis 64-Jährige seit 2010: +8.7%

65plus

Anteil (2022): +19.3%

Veränderung seit 2010: +16.1%

14 Schmitten (GR)

Einwohner (2022): 212

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -17.2%

Bis 64-Jährige seit 2010: -25.0%

65plus

Anteil (2022): +32.1%

Veränderung seit 2010: +28.3%

15 Seewis

Einwohner (2022): 1'426

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +2.7%

Bis 64-Jährige seit 2010: -1.2%

65plus

Anteil (2022): +19.7%

Veränderung seit 2010: +19.4%

16 Surses

Einwohner (2022): 2'377

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: -2.4%

Bis 64-Jährige seit 2010: -14.8%

65plus

Anteil (2022): +30.5%

Veränderung seit 2010: +49.4%

17 Vaz/Obervaz

Einwohner (2022): 2'749

Bevölkerungswachstum

Seit 2010: +5.2%

Bis 64-Jährige seit 2010: -2.0%

65plus

Anteil (2022): +25.0%

Veränderung seit 2010: +28.2%

Daten: BFS STATPOP
Geodaten: Swisstopo

1 Ausgangslage

Für viele Berggebiete ist der demografische Wandel eine Herausforderung: Bewohnerinnen und Bewohner werden älter, die ständige Wohnbevölkerung stagniert oder schrumpft, das Modell der dezentralen Besiedlung droht zu verschwinden. Mit dem Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» (In der Folge: «Neustarter») wollten die beiden Bündner Regionen Albula und Prättigau/Davos Wege finden, um Zuzüge der Generationen 55plus zu fördern, die Verweildauer von Zweitwohnungsbesitzern zu verlängern und die Wohnmobilität von einheimischen Seniorinnen und Senioren zu fördern.

Die zentrale Annahme hinter dem Modellvorhaben «Neustarter» war, dass der demografische Wandel auch eine Chance sein kann: Menschen ab 55 Jahren sind in der Standortwahl in der Regel flexibler als Menschen in Ausbildung, am Anfang ihrer Karriere oder mit schulpflichtigen Kindern. Viele Zweitwohnungsbesitzer kennen und schätzen lokale Qualitäten und wären oft bereit, unter gewissen Voraussetzungen mehr Zeit vor Ort zu verbringen. Und Gemeinden können mit der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum und generationendurchmischten Wohnumfeldern das selbstbestimmte Leben im dritten und vierten Le-

bensalter erleichtern und Familienwohnungen freispielen.

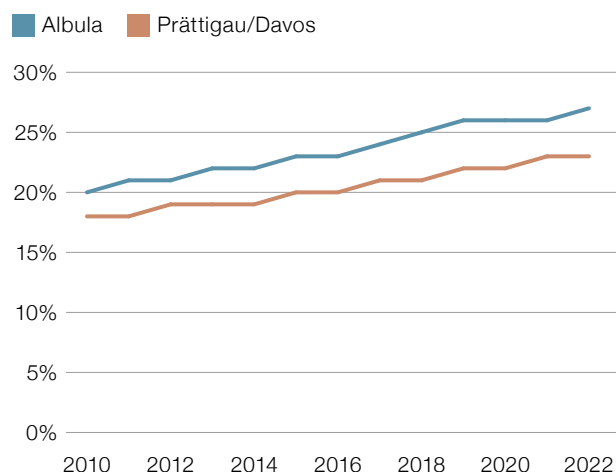
«Neustarter» wurde von den beiden Regionen initiiert, gemeinsam mit Zimraum und Stracraft konzipiert und im Rahmen der «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020–24» umgesetzt. Das Projekt wurde unter dem Themenschwerpunkt «Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO, federführend) und vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) begleitet. Die Umsetzung wurde von acht Bundesämtern, vom Amt für Raumentwicklung und vom Amt für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden, von den Regionen, vom Parc Ela, von der Age-Stiftung und von den Gemeinden Klosters, Davos und Luzein finanziell unterstützt.

Der Ausgangspunkt für «Neustarter» waren die Standortentwicklungsstrategien der beiden Regionen, die sich u.a. zum Ziel gesetzt hatten, regionale Wohnraumstrategien zu formulieren und offene Fragen zum Wohnen im Alter zu klären. In der Region Prättigau/Davos ging es auch darum, die Attraktivität des Wohnstandorts zu erhöhen und neue Zuzüger zu gewinnen. Die Region Albula

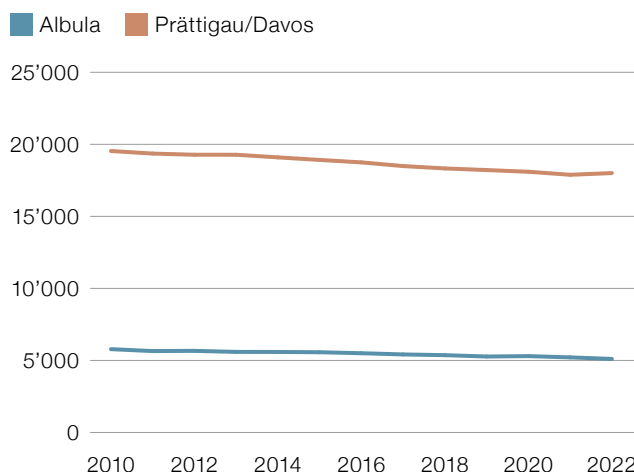
Abb. 1 Demografische Entwicklungen in den Regionen Albula und Prättigau/Davos

Quelle: BFS STATPOP

Anteil der Ü65 an der ständigen Wohnbevölkerung



Anzahl unter 55-Jährige



wollte mit attraktiven Dorfzentren die ansässige Bevölkerung halten, mit der Umnutzung ungenutzter Bausubstanz zeitgemässen Wohnraum schaffen und mit der Einbindung von Zweitwohnungsbesitzern zusätzliches Sozialkapital in Form von Wissen, Kompetenzen, Ideen, Engagement, Kontakten und Netzwerken aufbauen.

Die Voraussetzungen für eine explizit auf Senioren ausgerichtete Wohnraumstrategie waren nicht ideal. Beide Regionen kämpfen schon seit längerem mit der Abwanderung von Jungen und Familien (**Abb. 1**) Die Idee, dass der demografische Wandel die Regionen stärken könnte, war genauso umstritten wie die Idee, dass Gemeinden mit der Erstellung von altersgerechtem Wohnraum die Wohnmobilität von einheimischen Seniorinnen und Senioren fördern und Familienwohnungen freispielen könnten.

Umstritten war auch, ob die Gemeinden oder die Regionen die Wohnraumentwicklung überhaupt beeinflussen können. Lokalpolitiker beobachteten mit grosser Sorge, wie sich das Preisgefüge auf dem Wohnungsmarkt im Spannungsfeld von Zweitwohnungsgesetz und revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) verschob. «Altrechtliche» Bestandsbauten, die weiterhin durch Zweitwohnungen ersetzt werden konnten, wurden zu Spekulationsobjekten. Die Kontroversen um drohende Auszonungen verhinderten Diskussionen um sinnvolle Ein- und Umzonungen. Und die mehrheitlich im Milizsystem geführten Gemeinden waren von der technischen Umsetzung der komplexen und nicht nur für Laien schwer verständlichen Auflagen für die Revision der Planungs- und Baugesetze im Rahmen des RPG 1 absorbiert.

Die Pandemie hat die Arbeit an «Neustarter» nicht einfacher, aber agiler gemacht. Gemeinden und Behörden operierten über lange Strecken im Krisenmodus, die Lockdowns und die allgemeine Verunsicherung haben uns gezwungen, das Vorgehen immer wieder anzupassen, Alternativen zu klassischen Partizipationsveranstaltungen zu entwickeln und durch Befragungen zu ersetzen. Gleichzeitig hat der pandemiebedingte Rückzug ins Homeoffice und die Ferienwohnung den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt deutlich erhöht und

Forderungen nach Sofortmassnahmen mehr Nachdruck verliehen.

Unser Ziel war, mit «Neustarter» die Möglichkeiten und Grenzen «weicher» kooperativer Planungsinstrumente auszuloten und aufzuzeigen, wie Gemeinden in verfahrenen Situationen mit Dialogverfahren, guten Argumenten und unverbindlichen Instrumenten Raum für pragmatische Kompromisse schaffen können. Die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben helfen Gemeindevorständen und Gemeindeverwaltungen, klare Erwartungen an die Wohnraumentwicklung zu formulieren und Partner für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zu identifizieren. Sie richten sich an interessierte Grundeigentümer und Kleininvestoren, die einen Beitrag an den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Bergregionen leisten wollen. Und sie zeigen auf, wie Bund und Kanton die Hürden für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung abseits der grossen Zentren und Agglomerationen abbauen könnten.

Der Schlussbericht wurde von Dr. Joëlle Zimmerli (Zimraum) und Dr. Christian Brüttsch (Stratcraft) verfasst. Er beschreibt im nächsten Kapitel das methodische Vorgehen. Kapitel 3 fasst zusammen, was wir aus den Befragungen und den Prozessen mit den Gemeinden gelernt haben. Kapitel 4 enthält übergeordnete Erkenntnisse und Empfehlungen, wie Bund, Kanton und die Regionen Gemeinden auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung unterstützen können.

2 Methode und Vorgehen

Wir haben das Modellvorhaben in drei Phasen geplant. Die erste Phase diente der Orientierung, die zweite dem Ausprobieren und die dritte der Verfestigung. Unser Anspruch war, im Austausch mit den beiden Regionen und den interessierten Gemeinden ein «Modellvorhaben im Modellvorhaben» zu realisieren und unterschiedliche Ansätze für eine partizipative und kooperative Wohnraumentwicklung zu testen. Das Ziel war, in thematischen «Laboren» möglichst allgemeingültige Erkenntnisse zu den Anforderungen, Chancen und Grenzen unterschiedlicher Herangehensweisen zu gewinnen und die Erkenntnisse zu den wichtigsten Prozessschritten in umsetzungsorientierten «Kochbüchern» zu dokumentieren. Die Kochbücher sollen Schritt für Schritt aufzeigen, wie Gemeindevorstände und -verwaltungen die Wohnraumentwicklung mit «weichen» kooperativen Ansätzen beeinflussen und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen ausrichten können.

In der ersten Phase haben wir mit den Regionen und interessierten Gemeindevorständen zwei In-

formationsveranstaltungen durchgeführt (**Abb. 2**). Ziel war, ein gemeinsames Verständnis zum Vorgehen zu entwickeln und mögliche Themen für die Labore abzustecken. Darauf aufbauend haben wir in bilateralen Gesprächen mit Gemeindevorständen abgeklärt, an welchen laufenden oder geplanten Geschäften wir neue Ansätze testen könnten, und wer sich aktiv an den Labors beteiligen würde.

In der zweiten Phase haben wir «weiche» kooperative Instrumente, die sich in Planungs- und Entwicklungsvorhaben an urbanen und periurbanen Lagen bewährt haben, an laufende Geschäfte in unseren Partnergemeinden angepasst und getestet, wie gut sie sich eignen, um die vielfältigen lokalen Herausforderungen in Berggebieten zu bewältigen. Das Vorgehen und die Erkenntnisse wurden laufend dokumentiert und in jährlichen Veranstaltungen mit den Regionen, interessierten Gemeinden und den beteiligten Bundesämtern besprochen.

