

**5690 b**

**Beschluss des Kantonsrates  
zum Postulat KR-Nr. 316/2017  
betreffend Altersdurchmisches Wohnen**

(vom .....)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 2. November 2022,

*beschliesst:*

I. Das Postulat KR-Nr. 316/2017 betreffend Altersdurchmisches Wohnen wird als erledigt abgeschlossen.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 28. Oktober 2019 folgendes von Kantonsrätin Theres Agosti Monn, Turbenthal, sowie den Kantonsräten Jonas Erni, Wädenswil, und Andrew Katumba, Zürich, am 27. November 2017 eingereichte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird beauftragt in einem Bericht aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen sich Wohngebiete und Siedlungen so entwickeln, dass die Durchmischung verschiedener Altersgruppen gestärkt, die Nachbarschaftshilfe zwischen Generationen gefördert und insbesondere der Überalterung von einzelnen Siedlungsteilen Einhalt geboten werden kann. Wie sollen Kanton und Gemeinden auf die sich ändernden Erfordernisse an das Wohnumfeld einer immer älter werdenden Gesellschaft reagieren? Welche Herausforderungen stellen sich für die Entwicklung von Wohnformen im Alter, die durch die Umgebung gestützt sind?

Der Bericht soll darstellen, welche Handlungsmöglichkeiten für die Steuerung und Koordination von Entwicklungen auf kantonaler und kommunaler Ebene bestehen. Er soll zudem aufzeigen, wie die Gemeinden das Thema sachgerecht behandeln und den Wissensaustausch verbessern können. Die Massnahmen sollen direktionsübergreifend entwickelt und die daraus geschaffenen Instrumente den Gemeinden als Empfehlungen und Handlungsorientierung zur Verfügung gestellt werden.

*Bericht des Regierungsrates:*

## **A. Ausgangslage**

### *Wohnen im Alter und altersdurchmisches Wohnen*

Das vorliegende Postulat fokussiert einerseits auf die besonderen Herausforderungen des Wohnens im Alter. Andererseits sieht es altersdurchmisches Wohnen als wichtige Grundlage an, um ein selbstbestimmtes und attraktives Leben im Alter zu ermöglichen.

Es liegt nahe, dass für eine Durchmischung von Altersstrukturen mehrere Generationen benötigt werden. Altersdurchmisches Wohnen sollte deshalb nicht nur die Bedürfnisse der älteren Menschen erfüllen, sondern auch jene der jüngeren Generationen berücksichtigen, damit es für alle gewinnbringend ist. Es ist somit wichtig, zu untersuchen, welche Vorteile etwa Familien oder junge Menschen in Ausbildung daraus ziehen können, wenn sie in altersdurchmischten Strukturen wohnen. Der vorliegende Bericht beschränkt sich jedoch auf die mit dem Postulat gestellten Fragen. Bei allen Generationen ist zudem zu beachten, dass es sich nicht um homogene Gruppen handelt und sich Ansprüche je nach Lebenssituation, je nach Lebensphase und persönlichen Bedürfnissen stark unterscheiden können.

### *Die Rolle des Kantons*

Bei den Themen, die im Postulat behandelt werden, ist der Kanton meist nicht unmittelbarer beteiligt und verfügt nur über wenige Rechtsgrundlagen, um fördernd oder steuernd einzugreifen. Der Regierungsrat ist jedoch mit dem Postulat beauftragt worden, Handlungsmöglichkeiten zur Steuerung und Koordination von Entwicklungen auf kantonaler und kommunaler Ebene zu benennen, welche die Altersdurchmischung von Wohngebieten und Siedlungen fördern. Der Bericht ist deshalb sowohl themen- als auch ebenenübergreifend zu verstehen: er dient als Diskussionsgrundlage.

Die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen an der Gesellschaft ist ein Legislaturziel gemäss den Richtlinien zur Regierungspolitik 2019–2023 (RRZ 5f). Die Integration älterer Menschen in heterogene Wohnstrukturen entspricht diesem Ziel und die Bedeutung von altersdurchmischem Wohnen wird vom Regierungsrat anerkannt und unterstützt.

#### *Vorgehen zur Berichterstattung*

Das Amt für Raumentwicklung hat zur Bearbeitung des Postulats unabhängige Expertinnen und Experten für Wohnen im Alter und altersdurchmisches Wohnen beigezogen. Es wurden fünf Aufträge für Kurzexpertisen zur Thematik erteilt. Die Aufträge wurden mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung aus verschiedenen Direktionen sowie von Altersverbänden und Stiftungen vorbesprochen.

