

Alternde Einfamilienhausgebiete in der Nordwestschweiz

Strategischen Initiative Alternde Gesellschaft:
Hochaltrigkeit und Kontaktmöglichkeiten in ‚alternden‘ Einfamilienhausquartieren
Heimat und Identität in ‚alternden‘ Einfamilienhausquartieren

Unveröffentlichter Arbeitsbericht, Dezember 2017



Alternde Einfamilienhausgebiete

Hannes Müller
Christina Schumacher

Kontakt:

Prof. Christina Schumacher
Dozentin für Sozialwissenschaften
am Institut Architektur FHNW
Leiterin Forschung

Institut Architektur FHNW
Gründenstrasse 40
4132 Muttenz
E-Mail: christina.schumacher@fhnw.ch

INHALT

<u>EINLEITUNG</u>	<u>I</u>
<u>1 VORGEHEN ANALYSE PLANUNGSWISSENSCHAFTEN</u>	<u>2</u>
<u>2 FORSCHUNGS-LAGE ZU ‚ALTERNDEN‘ EINFAMILIENHAUSQUARTIEREN</u>	<u>4</u>
<u>3 ANALYSE DER EINFAMILIENHAUSGEBIETE IN DER NORDWESTSCHWEIZ</u>	<u>13</u>
<u>3.1 ANALYSE AUF GEMEINDEEBENE</u>	<u>14</u>
<u>3.2 ANALYSE JENSEITS DER ADMINISTRATIVEN GRENZEN</u>	<u>18</u>
<u>3.3 FAZIT DER GROSSMASSTÄBLICHEN ANALYSE</u>	<u>23</u>
<u>4 FALLSTUDIEN</u>	<u>28</u>
<u>4.1 ANALYSE FALLSTUDIEN</u>	<u>35</u>
<u>4.2 FAZIT FALLSTUDIEN</u>	<u>37</u>
<u>ENDNOTEN</u>	<u>42</u>
<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>44</u>
<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>48</u>
<u>ANHANG</u>	<u>50</u>

EINLEITUNG

Das Einfamilienhaus ist der Schweizer Normalfall. Wie kein anderer Gebäudetyp verkörpert es Autonomie, Privatheit und ein familienfreundliches Wohnen im Grünen. Dies belegen auch die Zahlen: In den Kantonen Aargau und Basel-Landschaft sind annähernd zwei Drittel aller Wohnhäuser Einfamilienhäuser, über die ganze Schweiz hinweg sind es über fünfzig Prozent. Bei der Bevölkerung beliebt, wird der Siedlungstyp Einfamilienhausgebiet in der Planung kritisch rezipiert. Gemäss den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes, den Siedlungsraum zu begrenzen und gegen innen zu entwickeln, sollten bestehende Einfamilienhausgebiete baulich verdichtet und die Spielräume für weitere Einzonungen begrenzt werden. Die Diskussion über das mehrheitlich suburbane Einfamilienhauswohnen beschränkt sich aber nicht auf die damit verbundene tiefe bauliche Ausnutzung. Auch die Auswirkungen des sozialen Wandels, wie die im suburbanen Raum überdurchschnittliche Alterung der Bevölkerung und die Veränderung von Haushaltsstrukturen weg vom klassischen Familienhaushalt geben Anlass, die Zukunft von Einfamilienhausgebieten sorgsam zu beobachten. Im Fokus dieser Beobachtung stehen jene zwischen den 1950er und 80er Jahren entstanden Einfamilienhausareale, die in der Zwischenzeit gewissermassen von einem ‚doppelten Alterungsprozess‘ betroffen sind. Zum einen sind die Häuser selbst, ihre Bausubstanz, Architek-

tur und Grundrissorganisation ‚in die Jahre gekommen‘. Zum anderen sind auch die in ihnen wohnenden Menschen, die sich einst als junge Familien ihren Traum vom ‚eigenen Heim‘ verwirklichten, kollektiv gealtert und stehen künftig vor dem Entscheid, ob sie trotz geschrumpfter Haushaltsgrösse und veränderter Alltagsbedürfnisse weiterhin in ihrem angestammten Umfeld in ihren ‚eigenen vier Wänden‘ leben können und wollen.

Die beiden Forschungsprojekte *Heimat und Identität in ‚alternden‘ Einfamilienhausquartieren* und *Hochaltrigkeit und Kontaktmöglichkeiten in ‚alternden‘ Einfamilienhausquartieren* unternahmen eine erste Annäherung an die Problematik der ‚alternden‘ Einfamilienhausgebiete. Sie wurden jeweils in interdisziplinärer Zusammenarbeit des Instituts Integration und Partizipation der Hochschule für Soziale Arbeit und des Instituts Architektur der Hochschule für Architektur Bau und Geomatik entwickelt und im Rahmen der *Strategischen Initiative Alternde Gesellschaft* der Fachhochschule Nordwestschweiz gefördert.

Der hier vorgelegte Arbeitsbericht präsentiert die wichtigsten Ergebnisse aus der planerischen Perspektive des Instituts Architektur.

1 VORGEHEN ANALYSE PLANUNGSWISSENSCHAFTEN

Ziel der vom Institut Architektur erarbeiteten Teilprojekte war es, anknüpfend an die vielfach belegte hohe Bedeutung des Wohnumfelds für ältere und hochaltrige Personen,¹ die Potentiale des Siedlungstyps Einfamilienhausgebiet für den Erhalt der Wohn- und Lebensqualität dieser Bevölkerungsgruppe zu analysieren.

Im Projekt *Heimat und Identität in ‚alternenden‘ Einfamilienhausquartieren (HUI)* wurden basierend auf einer Literaturanalyse von kommunalen, kantonalen und nationalen Altersstrategien und wissenschaftlichen Publikationen (siehe Anhang: 1 *Dokumente der planerischen Analyse*) zentrale Themen für eine baulich-planerische Ertüchtigung von Städten, Gemeinden, Siedlungen und Quartieren für die veränderte Bedürfnislage einer alternden Gesellschaft herausgearbeitet. Im nächsten Schritt wurden diese Massnahmen mit den Rahmenbedingungen und Dynamiken des Siedlungstyps Einfamilienhausgebiet abgeglichen. Als Grundlage dafür diente zum einen Fachliteratur zum suburbanen Raum, zum anderen eine Übersicht über die Ergebnisse aus der im Frühlingsemester 2016 am Institut Architektur durchgeführten Lehrveranstaltung *same same but different - Einfamilienhausquartiere im Vergleich*. In diesem Gefäss hatten Architekturstudierende in 14 Einfamilienhausquartieren im Raum Nordwestschweiz explorative Fallstudien durchgeführt. Anhand von Kartierungen der jeweiligen Untersuchungsperimeter und Interviews mit Be-

wohnerinnen und Bewohnern waren die einzelnen Quartiere analysiert und miteinander verglichen worden.

Auf der Basis dieser Recherchen wurden die aus der Dokumentenanalyse herausdestillierten Strategien für ein gelungenes Altern im angestammten Wohnumfeld mit den Charakteristika der Siedlungsform Einfamilienhausgebiet verknüpft und zu einem Typisierungsprofil operationalisiert. Das Profil wurde im empirischen Teil des Forschungsprojekts an zwei stark kontrastierenden Einfamilienhausgebieten der Nordwestschweiz erprobt.

Ausgehend von den Erkenntnissen dieser beiden Fallstudien weitete das Institut Architektur im Folgeprojekt *Hochaltrigkeit und Kontaktmöglichkeiten in ‚alternenden‘ Einfamilienhausquartieren (HUK)* die Perspektive auf eine Analyse sämtlicher Einfamilienhausgebiete in den vier Kantonen der Nordwestschweiz (Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn) aus. Auf dieser grossmassstäblichen Ebene wurde den folgenden Fragen nachgegangen:

- Wo befinden sich die Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz und lassen sich grössere zusammenhängende Areale ausmachen?
- Wie sind die Areale an den öffentlichen Verkehr angebunden?
- Welche demographische Zusammensetzung weisen die Einfamilienhausge-

biete auf – lassen sich kollektiv gealterte Gebiete identifizieren?

- Lassen sich Einfamilienhausgebiete identifizieren, deren Gebäude in einem ähnlichen Zeitraum erbaut wurden und entsprechend homogen gealtert sind?

Auf der Grundlage der grossräumigen Analyse wurden vier kontrastierende Gebiete für vertiefte Fallstudien ausgewählt, die jeweils einen typischen Aspekt der Einfamilienhausbesiedlung in der Nordwestschweiz repräsentieren. Entsprechend der aus der Flughöhe der Grobanalyse gewonnenen Erkenntnis, dass sich die Ausdehnung von Einfamilienhausgebieten nicht an politisch administrative Grenzen hält und eine auf die Gemeindeebene fokussierte Betrachtung den lebensweltlichen Kontext vernachlässigen würde, erstrecken sich die vier Gebiete über insgesamt neun Gemeinden und sogar über Kantonsgrenzen hinweg. Auf ein weiteres wichtiges Ergebnis aus der Grobanalyse reagiert die dreidimensionale Darstellung der Fallstudien. Da die Hanglage, die viele Einfamilienhausgebiete in der Nordwestschweiz auszeichnet, für die uns interessierende alternde und tendenziell von einer Verminderung der Körperkraft betroffene Bevölkerung von Belang ist, wurden für die vier Einfamilienhausgebiete dreidimensionale Modelle sowohl der Topographie als auch des Gebäudebestands angefertigt. Diese Darstellungsform erlaubt es, die räumlichen Lagebedingungen des Einfamilienhauswohnens für

eine ältere Bevölkerung in der Analyse angemessen hervorzuheben.

Flankiert wurde das Forschungsprojekt von der im Frühlingsemester 2017 am Institut Architektur durchgeführten Forschungswerkstatt *Mein Haus, meine Nachbarschaft, meine Agglo! Halböffentlicher Raum in Suburbia*. Die Lehrveranstaltung fokussierte weniger auf Aspekte des demographischen Wandels, als vielmehr auf den Siedlungstyp Einfamilienhausgebiet als Wohnumfeld und alltägliche Lebenswelt von rund einem Drittel der Schweizer Bevölkerung. Den zunächst objektivierenden Zugang auf die insgesamt zwölf Einfamilienhausquartiere anhand von Kartenmaterial und geobasierten Daten zum Baubestand und der Quartierbevölkerung komplettierten die Studierenden mittels subjektiver Ortscharakterisierungen. Über ethnographische Rundgänge und sozialwissenschaftliche Interviews zum Stellenwert halböffentlicher Räume versuchten sie, die besonderen Quartieridentitäten zu erkunden.

Das Verknüpfen von Forschung und Lehre im Rahmen der zwei Projekte hat sich als allseitiger Gewinn erwiesen: Es bot den Studierenden die Möglichkeit, Einblick in aktuelle Entwicklungen der Raumwissenschaften zu erhalten und diese sogar ein Stück weit mitzugestalten, während die aus den Lehrveranstaltungen entwickelten Perspektiven die Forschungsarbeiten zu befruchten und breiter abzustützen vermochten.

2 FORSCHUNGSLAGE ZU ‚ALTERNDEN‘ EINFAMILIENHAUSQUARTIEREN

Ageing in Place

Das im ersten Projekt HUI erstellte Typisierungsprofil zur Abschätzung des Potentials von Einfamilienhausgebieten als Wohnumfeld für ältere Bewohnerinnen und Bewohner baut auf der populären Leitformel des *Ageing in Place* auf. Das Label steht gemeinhin für interdisziplinäre angelegte Versuche, älteren Menschen Optionen für den Verbleib in einer selbst gewählten Umwelt anzubieten.² *Ageing in Place* ist kein fixer und eindeutig definierter Begriff, sondern eine sich dynamisch verändernde Vorstellung, die im Zusammenhang mit dem sozialen und technologischen Wandel ihre Bedeutung und Sinnhaftigkeit laufend verändert und anpasst. Auch wenn heute darunter zumeist die Fähigkeit verstanden wird, „to remain in one’s own home or community in spite of potential changes in health and functioning in later life”,³ so ist das *Ageing in Place* kein in sich geschlossenes Konzept, sondern eher eine Art „Ordnungsprinzip“,⁴ das seine politische Legitimation supranationalen Proklamationen und Programmen verdankt. Spätestens mit der von der OECD⁵ erhobenen Forderung, dass ältere Menschen in der Lage sein sollten, auch weiterhin in ihrer eigenen Wohnung und in einer geschützten und unterstützenden Umwelt, in oder nahe der eigenen Gemeinde wohnen und leben zu können, war die öffentliche Debatte um *Ageing in Place* angestoßen.

Eine auf unsere Forschungsfrage zugeschnittene Operationalisierung des Konzepts *Ageing in Place* ist aufgrund des dynamischen Charakters, aber auch in Hinblick auf die Adressatinnen und Adressaten einer sogenannt altersgerechten Planung nicht ohne weiteres möglich. Denn die Vorstellung von älteren Menschen als einer homogenen Gruppe mit ebenso homogenen Anforderungen an ihr Quartier greift offensichtlich zu kurz. Eine Lösung, um das Konzept sinnvoll zu operationalisieren, bietet das Passungsmodell der Ökologischen Gerontologie.⁶ Die interdisziplinär ausgerichtete Ökologische Gerontologie ist von dem Gedanken getragen, dass Menschen immer in spezifischen Umwelten leben, die sich (un)mittelbar auf den Verlauf von Alterungsprozessen auswirken und damit nicht nur *alternsrelevant* sind, sondern zugleich auch eine *alternskonstituierende* Funktion ausüben.⁷ Aus dieser Perspektive ist es für unseren Zugang zielführend, häufige *mismatches* zwischen älteren Personen und ihrer gebauten Umwelt in den Fokus zu nehmen und (städte-)bauliche Rahmenbedingungen zu analysieren, die gewährleisten, dass trotz zunehmender Einschränkungen, die mit dem Alterungsprozess verbunden sind, ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im gewohnten Wohnumfeld möglich bleibt. Damit soll auf die Bedürfnisse von älteren Personen mit körperlichen bzw. kognitiven Einschränkungen fokussiert werden.

Dieser Perspektive wird auch von Städten, Gemeinden und Kantonen in ihren Konzepten, Leitlinien und Programmen für eine altersgerechte (städte-)bauliche Gestaltung Rechnung getragen. Exemplarisch lässt sich dies für das Thema des Wohnraums aufzeigen, einem Aspekt, der bei einem Grossteil dieser Publikationen und in den Altersstrategien von Schweizer Kommunen im Vordergrund steht. Obwohl meist auf die zunehmende Heterogenität der älteren Bevölkerung Bezug genommen wird – häufig mit dem Bild einer schrumpfenden, älteren und bunteren Gesellschaft –, fokussieren die anvisierten Massnahmen die Bedürfnisse von älteren Menschen mit körperlichen und/oder kognitiven Einschränkungen. In erster Linie werden denn auch Strategien und Massnahmen für ein hindernisfreies Wohnen formuliert.

Im Rahmen des Projekts HUI wurden auf Basis der oben erwähnten Literaturanalyse und der Fallstudien bauliche und planerische Massnahmen identifiziert, die sowohl auf ganze Einfamilienhausquartiere wie auf das Einfamilienhaus als Gebäudetyp Bezug nehmen. Im Überblick wurden fünf Teilbereiche herausgearbeitet, in denen (städte-)bauliche Anpassung an die Bedürfnisse alternder Bewohnerinnen und Bewohner diskutiert werden sollten. Es sind dies die Themen *Wohnraum,*

Mobilität, Nahversorgung, Assistenz und Pflege sowie *Freizeit und (Soziale-)Aktivitäten*.

Einfamilienhausgebiete

In der Diskussion zu den Wechselwirkungen zwischen dem demographischen Wandel und der gebauten Umwelt erfährt der Siedlungstyp Einfamilienhausgebiet besondere Beachtung. Der aktuelle *Age Report* prognostiziert für einige suburbane Gemeinden der Schweiz eine kollektive Alterung, sofern die „älter werdende[n] Eigentümer in ihren bisherigen Einfamilienhäusern verbleiben“.⁸ Die überwiegende Mehrheit der deutschsprachigen Veröffentlichungen zu diesem Thema fokussiert aber auf Einfamilienhausgebiete in Deutschland, ganz besonders auf die Situation in Westdeutschland, wo die Konzentration von Ein- und Zweifamilienhäusern ungleich höher ist als in den Bundesländern der ehemaligen DDR.⁹ Der Grossteil der Publikationen prognostiziert auf Grundlage allgemeiner Entwicklungen und Trends eine problematische Zukunft des Siedlungstyps. Die von unterschiedlichen Autorinnen und Autoren formulierten Einschätzungen und Voraussagen ähneln sich stark. Die dominanten Diskursfiguren werden im Folgenden kurz nachgezeichnet.