Der Fokus von «Neustarter» lag von Beginn an auf der Entwicklung einfach replizierbarer Ansätze

Dorf Stierva im Parc Ela mit Blick ins Untere Albulatal, Gemeinde Albula (1'327 Einwohner)

Foto: © Lorenz A. Fischer

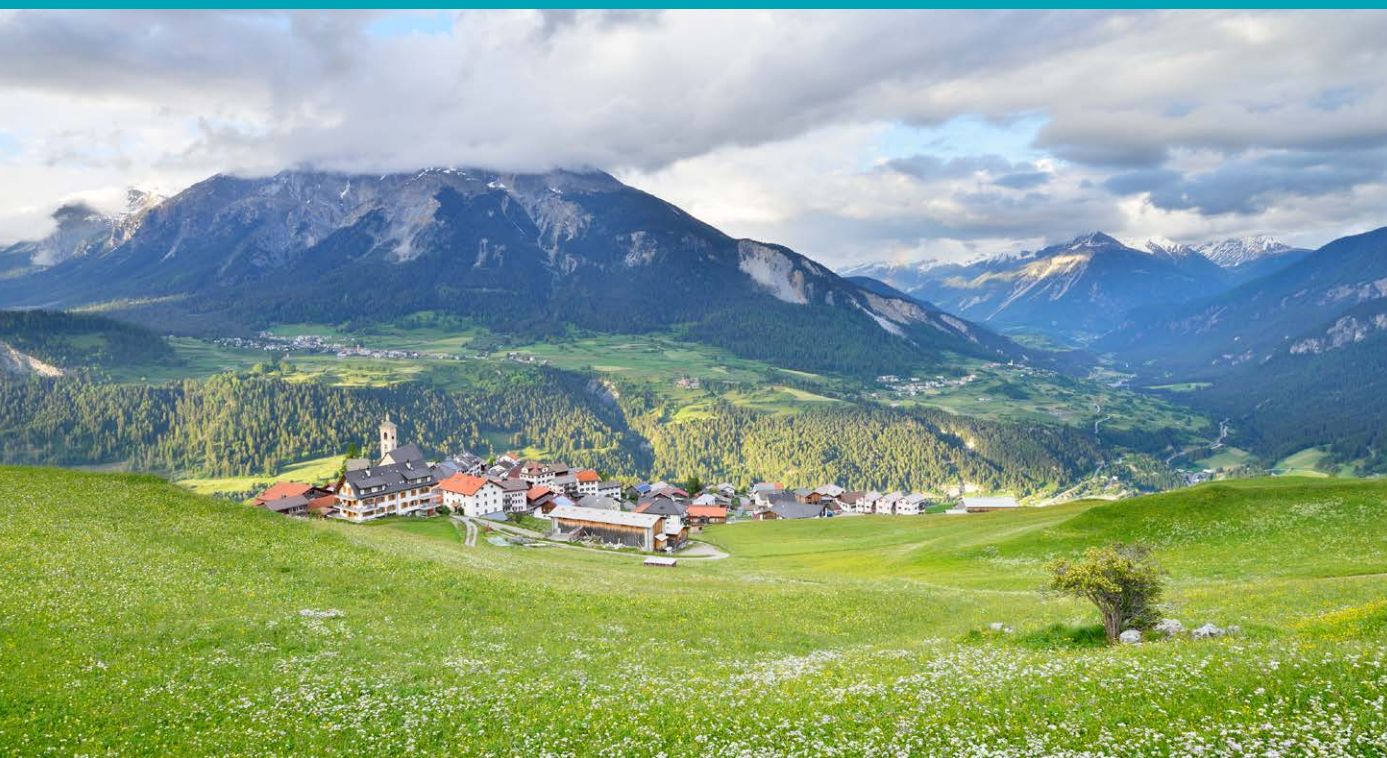


Abb.2 Phasen des Modellvorhabens

Quelle: Zimraum/Stratcraft



und nicht auf der Umsetzung komplexer Projekte. Wir haben die Gemeinden deshalb bei ausgewählten Prozessschritten begleitet (**Abb. 3**): in der Initiierung oder der Konkretisierung von Projekten, bei wichtigen Weichenstellungen und in der Konsolidierung. Für die Planung und Umsetzung haben wir zudem mit diversen Befragungen empirische Grundlagen geschaffen.

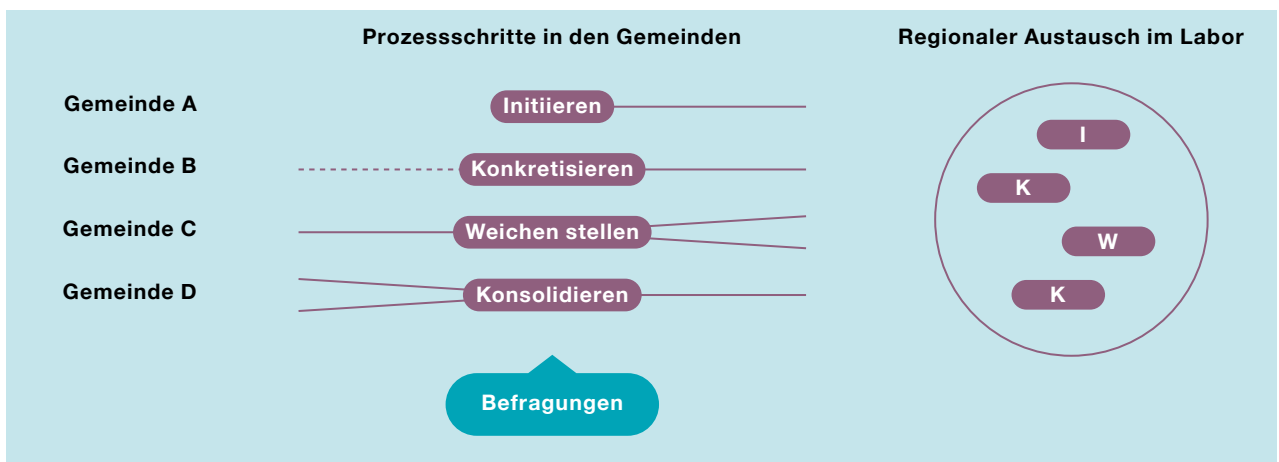
Wir sind ursprünglich davon ausgegangen, dass wir die Erkenntnisse in drei thematischen Laboren zusammenfassen können: «Mehrgenerationenwohnen etablieren», «Ortskerne beleben» und «Wohnregionen positionieren». Im Lauf des Modellvorhabens hat sich gezeigt, dass sich ein handlungsorientierter Rahmen besser dazu eignet, Gemeinden zu unterstützen. Für die Finalisierung

und den Bericht haben wir die Aktivitäten und Erkenntnisse deshalb neu geordnet: «Für wen wollen Gemeinden Wohnraum entwickeln?», «Mit wem können Gemeinden Wohnraum entwickeln?» und «Wie können Gemeinden gemeinsame Nenner für Projekte finden?».

Die dritte Phase diente dazu, die Erkenntnisse im Austausch mit den Gemeinden, den Regionen, dem Kanton und den Bundesämtern zu konsolidieren und in anwendungsfreundlichen «Kochbüchern» zusammenzufassen. Auf der Basis der Kochbücher haben wir Handlungsoptionen für unterschiedliche Akteure identifiziert und im Austausch mit den Regionen, dem Kanton und dem Bund Ansätze für die Verstetigung «weicher» kooperativer Planungsansätze diskutiert.

Abb.3 Schematisches Vorgehen, Labore

Quelle: Zimraum/Stratcraft



3 Erkenntnisse aus den Befragungen

Schon bei Projektstart des Modellvorhabens zeichnete sich ab, dass Gemeinden empirische Grundlagen und niederschwellig nutzbare Instrumente brauchen, wenn sie die Entwicklung von bedürfnisgerechtem und bezahlbarem Wohnraum aktiv vorantreiben wollen. Wir haben deshalb mehrere Befragungen durchgeführt.

3.1 Wo stehen die Gemeinden und Regionen?

Die Gemeinden und Regionen waren sich bei Projektstart einig, dass sie Zuzüge von 55plus fördern, die Verweildauer von Zweitwohnungsbesitzern verlängern und die Wohnmobilität von einheimischen Seniorinnen und Senioren erleichtern wollen.

Der erste Schritt im Modellvorhaben bestand darin auszuloten, mit welchen Herausforderungen die beiden Regionen in der Entwicklung von generationenfreundlichem Wohnraum konfrontiert sind. Dabei ging es auch darum einzuschätzen, wie sich Berggebiete von anderen Raumtypen unterscheiden, wo es Anknüpfungspunkte gibt und wo sie ähnlich funktionieren wie grössere Städte und Agglomerationen. Zwei Unterschiede, die von unseren Gesprächspartnern immer wieder genannt wurden, waren die lokale Haltung zum Wohnen im Alter – unbedingt in den eigenen vier Wänden bleiben – und der hohe Anteil an Zweitwohnungsbesitzern – mit anderen Ideen zur Gemeindeentwicklung.

In unseren Diskussionen mit Entscheidungsträgern hat sich gezeigt, dass es zwar viele Annahmen und Anekdoten, aber nur wenig systematisches Wissen zu den Wohnbedürfnissen und Umzugsabsichten der einheimischen Generation 70plus gab. Niemand konnte einschätzen, was einheimische Seniorinnen und Senioren vom Wohnen im Alter erwarten, wie viele bereit wären, vor dem Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim noch einmal umzuziehen oder welche Wohnformen dabei in Frage kämen.

Auch zu den Zweitwohnungsbesitzern gab es mehr Fragen als Antworten. Klar war, dass sich einige lautstark über Auflagen und Abgaben ärgern. Unklar war, was Zweitwohnungsbesitzer abseits der Themen bewegt, die von Zweitwohnungsvereinen bewirtschaftet werden: wie sie ihre Wohnungen nutzen, was sie mit ihrem Wohneigentum mittel- und langfristig vorhaben, unter welchen Bedingungen sie mehr Zeit vor Ort verbringen oder ihren Wohnsitz in die Berge verlegen würden, wie gut sie integriert sind, mit wem sie Kontakte pflegen, was sie von der Wohnraum- und Gemeindeentwicklung erwarten und wie sie ins Gemeindeleben eingebunden werden könnten.

Wir hatten ursprünglich geplant, diese Wissenslücken über Partizipationsveranstaltungen zu schliessen und damit den direkten Dialog zwischen der Region, den Gemeinden, (älteren) Einwohnern und Zweitwohnungsbesitzern zu fördern. Weil wir wegen der Pandemie keine öffentlichen Veranstaltungen planen und durchführen konnten, haben wir die Antworten über zwei gross angelegte schriftliche Befragungen gesucht.

3.2 Befragung 70plus

Die Befragung der einheimischen Generation 70plus wurde im Herbst 2020 in Kooperation mit vierzehn Gemeinden in beiden Regionen durchgeführt. Der Fokus des Fragebogens lag auf den Erwartungen an Wohnungen und Wohnumfelder, der Umzugsbereitschaft, dem Interesse an unterschiedlichen Wohnformen und der Bereitschaft, sich in Generationen-Wohnprojekten einzubringen. Insgesamt nahmen 778 Personen teil, 338 Personen aus der Region Albula und 440 Personen aus der Region Prättigau/Davos.

Wir wussten aus anderen Befragungen, die wir durchgeführt haben, dass die Umzugsbereitschaft mit zunehmendem Alter sinkt, und dass Umzugsquoten sehr tief sind. Im Kanton Zürich gaben 2011 rund 42% der 60–69-Jährigen an, dass für sie ein Umzug generell in Frage kommt, bei den 70–79-Jährigen lag der Anteil bei 36%. Gemäss Bundesamt für

Statistik lag die Umzugsquote schweizweit bei den 66–79-Jährigen im Jahr 2022 bei 3%, bei den 80plus bei 2.2%.

Wir haben dank unserer Befragung u.a. folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Entgegen der Annahme, dass Einheimische die eigenen vier Wände nie aufgeben würden, wären viele Seniorinnen und Senioren bereit, vor

dem Eintritt in eine betreute Wohnform nochmals umzuziehen. Voraussetzung ist, dass sie eine passende Wohnung finden (**Abb. 4**).

- Alterswohnungen mit Service oder Pflege decken nur einen Teil der Nachfrage ab. Die grosse Mehrheit der Seniorinnen und Senioren wünschen sich fürs Alter «normale» barrierearme Wohnungen an gut erschlossenen Lagen (**Abb. 5**).

Abb.4 Umzugsbereitschaft nach Altersgruppe

N= 770. Quelle: 70plus-Befragung

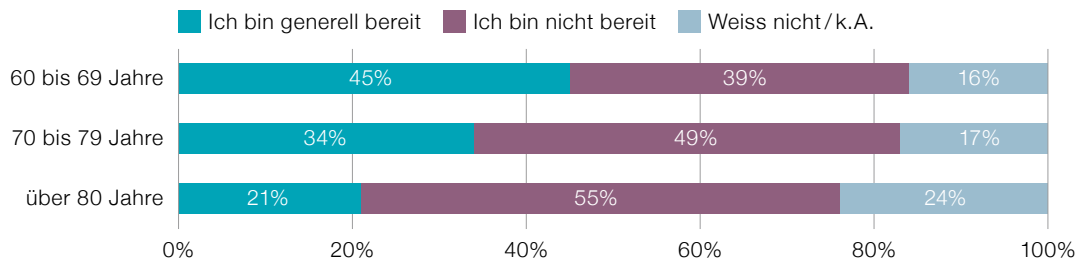


Abb.5 Wohnpräferenzen

N= 757, 1'213 Antworten. Quelle: 70plus-Befragung

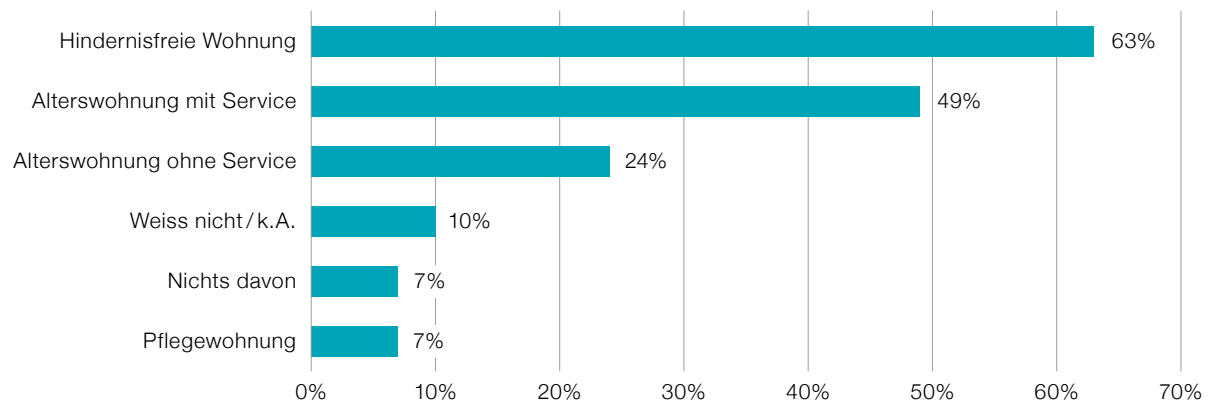
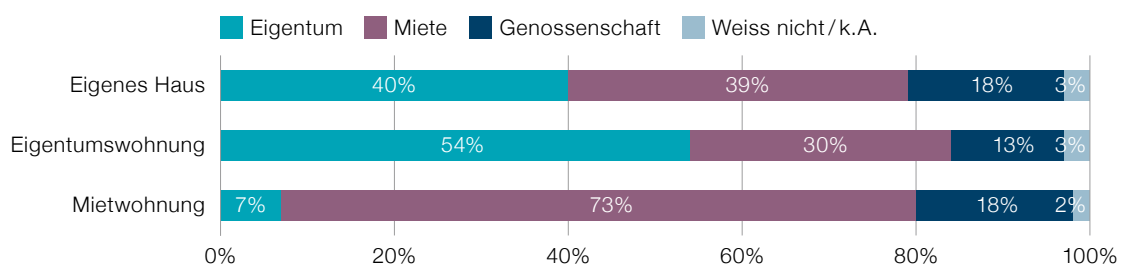