Da eine Durchmischung von Generationen auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden kann, beispielsweise in der Gemeinde, im Quartier, in der Siedlung oder im Gebäude, wurde bei der Erteilung der Aufträge auf diese Abstufung geachtet. Die fünf Expertisen unterscheiden sich sowohl thematisch als auch in Bezug auf den räumlichen Fokus. Sie umfassen folgende Bereiche:

- Chancen und Wirkungen der kommunalen und überkommunalen Zusammenarbeit
- Altersdurchmisches Wohnen im Quartier
- Generationendurchmischte Siedlungen
- Weiterentwicklung bestehender Gebäudestrukturen
- Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnens

Die Expertisen stehen auf der Webseite des Kantons zur Verfügung ([zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/strategien-konzepte-raumplanung/wohnen-im-alter.html](http://zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/strategien-konzepte-raumplanung/wohnen-im-alter.html)).

## **B. Ausführungen zu den Anliegen des Postulats**

Zusammengefasst lässt sich gestützt auf die eingeholten Expertisen Folgendes festhalten:

### *Selbstständiges Wohnen im Alter*

Der Wert und der Wunsch des selbstständigen Wohnens im Alter, das auch mit «aging in place» (etwa «Altern an Ort») umschrieben wird, sind weitgehend unbestritten. Im häufigsten Fall entspricht es den Wünschen der Menschen, bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung zu bleiben, auch wenn sie vielleicht Pflegeleistungen und Hilfe benötigen. Dies ist oft die öko-

nomisch günstigste Lösung und erfüllt das Idealbild der persönlichen Freiheit in einem selbstbestimmten Leben. Gleichzeitig wächst der Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft.

Daraus ergeben sich nicht nur Anforderungen an die räumliche und bauliche Gestaltung von Wohngebieten und Siedlungen, sondern auch Ansprüche an die Sicherheit und die räumliche Gestaltung ihrer Wohnung und Wohnumgebung. Dazu gehören beispielsweise eine angemessene Beleuchtung von Aussenräumen, ausreichend Sitzgelegenheiten, Verzicht auf Schwellen, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gesundheitliche Nahversorgung (Apotheken, Ärztinnen und Ärzte, Physiotherapien usw.) in Fussdistanz. Entsprechende räumliche Qualitäten kommen dabei nicht nur älteren Menschen zugute, sondern auch Eltern mit Kindern und Menschen mit eingeschränkter Mobilität aller Altersgruppen.

Für die Zufriedenheit älterer Menschen besonders wichtig sind soziale Netzwerke. Neben den bestehenden sozialen Netzwerken ist die Fähigkeit, auch im hohen Alter noch neue Beziehungen aufzubauen, wesentlich für die Gesundheit und das Wohlbefinden. Dazu können im Wohnumfeld Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden, und Hindernisse wie gegenseitige Vorurteile junger wie auch älterer Menschen können überwunden werden.

Ein interessanter Aspekt in baulicher und sozialer Hinsicht sind Möglichkeitsräume. Darunter sind vielfältig nutzbare Räume oder Mitwirkungsmöglichkeiten zu verstehen, die Aktivitäten und Initiativen von Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen und unterstützen. Dies sind etwa Gemeinschaftsräume, Cafés, Innenhöfe, Ateliers, Gartenprojekte oder auch Arbeitsgruppen oder Kommissionen. Möglichkeitsräume sind Freiräume und lassen den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gewisses Mass an Gestaltungsfreiheit. Sie sind begrenzt planbar und offen für Unvorhergesehenes. Diese Unbestimmtheit verlangt Auseinandersetzungen, die Kontakte fördern, die wiederum soziale Netze stärken. Einige Wohnbauprojekte bieten Möglichkeitsräume bereits in der Entwicklungsphase der Siedlung an.