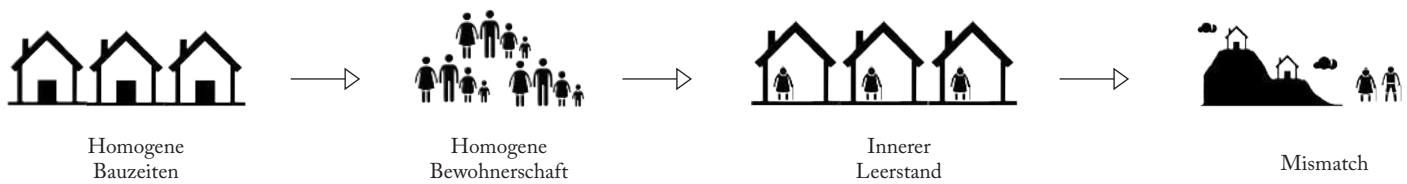


ABB. 1: IDEALTYPISCHE KRISENHAFTE ENTWICKLUNG
EINES EINFAMILIENHAUSGEBIETES

Homogene Einfamilienhausgebiete

Häufig ist der Ausgangspunkt für die Überlegungen das homogene Einfamilienhausgebiet: Sind die Gebäude eines Areals überwiegend im selben Zeitraum entstanden und wird davon ausgegangen, dass sie von Personen in der Familiengründungsphase erbaut worden sind, liegt die Vermutung nahe, dass deren Besitzerinnen und Besitzer auch einer homogenen Altersgruppe angehören,¹⁰ zumal aufgrund des hohen Eigentumsanteils von einer geringen Fluktuation ausgegangen werden kann.¹¹ Allein die hohe Anzahl der in (West-) Deutschland in relativ kurzer Zeit entstandenen Einfamilienhäuser legt die Mutmassung nahe, dass in einer Vielzahl der Einfamilienhausgebiete eine homogene Altersstruktur sowohl der Wohngebäude wie der erwachsenen Bevölkerung vorliegt. In vielen Gebieten sind die Kinder mittlerweile ausgewachsen und weggezogen, wodurch „verschärft das Phänomens eines räumlich konzentrierten Alterungsprozesses der Bewohner auf[tritt]“¹² und in naher Zukunft auf einen Generationenwechsel hoffen lässt.¹³

Bevor dieser Wechsel jedoch stattfindet, leben in Einfamilienhausgebieten, die auf die (damaligen) Bedürfnisse von Familien hin geplant worden sind, überwiegend alte und hochaltrige Menschen. Es steht zu vermuten, dass eine Diskrepanz besteht zwischen den Anforderungen der gealterten Bewohnerschaft und ihrer gebauten Umwelt,¹⁴ wobei die Gebäude aufgrund baulicher Hindernis-

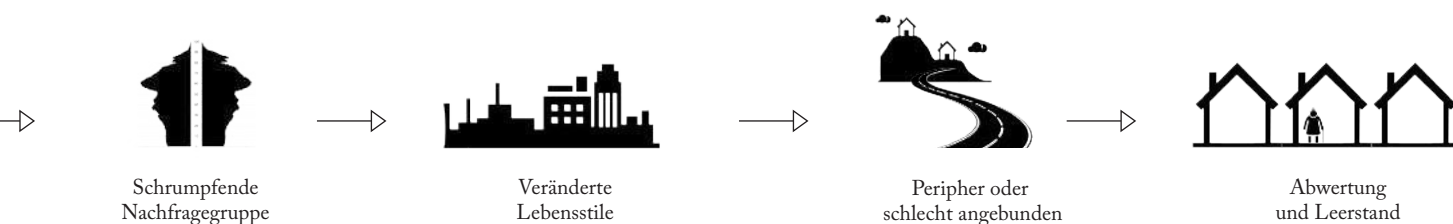
se meist für ältere, mobilitätseingeschränkte Personen wenig geeignet sind¹⁵ und fehlende Versorgungs-, Gemeinschafts- und Pflegeangebote im Wohnumfeld¹⁶ sowie die Abhängigkeit vom automobilen Individualverkehr den Alltag erschweren.¹⁷

Innerer Leerstand

Der in der Leitformel des *Ageing in Place* reflektierte Wunsch vieler älterer Personen, trotz einer Veränderung der Lebensverhältnisse im vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben impliziert, dass nicht (mehr) passende Rahmenbedingungen nicht automatisch zu einer erhöhten Umzugsbereitschaft führen. Die Diskursformel des „inneren Leerstands“¹⁸ beschreibt das Phänomen, dass ältere Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner nicht nur nach dem Auszug der Kinder im eigentlich zu grossen und oft dysfunktionalen Haus wohnen bleiben („empty nester“), sondern häufig auch nach dem Tod der Partnerin oder des Partners.¹⁹ Der Begriff verweist zugleich auf die überdurchschnittliche Wohnfläche, die in diesen Verhältnissen konsumiert wird.

Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage

Trotz des verbreiteten Wunsches nach einem *Ageing in Place* werden viele der gealterten Einfamilienhäuser früher oder später zum Verkauf stehen, entweder weil das Missverhältnis zwischen der gebauten Umwelt und den Anforderungen der Bewohnerinnen und



Bewohner unüberbrückbar wird, oder weil die Angehörigen im Erbfall das Haus nicht selbst bewohnen möchten. Die hohe Anzahl von Gebäuden, die in Westdeutschland zwischen den Jahren 1961 und 1980 gebaut worden sind, lässt erwarten, dass in den nächsten Jahren eine grosse Zahl von Eigenheimen auf den Markt drängen wird.²⁰ Nach Einschätzung der meisten Autorinnen und Autoren steht dem wachsenden Angebot aber nicht zwingend eine zunehmende Nachfrage gegenüber. Grund dafür ist zum einen das Schrumpfen der Nachfragegruppe. Das Alterssegment der 30- bis 50-Jährigen, von dem klassischerweise die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ausgeht, ist in Deutschland zahlenmässig deutlich zurückgegangen, seit die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer immer weiter aus dieser Altersklasse herauswachsen.²¹ Zusätzlich zum quantitativen Rückgang der Zielgruppe hat sich die Nachfrage nach Wohnraum auch qualitativ verändert. Bekanntlich war das klassische Einfamilienhaus ganz direkt mit einem Lebens- und Familienmodell verknüpft, in dem der Ehemann der Allein- bzw. Hauptverdiener war, während die Care-Arbeit in den Zuständigkeitsbereich der Ehefrau fiel.²² Der mit den 1970er und 80er Jahren einsetzende Wertewandel führte nicht nur zu einer Pluralisierung von Lebensstilen, Haushaltsformen und Erwerbsbiographien, sondern auch zu vielfältigeren Wohnbedürfnissen. Komplexere Lebensverläufe, diskontinuierliche Biographien und entstandardisierte Erwerbsarbeitsver-

hältnisse ziehen im Wohnalltag Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen nach sich, die nicht zu der standardisierten und mit einer langfristigen (finanziellen) Bindung einhergehenden Wohnform des Einfamilienhauses passen.²³

Kumulierung von Lagedefiziten

Ein weiterer Aspekt betrifft die Lage von Einfamilienhausgebieten: Wurden die Gebiete der 1950er Jahre noch meist relativ zentrumsnah gebaut, befinden sich die Einfamilienhaus-Areale aus den 1960er und 70er Jahren häufig an peripheren Lagen, was ein hohes Mass an Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner erfordert. Sie müssen nicht nur zum Arbeitsplatz pendeln, auch die meisten Infrastruktureinrichtungen sind nicht zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, so dass eine Familie zur Bewältigung alltäglicher Anforderungen oftmals sogar mehr als ein Auto benötigt.²⁴

Wohnlagen in verdichteten, urbanen oder zumindest gut angebundenen Gebieten bieten jungen Familien, insbesondere unter der Bedingung der Berufstätigkeit beider Elternteile, zahlreiche Vorteile gegenüber peripheren Einfamilienhausgebieten. Zentralität und hohe Infrastruktur- und Angebotsdichte bieten optimalere Voraussetzungen für heterogene und flexible Lebensentwürfe und ermöglichen mit kurzen Wegen und zahlreichen Serviceangeboten auch zeitökonomische Effizienzgewinne.²⁵ In Westdeutschland wurden darüber

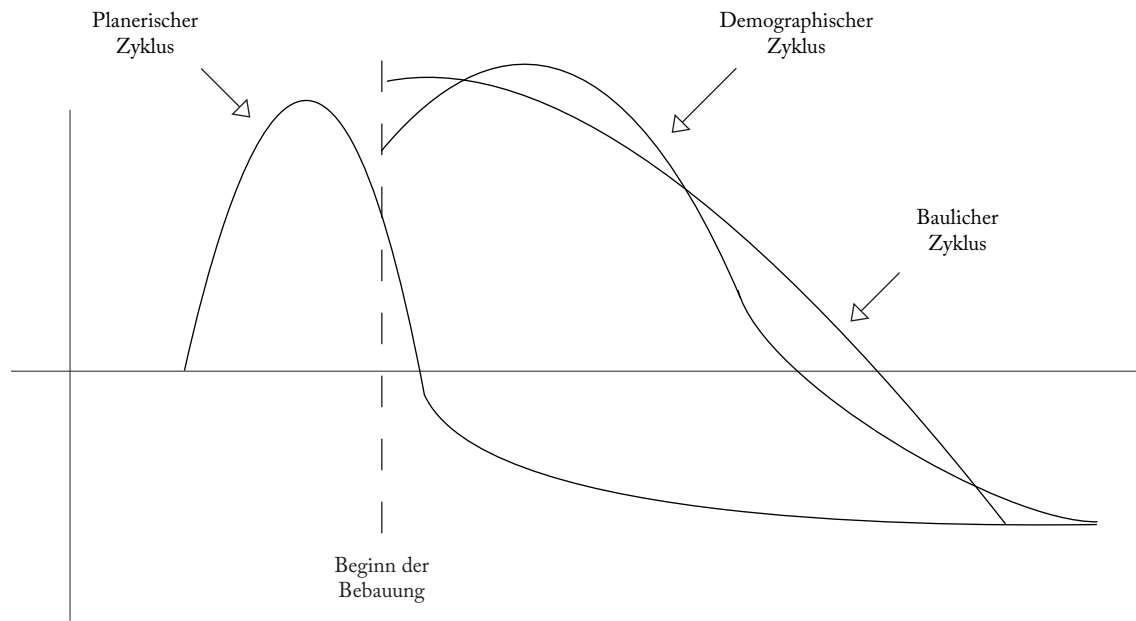


ABB. 2: ZYKLISCHE ENTWICKLUNG
EINES EINFAMILIENHAUSGEBIETES

hinaus viele Einfamilienhausgebiete in Regionen errichtet, die mittlerweile von einem Strukturschwund und einem Bevölkerungsrückgang geprägt und dadurch für Neuzuziehende weit weniger attraktiv sind als dichter besiedelte und besser angebundene, mithin stärker urbanisierte suburbane Regionen.²⁶

Abwertung und Leerstand

Die Anpassung von Einfamilienhausgebieten an veränderte Anforderungsprofile ist indes nicht ohne weiteres möglich. Insbesondere die geringe Dichte der Siedlungsstruktur schafft zu wenig Nachfrage für Gewerbetreibende oder die Ansiedlung neuer Infrastrukturen.²⁷ Darüber hinaus erschwert die kleinteilige Eigentümerstruktur die Umsetzung integraler Neukonzeptionen zur Umgestaltung von Einfamilienhausarealen.²⁸

Überdies entsprechen nicht nur die Lage, die Anbindung und die Angebotsdichte nicht den heutigen Ansprüchen, sondern auch die Wohnhäuser selbst sind defizitär. Neben einem möglicherweise schlechten Zustand der Bausubstanz entsprechen häufig auch die Ästhetik der Gebäude, deren Grundrisse und deren technische Ausstattung nicht mehr den

zeitgenössischen Standards. Auch den heute üblichen Nachhaltigkeitskriterien genügen viele Gebäude kaum mehr. Bessere Werte in Sachen Wärmedämmung und Energieeffizienz wären aber nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand zu erreichen. Die Nachteile einer „gebrauchten“ Immobilie stehen in Konkurrenz zum Neubau und der damit verbundenen Vorstellung eines massgeschneiderten Traumhauses.²⁹ Im Kontrast zur Vision des Neubaus steht die Diskursfigur des Modernisierungsstaus von Altliegenschaften. Sie beschreibt das in ‚alternden‘ Einfamilienhausgebieten wahrscheinlichere Phänomen, dass aus der Perspektive einer allein lebenden älteren Person grössere Investitionen nicht sinnstiftend und auch kaum zu bewältigen sind, und dies schon gar nicht, wenn Erben da sind, denen die Modernisierung überlassen werden soll.³⁰ Die Kumulierung der genannten Defizite hat zur Folge, dass sich Einfamilienhäuser an ungünstigen Lagen nur schwer vermarkten lassen.³¹ Die Entwertung ist für die Anbieter nicht zuletzt auch mit einer persönlichen Kränkung verbunden. Denn die schlechte Marktlage steht häufig in einem engen Zusammenhang zu „überhöhten, unrealistischen

Wert- und Preisvorstellungen gerade bei älteren verkaufswilligen Hauseigentümern, die trotz nicht oder nur kaum vorhandener Renovierungs- und Standardanpassungsinvestitionen ihre Immobilie als emotional aufgeladene, finanzielle Wertanlage und Altersvorsorge betrachten“.³²

Wenn einzelne Einfamilienhausgebiete derart unattraktiv werden, dass selbst fallende Preise keine Kaufwilligen zu mobilisieren vermögen, drohen Leerstände grösseren Ausmasses, die wiederum eine eigene, negative Dynamik entfalten.³³ Tritt der Leerstand nicht mehr nur als ein objektbezogenes Phänomen auf, können „ganze Quartiere in eine Niedergangspirale geraten“.³⁴ Stigmatisierung aufgrund baulicher und infrastruktureller Verfallserscheinungen ist eine mögliche Folgeerscheinung. Aber auch das hohe Durchschnittsalter der Bewohnerschaft kann das Image des „Altenquartiers“³⁵ befördern, dessen Abwärtsspirale nach Überschreiten eines „demografischen *tipping point*“ irreversibel sein könnte.³⁶ In manchen westdeutschen Einfamilienhausgebieten scheint die Problematik derart virulent, dass sogar Abriss und Rückbau in Betracht kommen.³⁷ Als Referenz für dieses maximal krisenhafte Szenario fungiert die Entwicklung von Bestandswohnbauten in Ostdeutschland.³⁸ Zwar sind hier keine Einfamilienhäuser von Leerstand betroffen, da diese in grösserer Zahl erst nach 1989 gebaut worden³⁹ und folglich (noch) nicht von einer älteren Bewohnerschaft

geprägt sind, jedoch existiert in einigen ostdeutschen Regionen eine Leerstandsproblematik von bisher ungekanntem Ausmass, der unter anderem durch Rückbaumassnahmen begegnet wird.⁴⁰

Ein weiterer Baustein für die Abwertung von Einfamilienhausgebieten mit schlechten Lagequalitäten kann der vermehrte Zuzug gesellschaftlich unterprivilegierter Gruppen sein. Infolge urbaner Gentrifizierungsprozesse aus den innenstadtnahen Quartieren verdrängt, können sich womöglich gerade diese Schwellenhaushalte die im Zuge der Entwertung gesunkenen Gebäudepreise leisten.⁴¹

Diskursfiguren und empirische Wirklichkeit

Die in den Argumentationsfiguren der bundesdeutschen Einfamilienhausforschung vorgefundenen Prozessbeschreibungen (gleichzeitige Bebauung des Einfamilienhausgebietes, Auszug der Kinder [empty nest], Tod der Partnerin oder des Partners [innerer Leerstand], eine grosse Anzahl gebrauchter Einfamilienhäuser mit Modernisierungstau kommt zeitgleich auf den Markt und trifft auf veränderte Wohnpräferenzen, als Konsequenz droht ganzen Einfamilienhausgebieten eine Abwärtsspirale) suggerieren einen geradezu idealtypischen Zyklus.⁴² Der Stadtforscher Olaf Schnur hat für Quartiere im Allgemeinen ein Modell der „dreifache(n) Zyklizität“ entwickelt, das bauliche, planerische und de-

mographische Entwicklungszyklen miteinander in Beziehung setzt.⁴³ Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Zyklen in einem „typischen“ Einfamilienhausquartier liesse sich folgendermassen skizzieren: Die hohe Planungstätigkeit vor Baubeginn geht spätestens nach Fertigstellung rapide zurück und wird erst im Falle einer problematischen Entwicklung des Quartiers wiederaufgenommen; im Regelfall gerät ein einmal erstelltes Einfamilienhausquartier aus dem Fokus der Planung. Die zu Beginn relativ heterogene demographische Zusammensetzung mit vielen Familien im Quartier homogenisiert sich im Laufe der Zeit zunehmend in Richtung einer älteren, in Ein- und Zweipersonenhaushalten lebenden Bewohnerschaft.

Der bei Schnur weitestgehend als Renovationsbedarf beschriebene bauliche Zyklus lässt sich im Kontext unserer Fragestellung um die Frage nach dem Passungsverhältnis zwischen Bedürfnissen und Ressourcen der Quartierbevölkerung und den Infrastruktur-Angeboten des Quartiers erweitern. Normalerweise nimmt im Laufe der Zeit nicht nur der Renovationsbedarf der Gebäude und der baulichen Quartierstrukturen stetig zu, auch die Raumkonfigurationen und Angebote im Quartier entsprechen im Laufe der Zeit nicht mehr den veränderten Lebensbedingungen der alternden Bevölkerung: An den Bedürfnissen von Kleinfamilien orientierte bauliche und infrastrukturelle Angebote sind für ältere Ein-

und Zweipersonenhaushalte kaum ideal. Aber erst, wenn Gebäude und Infrastruktur der dringenden Sanierung anheimfallen und instandgesetzt werden müssen, werden sie - falls überhaupt - den veränderten Anforderungen angepasst.