Abb.6 Wohnform nach Umzugsbereitschaft

N= 759, 1'026 Antworten. Quelle: 70plus-Befragung



- Seniorinnen und Senioren sind offen, was zukünftige Wohnformen betrifft. Knapp 60% der Umzugsbereiten, die im eigenen Einfamilienhaus leben, und rund 40%, die in ihrer Eigentumswohnung leben, können sich vorstellen, in eine Miet- oder Genossenschaftswohnung zu ziehen (**Abb. 6**).
- Das Interesse an gemeinnützigen und partizipativen Mehrgenerationenprojekten ist gross, selbst bei den 80plus wäre jeder Vierte daran interessiert, Wohnkonzepte mitzugestalten. Rund jeder Sechste wäre bereit, Kapital zu investieren oder Anteilsscheine zu zeichnen (**Abb. 7**).
- Obwohl ältere Generationen mehrheitlich in der Gemeinde bleiben wollen, kommen für viele auch Alternativen in Frage. Gemeinden, die es verpassen, attraktive Wohnungsangebote und -umfelder zu entwickeln, riskieren, umzugswillige jüngere Senioren zu verlieren (**Abb. 8**).

Empfehlungen

Auf der Basis dieser Erkenntnisse empfehlen wir Gemeinden und Regionen, die eine bedürfnisgerechte Wohnraumversorgung anstreben, einheimische Seniorinnen und Senioren in einen Wohndialog einzubinden, Hürden für die Wohnmobilität anzusprechen und Erwartungen an partizipativ entwickelte Generationenwohnprojekte zu diskutieren.

Sobald klar ist, wie bedürfnisgerechte Wohnungen und Wohnumfelder aussehen könnten, können Gemeinden entscheiden, ob sie generationendurchmischte Wohnprojekte von gemeinnützigen Wohnbauträgern fördern wollen, aktiv nach passenden Investoren suchen sollen oder auf Eigentümer zugehen können, die über gut erschlossene Baulandreserven verfügen und sich an nachhaltigen Projekten beteiligen könnten. Gerade in kleinen Gemeinden braucht es oft nicht viel, um die Wohnbedürfnisse von Umzugswilligen zu befriedigen. Schliesslich können Gemeinden für nicht-Umzugs-

Abb. 7 Interesse an Mitwirkung

N= 726, 810 Antworten. Quelle: 70plus-Befragung

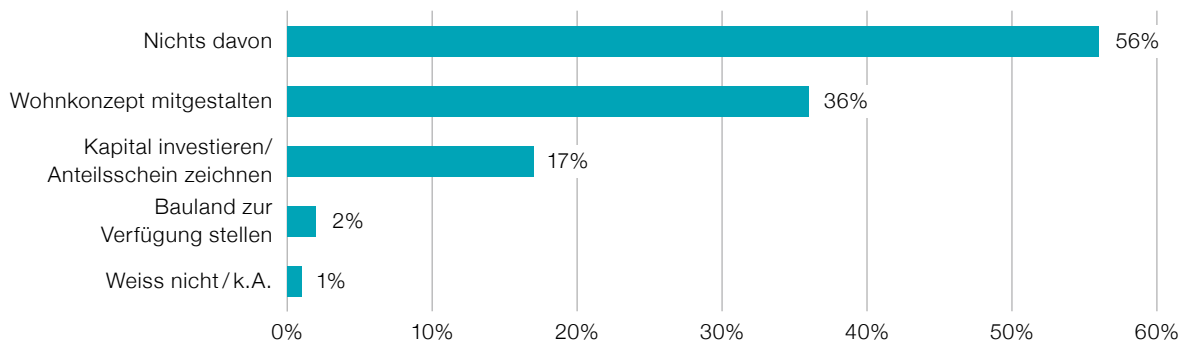
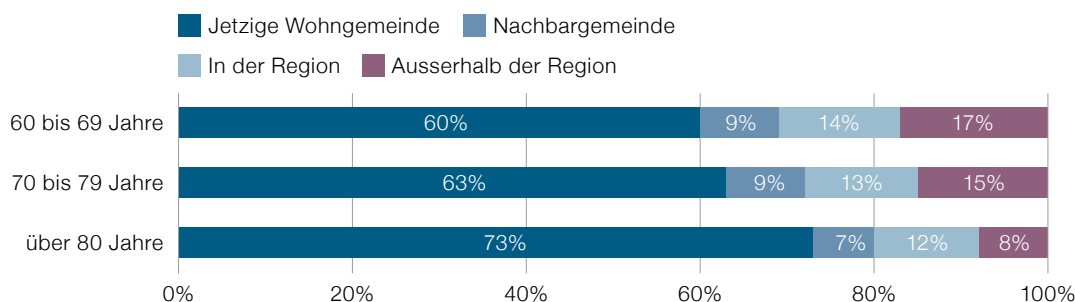


Abb. 8 Wohnortpräferenzen

N= 769, 1'058 Antworten. Quelle: 70plus-Befragung



willige altersgerechte Umbauten von Einfamilienhäusern oder die Erweiterung von bestehendem Wohnraum mit Beratungsangeboten unterstützen.

3.3 Befragung Zweitwohnungsbesitzer

Die Befragung der Zweitwohnungsbesitzer wurde im Herbst 2020 in Kooperation mit 13 Gemeinden in den Regionen Albula und Prättigau/Davos umgesetzt. Der Fokus der Befragungen lag auf Wohnsituationen, den Plänen für die Liegenschaft, Nutzungsmustern, dem Potenzial von Wohnsitzverlegungen, dem Bezug zur Zweitwohnungsgemeinde, der Einschätzung der Standortqualitäten sowie der Teilhabe und dem Engagement vor Ort. Die Befragung wurde im Frühling 2021 in angepasster Form auch in Klosters und Davos durchgeführt. Für die beiden Tourismusgemeinden mit hohem Anteil Zweitwohnungsbesitzer wurden ausgewählte Themen in der Befragung vertieft und mit insgesamt acht Fokusgruppen diskutiert.

An den Zweitwohnungsbesitzer-Befragungen haben insgesamt mehr als 4'800 Personen teilgenommen: 2'614 an der Erstbefragung, 1'333 an der Befragung für Davos und 864 für Klosters. Es handelt sich damit um die grösste Erhebung zu Zweitwohnungsbesitzern in der Schweiz.

Wir wussten aus anderen Befragungen, dass sich Zweitwohnungsbesitzer von Tagesgästen und Touristen unterscheiden. Unsere Befragung hat gezeigt, dass sie keine homogene Gruppe sind. Wir konnten anhand der Befragungsergebnissen drei Typen bil-

den: Engagierte, die sich aktiv einbringen und das Gemeindeleben mitgestalten. Interessierte, die sich über lokale Entwicklungen informieren und sich punktuell engagieren. Und «Desinteressierte», die dem Gemeindeleben wenig Beachtung schenken.

Dank der regionalen Befragung haben wir u.a. folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Die Verteilung der Zweitwohnungsbesitzer-Typen verschiebt sich mit zunehmendem Alter: Obwohl das aktive Engagement bei älteren Zweitwohnungsbesitzern sinkt, bleibt das Interesse hoch (**Abb. 9**).
- Zweitwohnungsbesitzer fühlen sich von Einheimischen grossmehrheitlich gut akzeptiert, rund die Hälfte fühlt sich zugehörig. Mitglieder von Zweitwohnungsvereinen fühlen sich etwas weniger gut akzeptiert, dafür ist das Zugehörigkeitsgefühl etwas höher (**Abb. 10**).
- Viele Zweitwohnungsbesitzer spielen mit dem Gedanken, mehr Zeit in den Bergen zu verbringen, bei den 55–64-Jährigen sind vereinzelt auch Wohnsitzverlegungen ein Thema (**Abb. 11**).
- Für viele ist die Zweitwohnung mehr als eine Ferienwohnung. Rund 60% der unter-65-Jährigen, ein Drittel der 65–84-Jährigen und ein Viertel der 85plus arbeiten während ihren Aufenthalten an privaten oder beruflichen Projekten (**Abb. 12**).

Abb.9 Typen von Zweitwohnungsbesitzern nach Altersgruppe

N = 2'352, 2'476 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung

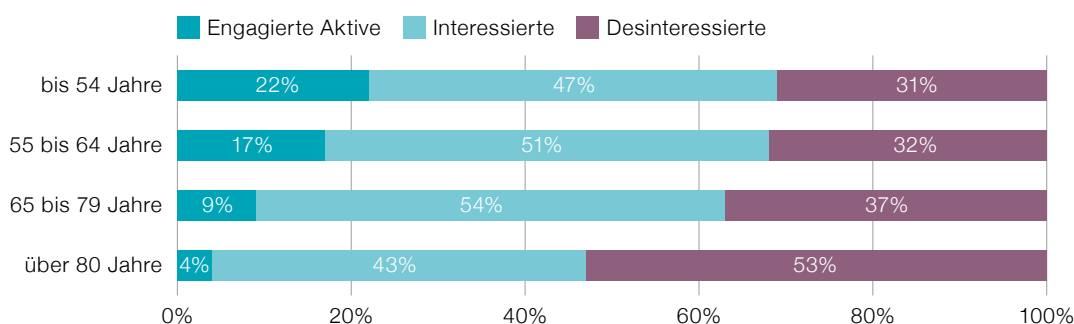
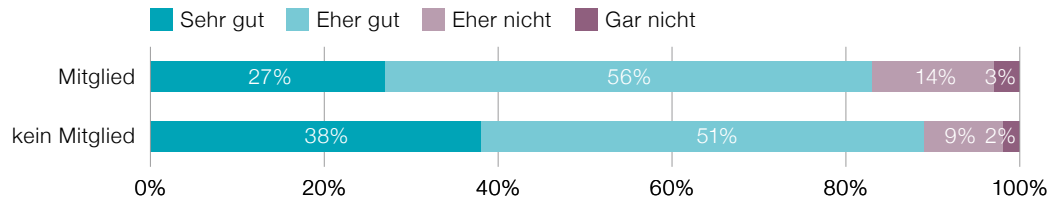


Abb.10 Akzeptanz und Teilhabe nach Mitgliedschaft in ZWB-Verein

N = 2'352, 2'476 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung

Wie gut fühlen Sie sich von Einheimischen akzeptiert?



Wie zugehörig fühlen Sie sich?