Selbstständiges Wohnen im Alter wird zukünftig weniger für sich gedacht werden müssen, sondern auch als durchmisches Mehrgenerationenwohnen im Verbund mit Siedlungs-, Quartier- sowie Orts- und Stadtentwicklung insgesamt. Ältere Menschen benötigen nicht nur spezifische Häuser, die ausschliesslich von ihrer Generation bewohnt werden und an ein Alters- und Pflegeheim angebunden sein müssen. Die älteren Generationen sind ebenso eine heterogene Gruppe wie die jüngeren mit entsprechend vielfältigen Bedürfnissen, die sich im Wohnangebot spiegeln sollten. Altersgerechte Wohnformen sind deshalb sowohl als generationendurchmisches als auch als altershomogenes Wohnen

anzustreben. Wichtig für lebendige und attraktive Gemeinden ist die Vielfalt an Angeboten für unterschiedliche Bedürfnisse mit entsprechenden Wahlmöglichkeiten. Sozialwissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass eine überwiegende Mehrheit älterer Menschen eine klare Vorliebe für generationendurchmisches Wohnen hat und dass viele Wohnbauträger mit altershomogenen Wohnprojekten im Vergleich zu generationendurchmischten Wohnprojekten schlechtere Erfahrungen gemacht haben.

### *Wohn- und Haushaltsformen im Wandel*

Individualisierung, der Wandel und die Vielfalt unterschiedlicher Lebensstile führen zu neuen Formen der Alltagsorganisation für alle Generationen. Die Immobilienwirtschaft orientiert sich meist noch am traditionellen Familienmodell und baut entsprechende Wohnungstypen. Auch Wohnbaugenossenschaften besitzen vor allem Familienwohnungen. Häufig werden aufgrund ihrer Statuten Familien bei der Wohnungsvorgabe bevorzugt. Dies widerspricht der Idee von sozial- und altersdurchmischten Siedlungen.

Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten gewinnen zunehmend an Bedeutung. Das Bedürfnis nach demokratischer Teilhabe beim Wohnen und Möglichkeiten, Wohnung, Siedlung und Wohnumfeld mitzugestalten, wächst. Das mit solchen Gestaltungsmöglichkeiten verbundene Engagement unterstützt den Aufbau von sozialen Netzwerken und tragfähigen Nachbarschaften.

### *Gestaltungsprinzipien*

Ein wichtiges Gestaltungsprinzip zur Planung von altersdurchmischten Umgebungen ist das «Design für Alle». Es umfasst eine möglichst barrierefreie Gestaltung von Wohnungen, Häusern, öffentlichen Räumen, Infrastrukturen zur Versorgung, Verkehrsmitteln, Kommunikationsmitteln, Produkten und Dienstleistungen für alle Menschen unabhängig von ihrem Lebensalter, einer körperlichen Einschränkung und ihrer kulturellen Herkunft. Ein bekanntes Beispiel von «Design für Alle» ist die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», die seit 2009 in Kraft ist und davon ausgeht, dass nicht punktuelle Lösungen für motorisch oder sensorisch eingeschränkte Personen gebaut werden, sondern Wohnhäuser und Siedlungen für alle zugänglich sein sollen.

«Design für Alle» muss unter Beteiligung der jeweils Betroffenen erarbeitet werden, damit die verschiedenen Interessen berücksichtigt werden können, entsprechend hängen Beteiligungsverfahren und die Voraussetzungen für durchmischte Wohnformen eng zusammen.

### *Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren*

Gemäss der Kurzexpertise «Altersdurchmisches Wohnen im Kanton Zürich» wird im Kanton Zürich die Hälfte der Einfamilienhäuser von Kleinhaushalten mit einer oder zwei Personen bewohnt, die sich mehrheitlich in der Nachfamilien- oder späteren Lebensphase befinden.

Einfamilienhausquartiere nehmen im Kanton Zürich Gebäude- und flächenmässig den grössten Anteil an allen Wohnbauten und Wohnzonen ein. Wohnraum bieten sie hingegen nur einem Fünftel der Bevölkerung. Die niedrige Bewohner- und Einwohnerinnendichte von Einfamilienhausquartieren bedeutet auch einen verhältnismässig grossen Flächen- und Energiebedarf. Es braucht gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich folglich Strategien, um die Qualitäten dieser Quartiere einerseits zu bewahren und andererseits auch mit dichteren Wohnformen zu vereinbaren. Dazu ist eine Aktivierung von Geschossflächenreserven notwendig, indem neue Wohnungen für zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner in die bestehenden Quartiere eingefügt werden. Wenn dabei verschieden grosse und unterschiedlich teure Wohnungen innerhalb der Quartiere entstehen können, führt die Verschiedenartigkeit von Haushaltstypen auch zu mehr sozialer und altersmässiger Durchmischung.