Inwieweit die hier referierten Überlegungen, Thesen und Szenarien zur Entwicklung von Einfamilienhausgebieten künftig wirklich eintreffen und ob die Entwicklung tatsächlich einem Zyklus folgt, muss sich jedoch erst noch erweisen, zumal derzeitig der Leerstand in den älteren Einfamilienhausgebieten Deutschlands (noch) gar kein grösseres Problem darstellt.⁴⁴ So weist auch der deutsche Stadtplaner Jürgen Aring darauf hin, dass die empirischen Befunde in Deutschland bislang ungenügend seien.⁴⁵ Für unseren Forschungskontext stellt sich ausserdem die Frage, inwieweit die für Deutschland formulierten Thesen auf die Schweiz übertragen werden können.

Einen ersten Hinweis bietet der Schweizer Age Report aus dem Jahr 2014, der eine zunehmende Verjüngung der städtischen Zentren aufzeigt, während viele suburbane Gemeinden von in den 1970er Jahren zugezogenen Familien geprägt sind. Für den Fall, dass diese Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Einfamilienhäusern verbleiben, wird den entsprechenden Gemeinden eine rasche demographische Alterung prognostiziert. Abgemildert wird der Alterungsprozess dagegen in „dynamischen Agglomerationen“ mit reger

Neubautätigkeit, die den Zuzug jüngerer Personen fördert.⁴⁶

Einen weiteren Anhaltspunkt dafür, dass in der Schweiz eine ähnliche Ausgangslage wie in Deutschland vorherrscht, liefert eine Studie der Credit Suisse aus dem Jahr 2010. Diese konstatiert, dass sich viele Schweizer Einfamilienhäuser an unattraktiver Lage befinden und für ältere, peripher gelegene Gebäude aufgrund der zunehmenden Zentralisierung von Arbeitsplätzen perspektivisch nur eine geringe Nachfrage besteht.⁴⁷

Einfamilienhausgebiete oder -quartiere?

Ein gelungenes Altern findet nicht allein in den eigenen vier Wänden, sondern im gesamten Wohnumfeld statt. Besonders in Hinblick auf mögliche Mobilitätseinschränkungen kommt dem Wohnumfeld als alltäglicher Lebenswelt grosse Bedeutung zu. Bestimmte Qualitäten der Wohnumgebung können beispielsweise einen selbstbestimmten Alltag ermöglichen oder zur Aufrechterhaltung von sozialen Kontakten beitragen. Zu diesen Qualitäten gehören neben der topographischen und geographischen Lage und den baulichen Substanzen nicht nur die soziale Infrastruktur mit all ihren materiellen Ressourcen, technischen Optionen und sozialen Zugänglichkeiten, sondern auch die Verbundenheit und das Gefühl der Zugehörigkeit.

In diesem Zusammenhang bietet sich für die Analyse ‚alternder‘ Einfamilienhausgebiete das Konzept des Quartiers an. Im Quartier werden die alltäglichen Lebenswelten der Bewohnerinnen und Bewohner zusammengefasst, bzw. wird durch diese erst das Quartier als lebensweltliche Grösse erfahrbar. Entsprechend beschreibt Olaf Schnur das Quartier als „kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“.⁴⁸ Mit Blick auf das räumliche Phänomen der von uns untersuchten Einfamilienhausgebiete liesse sich sogar unterstellen, dass im suburbanen Kontext das Quartier baulich wie auch lebensweltlich schärfer konturiert sei, als dies im städtischen Kontext der Fall ist. Falls, wie aufgrund der Literatur angenommen werden müsste, in suburbanen Einfamilienhausgebieten die Gebäude innerhalb einer relativ kurzer Zeitspanne entstanden sind und die Gebiete zudem noch von einer relativ homogenen Bewohnerschaft geprägt sind, liegt die Vermutung nahe, dass hier die Vorstellungen über Ausmass und Grenzen des Quartiers bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch in den Gemeindeverwaltungen eine höhere Übereinstimmung erzielen, als dies bei

langsam gewachsenen städtischen Quartieren der Fall ist.

In Anbetracht dieser Rahmung ist es nicht verwunderlich, dass sich eine Reihe von Arbeiten, die sich mit den (räumlichen) Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung auseinandersetzen, auf das Konzept des Quartiers beziehen.⁴⁹

3 ANALYSE DER EINFAMILIENHAUSGEBIETE IN DER NORDWESTSCHWEIZ

Die Aussage des Sozialwissenschaftlers und Stadtplaners Harald Bodenschatz, dass sich die planungswissenschaftliche Auseinandersetzung mit Suburbia im deutschsprachigen Raum noch in ihren Anfängen befinde,⁵⁰ trifft für die Schweiz ganz besonders zu.⁵¹ Die spezifische Forschung zu Einfamilienhausgebieten beschränkt sich auf eine Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZAHW mit räumlichem Bezug auf das Zürcher Oberland;⁵² der Fokus auf ‚alternde‘ Einfamilienhausgebiete bildet dagegen (noch) ein ‚terrain vague‘ der Schweizer Siedlungsforschung. Demzufolge konnte auch für die Forschungsprojekte HUI und HUK auf keine Arbeiten zurückgegriffen werden, die sich auf den Raum der Nordwestschweiz beziehen. Deshalb wurde zunächst der Gebäudebestand der vier Kantone der Nordwestschweiz (Aargau [AG], Basel-Landschaft [BL], Basel-Stadt [BS], Solothurn [SO]) in den Blick genommen.

Ausgehend von der zuvor skizzierten Problematisierung ‚alternder‘ Einfamilienhausgebiete wurde in einer Analyse von geobasierten Daten den oben bereits erwähnten Fragen nachgegangen:

- Wo befinden sich die Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz und lassen sich grössere zusammenhängende Areale ausmachen?
- Welche demographische Zusammensetzung weisen die Einfamilienhausge-

biete auf?

- Existieren Einfamilienhausgebiete mit homogenen Baualtersklassen?
- Wie sind die Areale an den öffentlichen Verkehr angebunden?

Ein besonderes Interesse galt den Einfamilienhausgebieten mit einer problematischen Zukunftsperspektive, d.h. jenen Gebieten,

- die vornehmlich von älteren Menschen bewohnt werden
- deren Gebäude hinsichtlich ihrer Baualtersklassen homogen sind
- die schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden sind
- die sich in einer peripheren Lage befinden

Der Analyse zugrunde gelegt wurden die ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) als Indikatoren für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,⁵³ die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte⁵⁴ und die Gebäude- und Wohnungsstatistik⁵⁵ des Bundesamts für Statistik (BFS).

Die Analyse für die ganze Nordwestschweiz fand auf zwei Ebenen statt: zum einen auf der Ebene der Gemeinden, zum anderen wurden die Daten unabhängig von politisch administrativen Grenzen nach einem Raster mit der Körnung von einer Hektare ausgewertet.

Gemeinde	Auswahlkriterium
Biel-Benken	Einkommensstarke Gemeinde
Starrkirch-Wil	Einkommensstarke Gemeinden
Ettingen	Gemeinde mit dem grössten Anteil ÖV-Güteklasse A
Füllinsdorf	höchster Anteil ≥ 65 -jährige Personen
Reinach (BL)	höchster Anteil ≥ 80 -jährige Personen
Seltisberg	höchster Anteil ≥ 80 -jährige Personen
Menziken	Hoher Anteil Baujahre bis 1960
Teufenthal (AG)	Hoher Anteil Baujahre bis 1960 / Wegpendlergemeinde mit hoher Zuwanderung
Bettingen	Hoher Anteil Baujahre 1961-1980

TABELLE 1: AUSWAHL KONTRASTIERENDER GEMEINDEN_I

3.1 ANALYSE AUF GEMEINDEEBENE

Ein Grossteil der Wohngebäude in den Gemeinden der Nordwestschweiz sind Einfamilienhäuser. Lediglich in acht der 411 Gemeinden liegt der Anteil Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand unter 50%, während er in 153 Gemeinden bei 75% oder noch höher liegt. Die Stadt Basel weist mit gut einem Drittel (34%) den verhältnismässig geringsten Bestand auf. Die durchschnittliche Gemeinde der Nordwestschweiz besitzt mit 71% einen relativ hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Eine weniger hohe Varianz weist das durchschnittliche Alter der Einwohnerinnen und Einwohner auf. Der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung differiert zwischen 11% und 28% und liegt für die Gemeinden bei durchschnittlich 20%. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch die ÖV-Güteklassen des ARE abgebildet. Je nachdem, wie gut eine Flächeneinheit über die unterschiedlichen Träger des öffentlichen Verkehrs mit verschiedenen Kursintervallen, Reichweiten und Distanzen zu den Haltestellen erschlossen ist, wird ihr eine der vier Güteklassen von A – sehr gute Erschliessung, bis D – geringe Erschliessung, respektive gar keine Güteklasse zugeordnet. Die Auswertung zeigt, dass lediglich 27 Gemeinden derart schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden sind, dass ih-

nen keine ÖV-Güteklasse zugewiesen werden konnte. Die meisten Gemeinden sind dagegen so gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, dass 64% der Fläche im Gemeindedurchschnitt einer der vier Güteklassen zuordenbar sind.

Auswahl der Untersuchungsgemeinden

Als Ergebnis dieses Analyseschritts wurde ein Set von 19 kontrastierenden Gemeinden herausgearbeitet, aus dem vier Gemeinden für vertiefte Fallstudien ausgewählt wurden. Zu den Selektionskriterien gehörten ein im Verhältnis zu den übrigen Gemeinden der Nordwestschweiz überdurchschnittlich hoher Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern, die älter als 65 Jahre sind ($\geq 20\%$) und ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Einfamilienhäusern am Wohngebäudebestand ($\geq 75\%$). Unter den 66 Gemeinden der Nordwestschweiz, die diesen Kriterien entsprechen, wurden 19 kontrastierende Fälle ausgewählt (siehe Tabelle 1). Die Auswahlkriterien waren:

- die Baualtersklassen
- die Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- der Anteil Bewohnerinnen und Bewohner, die 80 Jahre oder älter sind
- die Einteilung des BFS (22) 2000.⁵⁶

Gemeinde	Auswahlkriterium
Zufikon	Hoher Anteil Baujahre 1961-1980
Bubendorf	Hoher Anteil Baujahre 1981-2000
Zunzgen	Hoher Anteil Baujahre 1981-2000
Deitingen	Hoher Anteil der Gemeinde gar nicht an den ÖV angebunden (ausserhalb der Güteklassen)
Safenwil	Hoher Anteil der Gemeinde gar nicht an den ÖV angebunden (ausserhalb der Güteklassen)
Unterentfelden	hoher Anteil der Gemeinde gut an den ÖV angeschlossen (100% angeschlossen)
Rodersdorf	Periurbane Gemeinde
Therwil	Periurbane Gemeinde
Oberwil (BL)	Suburbane Gemeinde
Kaisten	Wegpendlergemeinde mit geringer Zuwanderung

TABELLE 2: AUSWAHL KONTRASTIERENDER GEMEINDEN_2

In der Gemeindetypologie des BFS werden die Gemeinden anhand eines Entscheidungsbaumes zunächst gemäss der BFS-Klassifikation des Raums mit städtischem Charakter, dann unterschieden nach Dichte, Grösse und Erreichbarkeit und schliesslich nach sozioökonomischen Kriterien in insgesamt 25 Kategorien eingeteilt.

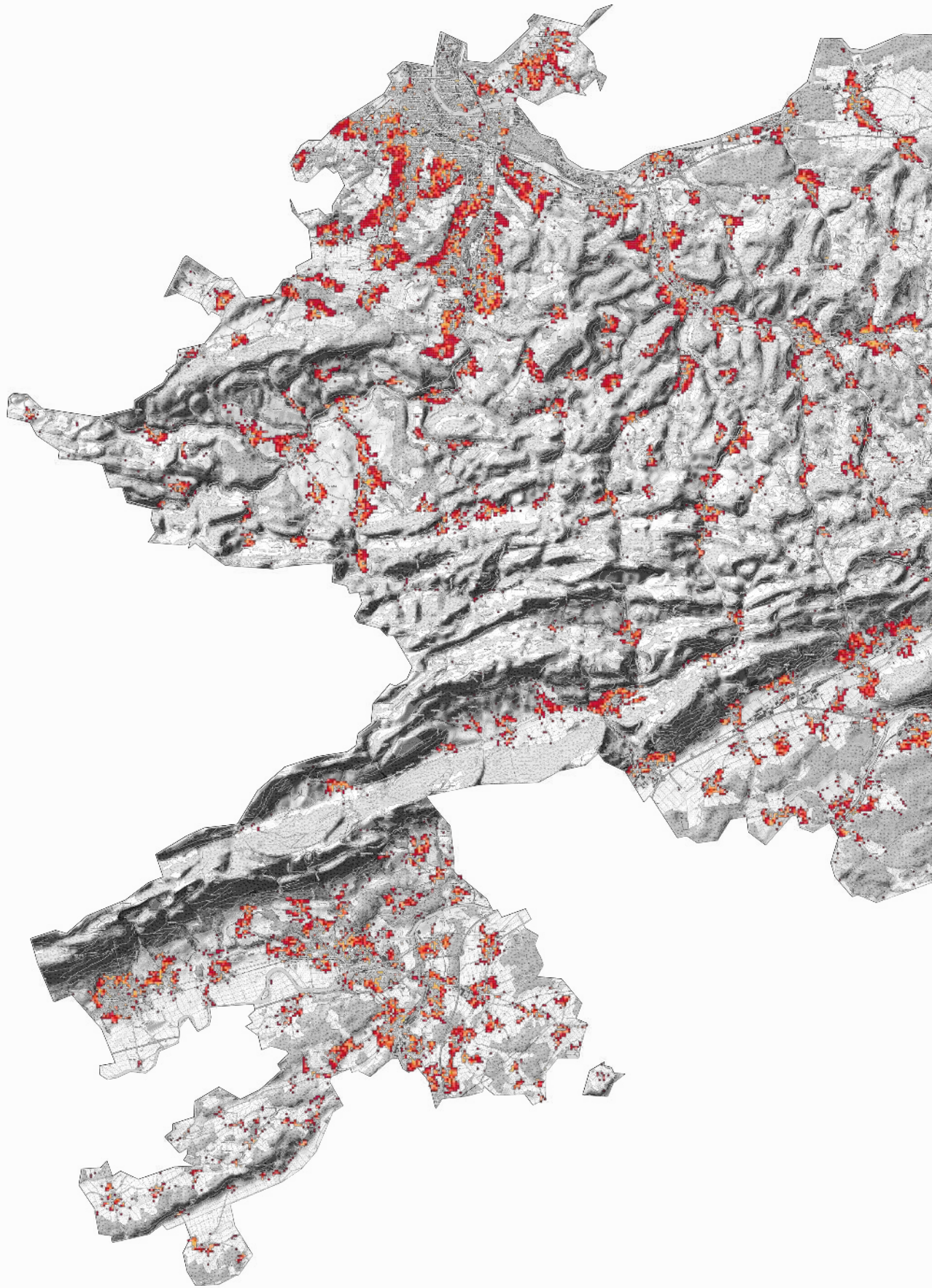
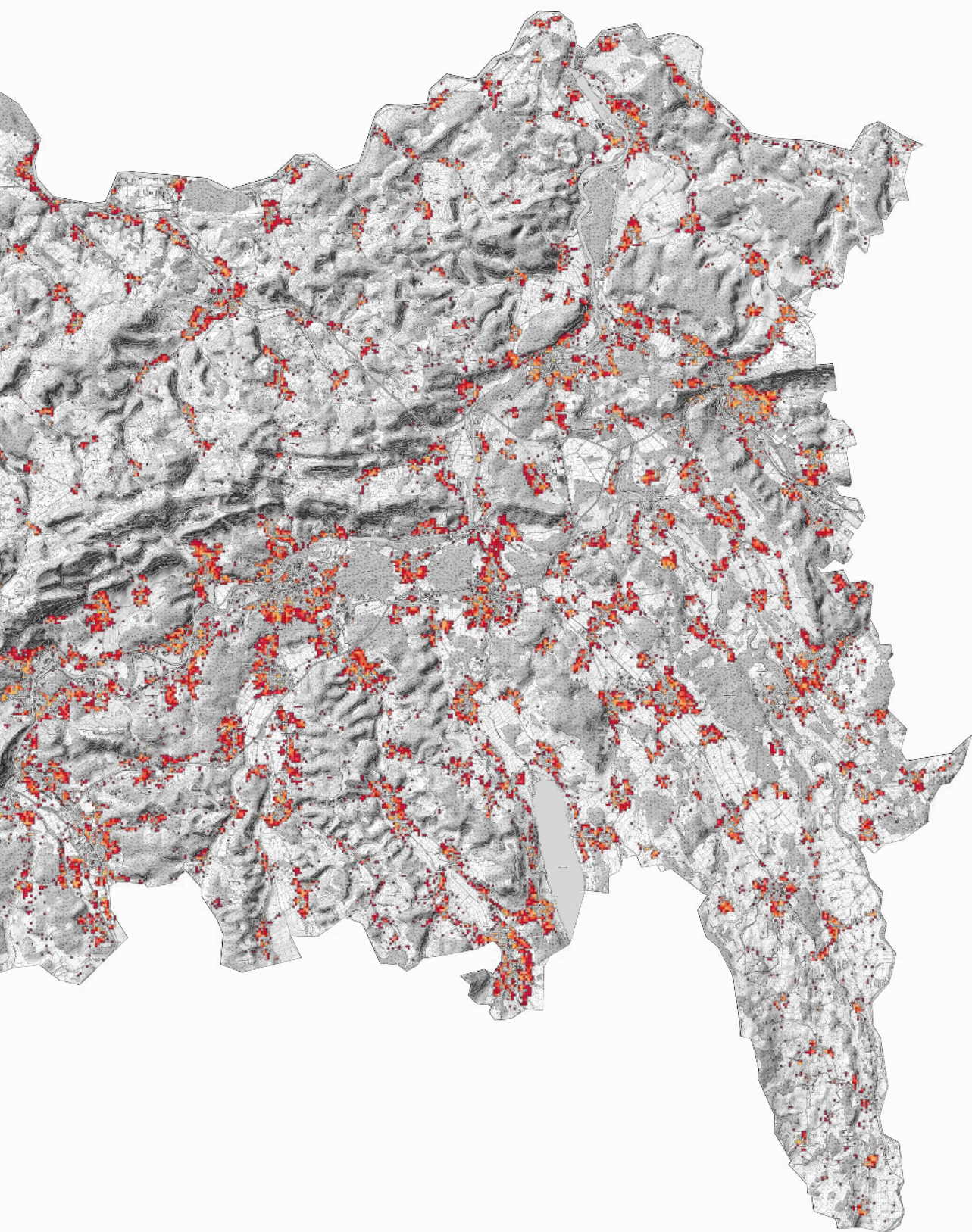