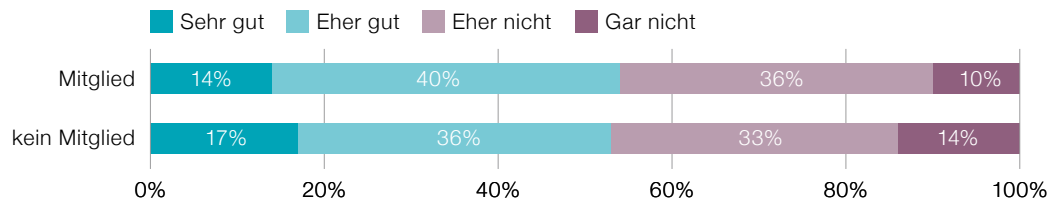


Abb.11 Absicht für die Nutzung in den nächsten 5 Jahren nach Altersgruppe

N = 2'352, 2'476 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung

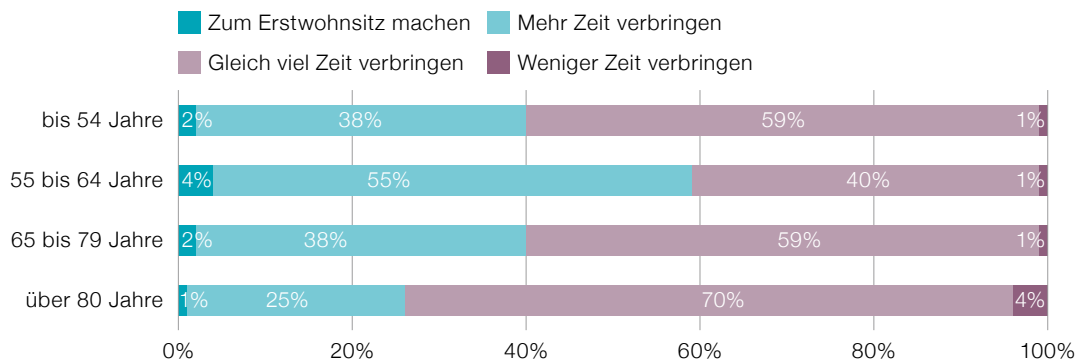


Abb.12 «Arbeiten Sie während dem Aufenthalt?», nach Altersgruppe

N = 2'497. Quelle: ZWB-Befragung

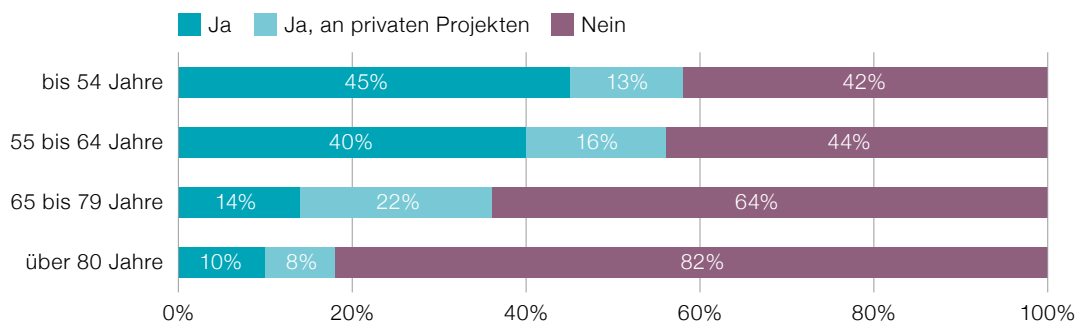
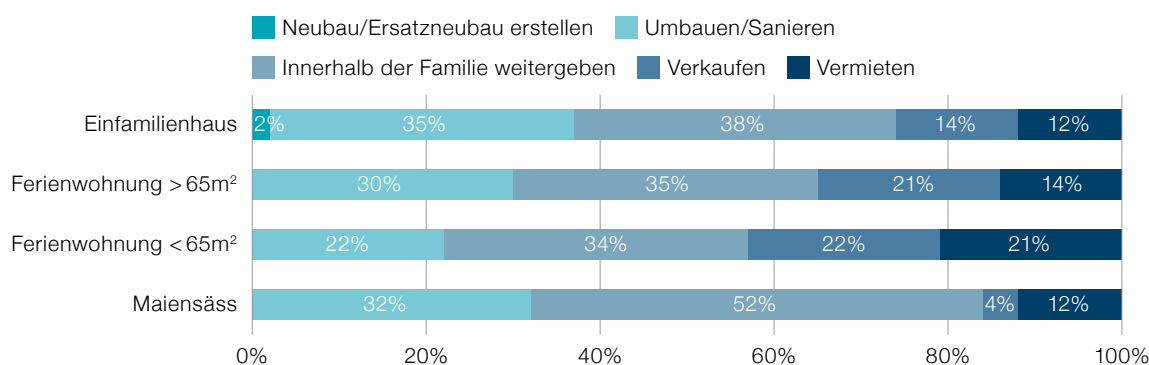
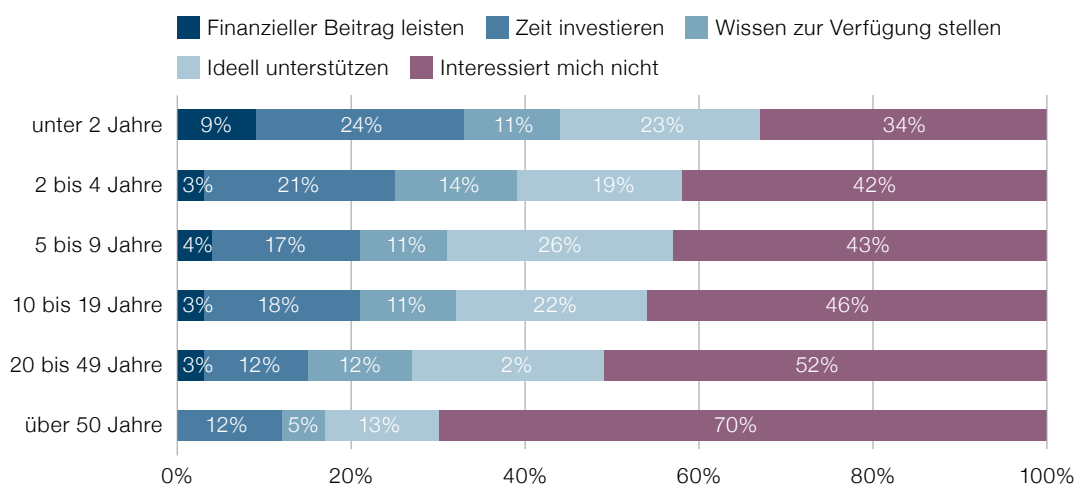


Abb. 13 Absichten für die Zweitwohnung nach Art der Wohnung

N = 609, 689 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung

**Abb. 14 Bereitschaft, sich zu engagieren nach Besitzdauer der Zweitwohnung**

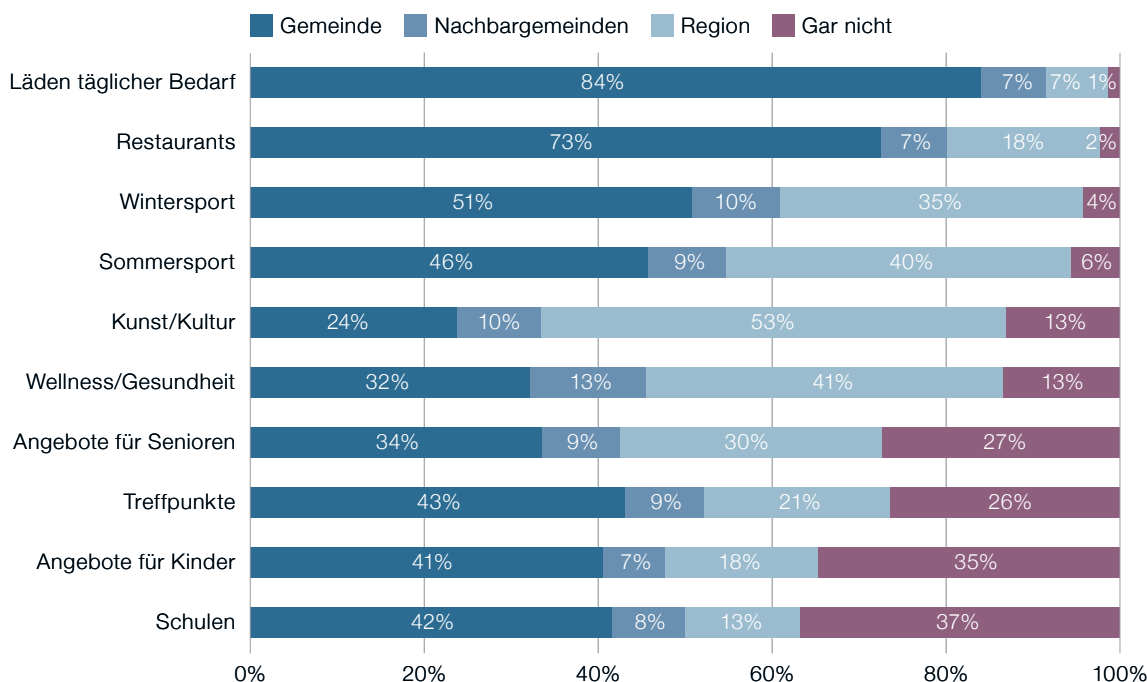
N = 2'074, 6'231 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung



- Rund ein Viertel der Befragten plant, ihre Liegenschaft in den nächsten fünf Jahren umzubauen, weiterzugeben oder zu veräussern. Ersatzneubauten sind die Ausnahme (**Abb. 13**).
- Die Bereitschaft, sich im Gemeindeleben zu engagieren, ist hoch, besonders bei frischgebackenen Zweitwohnungsbesitzern (**Abb. 14**).
- Eine grosse Mehrheit hat ein Interesse daran, dass mindestens der Laden im Dorf bleibt. Für viele Angebote reicht es, wenn sie in Nachbargemeinden oder der Region vorhanden sind (**Abb. 15**).

Abb. 15 «Welche Angebote müssten wo verfügbar sein?»

N = 2'460, 19'234 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung

**Empfehlungen**

Auf der Basis der Erkenntnisse empfehlen wir Gemeinden, die Förderung von Wohnsitzverlegungen auf die Zielgruppe 55–64-Jährige, Unternehmer und Selbständige auszurichten; Angebote für Zweitwohnungsbesitzer zu entwickeln, die während ihrem Aufenthalt an beruflichen Projekten arbeiten; und Gelegenheiten für den Austausch mit Einheimischen zu schaffen und Impulse für gemeinsame Projekte zu generieren.

Aus den Befragungen für Klosters und Davos haben wir zusätzliche Erkenntnisse zur sozialen Teilhabe, den Voraussetzungen für eine Wohnsitzverlegung und zu den Bedingungen für eine aktive Beteiligung an der Gemeinde- und Wohnraumentwicklung gewonnen:

- Die wichtigsten Argumente für und gegen eine Wohnsitzverlegung sind das soziale Umfeld, das Versorgungs- und Veranstaltungsangebot und die Steuerlast; gerade für jüngere Umzugswillige ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum ein Thema, weil sich nicht jede Zweit-

wohnung als Erstwohnung eignet. Schliesslich ziehen potenzielle Zuzüger nicht automatisch in «ihre» Zweitwohnungsgemeinde, sondern evaluieren auch andere Orte (**Abb. 16**).

- In beiden Gemeinden können sich rund 20% der Zweitwohnungsbesitzer vorstellen, in bezahlbare Erstwohnungen zu investieren. Viele wollen aus Verbundenheit zum Ort zur Gemeindeentwicklung beitragen und sehen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum als gute Investition (**Abb. 17**).
- Viele Zweitwohnungsbesitzer sind am Gemeindeleben und am Austausch mit Einheimischen interessiert, aber nur wenige sind in lokalen Vereinen organisiert – auch, weil das Vereinsleben oft nicht an den Tagen stattfindet, an denen sie vor Ort sind (**Abb. 18**).

Abb.16 Überlegungen zur Wohnsitzverlegung nach Eignung der Zweitwohnung als Erstwohnung

N = 1'062. Quelle: ZWB-Befragung Davos

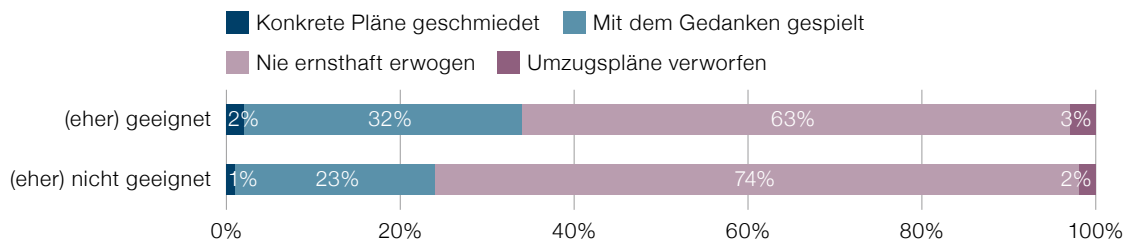


Abb.17 «Welche der folgenden Optionen könnten Sie sich vorstellen?»