Die Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren muss nicht zwingend mit Abbruch und Neubau einhergehen. Das Konzept des Weiterbaus setzt nicht auf den Ersatz von Gebäuden, sondern auf eine Neuausrichtung des Bestehenden. Bestehende Häuser können auch so umgestaltet werden, dass anstelle einer Wohnung zwei oder mehr Einheiten im Haus untergebracht werden können. Nicht nur können bei solchen Massnahmen die baulichen Bedürfnisse älterer Menschen in einer späteren Phase mitgedacht werden. Durch unterschiedlich grosse und teure Wohnungen kommt es meist auch zu sozialer und Generationendurchmischung.

Häufig setzen sich ältere Menschen jedoch erst an der Schwelle zum fragilen Alter mit möglichen Problemen ihrer Wohnsituation auseinander. Oft wird der Zeitpunkt, die Wohnsituation zu verändern, verpasst und es bleibt nur das Pflegeheim als Möglichkeit übrig. Gemäss dem Bericht zur Bedarfsentwicklung und Steuerung der stationären Pflegeplätze waren unter Berücksichtigung der Daten für das Jahr 2019 trotz sinkendem Anteil noch 29% der Menschen in Pflegeheimen nicht oder nur leicht pflegebedürftig.

Für viele Haushalte ist es nicht einfach, den richtigen Moment für derartige Massnahmen zu finden. Mit fortschreitendem Alter nehmen häufig Bereitschaft und finanzielle Mittel ab, um grössere Änderungen und Umbauten vorzunehmen. Gleichzeitig kann aber die bestehende Wohnform gerade dann auch zur Belastung werden. Entsprechend

lohnenswert sind frühzeitige Beratungen zu Weiterbaumöglichkeiten. Hier können Gemeinden Eigentümerinnen und Eigentümer in der Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften unterstützen und die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Das Konzept «MetamorphHouse» bietet eine Strategie für das Weiterbauen in Einfamilienhausquartieren für Gemeinden sowie für Eigentümerinnen und Eigentümer. Es wurde 2015 in einem vom Bundesamt für Wohnungswesen geförderten Pilotprojekt im Kanton Freiburg entwickelt und seither vor allem in Gemeinden der Westschweiz eingesetzt. In Veranstaltungen, die vor Ort in den Gemeinden stattfinden, werden die Anliegen der Eigentümerschaften aufgenommen. Die Anlässe werden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit verschiedenen Expertinnen und Experten – beispielsweise Energieberaterinnen, Notaren oder Finanzierungsspezialistinnen – organisiert. Geschossflächenreserven werden in diesem Kontext als Ressource zur Realisierung eines persönlichen Wohnszenarios thematisiert. Die Nutzung der Reserven soll als ein Mittel zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation verstanden werden. Parallel zu den Veranstaltungen wird der Eigentümerschaft eine individuelle Begleitung angeboten, die sie dazu befähigt, sich mit den konkreten Weiterbaumöglichkeiten ihrer Liegenschaft auseinanderzusetzen. Die Analyse verschafft Klarheit zum vorhandenen Potenzial und fördert die Auseinandersetzung: Wie viel Fläche kann noch gebaut werden? Wo kann gebaut werden? Und vor allem: Für welche Wohnsituation soll gebaut werden? Schliesslich sind bei Weiterbauprojekten auch die Konsequenzen für das Wohngebiet, insbesondere für den Aussenraum, mitzudenken.

#### *Mehrwerte für die Immobilienwirtschaft*

Die Durchmischung verschiedener Altersgruppen wird von Vorhabenträgern in der Siedlungsentwicklung (Immobilienwirtschaft, Stiftungen, Genossenschaften, Gemeinden) zunehmend thematisiert. Vor allem gemeinnützige Wohnbauträger setzen sich ausdrücklich mit einer Strategie zum Alterswohnen auseinander. Einzelne private und institutionelle Wohnbauträger thematisieren nicht spezifisch das Alter, sondern allgemeiner eine soziale Durchmischung.

Auch wenn eine vermehrte Sensibilisierung für die Bedeutung einer Altersdurchmischung festgestellt werden kann, tritt das Thema beim Vermietungsprozess häufig in den Hintergrund. Effizienz und schnelle Vermietbarkeit stehen an erster Stelle, die langsameren Entscheidungsprozesse von älteren Menschen finden kaum Berücksichtigung. Über Kriterien, Massnahmen und Kontrollmechanismen, welche die Durchmischung bei der Erstvermietung und auch später im Betrieb garantieren sollen, verfügen bisher nur einige Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften sowie Baugemeinschaften.