Abb. 3: ANTEIL DER EINFAMILIENHÄUSER AN WOHNGEBÄUDEN PRO HEKTARE_ AUSSCHNITT BASEL, BASEL-LANDSCHAFT



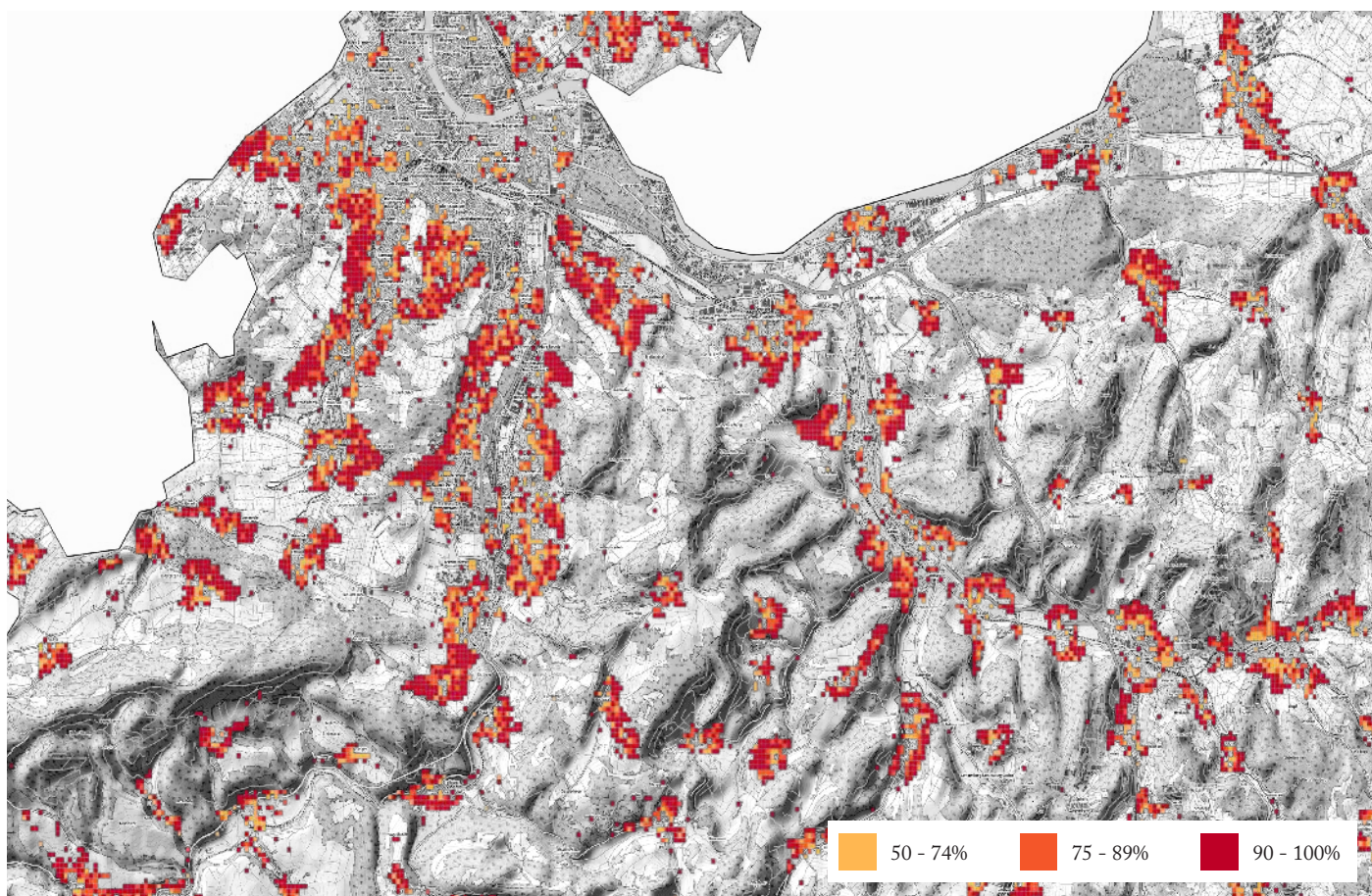


ABB. 4: ANTEIL DER EINFAMILIENHÄUSER AN WOHNGBÄUDEN PRO HEKTARE _AUSSCHNITT BASEL, BASEL-LANDSCHAFT

3.2 ANALYSE JENSEITS DER ADMINISTRATIVEN GRENZEN

Eine durch die administrativen Grenzen der Gemeinden strukturierte Analyse hat aus mehrerlei Gründen nur eine eingeschränkte Aussagekraft. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass sich auf der Ebene einzelner Quartiere Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen realisieren, die auf der Gemeindeebene nicht abgebildet respektive durch die Analyse der Gemeinde als Ganzer nivelliert werden. Darüber hinaus geht durch die Fokussierung auf individuelle Gebietskörperschaften der grössere Kontext verloren. Erst die Betrachtung im grösseren Massstab erlaubt es, zusammenhängende Einfamilienhausgebiete über Gemeinde- oder Kantonsgrenzen hinweg zu identifizieren, die möglicherweise den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner entscheidender prägen als die politische Zugehörigkeit. Eine erweiterte Perspektive, die nicht

durch politisch administrative Grenzen (vor) strukturiert ist, nimmt das in der Planungsdebatte der letzten Jahre diskutierte Auseinandertriften von Gebietskörperschaften und gelebten Räumen auf und reagiert auf die zunehmende Inkongruenz von administrativ verwalteten und heterogenen funktionellen Alltagsräumen.⁵⁷

Im Rahmen der gemeindeunabhängigen Analyse wurden für die gesamte Fläche der Nordwestschweiz der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand, das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner, die Gebäudealtersklassen und die Zuordnung zu den ÖV-Güteklassen pro Hektare analysiert. Die Auswertung des Einfamilienhausbestandes nach Flächen macht nicht nur (grössere) zusammenhängende Areale erkennbar, sondern zeigt auch deren Lage,

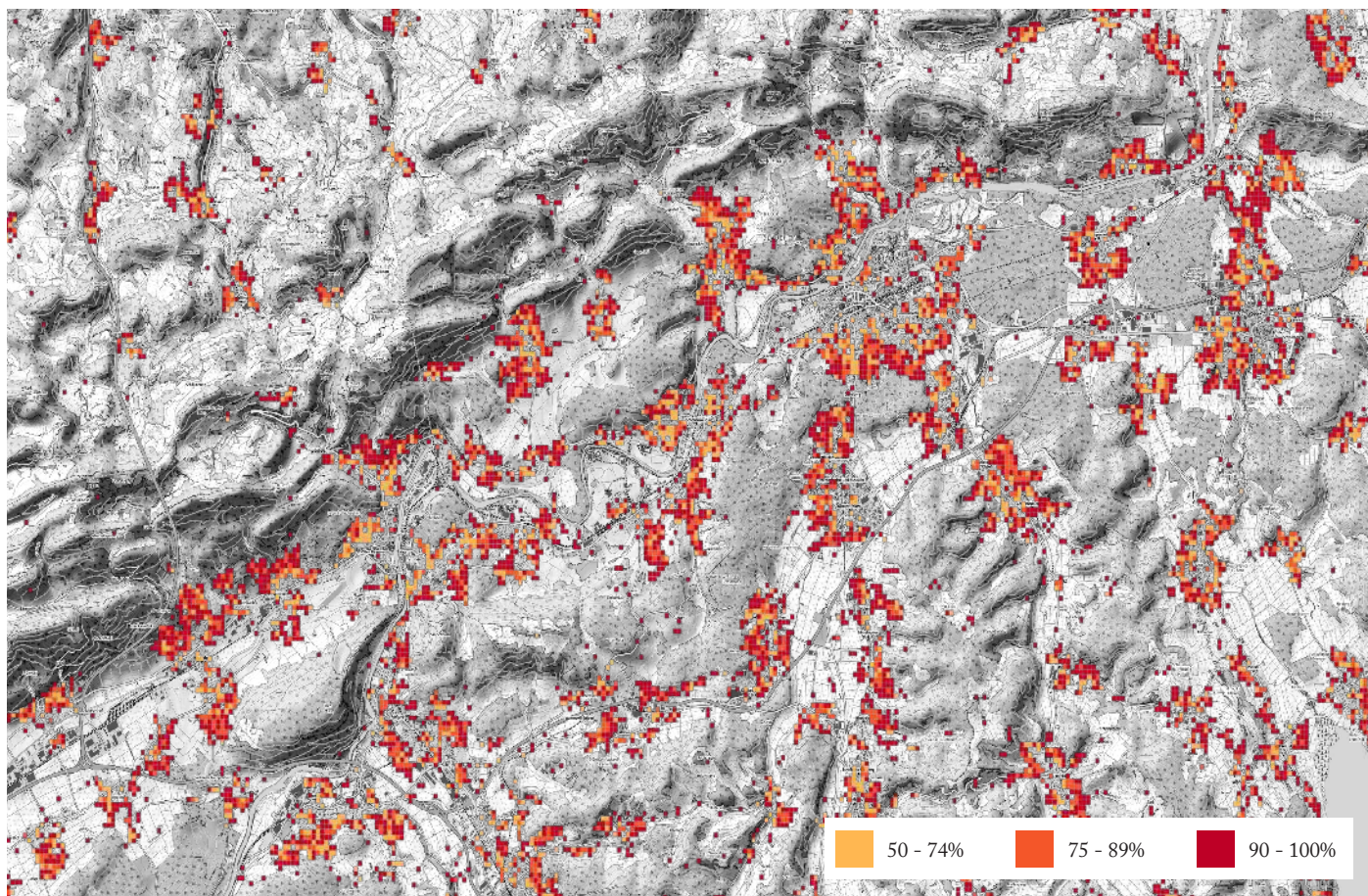


Abb 5: ANTEIL DER EINFAMILIENHÄUSER AN WOHNGEBÄUDEN PRO HEKTARE _AUSSCHNITT OLTEN (SO), AARAU (AG)

Verteilung, und Struktur. In den Abbildungen 3, 4 und 5 sind lediglich diejenigen Quadrate markiert, in denen der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand $\geq 50\%$ ist. Je dunkler der Rotton, desto höher ist der Anteil der Einfamilienhäuser in der entsprechenden Hektare. In den Abbildungen lässt sich erkennen, dass sich die grössten zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete in der Nähe von (Sub)Zentren befinden. Insbesondere im Umland der Stadt Basel, aber auch am Jurasüdfuss um die kleineren Städte Solothurn, Olten, Aarau, Brugg und Baden, bzw. auf der (Mobilitäts-)Achse zwischen diesen Gemeinden finden sich grössere zusammenhängende Einfamilienhausgebiete. In weniger zentralen bzw. weniger gut angeschlossenen Gebieten, wie etwa im Jura, existiert nur eine geringe Zahl kleinerer Einfamilienhausgebiete. Die grössten zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete

lassen sich in der Umgebung der Stadt Basel entlang des Birs- und Leimentals lokalisieren. In diesen Lagen zeigt sich auch ein charakteristisches Merkmal besonders ausgeprägt: Die Einfamilienhausgebiete, bzw. die Einfamilienhausbänder, die sich entlang der Täler ziehen, reagieren deutlich auf die Topographie; sie befinden sich privilegiert in Hanglage. So nimmt von der Talsohle aus gesehen der Anteil Einfamilienhäuser an den Wohngebäuden stetig zu; je höher die Lage, desto mehr Einfamilienhäuser ziehen sich bis an die Grenze zum Landschaftsraum.

Anders als im näheren Einzugsgebiet der Stadt Basel sind die Einfamilienhausgebiete am Jurasüdfuss weniger deutlich konturiert. Die vergleichsweise flache Topographie erklärt vermutlich dieses Phänomen. Anders als die schmalen Täler um Basel ermöglichen die flächigen Gegenden des Mittellandes eine

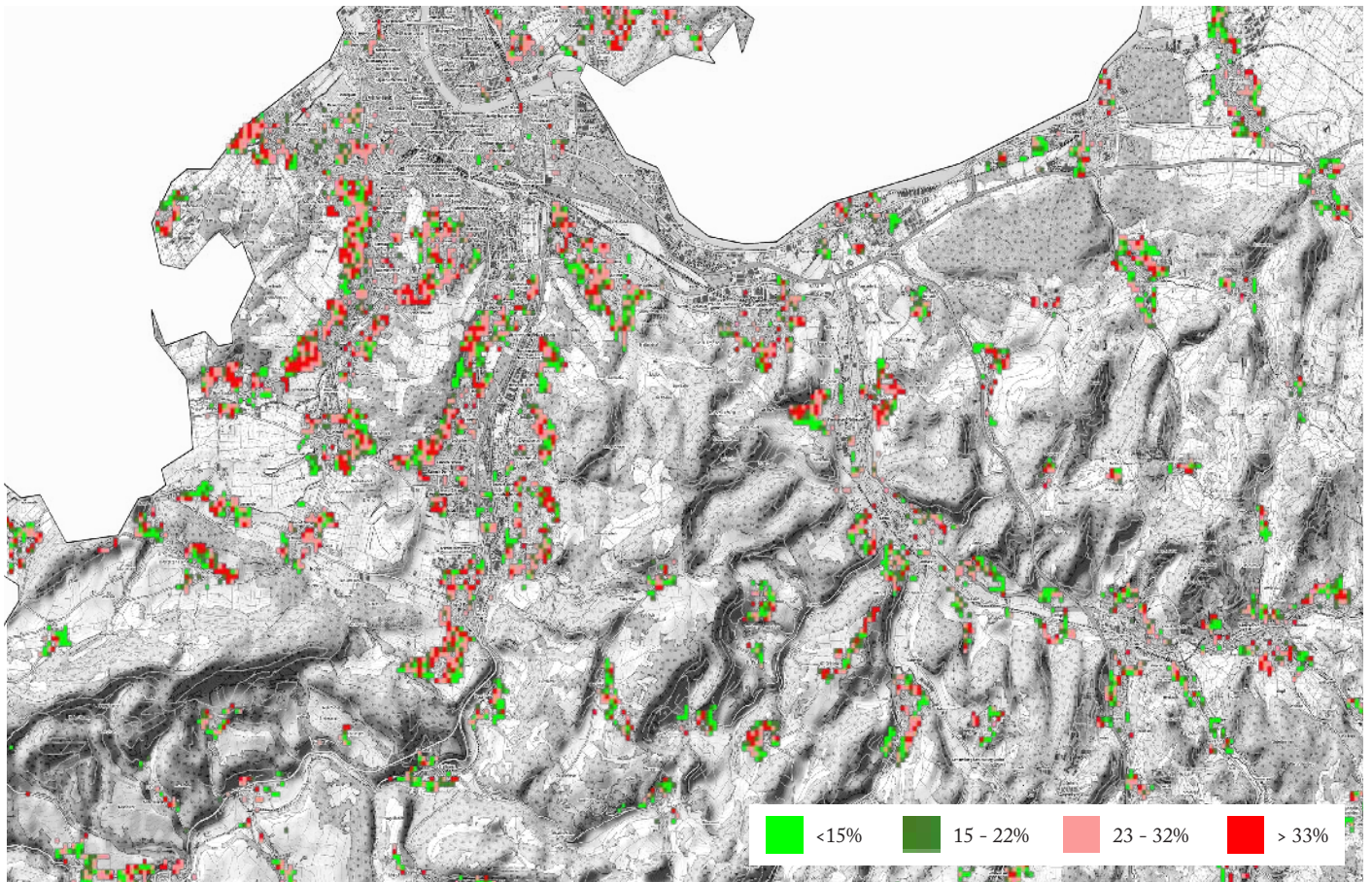


ABB. 6: ANTEIL DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER ÄLTER ALS 65 JAHRE AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN GEBIETEN MIT $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE _AUSSCHNITT BASEL, BASEL-LANDSCHAFT

lockere und weniger differenzierte Siedlungsstruktur, so dass der Einfamilienhausbestand in einigen Bereichen mitunter flächig zersiedelt daherkommt. Schliesslich lassen sich im vergleichsweise flachen Süd-Osten der Nordwestschweiz für einige wenige Gemeinden, wie etwa Seengen, Muir, Meisterschwanden und Fahrwangen, annähernd konzentrisch um das Zentrum angesiedelte Einfamilienhausgebiete ausmachen.