N = 763. Quelle: ZWB-Befragung Klosters

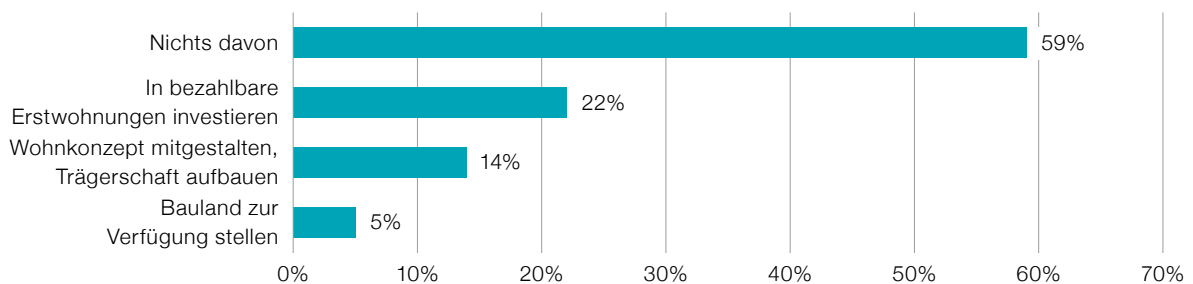
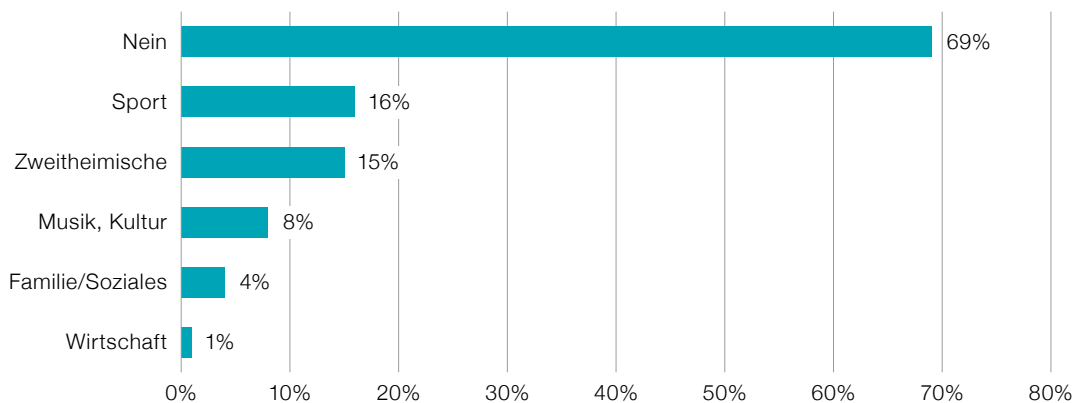


Abb.18 «Sind Sie Mitglied in einem lokalen Verein?»

N = 1'022, 1'161 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung Davos



Empfehlungen

Auf der Basis der Erkenntnisse empfehlen wir Gemeinden, die Herausforderungen und Ziele der Gemeindeentwicklung an gemeinsamen Anlässen für Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer zu thematisieren und die Wohnraumentwicklung nicht nur an den Bedürfnissen von Einheimischen,

sondern auch von (potenziellen) Zuzügern zu orientieren. Wenn sich Zweitwohnungsbesitzer an der Wohnraumentwicklung beteiligen sollen, müssen sie auf Augenhöhe eingebunden werden. Gerade die Generation 55plus kann wertvolle Impulse liefern.

4 Für wen wollen Gemeinden Wohnraum entwickeln?

Die meisten Gemeinden sind sich einig, dass sie bezahlbaren Wohnraum für Familien und Fachkräfte brauchen. Was sie ihren Zielgruppen bieten können, ist oft weniger klar. Viele Gemeinden sind sich auch nicht bewusst, dass sie Familienwohnraum freispielen können, wenn sie altersfreundlichen Wohnraum für einheimische Seniorinnen und Senioren anbieten. Gemeinden, die Zuzüge von 55plus fördern, die Verweildauer von Zweitwohnungsbesitzern verlängern und die Wohnmobilität von einheimischen 65plus erleichtern wollen, müssen entscheiden, welche Schwerpunkte sie in der Wohnraumentwicklung verfolgen wollen.

Gerade in kleineren Gemeinden ist jedes etwas grössere Projekt eine Chance mit Signalwirkung: Es macht einen Unterschied, ob auf den letzten verfügbaren Landreserven Einfamilienhäuser, Mietwohnungen oder generationendurchmischte Wohnumfelder erstellt werden.

4.1 Ausgangslage: Konsens über die Ausrichtung der Wohnraumentwicklung schaffen

Viele kleinere und mittlere Gemeinden stehen vor der Herausforderung festzulegen, wie gross der Bedarf nach generationenfreundlichem Wohnraum ist, was Wohnlagen und Wohnumfelder bieten, wer Zielgruppen sind und wie sie neue Zielgruppen ansprechen können.

Die Erstellung von strukturierten Wohnstandort- und Areal-Profilen gibt Gemeindevorständen eine Gelegenheit, Standort- und Wohnqualitäten mit Blick auf potenzielle Zuzüge zu diskutieren und einen Konsens über die strategische Ausrichtung der Wohnraumentwicklung zu formulieren.

Die Profile halten fest, was die Gemeinde als Wohnstandort auszeichnet, welche Zielgruppen

sie ansprechen möchte und was sie diesen Zielgruppen bieten kann. Gleichzeitig zeigen sie (potenziellen) Bauherren, welche Art von Wohnraum fehlt und mit welchen Angeboten eine nachhaltige Gemeindeentwicklung am besten unterstützt werden kann. Die Profile dienen also als Infopaket für potenzielle Zuzüger, als wohnpolitische Grundlage für die Raum- und Ortsplanung und als Entscheidungshilfe für Bauherren, die den demografischen Wandel als Chance nutzen wollen.

Die Wohnstandort-Profile helfen Neugierigen und Interessierten, sich in der Wohnregion zu orientieren. Potenzielle Zuzüger erhalten die Möglichkeit, Gemeinden zu identifizieren, die ihrer Vorstellung eines attraktiven Wohnumfelds am ehesten entsprechen. Regionen können die Profile als Grundlage für ein Wohnstandortmarketing nutzen: Sie zeigen auf, welche Wohnqualitäten es innerhalb einer Region gibt, wie sich die einzelnen Gemeinden unterscheiden, und dass es für unterschiedliche Bedürfnisse und Zielgruppen passende Wohnumfelder gibt.

Die Wohnstandort-Profile helfen Gemeinden, die oft sehr technischen Fragestellungen, die in Raumplanungsprozessen beantwortet werden müssen, zu erden und explizit auf bestimmte Zielgruppen und konkrete kommunale oder regionale Entwicklungsziele auszurichten. Schliesslich helfen Wohnstandort- und Areal-Profile Gemeinden, Erwartungen an Bauvorhaben zu formulieren. Entwickler, Eigentümer und Investoren erhalten wertvolle Hinweise, mit welchen Wohnformen, Zielgruppen und Versorgungsangeboten sie die Gemeindeentwicklung unterstützen und den Wohnstandort stärken können.

4.2 Kochbücher für Wohnstandort- und Areal-Profile

Wir haben die Wohnstandort-Profile mit drei sehr unterschiedlichen Gemeinden im mittleren Prätigau entwickelt: Fideris, Furna und Jenaz. Die Gemeindevorstände erhielten einen Leitfaden, der Einschätzungen zum Standort und zur Erschliessung, zur Dorfgemeinschaft, zu möglichen Zielgruppen, zu Wohnlagen und Wohnqualitäten, zu Wohnraumangeboten, zur Versorgung und zur Nachhaltigkeit verlangt (**Abb. 19**).

Der als Fragebogen strukturierte Leitfaden wurde von Vorstandsmitgliedern individuell beantwortet und kommentiert und an Vorstandssitzungen konsolidiert. Auf der Basis der konsolidierten Antworten haben wir die Texte der Profile verfasst. Die Entwürfe wurden im Austausch mit den Vorständen revidiert und von den Gemeinden verabschiedet und veröffentlicht.

Die Texte wurden bewusst direkt und ohne Jargon formuliert. Wohnstandort-Profile sollen sich von den üblichen Tourismus-Texten unterscheiden und «ungeschminkt» offenlegen, was eine Gemeinde für bestimmte – aber nicht alle – Zielgruppen zu einem attraktiven Wohnort macht. Dazu werden Qualitäten und alltägliche Herausforderungen thematisiert und mit einem Augenzwinkern relativiert. Die Kernbotschaft ist: «Bei uns wohnen ist nicht für alle und auch nicht immer ganz einfach – aber für dich gibt es in der Region bestimmt etwas, das genau zu dir passt.»

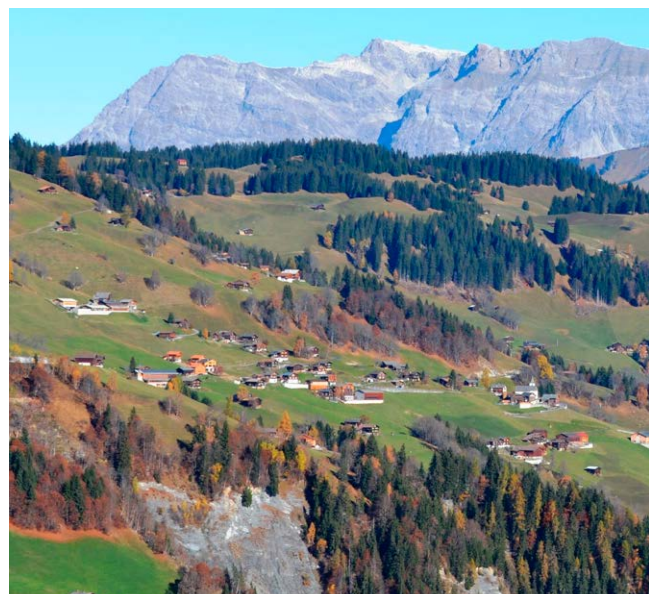
Die Gemeinden waren sich einig, dass ein Fokus der Wohnraumentwicklung auf jungen Familien liegen sollte. Ob und in welchem Umfang auch einheimische Seniorinnen und Senioren zu den Zielgruppen gehören, war umstritten. Obwohl unsere Befragungen gezeigt hatten, dass ein Teil der 70plus bereit wäre, vor dem Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim nochmals umzuziehen, bestanden Zweifel, dass unterbelegte Familienwohnungen mit der Erstellung generationenfreundlicher Wohnungen freigespielt werden können.

Auf Anregung der Gemeinden in der Region Albula haben wir als ergänzendes Instrument einen Leitfaden für Areal-Profile entwickelt, der Gemeindevorständen hilft, gemeinsame Erwartungen an eine Projektentwicklung zu formulieren.

Die Areal-Profile können als Grundlage für eine partizipative Nutzungskonzeption mit Bauherren eingesetzt werden, die einen Beitrag an die Stärkung von Wohnstandortqualitäten leisten wollen. Sie helfen Bauherren und Behörden zu klären, welchen Mehrwert ein Projekt für die Wohnraum-

Abb. 19 Gemeinde Furna (205 Einwohner)

Luftbild: ©Swisstopo, Foto: Johannes Bärtsch



entwicklung schaffen kann. Areal-Profile werden analog zu den Wohnstandort-Profilen vom Gemeindevorstand erarbeitet, in der Regel aber nicht veröffentlicht. Sie dienen primär der Meinungsbildung und als Diskussionsgrundlage für Aushandlungen mit privaten Bauherren und Entwicklern.

Blick der Autoren:**Missverständnisse und Potenziale**

Die Diskussionen zu den Wohnstandort-Profilen haben schnell gezeigt, wie stark sich Nachbargemeinden unterscheiden. Berggebiete bieten auf kleinstem Raum unterschiedliche Wohnlagen und unterschiedliche Formen des Mit- und Nebeneinanders. Das sind ideale Voraussetzungen für ein regionales Wohnstandortmarketing. Die Herausforderung ist, neben den Potenzialen auch die Realität zu vermarkten, Missverständnisse zu vermeiden und keine falschen Erwartungen zu schüren: Die meisten Gemeinden wollen nicht als Idyll verstanden werden. Wer in Berggebiete zieht, sollte bereit sein, sich auf Gemeinschaften einzulassen, die von der Land- und Viehwirtschaft und dem Tourismus geprägt sind – mit allen damit verbundenen (und in den Profilen pointiert erläuterten) Nebengeräuschen.

Gemeinde Jenaz (1'148 Einwohner), Kochbücher Wohnstandortprofil erstellen und Eigentümerdialog führen. Foto: Marietta Kobald



5 Mit wem können die Gemeinden Wohnraum entwickeln?

Gemeinden, die Zuzüge fördern, die Verweildauer von Zweitwohnungsbesitzern der Generation 55plus verlängern und die Wohnmobilität von umzugs-willigen Einheimischen der Generation 65plus erleichtern wollen, müssen entscheiden, wie sie die Bereitstellung von generationenfreundlichem Wohnraum durch Private fördern können.

Die Kochbücher für einen «Eigentümergebiet» und die «Einbindung von Zweitheimischen» helfen Gemeinden, inhaltliche Schwerpunkte für die Wohnraumentwicklung zu definieren, plan- und baurechtliche Auflagen für die Wohnraumentwicklung zu thematisieren und Grundeigentümer und Zweitwohnungsbesitzer in die Wohnraumentwicklung einzubinden. Damit unterstützen die Kochbücher die Mobilisierung von Planungs- und Baulandreserven, die Verortung geeigneter Flächen für bestimmte Wohnungs- und Versorgungsangebote und die Aktivierung potenzieller Investoren oder Trägerschaften.