### *Koexistenz altersdurchmischter und altershomogener Siedlungen*

Für ältere Personen gibt es sowohl Wohnbauprojekte, die mit Generationendurchmischung werben, als auch solche, die klar auf Wohnen im Alter ausgerichtet sind. Gemeinsam ist beiden das Ziel, dass ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer privaten Wohnung leben können. Siedlungen, die sich als Generationensiedlungen bezeichnen, kennen klare Kriterien zur Mischung des Alters, die bei der Erstvermietung und auch später bei der Belegungssteuerung angewendet werden.

Altershomogene Wohnprojekte richten sich an Interessierte einer bestimmten Altersgruppe. Sie entstehen teilweise als Projekte von gemeinnützigen oder renditeorientierten Wohnbauträgern, oft aber auch aus dem Einsatz einer Gruppe von Interessierten. Einige der altershomogenen Wohnprojekte umfassen auch Serviceleistungen. Solche Projekte werden meist sorgfältig aufgebaut, einige leisten wichtige Pionierarbeit, was Modelle der Auswahl der Mitbewohnenden, der Organisation, der finanziellen und rechtlichen Bestimmungen und der Nachfolgeregelungen betrifft.

Manche generationendurchmischten Projekte haben Mühe, den angestrebten Anteil älterer Leute zu erreichen. Das liegt in der Regel daran, dass sie zu wenig Kleinwohnungen anbieten, die bei älteren Menschen sehr gefragt sind. In manchen Fällen liegt es auch an nicht durchdachten architektonischen Konzepten, die beispielsweise ein Bedürfnis wie Barrierefreiheit zu wenig berücksichtigen.

Altersgerechte Wohnformen sind sowohl als altersdurchmischtes als auch als altershomogenes Wohnen zu gestalten. Wichtig ist die Vielfalt an Angeboten für unterschiedliche Bedürfnisse mit entsprechenden Wahlmöglichkeiten.

### *Erfolgskriterien*

Auf der Grundlage eines sozialräumlichen Ansatzes sind Entwicklungskonzepte, in denen soziale, bauliche und betriebliche Aspekte zusammenspielen, für die Realisierung altersgerechter Siedlungen wegweisend. Die einzelnen Aspekte sind nicht trennscharf zuzuordnen, sondern greifen immer auch ineinander.

Soziale Aspekte orientieren sich am gelebten Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei sind prozessorientierte Ansätze zentral, um den Aufbau von Gemeinschaften und tragfähigen Nachbarschaften in den Siedlungen zu fördern. Mitbestimmungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten unterstützen das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner. Durch das Engagement entstehen Kontakte, welche die Grundlage für den Aufbau von tragfähigen Nachbarschaften bilden.



Nachbarschaft spielt gerade für ältere Menschen und Familien in der Kinderphase eine wichtige Rolle. Im Alltag finden sich unterschiedliche Ausprägungen von Nachbarschaft, die von völliger Anonymität auf der einen Seite bis zu intensiver Gemeinschaft auf der anderen Seite reichen. Ein grosser Teil der Nachbarschaften besteht aus losen Beziehungen mit einem freundlich distanzierten Umgang. Der Austausch beschränkt sich auf Grüssen oder gelegentliche kurze Gespräche. Diese losen Beziehungen sind aber besonders wichtig für eine positive Einstellung zur sozialen Umgebung. Allein das Wissen, dass man im Notfall auf die Hilfe der Nachbarin oder des Nachbarn zurückgreifen kann, ist wichtig für das eigene wahrgenommene Wohlbefinden. Lose Beziehungen werden generationenübergreifender gelebt als stark gemeinschaftlich orientierte. Damit wirken sie verbindend zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Hingegen bilden sich starke Bindungen vor allem in Gruppen von Menschen mit ähnlichen Situationen oder Lebenseinstellungen. Sie können damit sowohl zusammenführend als auch ausgrenzend wirken.

Bewohnerinnen und Bewohner wären oft zu mehr Engagement für die Siedlung bereit, es braucht dazu aber einen Anstoss. Ein Beispiel dafür ist eine Siedlungs- und Wohnassistentz, wie sie verschiedene Gemeinden oder Wohnsiedlungen eingerichtet haben. Die Siedlungs- und Wohnassistentz trägt mit Hilfe und Beratung dazu bei, dass ältere Menschen möglichst selbstständig und selbstbestimmt zu Hause alt werden können. Das Angebot richtet sich meist an ältere Menschen, Angehörige und unterstützende Personen sowie an weitere Akteure wie Liegenschaftsverwaltungen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einer solchen Siedlungs- und Wohnassistentz haben ihre Büros häufig lokal an verschiedenen Standorten. Sie organisieren Unterstützungsnetzwerke für den Alltag, ermöglichen mit Anlässen Beziehungen und beraten bei Fragen rund ums Älterwerden. Bei Bedarf helfen sie den Seniorinnen und Senioren in ihren Anliegen weiter und arbeiten auch aufsuchend. In erster Linie wird im Sinne einer «sorgenden Gemeinschaft» Unterstützung durch das Umfeld nutzbar gemacht. Wo nötig vermittelt die Assistentz professionelle Hilfe.