In einem nächsten Schritt wurde das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner in die Analyse miteinbezogen. In den Abbildungen 6 und 7 sind nur diejenigen Flächen markiert, in denen Einfamilienhäuser mindestens 75% des Wohngebäudebestands ausmachen. Je nachdem, wie hoch der Anteil der über 65-jährigen Bewohnerinnen und Bewohner ist, wurden den Flächen jeweils unterschiedliche Farben zugeordnet. Vergleich-

bar mit der Verteilung der Einfamilienhäuser zeigt sich südlich des Juras ein diffuses Bild, in dem sich kleinteilige Bereiche mit hohem und niedrigem Durchschnittsalter abwechseln. Im Gegensatz dazu ist die Struktur der grossen zusammenhängenden *Einfamilienhausgebiete* in den Talschaften im Einzugsgebiet der Stadt Basel homogener. Im Leimen- und Birstal, aber auch im Ergolzthal ist der Altersdurchschnitt der Bewohnerinnen und Bewohner, die in den Einfamilienhausgebieten leben, überdurchschnittlich hoch.

Um die Frage zu erörtern, ob sich in der Nordwestschweiz Einfamilienhausgebiete mit homogenen Bauzeiten finden, wurden die Gebäude sämtlicher Flächen mit einem Einfamilienhausanteil $\geq 75\%$ auf ihre Baualtersklassen hin ausgewertet. Dazu wurden vier Baualtersklassen unterschieden:

- Gebäude, die bis zum Jahr 1960 errich-

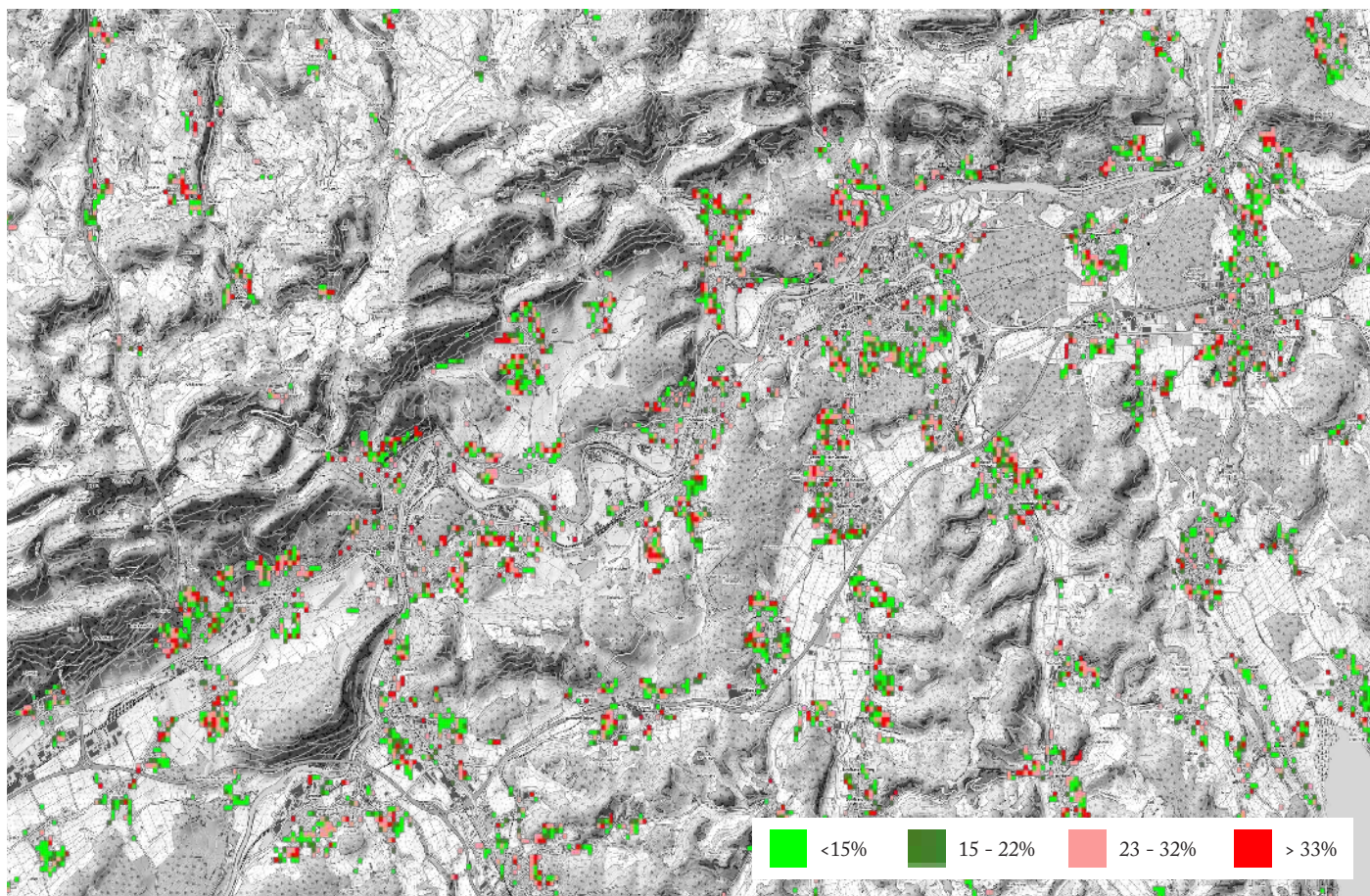


Abb. 7: ANTEIL DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER ÄLTER ALS 65 JAHRE AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN GEBIETEN MIT $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE _AUSSCHNITT OLTEN (SO), AARAU (AG)

tet worden sind

- Gebäude, die zwischen den Jahren 1961 und 1980 errichtet worden sind
- Gebäude, die zwischen den Jahren 1981 und 2000 errichtet worden sind
- Gebäude, die nach 2001 errichtet worden sind

Markiert wurde eine Fläche, wenn in einer Hektare mindestens 75% der Gebäude im selben Zeitraum errichtet worden sind. Obwohl die Kategorien der Baualtersklassen jeweils eine relativ ausgedehnte Zeitspanne umfassen, liessen sich entgegen der Erwartung nur wenige Areale ausmachen, die von Gebäuden einer Baualtersklasse geprägt sind. Diejenigen Einfamilienhausgebiete, deren Gebäude vor dem Jahr 1960 gebaut worden sind und damit keiner eigentlichen Baualtersklasse zugerechnet werden können, bilden die grössten zu-

sammenhängenden Flächen in vergleichsweise zentraler Lage um die Stadt Basel. Darüber hinaus lassen sich nur kleine versprengte Gebiete in und um grössere Gemeinden wie die Städte Aarau oder Brugg ausmachen. Für die Baualtersjahre 1961 bis 1980 existieren keine ausgedehnten zusammenhängende Gebiete, allein im Leimen- und Birstal findet sich eine Häufung von Einfamilienhausrealen, deren Gebäude mehrheitlich in dieser Zeitspanne errichtet worden sind. Weder die Einfamilienhausgebiete mit Bauzeiten zwischen 1981 und 2000, noch jene Gebiete, deren Gebäude im 21. Jahrhundert erbaut worden sind, lassen einen Konzentrationsprozess erkennen. Mit Ausnahme der Stadt Basel sind sie *über ganze* Nordwestschweiz verteilt.

Die Auswertung der Frage, inwieweit die Flächeneinheiten in den vorgefundenen Einfamilienhausgebieten (EFH $\geq 75\%$ der

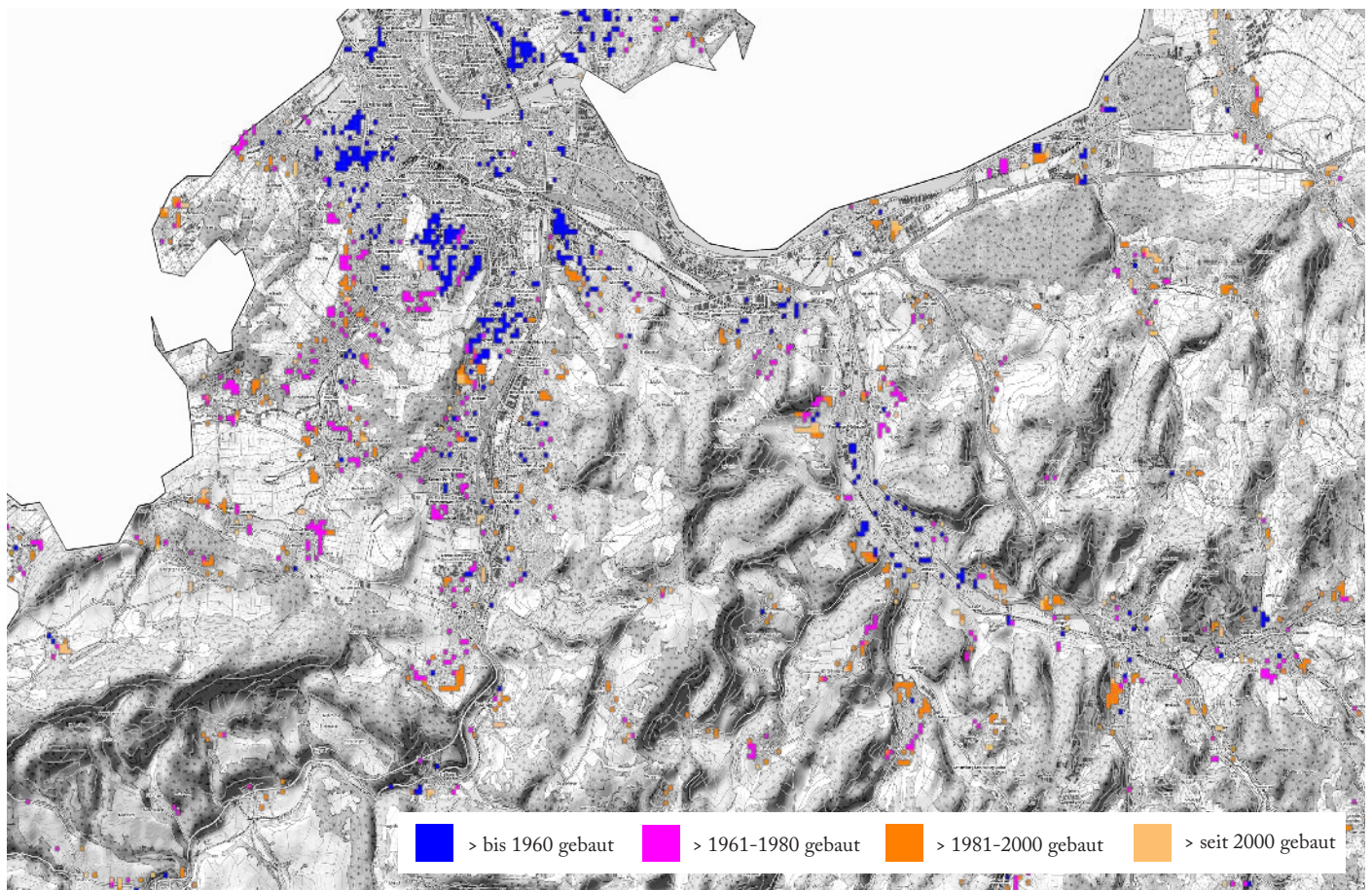


ABB. 8: AREALE MIT $\geq 75\%$ DER GEBÄUDE IN EINER BAUALTERSKLASSE UND $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE
_AUSSCHNITT BASEL, BASEL-LANDSCHAFT

Wohngebäude) innerhalb bzw. ausserhalb der ÖV-Güteklassen liegen, macht eine Reihe schlecht angebundener Areale sichtbar. Gerade in Hanglagen, z.B. in den Gemeinden Hägendorf, Rickenbach und Wangen bei Olten, aber auch in Frenkendorf im Ergolzthal liegen ausgedehntere zusammenhängende Einfamilienhausgebiete ausserhalb der ÖV-Güteklassen. Aber auch in einigen kleineren Gemeinden ohne Topographie, wie etwa Safenwil oder Buttwil, ist keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Diese Flächen bilden aber eher die Ausnahme. Die grosse Mehrheit der Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz ist von den ÖV-Güteklassen abgedeckt. Bezieht man zusätzlich den motorisierten Individualverkehr (MIV) in die Betrachtung mit ein, eröffnet sich das Bild einer generell sehr guten Erschliessung. So führt beispielsweise durch die in grossen Teilen der

Gemeindeflächen schlecht an den öffentlichen Verkehr angebundenen Gemeinden Rickenbach, Wangen bei Olten und Hägendorf die Nationalstrasse N5. Zudem liegen alle drei Gemeinden gut angebunden an das Autobahndreieck Härkingen, wo sich die Ost-West Achse A2 mit der Nord-Süd Verbindung A1 kreuzt. Insgesamt haben sich viele Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz entlang der Mobilitätskorridore der Autobahnen A1, A2, A3 und A5 entwickelt.

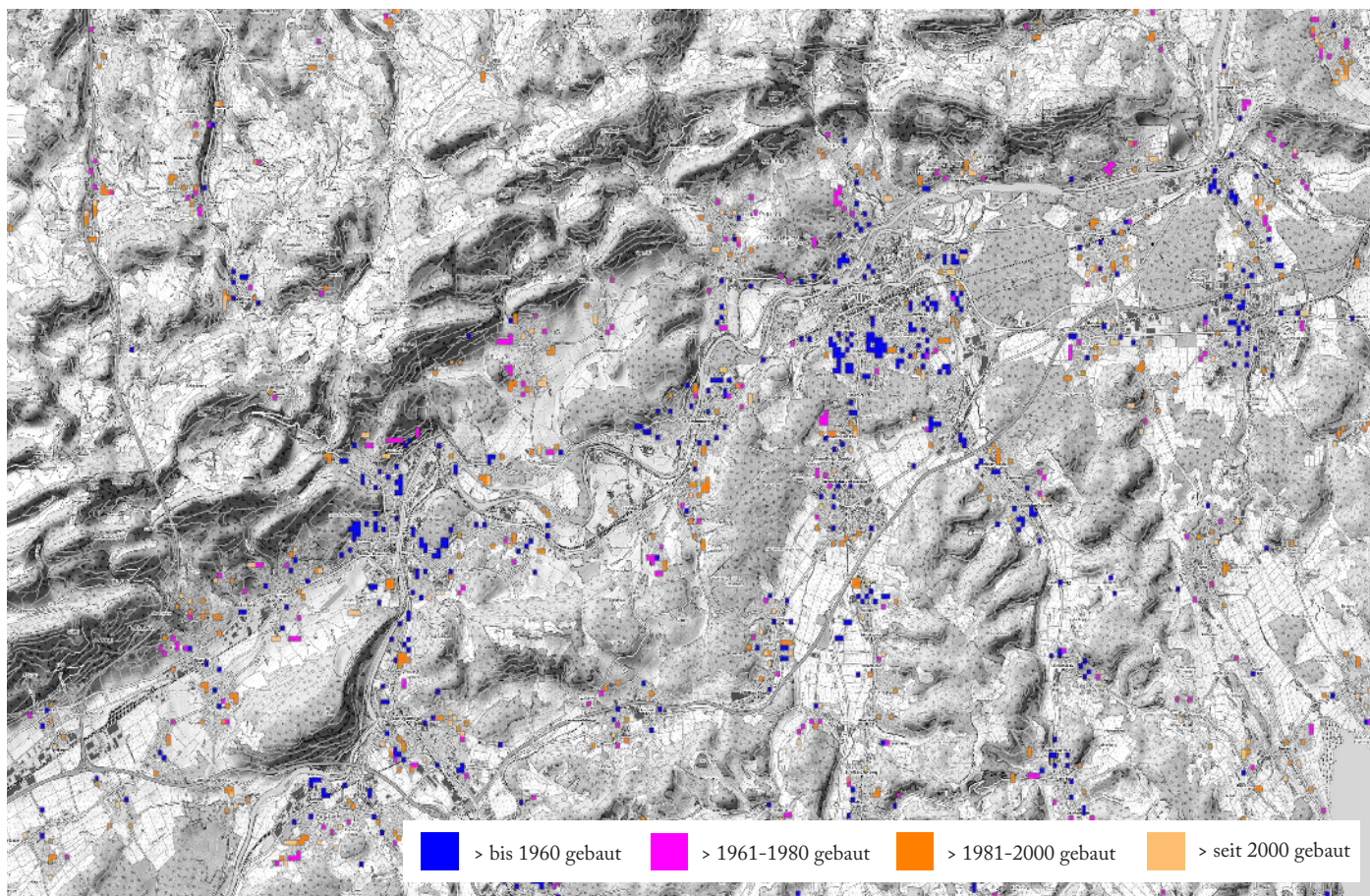


Abb. 9: AREALE MIT $\geq 75\%$ DER GEBÄUDE IN EINER BAUALTERSKLASSE UND $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE
_AUSSCHNITT OLTEN (SO), AARAU (AG)

3.3 FAZIT DER GROSSMASSSTÄBLICHEN ANALYSE

Auch wenn die grossmassstäbliche Analyse der Einfamilienhausgebiete in der Nordwestschweiz aufgrund der kurzen Projektlaufzeit und der begrenzten Ressourcen nur einen groben Überblick geben kann, sind einige Erkenntnisse doch in hohem Masse indikativ und plausibel unterlegt. Da das Thema der ‚alternden‘ Einfamilienhausgebiete bislang eine Blackbox der Schweizer Siedlungsforschung darstellt, lag es nahe, die Problematisierung der wissenschaftlichen Literatur zum Ausgangspunkt zu nehmen, die sich allerdings in erster Linie auf die Verhältnisse in Westdeutschland bezieht. Die darin gefundene Argumentationsfigur der Abwärtsspirale lässt sich nun anhand der Datenanalyse auf ihre Plausibilität für die Nordwestschweiz hin überprüfen.