5.1 Ausgangslage: Privateigentümer in die Wohnraumentwicklung einbinden

Vielen Gemeinden fehlen die Baulandreserven und die finanziellen Mittel, um eigene Wohnbauprojekte zu realisieren. Die grössten Entwicklungspotenziale liegen oft in Grundstücken von Privateigentümern, die kaum Anreize haben, Nachverdichtungsprojekte in Angriff zu nehmen. Die Herausforderung für Gemeinden besteht darin, einheimische und zweitheimische Eigentümer gut erschlossener Grundstücke zu überzeugen, trotzdem in eine bedürfnisorientierte Wohnraumentwicklung zu investieren.

Ein Eigentümerdialog ermöglicht Gemeindevorständen, Privateigentümer für die Ziele einer

nachhaltigen Wohnraum- und Siedlungsentwicklung zu sensibilisieren, den Bedarf an altersgerechtem, generationendurchmischtem und bezahlbarem Wohnen zu thematisieren und strategische Bauland- und Nutzungsreserven zu aktivieren.

Mit der Einbindung von Zweitwohnungsbesitzern können Gemeindevorstände zusätzliche Impulse für die Wohnraumentwicklung generieren, die Siedlungs- und Wohnraumentwicklung breiter abstützen und wertvolle Ressourcen mobilisieren.

5.2 Kochbuch für den Eigentümerdialog

Das Rezept für den Eigentümerdialog ist modular aufgebaut und kann je nach Ausgangslage und Zielsetzungen mit mehr oder weniger Aufwand umgesetzt werden: In der einfachsten Form kann ein Dialog zu einer spezifischen Fragestellung in einer einmaligen Veranstaltung abgeschlossen werden. Wenn das Ziel ist, ein gemeinsames Problemverständnis zu entwickeln oder einen regelmässigen Austausch zu kultivieren, sind Dialogserien eine bessere Option.

Entscheidend ist, dass Themen und Ziele klar definiert und die richtigen Zielgruppen identifiziert und mobilisiert werden: Je nach Fragestellung kann sich ein Dialog an alle Eigentümer, an Eigentümer in einem bestimmten Perimeter oder an Eigentümer, die von einer bestimmten Entwicklung betroffen sind, richten. Und je nachdem, ob Gemeinden vor allem informieren oder gleichzeitig Stimmungen und Einschätzungen abholen möchten, können Informationsveranstaltungen mit einem anschliessenden Apéro abgerundet oder mit partizipativen Elementen angereichert werden.

Dabei stellt sich immer die Frage, in welchem Rahmen ein zielführender Dialog überhaupt möglich ist. Gerade in kleinen Gemeinden, in denen viel Persönliches mitschwingt, lohnt es sich zu prüfen,

ob ein Dialog gemeinsam mit Nachbargemeinden geführt werden kann.

Im Rahmen des Modellvorhabens haben wir Fideris, Furna und Jenaz bei der Planung und Umsetzung einer gemeinsamen Veranstaltung unterstützt, an der Vertreter des Kantons über die Baulandmobilisierung informierten und die Gemeinden ihre Wohnstandortprofile präsentierten (**Abb. 20**). Das Format vermittelte den Teilnehmenden, dass Entwicklungen in ihren Gemeinden zwar speziell gelagert, aber nicht aussergewöhnlich sind. Erfahrungen konnten im Austausch kontextualisiert und Erwartungen relativiert werden.

Das Projekt hat auch gezeigt, wo Gemeinden von Sparring-Partnern profitieren: Wir haben In-

puts zum Prozessdesign geliefert, Grundlagen aufbereitet, das Drehbuch für die Veranstaltung erstellt und den Anlass moderiert, die Erkenntnisse aufbereitet und die Medienmitteilungen verfasst. Die Gemeinden haben Inhalte erstellt und logistische Aufgaben wie die Organisation, die Mobilisierung und die Planung von Folgemaßnahmen übernommen.

Blick der Autoren:

Kleinräumigkeit als Hürde

Der Eigentümerdialog verdeutlicht, mit welchen Herausforderungen kleinere und mittlere Gemeinden konfrontiert sind, wenn sie die Wohnraumentwicklung strategisch steuern wollen: man kennt sich, man misstraut sich, man erinnert sich und man versucht, Konflikten aus dem Weg zu gehen. Gemeinsam mit Nachbargemeinden oder der Region durchgeführte Eigentümerdialoge können die Kleinräumigkeit bis zu einem gewissen Grad kompensieren. Die Entscheidung, lokale Realitäten zu kontextualisieren und individuelle Sorgen und Begehrlichkeiten zu relativieren ist allerdings kein Selbstläufer. Gemeindevorstände, die in der Wohnraumentwicklung etwas bewegen wollen, brauchen viel soziales und politisches Kapital – und verdienen Goodwill und Unterstützung, gerade auch in der regionalen und kommunalen Richtplanung.

Abb.20 Auftaktveranstaltung mit den Gemeindevorständen beider Regionen und Eigentümerdialog in der Gemeinde Jenaz (1'148 Einwohner)

Fotos: Roman Bergamin (oben), Joëlle Zimmerli (unten)



5.3 Kochbuch für die Einbindung von Zweitwohnungsbesitzern

In Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungs-Anteil stellt sich früher oder später die Frage, wie Zweitwohnungsbesitzer in die Wohnraum- und Siedlungsentwicklung eingebunden werden können. Wegen der komplexen und vielerorts vorbelasteten Beziehungen mit organisierten Zweitwohnungsbesitzern ist der Prozess anspruchsvoll und aufwendig. Gemeinden müssen bereit sein, neben finanziellen und personellen Ressourcen auch politisches Kapital einzusetzen.

Wir haben in zwei ähnlich strukturierten Prozessen mit den Gemeinden Klosters und Davos ausprobiert, wie Zweitheimische als Ressource für die nachhaltige Wohnraum- und Siedlungsentwicklung gewonnen werden können.

In beiden Gemeinden wurde intensiv und kontrovers diskutiert, ob sich einheimische Familien Wohneigentum noch leisten können, wie das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen für Einheimische und Fachkräfte ausgebaut werden könnte, was gemeinnützige Wohnbauträger leisten könnten, ob es altersgerechten Wohnraum braucht und ob sich die Wohnraumentwicklung überhaupt als Rezept gegen eine schrumpfende Bevölkerung eig-

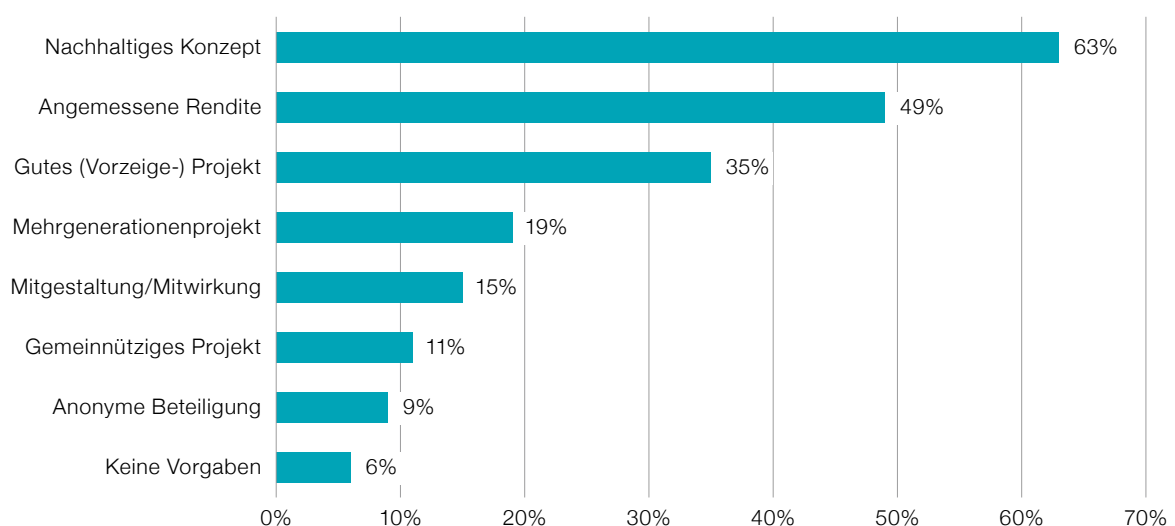
net. In Klosters ging es explizit auch darum, das angespannte Verhältnis zwischen der Gemeinde und organisierten Zweitwohnungsbesitzern zu verbessern. In Davos stand die Frage im Vordergrund, ob und unter welchen Bedingungen sich Zweitwohnungsbesitzer an der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum beteiligen würden.

Analog zum Eigentümerdialog mussten die Gemeinden entscheiden, welche Aufgaben der Prozess lösen sollte und ob sie einen einmaligen Anlass oder einen periodischen Austausch anstrebten. Weil es in beiden Fällen neben komplexen inhaltlichen Fragen auch darum ging, Vertrauen zu schaffen und Beziehungen aufzubauen, haben wir einen vierstufigen Prozess mit kleiner Variation entwickelt.

Ausgangspunkt waren Befragungen von Zweitwohnungsbesitzern. Auf der Basis der regionalen Befragung (*Kap. 3.1*) haben wir mit den Gemeindevorständen das Erkenntnisinteresse geschärft und die Fragebogen auf die Herausforderungen und Ziele der einzelnen Gemeinden ausgerichtet. Dazu gehörten Fragen zu Motivationen, Erwartungen und Voraussetzungen für Wohnsitzverlegungen und die Beteiligung an der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Wir haben die Befragungen auch dazu genutzt, Interessierte für die Fokusgruppen und die Kamingespräche zu rekrutieren.

Abb.21 Voraussetzungen für Investitionen in bezahlbare Erstwohnungen

N = 202, 426 Antworten. Quelle: ZWB-Befragung Davos



Die Befragungen haben gezeigt, dass sich in beiden Gemeinden rund ein Fünftel der Befragten vorstellen könnte, in bezahlbare Erstwohnungen zu investieren. Voraussetzung für viele potenzielle Investoren ist, dass es nachhaltige Projekte gibt, die eine angemessene Rendite präsentieren (**Abb. 21**). Es gibt ein gewisses Interesse an Mehrgenerationenprojekten, sie sind aber keine Selbstläufer. In beiden Gemeinden würden sich je rund 10% der potenziellen Investoren an gemeinnützigen Projekten beteiligen.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Fokusgruppen erhielten die Möglichkeit, sich im informellen Rahmen zu spezifischen Themen zu äussern. In den Diskussionen hat sich u. a. gezeigt, dass potenzielle Investoren von Gemeinden erwarten, dass diese mit ins Risiko gehen und mehrheitsfähige Projekte vorlegen, die nachhaltige Renditen generieren und von Einheimischen mitgetragen werden. Weiter sollen Projekte Wohnraum für Familien und Fachkräfte schaffen, die sich kein Eigentum leisten können, und einen Beitrag an die innere Verdichtung leisten.

Anhand der Erkenntnisse aus der Befragung und der Fokusgruppen haben wir einen Gesprächsfaden «Kamingespräche» erstellt, die wir mit den Klosterser Gemeindevorständen und dem Davoser Landamman geführt haben. Die Kamingespräche ermöglichten interessierten Zweitwohnungsbesitzern, sich in einem intimen Rahmen über die Pläne, Herausforderungen und Einschätzungen von politischen Entscheidungsträgern zu informieren, Mitglieder der Exekutive persönlich kennenzulernen und sich mit ihnen auszutauschen. Ziel war, ein besseres Verständnis und eine Vertrauensbasis zu schaffen. Dass selbst erfolgreiche Gemeinden wie Klosters und Davos unter der Abwanderung leiden und schrumpfen, war den Wenigsten bewusst.

In einer abschliessenden Abendveranstaltung wurden die wichtigsten Erkenntnisse einem gemischten Publikum von Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzern präsentiert und die Folgemaassnahmen der Gemeinden vorgestellt.

Wir haben für beide Gemeinden die Befragungen durchgeführt und ausgewertet, je vier Fokusgruppen konzipiert und durchgeführt, je vier Kamingespräche geplant und moderiert und die Ergebnisse für die Abschlussveranstaltung aufbereitet und präsentiert. Die Gemeinden haben die Organisation und Kommunikation übernommen. Die Gemeindevorstände haben an den Kamingesprächen und an der Informationsveranstaltung teilgenommen und Folgemaassnahmen formuliert und präsentiert.

Blick der Autoren:

Organisierte und nicht organisierte

Die Beziehungen zwischen Gemeinden und Zweitwohnungsbesitzern werden häufig von Konflikten über Abgaben, Verteilschlüssel und Privilegien überschattet. Unsere Befragungen zeigen, dass die Bedürfnisse, Hoffnungen und Sorgen vieler Zweitwohnungsbesitzer nicht auf die Kurtaxen- und Skipass-Debatten reduziert werden können. Die Spannweite zwischen Zweitwohnungsbesitzern, die vor allem die Nähe zum Skilift suchen, bis zu engagierten Zweitheimischen, die fast das halbe Jahr in den Bergen verbringen, ist enorm. Um dieser Vielfalt gerecht zu werden, braucht es vielfältige Anknüpfungspunkte, über die Beziehungen und Kontakte zu Einheimischen und zur Gemeinde gepflegt werden können.