### **C. Handlungsempfehlungen**

#### *Allgemeine alterspolitische Handlungsempfehlungen*

Die Immobilienbranche steht mit der Entwicklung von Siedlungen an der Schnittstelle von marktwirtschaftlichen Herausforderungen und sozialen Aufgaben. Besteht der Anspruch, generationendurchmischte oder altersgerechte Siedlungen zu erstellen, müssen sowohl qualitative Eigenschaften von Siedlungen als auch prozessorientierte Ansätze in

den Fokus rücken, die ein aktiviertes Wohnen ermöglichen. Dabei sind auch Immobilienverwaltungen und das Objektmanagement gefordert.

Damit die Durchmischung von Generationen in Quartieren und Siedlungen gefördert und das selbstständige Wohnen verlängert werden können, müssen in einer Reihe von Handlungsfeldern Verbesserungen angestrebt werden:

- Die Vielfalt von Wohnangeboten in Bezug auf Preis und Grösse ist zu fördern. Dies betrifft alle Ebenen: Gemeinden, Quartiere, aber auch Siedlungen und im Idealfall einzelne Gebäude bis hin zu weitergebauten Einfamilienhäusern. Je vielfältiger sich die Gebäude- und Wohnungsstrukturen darstellen, desto mehr kommt es auch zu sozialen Durchmischungen, sei dies in Bezug auf Alter oder auf andere soziale Merkmale.
- Wohnungen, Häuser und Aussenräume sind stets hindernisfrei zu gestalten. Hindernisfreiheit ist nicht nur Voraussetzung für ein selbstständiges Leben von älteren Menschen, sondern dient auch anderen Bewohnerinnen und Bewohnern.
- Begegnungsmöglichkeiten sind wichtig. Dazu zählen dezentrale, niederschwellige, flexibel nutzbare Räume für Begegnungen, aber auch organisierte Gelegenheiten für Begegnungen sowie Möglichkeiten zum freiwilligen Engagement. Die Stärkung von Quartierarbeit lohnt sich als vermittelnde Stelle zwischen kommunalen Behörden und zivilgesellschaftlichen Organisationen. Auch das Fördern und Begleiten von partizipativen Prozessen lohnt sich, um soziale Netzwerke vor Ort zu unterstützen.
- Für ein möglichst langes selbstständiges Wohnen im gewohnten Wohnumfeld braucht es jedoch auch ambulante Pflege sowie nicht-medizinische Betreuungsangebote zu Hause. Eine Entlastung oder finanzielle Entschädigung von pflegenden Angehörigen führt ebenfalls dazu, dass ältere Menschen länger zu Hause wohnen bleiben können.

#### *Kantonale Unterstützungsmöglichkeiten*

Die Förderung von altersdurchmischem Wohnen muss mehrheitlich auf Gemeinde-, Quartier-, Siedlungs- oder Gebäudeebene stattfinden und liegt somit nicht in der Zuständigkeit des Kantons, es fehlen entsprechende gesetzliche Grundlagen. Die Qualität der Alterspolitik und die Angebote für ältere Menschen unterscheiden sich zwar von Gemeinde zu Gemeinde stark. Diese Unterschiede sind aber auch im Wesen eines föderalistisch aufgebauten Staatssystems begründet.

Bereits heute gibt es zudem verschiedene kantonale Angebote, die sowohl Gemeinden als auch Bewohnerinnen und Bewohner koordinierend und informativ unterstützen. Auf der Webseite des Kantons

können unter dem Stichwort «Leben im Alter» verschiedene Berichte und Tätigkeiten des Kantons im Bereich der Alterspolitik aufgerufen werden. Hier wird auch auf externe Anlaufstellen hingewiesen, die Beratung anbieten. Im Bereich «Wohnen im Alter» sind auch verschiedene Studien zu selbstbestimmtem Wohnen verlinkt.