Hier zeigte sich, dass grössere zusammenhängende Einfamilienhausgebiete mit homogenen Baualtersklassen die Ausnahme und nicht die Regel darstellen. Damit wird eine der zentralen Diskursfiguren, die am Beginn der Argumentationskette der krisenhaften Entwicklung von Einfamilienhausgebieten steht, durch die Empirie der nordwestschweizer Einfamilienhausgebiete gewissermassen ausgehebelt, denn es existieren kaum Einfamilienhausgebiete mit homogen ‚veraltetem‘ Gebäudebestand.

Die aus der Literatur herausgearbeitete These der ‚homogenen Einfamilienhausgebiete‘ referiert aber auch auf die Altershomogenität der Bewohnerinnen und Bewohner, die erst zu einer Kumulierung von Defiziten führe. In der Tat lassen sich in der Nordwestschweiz

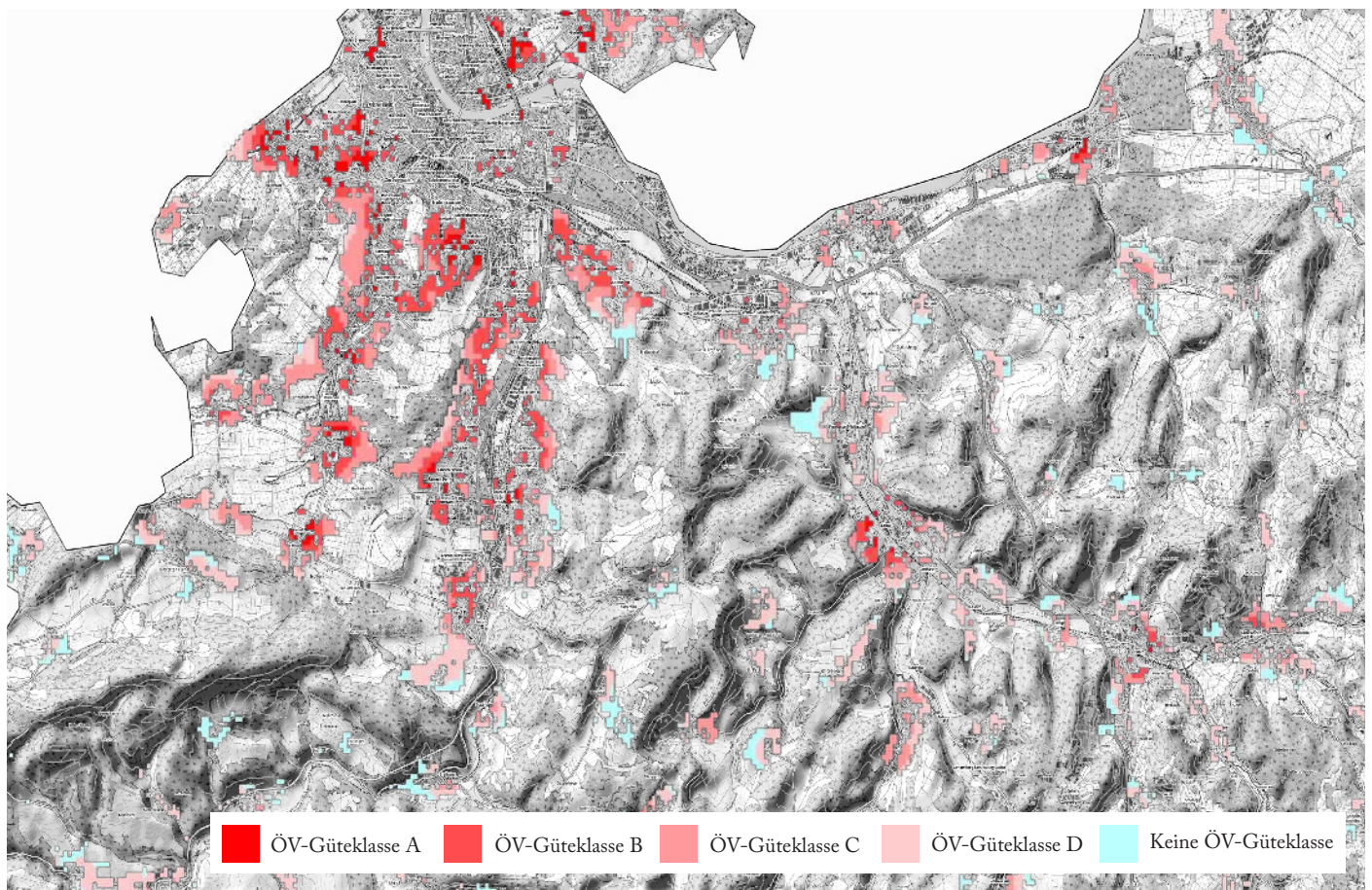


ABB. 10: ANBINDUNG VON GEBIETEN MIT $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR
_ AUSSCHNITT BASEL, BASEL-LANDSCHAFT

einige Einfamilienhausgebiete mit einem hohen Durchschnittsalter ausmachen, diese liegen insbesondere in den Talschaften nahe der Stadt Basel. Das in der Literatur skizzierte Szenario einer krisenhaften Entwicklung würde jedoch nicht allein aus der räumlichen Konzentration älterer und hochaltriger Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner resultieren, sondern hätte zur Voraussetzung, dass Wohnungen und Wohnumfelder auch weder mit den Bedürfnissen der Bevölkerung übereinstimmen, noch an diese anpassbar wären. Zur Abwärtsspirale beitragen würde überdies eine schlechte Marktlage des Einfamilienhausbestands aufgrund von Lagedefiziten und veralteter und nicht sanierbarer Bausubstanz. Obschon uns keine Daten zur Bausubstanz der Bestandsgebäude vorliegen, zeichnet die Analyse der vorhandenen Daten

zur Marktsituation und zu den Lagequalitäten ein anderes Bild der gegenwärtigen Situation. Tatsächlich prognostiziert die Studie der Credit Suisse peripheren, schlecht angebundenen Einfamilienhausgebieten eine schwierige Marktlage.⁵⁸ Genau in diesen Lagen liessen sich jedoch keine altershomogenen Einfamilienhausgebiete finden. Da der grössere Teil der Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz an den öffentlichen Verkehr angebunden und die Flächen der ausgedehnten zusammenhängenden Gebiete mit einem hohen Durchschnittsalter im Leimen- und Birstal sogar fast gänzlich durch eine der *ÖV-Güteklassen* abgedeckt sind, deutet wenig darauf hin, dass sich Bestands-Einfamilienhäuser in den *Tälern* nahe der Stadt Basel schlecht vermarkten liessen. Vielmehr lässt die Klassifizierung des BFS⁵⁹ genau jener Gemeinden in den Talschaften nahe der Stadt Basel mit einem

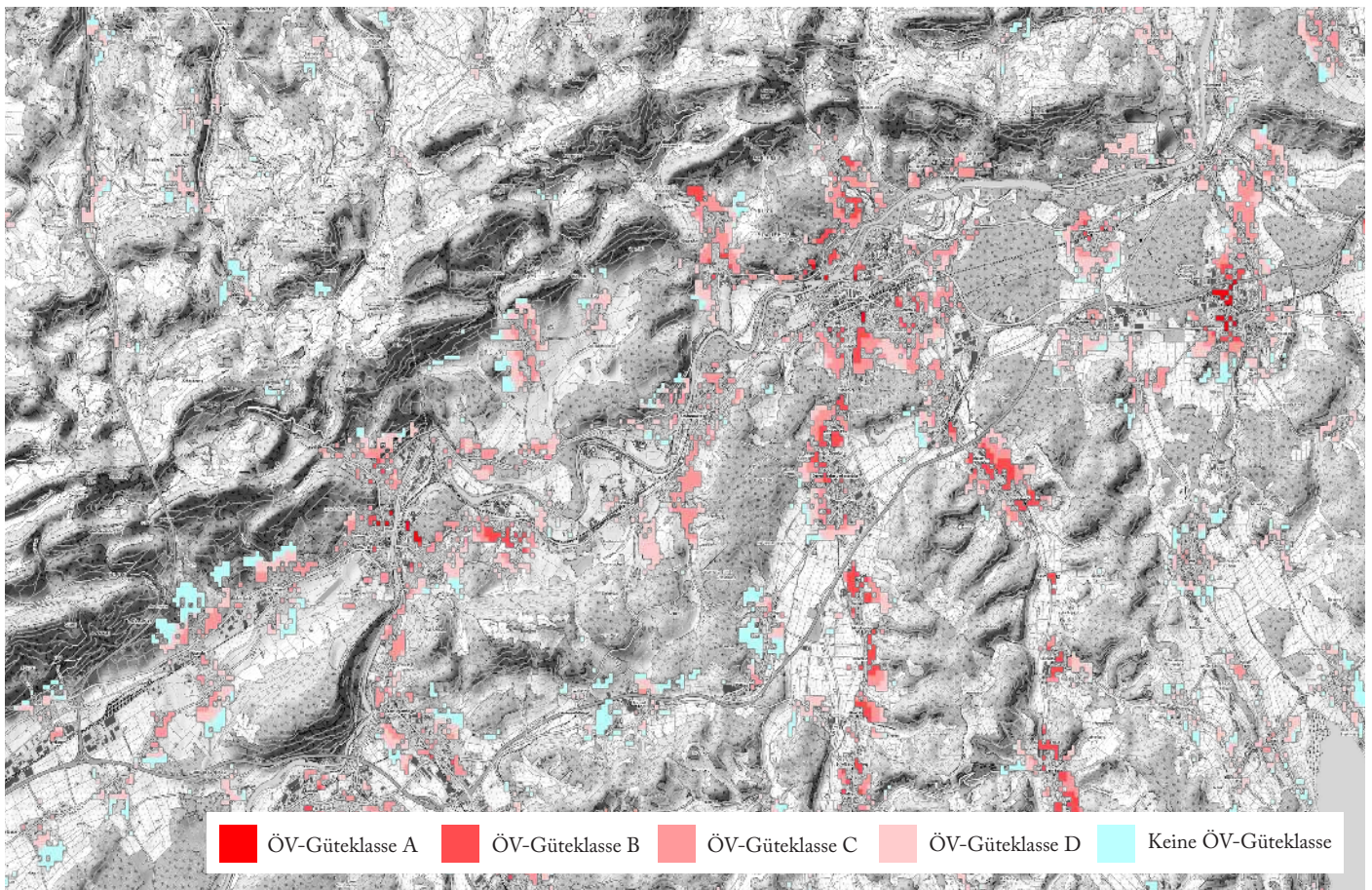


ABB. 11: ANBINDUNG VON GEBIETEN MIT $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR
_AUSSCHNITT OLTEN (SO), AARAU (AG)

hohen Anteil älterer Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner (wie z.B. Binningen, Biel-Benken, Bottmingen und Arlesheim) als ‚Einkommensstarke Gemeinden‘ vermuten, dass hier Einfamilienhäuser durchaus einen Markt finden.

Insgesamt bietet unsere Auswertung der Daten für die gesamte Nordwestschweiz kaum Indizien für ein Szenario der Kumulation von Defiziten in ‚alternden‘ Einfamilienhausgebieten. Weder die Lage noch die Anbindung der meisten Gebiete deuten auf eine problematische Situation hin. Insbesondere weil kaum altershomogene Gebiete ausgemacht werden können ist zu vermuten, dass die pessimistischen Prognosen, welche für die aus historischen und topographischen Gründen gänzlich anders geartete Situation in Deutschland formuliert worden sind, nicht auf die Nordwestschweiz übertragen werden müssen.



ABB. 12: FALLSTUDIE 1 (AUSSCHNITT 1)

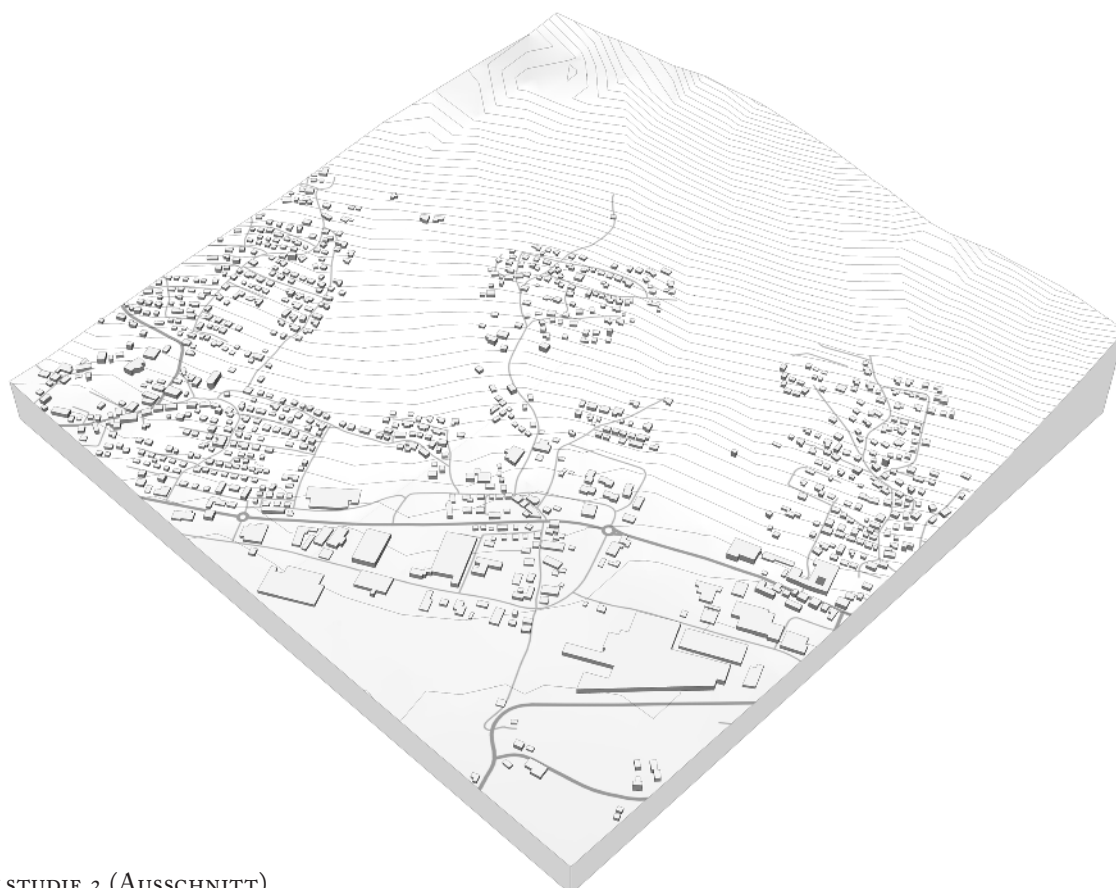


ABB. 14: FALLSTUDIE 3 (AUSSCHNITT)

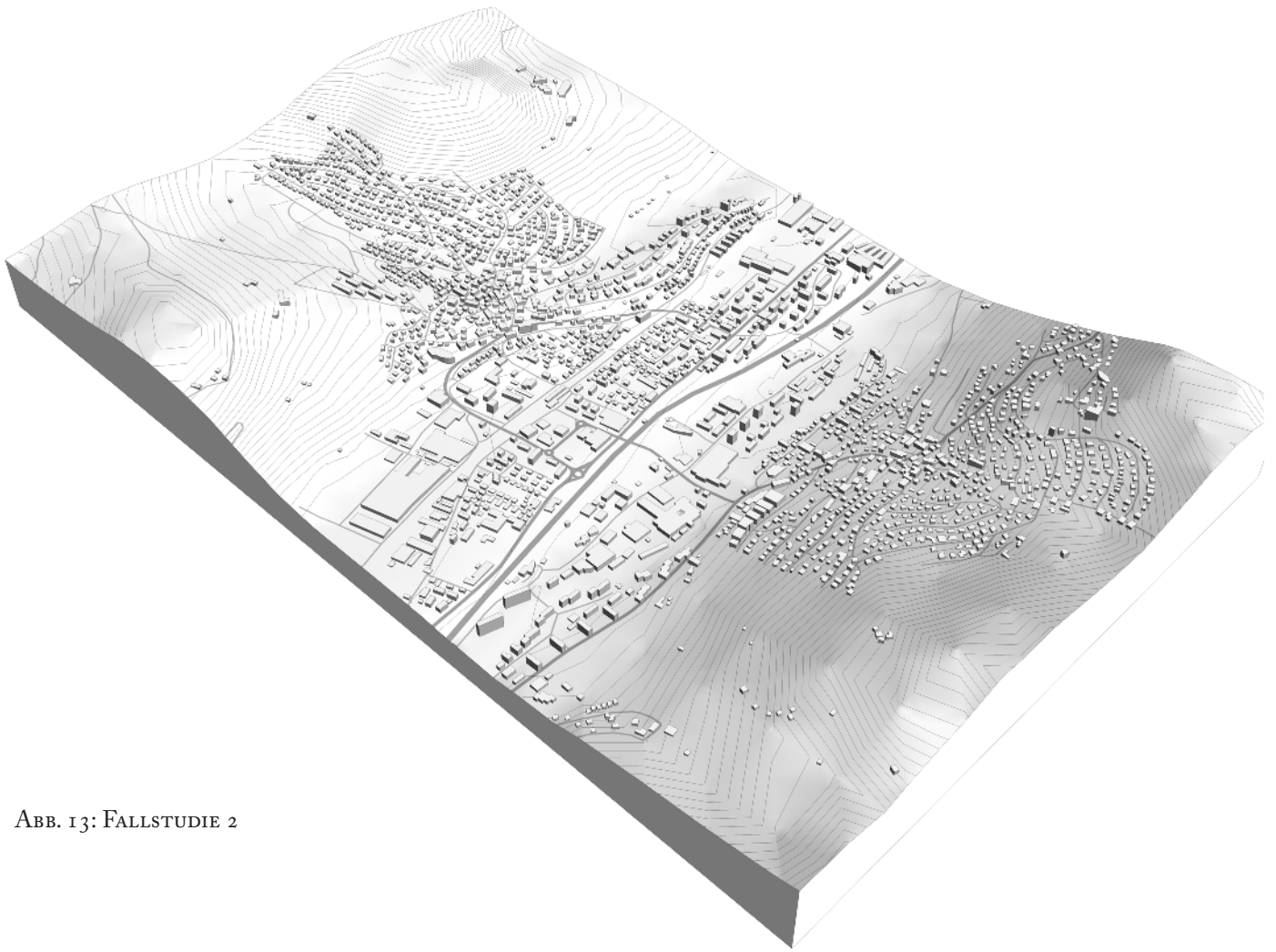


ABB. 13: FALLSTUDIE 2



ABB. 15: FALLSTUDIE 4

4 FALLSTUDIEN

Selbst wenn aus der grossmassstäblichen Analyse gute Argumente dafür hervorgingen, dass eine Abwärtsentwicklung für die Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz wenig wahrscheinlich ist; der Schluss, dass der Siedlungstyp Einfamilienhaus angesichts der gesellschaftlichen Alterung insgesamt unproblematisch sei, wäre zu weit gegriffen. Denn zum einen können in kleinräumigen Gebieten durchaus problematische Rahmenbedingen und Dynamiken zu Tage treten, die in dem von uns gewählten grösseren Massstab schlicht nicht zu erkennen sind. Zum anderen nimmt die Perspektive auf räumlich konzentrierte Problemlagen den individuellen Leidensdruck älterer Bewohnerinnen und Bewohnern nicht in den Blick. Derartige Fragestellungen waren Gegenstand der Teilstudie, welche die Hochschule für Soziale Arbeit durchgeführt hat. Um aber an den räumlich identifizierbaren Problemlagen kleinräumiger Gebiete anzusetzen, die in den architektur- und planungswissenschaftlichen Zuständigkeitsbereich fallen, wurden vier kontrastierende Fälle für vertiefende Analysen ausgewählt. Da sich im Leimen- und Birstal die grössten zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete der Nordwestschweiz befinden, deren Bewohnerinnen und Bewohner zudem noch ein hohes Durchschnittsalter haben, wählten wir für die detaillierten Analysen vorzugsweise Einfamilienhausgebiete in dieser Region aus.