6 Wie können Gemeinden gemeinsame Nenner für Projekte finden?

Gemeinden, die Zuzüge von 55plus fördern, die Verweildauer von Zweitwohnungsbesitzern verlängern und die Wohnmobilität von umzugswilligen einheimischen Seniorinnen und Senioren erleichtern wollen, müssen auf Baulandreserven oder im Bestand breit abgestützte und mehrheitsfähige Projekte entwickeln, und mit Eigentümern und dem kantonalen Denkmalschutz Wege finden, auch im ortsbildgeschützten Bestand bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

6.1 Ausgangslage: Kooperative Planungsprozesse initiieren und durchführen

Die intensive Bautätigkeit der letzten Jahre hat es schwieriger gemacht, Einwohnerinnen und Einwohner für komplexe und potenziell transformative Bauvorhaben zu begeistern. Wenn auf zentral gelegenen (letzten) Landreserven bedürfnisgerechte Wohnungen und Wohnumfelder entstehen sollen, braucht es einen breit abgestützten Konsens zum Mehrwert, der für heutige und künftige Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen wird. Das erfordert einen Meinungsbildungsprozess, in dem Erwartungen an Nutzungen und Trägerschaften und Bedenken zu Entwicklungen und Veränderungen offen und kontrovers diskutiert werden können.

Die Hürden für die Erstellung von bedürfnisgerechtem Wohnraum können auch im Kleinen unüberwindbar scheinen. Wenn Eigentümer ältere Bestandsobjekte, wie z.B. Stallscheunen, in geschützten Ortsbildern zu generationenfreundlichem und bezahlbarem Wohnraum umnutzen wollen, müssen sie komplexe planerische und denkmalpflegerische Auflagen mit Nutzerbedürfnissen und wirtschaftlichen Kriterien vereinbaren.

Das erfordert Güterabwägungen und einen Interessensausgleich, in dem Zielkonflikte angesprochen und Ansprüche relativiert werden.

Der Erfolg grösserer und kleinerer Bauprojekte hängt daher auch davon ab, ob es Gemeinden und Bauherren gelingt, einen gemeinsamen Nenner für mehrheits- und bewilligungsfähige Projekte zu definieren.

Das Kochbuch «Dorfkernentwicklung & Programmierung» zeigt auf, wie Gemeinden Bauvorhaben in einem mehrstufigen Partizipationsprozess aus Nutzungssicht diskutieren und Impulse für die Planung und die Raumplanung generieren können.

Der Leitfaden «Bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern» unterscheidet sich von den anderen Kochbüchern: Er ist explizit darauf angelegt, Bauherren und Behörden bei der Umnutzung nicht geschützter Bestandsbauten in geschützten Ortsbildern zu unterstützen. Er zeigt auf, wie denkmalpflegerische und nutzungsspezifische Anforderungen in einem schlanken dialogorientierten Prozess identifiziert und priorisiert werden können.

6.2 Kochbuch für die Dorfkernentwicklung & Programmierung

Wenn strategische Arealentwicklungen einen Mehrwert schaffen und mehrheitsfähig werden sollen, müssen sie in die Gemeinde- bzw. Dorfentwicklung eingebettet werden. Das erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümern und der Gemeinde, gute Entscheidungsgrundlagen, Ideen, Dialogbereitschaft und Engagement. Bevor Gemeinden in einen Öffentlichkeitsprozess einsteigen, sollten Exekutiven einen Konsens zu Ansprüchen und Ambitionen definieren und in bilateralen Sondierungsgesprächen

Abb.22 Dorfkernentwicklung in der Gemeinde Schiers (2'861 Einwohner)

Luftbild: © Swisstopo, Foto: Gemeinde Schiers



die Absichten und Haltungen von Eigentümern und potenziellen Veto-Spielern abklären und einen Betrachtungsperimeter festlegen.

Sobald die wichtigsten Parameter aus der Sondierungsphase feststehen, können mit einer Spurguppe Bedürfnisse, Erwartungen und erste Ansätze für die Dorfkernentwicklung skizziert und die wichtigsten Hebel und Hürden für die Umsetzung identifiziert werden. Spurguppen sollten ein möglichst breites Meinungsspektrum abbilden

und einflussreiche Skeptiker, wenn immer möglich, früh einbinden. Eine der wichtigsten Aufgaben von Spurguppen ist, gemachte Meinungen zu hinterfragen und den Rahmen für mögliche Entwicklungen abzustecken. Einfache Befragungen oder Fokusgruppen können helfen, Überzeugungen zu relativieren und blinde Flecken aufzudecken.

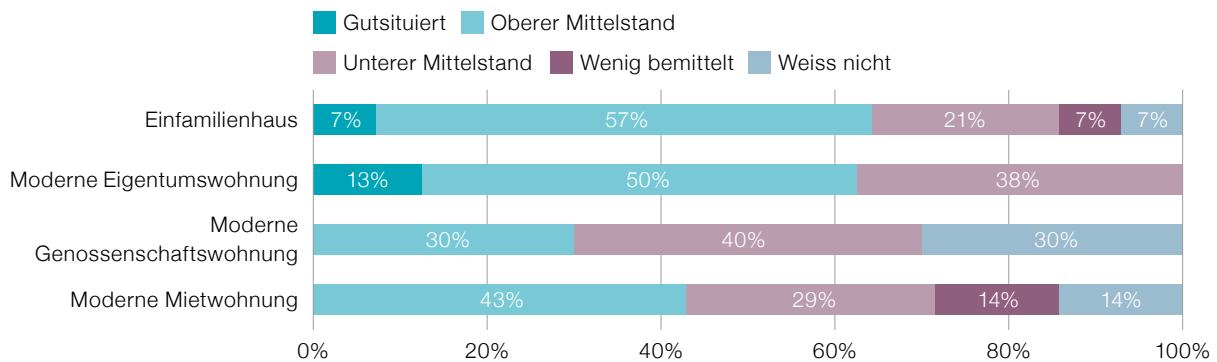
Die konkreten Erwartungen und Bedürfnisse, die mit einer Dorfkernentwicklung erfüllt werden könnten, sollten in öffentlichen Dialogveranstaltungen diskutiert und gewichtet werden (**Abb. 22**). Damit langfristige, realistische und belastbare Entwicklungsperspektiven entstehen, sollten Dialogveranstaltungen unterschiedliche Zielgruppen zusammenbringen: Eigentümer von relevanten Grundstücken, einspracheberechtigte Akteure, potenzielle Bauträger, jüngere Einwohner und potenzielle Zuzüger, Arbeitgeber und potenzielle Mieter von Geschäftsflächen.

Im Pilotprojekt, das wir mit der Gemeinde Schiers durchgeführt haben, haben wir die Dorfkernentwicklung und Programmierung anhand eines zentral gelegenen un bebauten Grundstücks zur Diskussion gestellt. Wir haben diverse Grundlagen für die Diskussionen erstellt, u.a. eine Arbeitnehmer-Befragung, in der wir von Zupendlern wissen wollten, ob sie sich einen Umzug in die Gemeinde grundsätzlich vorstellen könnten, und wenn ja, an welchen Wohnformen sie interessiert wären (**Abb. 23**).

Entscheidend war auch, absehbare Entwicklungen im Dorfkernperimeter zu identifizieren. Dazu haben wir eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Die Erkenntnisse wurden in mehreren Schritten in der Spurguppe aufbereitet und in drei Dialogveranstaltungen mit der Bevölkerung diskutiert. Die Gemeinde hat Aufgaben wie die Organisation und Kommunikation, die Zusammenstellung der Spurguppe und die Vermittlung der Kontakte zu Eigentümern und Medien übernommen. Wir waren für die Erstellung von Grundlagen, die Durchführung der Befragungen, die Moderation der Veranstaltungen sowie die Aufbereitung der Inhalte zuständig.

Abb.23 Erwünschtes Wohnungsangebot potenzieller Zuziehender

N = 55, 196 Antworten. Quelle: Befragung Erwerbstätige in Schiers

**Blick der Autoren: Verhinderer im Vorteil**

Die Dialogveranstaltungen zur Dorfkernentwicklung und Programmierung haben uns vor Augen geführt, wie schwierig es sein kann, die Potenziale von kooperativen Planungsprozessen zu nutzen. Auf der Suche nach tragfähigen Kompromissen wurden kontroverse Diskussionen immer wieder in einem «Power Play» mit dem Verweis auf die verbindlichen Entscheide (und Mehrheitsverhältnisse) in zukünftigen Gemeindeversammlungen abgeblockt. Die Verhinderer waren klar im Vorteil. Dabei zeigt sich gerade in kleineren Gemeinden, wie wichtig es ist, gemachte Haltungen und Meinungen zu hinterfragen und Entwicklungsmöglichkeiten kritisch zu reflektieren. Partizipationsprozesse können funktionieren, wenn sie unmissverständlich deklarieren, wer der «Besteller» eines Dialogs ist, was zur Debatte steht (und was nicht), über welchen Gestaltungsspielraum die Teilnehmenden verfügen und wie der Besteller die Ergebnisse und Impulse im weiteren Vorgehen nutzen will.

6.3 Kochbuch für bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern

Der Leitfaden «Bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern» ist ein Instrument für Gemeinden, die in einem strukturierten Dialog mit Bauherren und der kantonalen Denkmalpflege festlegen möchten, unter welchen Bedingungen Objekte in geschützten Ortsbildern, in denen bezahlbarer Generationenwohnraum entstehen könnte, erneuert oder ersetzt werden können.

Der Leitfaden enthält Checklisten, mit denen die ortsbildrelevanten und nutzungsbedingten Anforderungen an die Umnutzung oder den Ersatz einer Bestandsbaute definiert und priorisiert werden. Der Prozess zielt darauf ab, dass Eigentümer das Umnutzungspotenzial einer Baute zu einem frühen Zeitpunkt gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde und Fachexperten beurteilen und bei geeigneten Objekten die wichtigsten Kriterien für die Entwicklung eines Erneuerungs- oder Ersatzprojekts festlegen können.

Der Prozess wird ausgelöst, wenn sich ein Eigentümer mit der Absicht an die Gemeinde wendet, in einem geschützten Ortsbild altersgerechte und bezahlbare Erstwohnungen zu realisieren und sich bereit erklärt, in einem kooperativen Planungsverfahren die Chancen und Risiken auszuloten.

Der Prüf-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 (Abb. 24). Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung definieren Eigentümer, Vertreter der Gemeinde und von der Denkmalpflege akzeptierte 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 erarbeitet die Bauherrschaft das Bauprojekt und reicht es bei der Gemeinde ein. Nach einer weiteren Prüfung und letzten Anpassungen startet der Baubewilligungsprozess.

Wir haben den Leitfaden 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, an einem Pilotprojekt plausibilisiert und daraufhin angepasst. Der Leitfaden ist so gestaltet, dass Gemeinden mit Hilfe des Ablaufschemas, den Erklärungen zum

Vorgehen und den Checklisten selbständig damit arbeiten können.

Eine zentrale Erkenntnis aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Pilotprojekts ist, dass in kleineren Objekten, an die hohe gestalterische Anforderungen gestellt werden, kein bezahlbarer Generationenwohnraum erstellt werden kann. Wenn die Anlagelimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für gemeinnützige Wohnbauträger als Messlatte genommen werden, verschärft sich das Problem: Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in anspruchsvollen Umnutzungen ist heute unmöglich.

Blick der Autoren: Absolute Ansprüche
 Ein dialogorientierter Planungsprozess hat aus unserer Sicht ein grosses Potenzial, die Entwicklung von bezahlbarem Generationenwohnraum in sensiblen oder geschützten Ortsbildern zu erleichtern. Damit der Dialog funktioniert, müssen alle beteiligten Parteien bereit sein, Maximalforderungen loszulassen und sich auf eine pragmatische Lösung einzulassen. Der Konsens, dass gut genug oft wirklich gut genug ist, ist aber alles andere als selbstverständlich.

Abb.24 Ablauf des Prüf-Prozesses

Quelle: Zimraum/Stratcraft

	Potenzialanalyse	Analyse Vorprojekt	Analyse Bauprojekt	Baueingabe
	Begehung vor Ort Checklisten ortsbauliche und gesellschaftliche Kriterien Vorprojekt	Diskussion Vorprojekt erfüllt Anforderungen aus Potenzialanalyse Bauprojekt	Diskussion Bauprojekt erfüllt Anforderungen aus Vorprojektanalyse Bauprojekt	Bau-bewilligungsprozess
Gemeinde	■	■	■	■
Denkmalpflege	■	○	○	
Eigentümer/ Planer	○	○	○	
	■ Ist im Lead ○ Ist beteiligt			

7 Übergeordnete Erkenntnisse und Empfehlungen zur bedürfnisorientierten Wohnraumentwicklung

Wenn sich Berggebiete weiterentwickeln sollen und Gemeinden die generationendurchmischte dezentrale Besiedlung langfristig sicherstellen wollen, brauchen sie ein breiteres, moderneres und vielfältigeres Wohnungsangebot mit niederschwelligen Alternativen zum Wohneigentum, bezahlbarem Wohnraum für Familien, barrierearmen Wohnungen für ältere Generationen und Wohnumfelder, die ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen.