Der Bericht «Alterspolitik im Kanton Zürich» aus dem Jahr 2009 zeigt Handlungsbereiche des Kantons im Altersbereich auf und weist darauf hin, dass die heterogenen Themen immer auch in den dafür zuständigen Direktionen bearbeitet werden müssen. Die Sicherheitsdirektion nimmt dabei eine koordinierende Rolle ein. So dient beispielsweise der bestehende regelmässige Austausch der Sicherheitsdirektion mit Altersorganisationen, der Sozialkonferenz des Kantons Zürich und den Gemeinden zu Altersfragen bereits der Koordination der kantonalen Alterspolitik. Die von den traktandierten Themen betroffenen Direktionen sind am Austausch vertreten.

Die kantonale Wohnbauförderung leistet innerhalb ihrer Möglichkeiten ebenfalls einen Beitrag zu den im Postulat gestellten Forderungen. Das Angebot der gemeinnützigen Wohnbauträger geht oft über die reine Zurverfügungstellung von Wohnungen hinaus und bietet ergänzend Dienstleistungspakete für ältere Menschen, Mitwirkungsmöglichkeiten, Animation und nachbarschaftliche Vernetzung. Die kantonale Wohnbauförderung und gemeinnützige Bauträger verbessern die Wohnungsversorgung sowohl für finanziell und sozial schwächere Haushalte als auch für betagte und hochbetagte Personen und tragen damit zur sozialen Durchmischung bei. Die hohe Wohnsicherheit und das soziale Umfeld bei geförderten und gemeinnützigen Wohnungen bewirken, dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner, besonders auch ältere Menschen, länger in ihren Wohnungen bleiben, bevor sie in eine Pflegeeinrichtung wechseln.

Im Bereich der Raumentwicklung sind die kantonalen Steuerungsmöglichkeiten für die Förderungen von generationendurchmischem Wohnen begrenzt. Zu prüfen wäre allenfalls die Aufnahme des Themas im kantonalen Richtplan. Dabei ist aber darauf zu achten, dass nicht einseitig nur auf Altersdurchmischung fokussiert wird und andere Formen der sozialen Durchmischung ausgeblendet werden.

### *Regionale Abstimmung*

In vielen Gemeinden fehlen für autonomes Wohnen im Alter geeignete kleine Wohnungen. Angebotslücken bestehen auch bei Alterswohnprojekten mit Betreuungsdienstleistungen oder für besondere Zielgruppen. Wenn neue Projekte unabhängig voneinander geplant werden, besteht die Gefahr, dass alle etwa das Gleiche anbieten. Werden neue Angebote in regionaler Abstimmung geplant, können sie gezielt An-

gebotslücken schliessen. Anstatt dass jede Gemeinde ein Alterswohnprojekt mit den nötigsten Basisdienstleistungen zur Verfügung stellt, kann so jedes Projekt eine Spezialität für eine bestimmte Zielgruppe anbieten. In ländlichen Regionen hat der Aufbau von Wohn- und Betreuungsangeboten oft nur eine Chance, wenn die Nachfrage regional erschlossen wird.

In der regionalen Zusammenarbeit liegen noch weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Angebote und zur gegenseitigen Entlastung der Gemeinden, z. B. die Verteilung von ambulanten Diensten auf verschiedene Gemeinden, die gemeinsame Verwaltung dezentraler Angebote oder Beratung der Bevölkerung aus einer Hand.

#### *Koordination von alterspolitischen Fragen innerhalb der Gemeinden*

Alterspolitik ist eine Querschnittsaufgabe mit vielen Aspekten, zahlreichen Akteuren und langfristiger Wirkung. Sie betrifft die Gesundheits-, Sozial-, Raum-, Bau-, Verkehrs- und Finanzpolitik. Es könnte auf kommunaler Ebene im Einzelfall hilfreich sein, wenn eine Altersbeauftragte bzw. ein Altersbeauftragter oder eine Altersfachstelle ressortübergreifend Fragen bündelt, die kommunale Alterspolitik strukturiert und die politische Behörde berät. In der Gesamtschau von Bedürfnissen und lokalen Gestaltungsspielräumen sowie in der bewussten Auseinandersetzung mit der Alterspolitik liegt die wohl wichtigste Aufgabe der Gemeinden, aber auch ihre grösste Kompetenz.

Die bewusste Abstimmung und Auseinandersetzung kann durch die Erarbeitung eines Alterskonzepts oder Altersleitbildes stattfinden. Insbesondere der Prozess der Erarbeitung eines solchen Konzepts oder Leitbildes ist für Gemeinden von zentraler Bedeutung: Wenn dieses gemeinsam mit Interessierten aus der Bevölkerung erarbeitet oder erneuert wird, lassen sich Bedürfnisse in der Gemeinde und Lücken im Angebot definieren und gemeinsam festlegen.