- Fallstudie 1 umfasst das Einfamilienhausgebiet, das sich im Kanton Ba-

sel-Landschaft wie ein Band am nordwestlichen Hang des Leimentals über die Gemeinden Binningen, Oberwil und Biel-Benken erstreckt.

- Fallstudie 2 befindet sich im Kanton Basel-Landschaft im Ergolztal und umfasst mit Frenkendorf und Füllinsdorf zwei Gemeinden, die sich auf beiden Seiten des Tals gegenüberliegen. Während das Einfamilienhausgebiet in Frenkendorf relativ schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden ist, handelt es sich bei Füllinsdorf um eine Gemeinde, deren Bevölkerung ein besonders hohes Durchschnittsalter aufweist.
- Fallstudie 3 liegt im Kanton Solothurn in einer Hangsituation am Jurasüdfuss entlang der Nationalstrasse N5. Das Einfamilienhausgebiet erstreckt sich über die Gemeinden Hägendorf, Rickenbach und Wangen bei Olten und ist zwar hervorragend für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, jedoch schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden.
- Fallstudie 4 ist eine im Kanton Solothurn angesiedelte Gemeinde mit einem Einfamilienhausgebiet in Hanglage, die ausgewählt wurde, weil sich hier für die Teilstudie der Hochschule für Soziale Arbeit ein niederschwelliger Feldzugang zu älteren Interviewpartnerinnen und -partnern aufbauen liess.

Die vier kontrastierenden Einfamilienhausgebiete haben wir multiperspektivisch untersucht: Die bereits für die grossmassstäbliche Analyse genutzten geobasierten Daten wurden mit Schwarzplänen kombiniert. Ergänzt werden diese Analysen durch verschiedene Einblicke in die Untersuchungsgebiete selbst. Zusammen mit einem professionellen Fotografen wurden ethnographische Begehungen durchgeführt und charakteristische sozialräumliche Situationen bildlich dokumentiert. Die für alle vier Fallstudien angefertigten dreidimensionale Modelle sowohl der Topographie als auch des Gebäudebestands wurden aus pragmatischen Gründen bei den beiden grössten Gebieten auf exemplarische bzw. gut kontrastierende Bereiche eingeschränkt. Die 3D-Modelle bildeten auch die Grundlage für eine detaillierte Kartierung, die auf das im Vorgängerprojekt *Heimat und Identität in ‚alternden‘ Einfamilienhausquartieren* entwickelte Typisierungsprofil zurückgreift.

Typisierungsprofil

Dem Aspekt der Mobilität kommt eine Schlüsselrolle zu, da die individuelle Mobilität eine Voraussetzung dafür ist, dass viele Angebote überhaupt genutzt werden können.⁶⁰ Zwar ist das Mobilitätsverhalten von älteren Menschen alles andere als einheitlich. Im Allgemeinen lässt sich jedoch beobachten, dass die PKW-Nutzung mit zunehmendem Alter sukzessiv durch den Langsamverkehr und die

Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel ersetzt wird.⁶¹ Entfällt krankheitsbedingt oder aufgrund körperlicher Einschränkungen die Möglichkeit ein Auto zu nutzen, kann dies für die Betroffenen einen drastischen Einschnitt darstellen.⁶² Massnahmen, die den öffentlichen Raum hindernisfrei(er) gestalten – wie etwa das Absenken von Bordsteinkanten, Verkehrsberuhigungen, die klare Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten oder ein ausreichendes Angebot an Sitzgelegenheiten – können eine fussläufige Mobilität für Personen mit Einschränkungen erleichtern. Für die Mobilität über das Quartier hinaus ist der öffentliche Verkehr von zentraler Bedeutung. Eine gute Anbindung macht es möglich, im Alltag problemlos auf Angebote und Infrastrukturen ausserhalb des Quartiers zurückzugreifen. Fehlt diese Anbindung und steht auch kein PKW (mehr) zur Verfügung, gewinnen die Angebote innerhalb des Quartiers an Bedeutung.

Sich selbst mit Produkten des täglichen Bedarfs versorgen zu können, ist ein grundlegender Aspekt für ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben. Zu den Angeboten des täglichen Bedarfs zählen etwa: Bäckerei, Kiosk, Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Drogerie, Coiffeur, Fusspflege, Post, Bank und ärztliche wie auch zahnärztliche Versorgung.⁶³ Ideal ist eine maximale Entfernung der Nahversorgung von ca. 500 Metern Distanz zur Wohnung.⁶⁴



ABB. 16: FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION FALLSTUDIE I





ABB. 17: FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION FALLSTUDIE 4



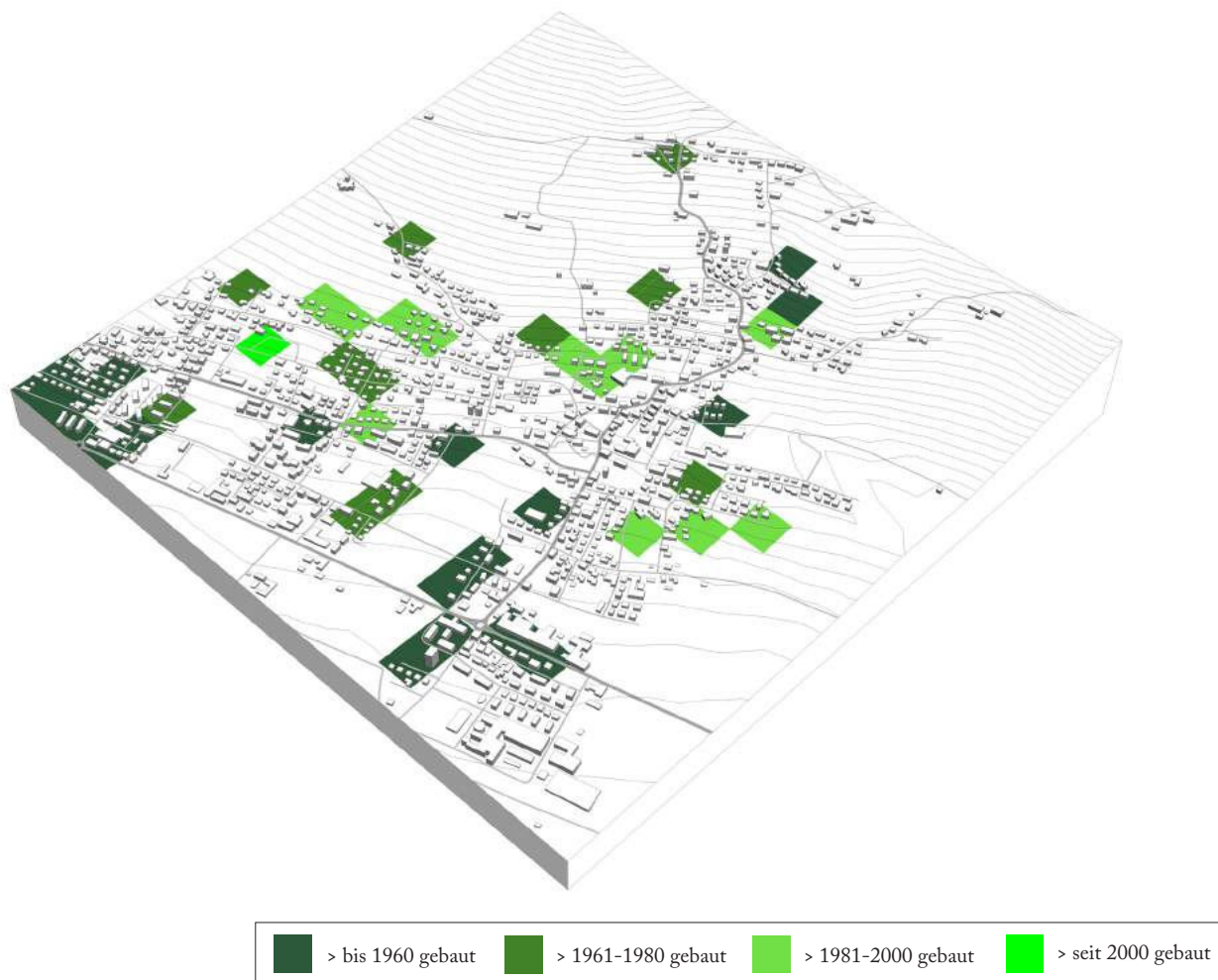


ABB. 18: AREALE MIT $\geq 75\%$ DER GEBÄUDE IN EINER BAUALTERSKLASSE UND $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE
_ FALLSTUDIE 4

Assistenzangebote, wie ein Begleitservice für Einkäufe oder Arztbesuche, können die Lebensqualität substantiell erhöhen. Ergänzend zu lokalen Angeboten bietet die Spitex in der Schweiz ein gut ausgebautes ambulantes Pflegeangebot, das ortsunabhängig ist. Aufgrund des vielfachen Wunschs älterer Personen, bei einem Umzug in eine passendere Wohnung im gewohnten Umfeld zu verbleiben, wäre es ideal, wenn neben den klassischen Alten- und Pflegeheimen auch Zentren für Tages- und Kurzzeitpflege oder betreute Wohnformen im Quartier angeboten würden.⁶⁵

Nach dem Ende der Erwerbsarbeit nimmt die Bedeutung des Wohnumfelds auch für die Freizeitgestaltung und die Pflege sozialer Kontakte zu.⁶⁶ Eine lange Wohndauer geht häufig auch mit einer Vielzahl nachbarschaftlicher Beziehungen einher.⁶⁷ Hindernisfrei zu-

gängliche öffentliche Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität im Quartier schaffen Gelegenheiten, diese Kontakte zu pflegen bzw. zu reaktivieren. Das Vorhandensein hochwertiger Aussenräume ist auch deshalb von Relevanz, weil für viele ältere Menschen das Spaziergehen eine wichtige Freizeitbeschäftigung und körperliche Aktivität darstellt.⁶⁸ Eine attraktive Wegegestaltung mit genügend Rastmöglichkeiten, ausreichender Beleuchtung, rutschsicherem Belag und sicheren Tritten ist Voraussetzung dafür, dass Aussenräume im Wohnumfeld für ältere Menschen gut nutzbar sind.⁶⁹ Unter gewissen Bedingungen kann auch das Vorhandensein gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu einer besseren Vernetzung der Quartierbewohnerinnen und -bewohner beitragen.⁷⁰

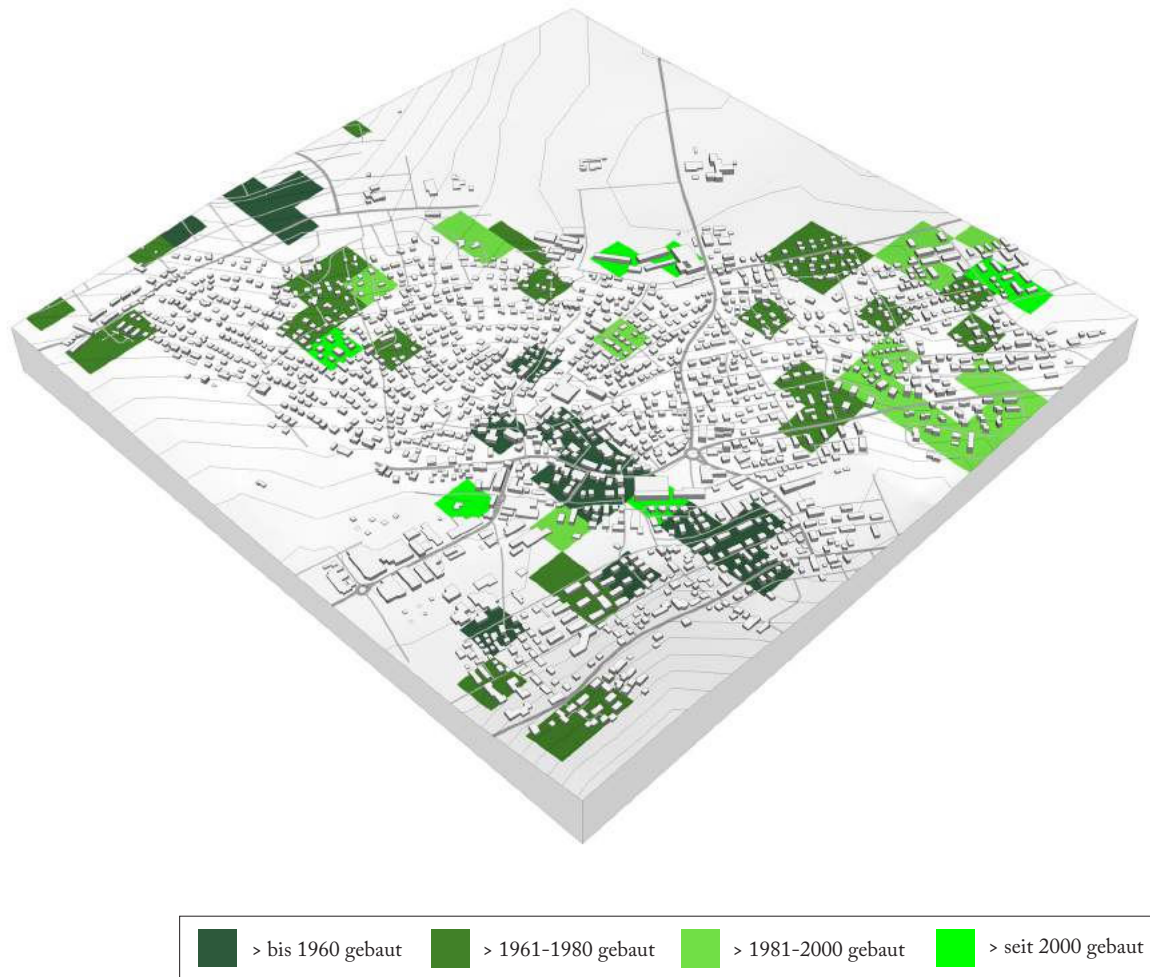


ABB. 19: AREALE MIT $\geq 75\%$ DER GEBÄUDE IN EINER BAUALTERSKLASSE UND $\geq 75\%$ EINFAMILIENHÄUSERN PRO HEKTARE
_ FALLSTUDIE I (AUSSCHNITT I)

4.1 ANALYSE FALLSTUDIEN

Auch die kleinmassstäbliche Analyse zeigt, dass die in der Literatur zum Ausdruck gebrachte Vorstellung von nach Baualtersklassen homogenen Einfamilienhausteppichen zumindest in der Nordwestschweiz keine Entsprechungen findet. Vielmehr stehen die vier Fallstudien für Siedlungsstrukturen, die sich relativ kleinteilig nach aussen, aber auch im Zuge einer – wenn auch geringen, so doch sukzessiven – Nachverdichtung nach innen entwickelt haben. Lediglich in der Gemeinde Frenkendorf lässt sich ein nach Baualtersklassen homogenes Quartier ausmachen, das aber – entstanden im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts – nicht von einer älteren Bevölkerung bewohnt wird.