Die Hürden für die Bereitstellung von generationengerechtem Wohnraum in Bergregionen sind im Lauf unseres Modellvorhabens höher geworden. Das Zusammenspiel von Raumplanungs- und Zweitwohnungsgesetz hat zu einer Verlagerung der Nachfrage auf den Altbestand geführt. Daraus ergeben sich zwei neue Herausforderungen:

- Der Handlungsdruck für die Wohnraumversorgung hat zugenommen. Immer weniger Einheimische können sich altrechtliche Bestandsliegenschaften und neue Erstwohnungen im Eigentum leisten, das Angebot an Mietwohnungen ist knapp und der Raum für gemeinnützige Wohnbauträger ist limitiert.
- Die Akzeptanz für Neubauprojekte in der Bevölkerung hat abgenommen. Wachstumsmüde Stimmberechtigte wehren sich aus Sorge um die letzten Reserven nicht nur gegen Zweitwohnungen, sondern auch gegen Projekte, dank denen bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und potenzielle Zuzüger entstehen könnte.

Gleichzeitig schöpfen Gemeinden die Möglichkeiten, die Wohnraumentwicklung über die Raumplanung zu steuern, nicht aus. Wir haben im Lauf des Modellvorhabens zwei zentrale Stolpersteine identifiziert:

- Planungsgeschäfte sind für kleinere milizgeführte Gemeinden zu aufwändig und komplex. In Ortsplanungsrevisionen werden strategische Weichenstellungen für die Wohnraumentwicklung von technischen Diskussionen zu Nebenschauplätzen überlagert, die Steuerungswirkung der Instrumente kann sich dadurch nicht entfalten.
- Die wichtigen Diskussionen zur Baulandmobilisierung werden von Konflikten über Aussonnungen überschattet. Statt mit Privateigentümern in die Zukunft zu schauen, müssen Gemeinden politisches Kapital einsetzen, um die Vergangenheit aufzubereiten und Erbsünden zu bewältigen.

Unsere Kochbücher zeigen auf, wie Gemeinden und Regionen die strategische Wohnraumversorgung innerhalb der geltenden Rahmenbedingungen mit kooperativen Planungsinstrumenten verbessern können. Damit die Bereitstellung von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für ältere und jüngere Generationen langfristig funktioniert, braucht es auf Bundesebene einen klareren Blick auf die Konsequenzen ihrer Regulierungen sowie auf die Handlungsmöglichkeiten und Ressourcen von Gemeinden und Kantonen – und zusätzliche Kapazitäten in den Regionen.

7.1 Wohnraum- und Wohnstandortentwicklung in Bergregionen

Wir haben im Lauf des Modellvorhabens beobachtet, dass das Problembewusstsein und der Gestaltungswille auf der Gemeindeebene zugenommen haben: Viele Gemeinden sind bereit, eine aktive Wohnraum- und Bodenpolitik zu betreiben, es gibt bei Gemeinden und Einwohnern ein reges Interesse an «anderen» Wohnformen wie Genossenschaften oder generationendurchmischem Wohnen im Alter. Gleichzeitig fehlen Erfahrungen und replizierbare Vorbilder und viele Gemeindevorstände zweifeln daran, dass sie überhaupt etwas bewirken können: Zweitwohnungen bleiben zu attraktiv, der Fokus auf die Innenverdichtung und hohe baukulturelle Ansprüche in geschützten Ortsbildern erschweren preisgünstiges Bauen, die Anlagevolumen sind für erfahrene institutionelle Investoren oft zu klein.

Der Bund kann die bedürfnisorientierte Wohnraumentwicklung in Berggebieten gezielt fördern:

- Es braucht ein Umdenken in der Zweitwohnungs-Debatte. Der Fokus in der aktuellen Diskussion zur Lockerung der Auflagen für Ersatzneubauten muss von «Erstwohnungen» auf «bezahlbare Erstwohnungen» verschoben werden: Bei Erweiterungs- und Ersatzbauten sollte die Anzahl bezahlbarer Erstwohnungen (mindestens) erhalten werden und es braucht dringend Anreize für die Erstellung bezahlbarer Mietwohnungen.
- Es braucht neue Instrumente für die Wohnbauförderung, die auch in Berggebieten und für die Aktivierung und Nachverdichtung im Bestand funktionieren. Für die dezentrale Besiedlung und Innenentwicklung müssen auch kleinere Projekte förderfähig sein, die bedürfnisgerechte Wohneinheiten unter Berücksichtigung hoher baukultureller Auflagen erstellen wollen.
- Es braucht neue architektonische und städtebauliche Ideen für die Erneuerung des Gebäudebestands, z.B. in Form eines nutzungs- und bedürfnisorientierten Leitfadens für «Typologien für dichteres Wohnen in Berggebieten.»

Gemeinde Klosters (4'423 Einwohner), Kochbuch für die Einbindung von Zweitwohnungsbesitzern

Foto: Georg Fromm



7.2 Kooperative Planungsprozesse in Bergregionen

In den Prozessschritten, die wir im Rahmen des Modellvorhabens begleiten durften, hat sich immer wieder gezeigt, dass die Wohnraum- und Siedlungsentwicklung ein hohes Mobilisierungspotenzial hat. Viele Gemeindevorstände sind bereit, neue Ansätze auszuprobieren, viele Stakeholder sind bereit, sich zu engagieren. Anders als in den grösseren Städten und Agglomerationen gibt es kaum Wettbewerb unter den Planungsbüros, den Gemeinden fehlt es oft an Erfahrung und teilweise am Verständnis, wie «weiche» Planungsinstrumente im Zusammenspiel mit den komplexen Raumplanungsinstrumenten und -verfahren funktionieren, mit denen das RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt wird.

Der Bund und die Kantone können die bedürfnisorientierte Wohnraumentwicklung in Berggebieten gezielt fördern:

- Die raumplanerischen Anforderungen an Berggebiete müssen überprüft und vereinfacht werden. Damit Gemeinden und Regionen dezentrale Besiedlung mit den Zielen einer nachhaltigen Raumentwicklung vereinbaren können, braucht es schlanke, einfach verständliche und für Randregionen relevante Planungsinstrumente, die auch ohne professionelle Bau- und Planungsämter genutzt werden können.
- Die Raumplanung muss sich (wieder) auf die Zukunft konzentrieren. Es braucht einfache und klare Orientierungs- und Umsetzungshilfen, die es (Kantonen und) Gemeinden ermöglichen, einen Schlussstrich unter die schwierigen und aufreibenden Diskussionen zu Auszonungen zu ziehen und sich darauf zu konzentrieren, die dezentrale Besiedlung zukunftsfähig zu machen.
- Es braucht mehr Wettbewerb unter Planungsbüros: Gerade Berggebiete sind auf innovative Lösungen angewiesen.

7.3 Verstetigung

Eine Frage, die wir uns im Laufe des Modellvorhabens immer wieder gestellt haben, ist, wie wir unsere Erkenntnisse lokal verankern und kooperative Prozesse verstetigen können. In den ersten Projektphasen war geplant, die Instrumente in einer regionalen Wohnstandortstrategie und -vermarktung zu bündeln. Allerdings hat sich schnell abgezeichnet, dass die Voraussetzungen für eine Regionalisierung der strategischen Wohnraumentwicklung nicht gegeben sind. Gemeinden sind in der Regel nicht bereit, die Verantwortung für die Wohnraumentwicklung an die Regionen abzugeben, entsprechend fehlen bei den Regionen Kapazitäten, Mittel und Instrumente für die Umsetzung.

Die Ende 2023 verabschiedete «Regionale Standortentwicklungsstrategie Prättigau/Davos 2035» zeigt, dass Regionen in der Wohnraumentwicklung dennoch eine wichtige Rolle übernehmen können. Die Strategie anerkennt, dass in einer aktiven Wohnraumpolitik primär die Gemeinden gefordert sind. Sie betont aber auch, dass die Region gemeinsame Massnahmen für das Wohnstandortmarketing ergreifen und wichtige Koordinationsaufgaben übernehmen kann. Die Region kann sensibilisieren und den Wissenstransfer unter den Gemeinden oder mit Dritten fördern. Vor allem kann sie Gemeinden darin bestärken, Spielräume auszuloten und zu nutzen: indem sie planerische Voraussetzungen für den Erstwohnungsbau schaffen, Anreize zu verdichtetem Bauen setzen, den Verkauf von Zweitwohnungen einschränken, Public-Private-Partnerschaften (u.a. mit Wohnbaugenossenschaften) prüfen und eine aktive Bodenpolitik betreiben. Schliesslich kann und will die Region den Dialog zwischen Ein- und Zweitheimischen erleichtern und «Zweitheimische» als Teil der regionalen Bevölkerung in die (Wohn-) Standortentwicklung einbeziehen.

Die Haltung und Herangehensweise der Region Prättigau/Davos zeigt, dass die Erfolgsformel für kooperative Planungs- und Entwicklungsprozesse auch für die Verstetigung gilt: involvierte Akteure müssen bereit sein, Probleme beim Namen zu nennen und ihre Handlungsspielräume auszureizen,

um Kompromisse einzugehen. Es geht um ein Können und Wollen.

Wenn Gemeinden die bedürfnisgerechte dezentrale Besiedlung von Berggebieten zukunftsfähig machen wollen, können sie Hürden in der Standort- und Siedlungsentwicklung offen thematisieren und den Austausch mit Eigentümern und unter Ein- und Zweitheimischen in Form von Wohndialogen institutionalisieren. Regionen können sie dabei unterstützen, die Erstellung von Wohnstandort-Profilen zu koordinieren und Vermarktungsmassnahmen zu initiieren. Der Kanton kann Kochbücher, Leitfäden usw. aktiv bewerben, den Erfahrungsaustausch fördern, Erfolge und Rückschläge evaluieren und neben Vorzeigeprojekten auch die Vorbildfunktion von gelungenen Kompromissen würdigen. Der Bund kann anerkennen, dass es Zielkonflikte zwischen gesetzlich verankerten öffentlichen Aufgaben gibt, und Kantone und Gemeinden mit Umsetzungshilfen und Beratungsangeboten aufzeigen, wie sie diese Zielkonflikte lösen könnten.

Links zu den Dokumenten

Befragungen Zweitwohnungsbesitzer:

[Präsentation der Erkenntnisse aus den Regionen vom 22.03.2021 \(PDF\)](#)

[Präsentation der Erkenntnisse aus Davos vom 30.08.2021 \(PDF\)](#)

[Präsentation der Erkenntnisse aus Klosters vom 19.08.2021 \(PDF\)](#)

Befragung Einheimische 70plus:

[Präsentation der Erkenntnisse aus der Region Albula vom 02.07.2021 \(PDF\)](#)

[Präsentation der Erkenntnisse aus der Region Prättigau/Davos vom 18.08.2021 \(PDF\)](#)

Kochbücher:

[Kochbuch «Wohnstandort-Profile entwickeln»](#)

[Kochbuch «Areal-Profile entwickeln»](#)

[Kochbuch «Eigentümergebiet führen»](#)

[Kochbuch «Zweitwohnungsbesitzer einbinden»](#)

[Kochbuch «Dorfkernentwicklung &](#)

[Programmierung diskutieren»](#)

[Leitfaden «Bezahlbares Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern»](#)

Dorf Pany, Gemeinde Luzern (1624 Einwohner), Kochbuch für bezahlbares Generationenwohnen. Foto: © Gemeinde Luzern



Impressum

Auftraggeberin	Region Albula, Stradung 26, 7450 Tiefencastel 081 254 56 21, info@region-albula.ch Region Prättigau/Davos, Rathausgasse 2, 7250 Klosters 081 414 32 30, https://www.praettigau-davos.ch/kontakt
Begleitgruppe	Roman Bergamin (Region Albula, Geschäftsleiter) Georg Fromm (Region Prättigau/Davos, Geschäftsleiter) Valérie Favre Accola (Region Prättigau/Davos, Leiterin Regionalentwicklung) Karin Weiss (Age-Stiftung, Leitung Förderbeiträge), Jude Schindelholz (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wissenschaftlicher Mitarbeiter), Matthias Howald (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wissenschaftlicher Mitarbeiter)
Projektleiter, Autoren	Dr. Joëlle Zimmerli Zimraum GmbH, Müllerstrasse 48, 8004 Zürich, 044 586 43 31, zimmerli@zimraum.ch, www.zimraum.ch Dr. Christian Brüttsch Stratcraft GmbH, Spitalgasse 5, 8001 Zürich 076 348 65 51, cb@stratcraft.ch, www.stratcraft.ch
Gestaltung	Anamorph, Marcel Schneeberger und Naoko Iyoda
Fotos Cover	Foto: Johannes Bärtsch, Luftbild: © Swisstopo
Förderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Modellvorhaben des Bundes, das von der Age-Stiftung gefördert wurde. Weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch . Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.



Projekt-ID	772
Datum	Januar 2024

Zimraum
Raum + Gesellschaft

STRATCRAFT