#### *Altersdurchmisches Wohnen in den Gemeinden fördern*

Die Gemeinden haben verschiedene Möglichkeiten, alters- und generationendurchmisches Wohnen zu fördern. Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen können sie geeignete Standorte bestimmen und mit den kommunalen Planungsinstrumenten verbindlich festlegen. Gebäude und Freiräume sollten einladend gestaltet sein und eine Mischung aus verschieden grossen und teuren Wohnungen und möglichst auch weiteren Nutzungen für die Öffentlichkeit anbieten, damit sich die Generationen begegnen. Die Gemeinden können im Siedlungsrichtplan und ihrer Bau- und Zonenordnung Vorgaben zum Wohnungs- und Nutzungsmix verankern, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht vorsehen und Arealüberbauungen zulassen. So können sie günstige Rahmenbedin-

gungen für das altersdurchmischte Wohnen und für weitere altersfreundliche Qualitäten von Bauten und Aussenräumen schaffen. Eine Kombination von Familien- und Kleinwohnungen auf Quartier-, Siedlungs- und Gebäudeebene führt am einfachsten und konsequentesten zu einer Altersdurchmischung. Unterschiedliche Wohnungsgrössen und Grundrisse ermöglichen zudem lange Wohnbiografien innerhalb von Quartieren, Siedlungen oder gar Gebäuden. Letzteres kann insbesondere in klassischen Einfamilienhausquartieren gefördert werden durch Informationsveranstaltungen, in denen Eigentümerinnen und Eigentümer über Möglichkeiten zum «Weiterbauen» informiert werden.

#### *Handlungsempfehlungen an Investorinnen und Investoren*

Für die Planung und Verwaltung von sozial nachhaltigen Mehrgenerationensiedlungen lassen sich Leitlinien formulieren, die sich an Immobilienentwicklungsunternehmen sowie Investorinnen und Investoren richten. Dazu gehört einerseits die Beachtung sozialer Aspekte bei der Entwicklung und im Betrieb der Siedlung. Zentral sind Mitsprachemöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten, sowohl bei der Entwicklung als auch im Betrieb. Auch die Zusammenarbeit mit einer Siedlungskoordination, die mit ihrem professionellen Hintergrund Siedlungsprojekte unterstützen kann, hilft, tragfähige Nachbarschaften, soziale Netze oder gemeinschaftsfördernde Strukturen aufzubauen.

Eine zentrale Rolle spielt die Architektur, die sich an der Schaffung gemeinschaftsbildender Räume orientiert und den Schwerpunkt auch auf die Anbindung an die umliegenden Wohngebiete legt. Für die Lebensqualität aller Generationen ist eine Mischung aus öffentlichen, gemeinsam genutzten Freiräumen und Rückzugsräumen wichtig. Bei der Vermietungspraxis müssen die Bedürfnisse älterer oder benachteiligter Menschen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt werden.

#### **D. Fazit**

Die Beziehung zwischen den Generationen sollte stets als gegenseitig verstanden werden, als ein Geben und Nehmen mit Nutzen für alle. Regelmässige Kontakte zu jüngeren Menschen geben dem Leben im hohen Alter einen gesellschaftlichen Sinn. Anhaltende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben stützt das allgemeine Befinden von älteren Personen und motiviert sie zur Selbstverantwortung und zur Selbstpflege. Teilhabe wird erleichtert durch niederschwellige Treffpunkte und ein aktives, altersdurchmisches Vereins-, Siedlungs- und Quartierleben.

Altersdurchmischte Siedlungen und Quartiere nützen allen Generationen. Sie erleichtern die Organisation von kommerziellen und gemeinnützigen Dienstleistungen und Versorgungsangeboten. Sie helfen, das selbstständige Wohnen im Alter zu verlängern, gleichzeitig können sie die Wirtschaftlichkeit von Lokalen und Läden verbessern, was für das öffentliche Leben, insbesondere kleinerer und mittlerer Gemeinden zentral ist.

In diesem Sinne anerkennt der Regierungsrat die Bedeutung von altersdurchmischem Wohnen. Der Kanton übernimmt innerhalb seiner Zuständigkeiten unterstützende und koordinierende Aufgaben, um den Diskurs und Austausch zu fördern.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 316/2017 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Ernst Stocker	Kathrin Arioli