Allein – die Kategorisierung eines Gebiets mittels der ÖV-Güteklassen, die u.a. die Di-

stanz zu einer gut bedienten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs bewertet, bietet noch keine ausreichende Information darüber, inwieweit ältere Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ihre individuelle Mobilität aufrechterhalten können. Da in Gemeinden mit ausgeprägter Topographie in erster Linie die Einfamilienhäuser in den (unter Aussichtspunkten privilegierten) Hanglagen errichtet wurden, sind diese von den meist im Tal gelegenen Haltestellen aus trotz räumlich kurzer Entfernung nur unter erheblichem körperlichem Kraftaufwand zu erreichen. Zwar sind in allen Fallstudien attraktive fussläufige Erschliessung vorhanden; manche Gebiete sind von einem mitunter feingliedrigen Netz an Fusswegen durchzogen, das, wie etwa

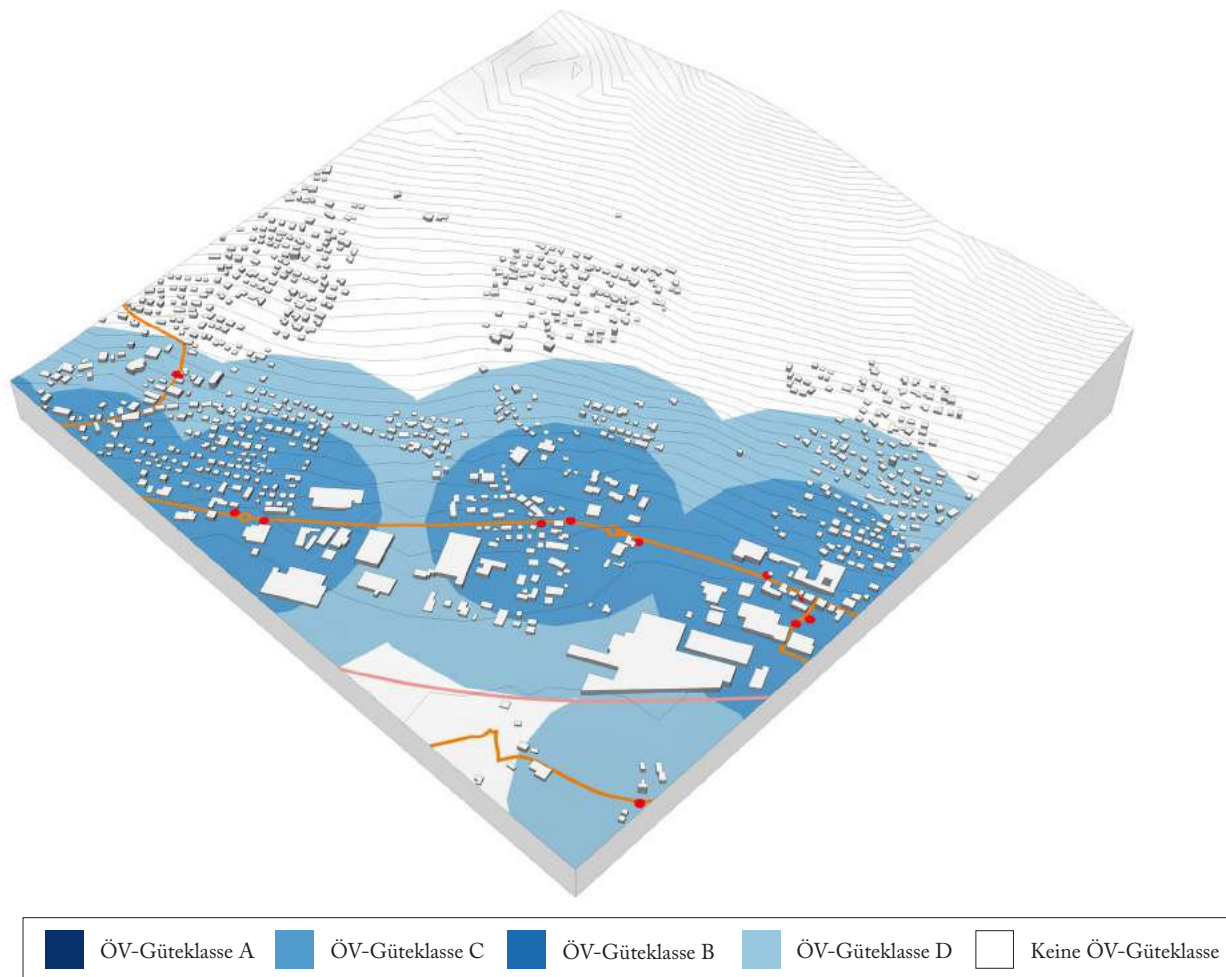


ABB. 20: MOBILITÄT ÖFFENTLICHER VERKEHR _FALLSTUDIE 3 (AUSSCHNITT)

im Fallstudie 1, sogar eine kürzere Alternative zur Strassenerschliessung bietet (Abb. 24) – für mobilitätseingeschränkte Personen sind diese Wege aber häufig kaum passierbar. Die Fallstudien zeigen ein typisches Muster der räumlichen Trennung von monofunktionalen Wohnnutzungen und gemischten privaten und öffentlichen Nutzungen: An den Hanglagen wird gewohnt, vorzugsweise im Einfamilienhaus, während sich in den Tallagen breitere Paletten von privaten und öffentlichen Nutzungen, Angeboten und Infrastrukturen in verdichteter Form mischen. Grössere Gemeinden konzentrieren im Tal über die Angebote des täglichen Bedarfs hinaus auch Konsumangebote mit regionalem Einzugsbereich. Auffällig ist, dass sich in den Gebieten der Fallstudien die Angebote nicht in den – durchgängig vorhandenen – historischen Dorfzentren ballen, sondern an den

Knotenpunkten der Verkehrsinfrastruktur. Kreisverkehrsknotenpunkte – so könnte man vermuten – haben im suburbanen Raum des 21. Jahrhunderts die alten Ortskerne in ihrer Zentrumsfunktion abgelöst. Zumindest bietet es sich den Bewohnerinnen und Bewohnern der teilweise steilen Einfamilienhaushänge ohnehin an, für Einkäufe das eigene Auto zu nutzen, so dass für die Alltagspraxis des Einkaufens die räumliche Nähe und die Kleinteiligkeit der Angebote, wie sie das Ortszentrum allenfalls besser bieten könnte, nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.

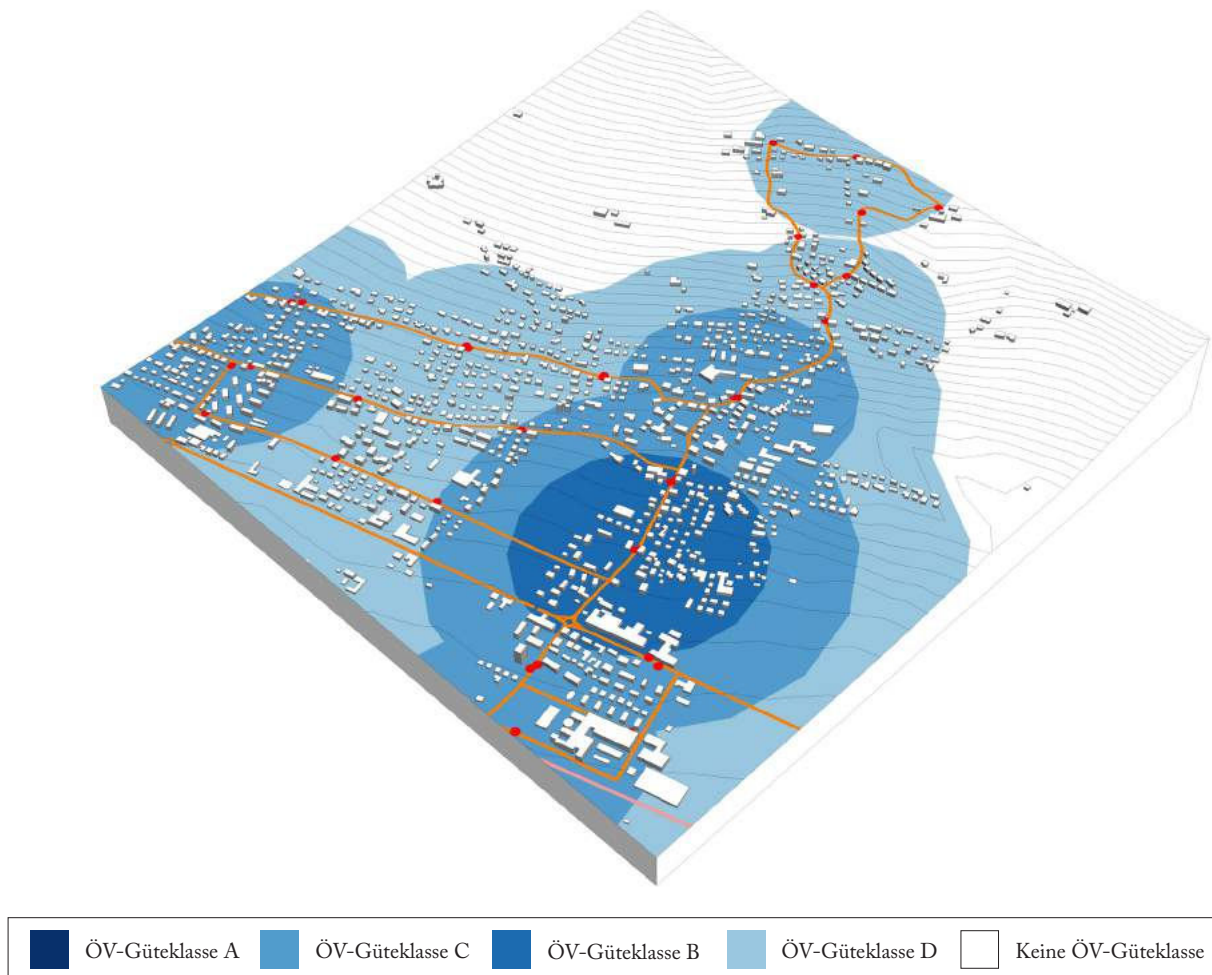


ABB. 21: MOBILITÄT ÖFFENTLICHER VERKEHR _FALLSTUDIE 1 (AUSSCHNITT 1)

4.2 FAZIT FALLSTUDIEN

An diesem letzten Aspekt wird deutlich, dass das administrative Konzept des Quartiers für das Verständnis von Einfamilienhausgebieten wenig hilfreich ist: Dem näheren Wohnumfeld kommt im Alltag von Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohnern nur eine geringe Bedeutung zu. Der Siedlungstyp Einfamilienhausgebiet ist ein Produkt der nach „Funktionen“ trennenden fordistischen Städtebaukonzeption der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die erst durch die in diese Zeit fallende Automatisierung der Schweiz ermöglicht wurde. Eine Entwicklung in Richtung einer stärkeren Mischung unterschiedlicher Nutzungen, wie sie zeitgenössischen Städtebaukonzepten eher entsprechen würde, ist allerdings unwahrscheinlich. Denn die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungs-

unternehmen ist aufgrund der geringen Bebauungs- und Einwohnerdichte unattraktiv und in vielen Fällen zonenrechtlich auch gar nicht zulässig. Weiter kommt dem öffentlichen Raum in den wenig dicht besiedelten Einfamilienhausgebieten nur eine, im Vergleich zu den privaten Räumen, untergeordnete Rolle zu: Viel genutzte Strassen, Plätze und Parks, die im urbanen Kontext eine Bühne für das öffentliche Leben darstellen, finden sich hier kaum. Das private Haus und besonders der eigene Garten machen kollektiv genutzte öffentlichen Freiräumen obsolet. Ein Indiz, das diese Hypothese stützt, bilden die in den Interviews der Studierenden mit Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohnern öfter erwähnten Strassen- und Quartierfeste. Bei näherer Nachfrage entpuppten sich diese

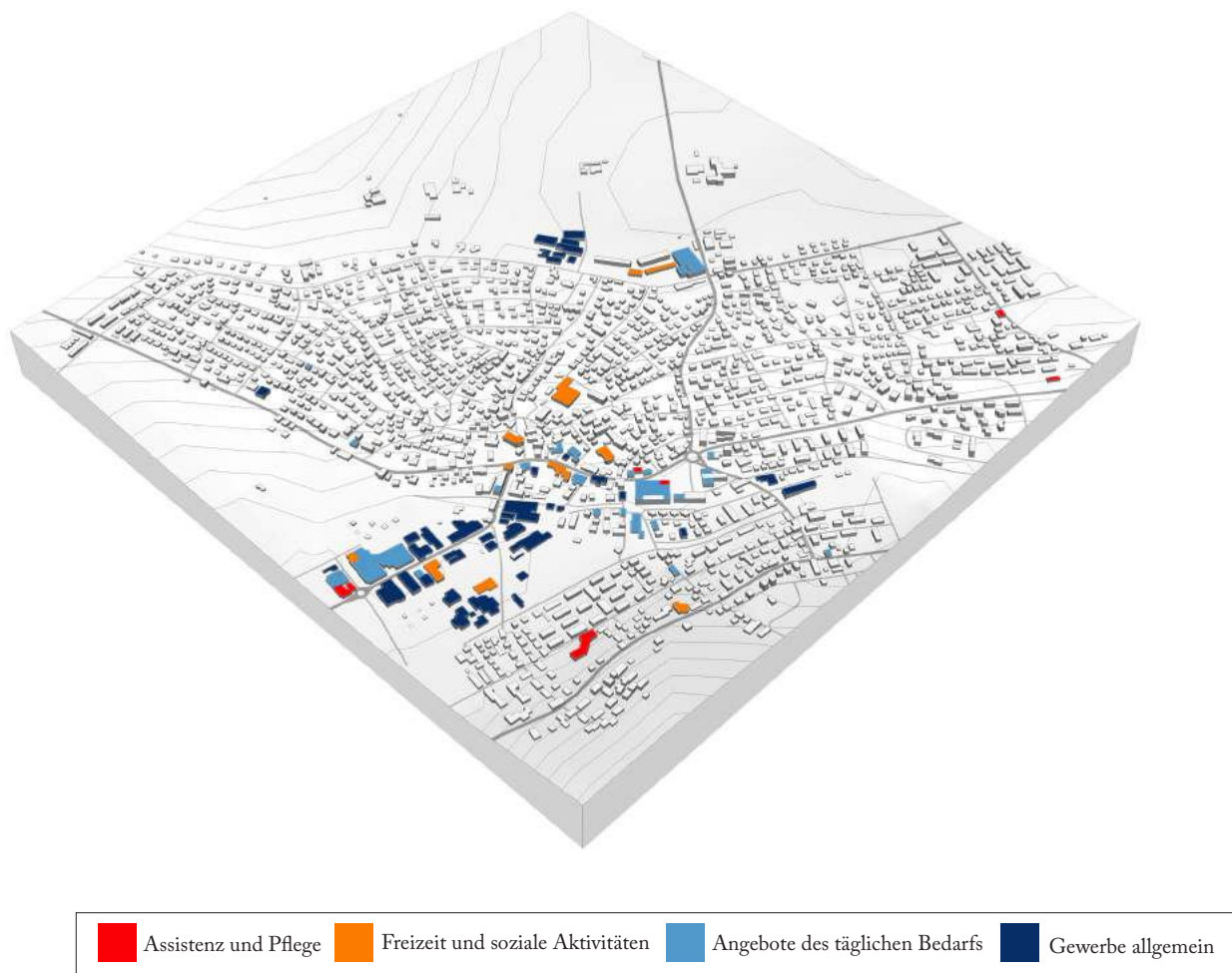


ABB. 22: KARTIERUNG ANHAND DES TYPISIERUNGSPROFILS _FALLSTUDIE I (AUSSCHNITT I)

zunächst im öffentlichen Raum vermuteten sozialen Veranstaltungen als Einladungen unter Nachbarinnen und Nachbarn in den eigenen Garten.

So könnte in zugespitzter Form behauptet werden, dass sich das Wohnumfeld von Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohnern im Prinzip auf den eigenen Garten beschränkt. Die zur Alltagsversorgung notwendigen Infrastrukturen (Einkaufen, kulturelle Angebote, Freizeit und soziale Kontakte, etc.) können – so das Prinzip – jenseits der Grenzen des Einfamilienhausgebiets mit Hilfe des eigenen PKW's erreicht werden.

Olaf Schnur⁷¹ stellt dem administrativen Quartierbegriff ein lebensweltlich orientiertes Konzept entgegen. Er begreift das Quartier als einen „Fuzzy Place“, der durch die um den Wohnort zentrierten „Soziosphären“ der Bewohnerinnen und Bewohner, womit die all-

täglich aufgesuchten Orte und zurückgelegten Wege gemeint sind, gebildet wird. In Schnurs Konzeption konstruiert sich das Quartier aus der Schnittmenge (Kern) sämtlicher „Soziosphären“ und ist entsprechend nicht durch scharfe Grenzen, sondern durch oszillierende Quartier-Grenzräume (Saum) konturiert.⁷² Es stellt sich somit als „sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten“⁷³ dar. Übertragen auf die hier zur Debatte stehenden Einfamilienhausgebiete lässt sich argumentieren, dass die alltäglichen Lebenswelten (Soziosphären) das eigene Haus, das eigene Auto und eine Reihe von Orten, die weiter entfernt und räumlich verteilt sind, umfassen, wobei in Letzteren sämtliche Bedürfnisse und Notwendigkeiten befriedigt werden, die über das Wohnen im engeren Sinne hinausgehen. Eine derartige (räumliche) Organisation des Alltags

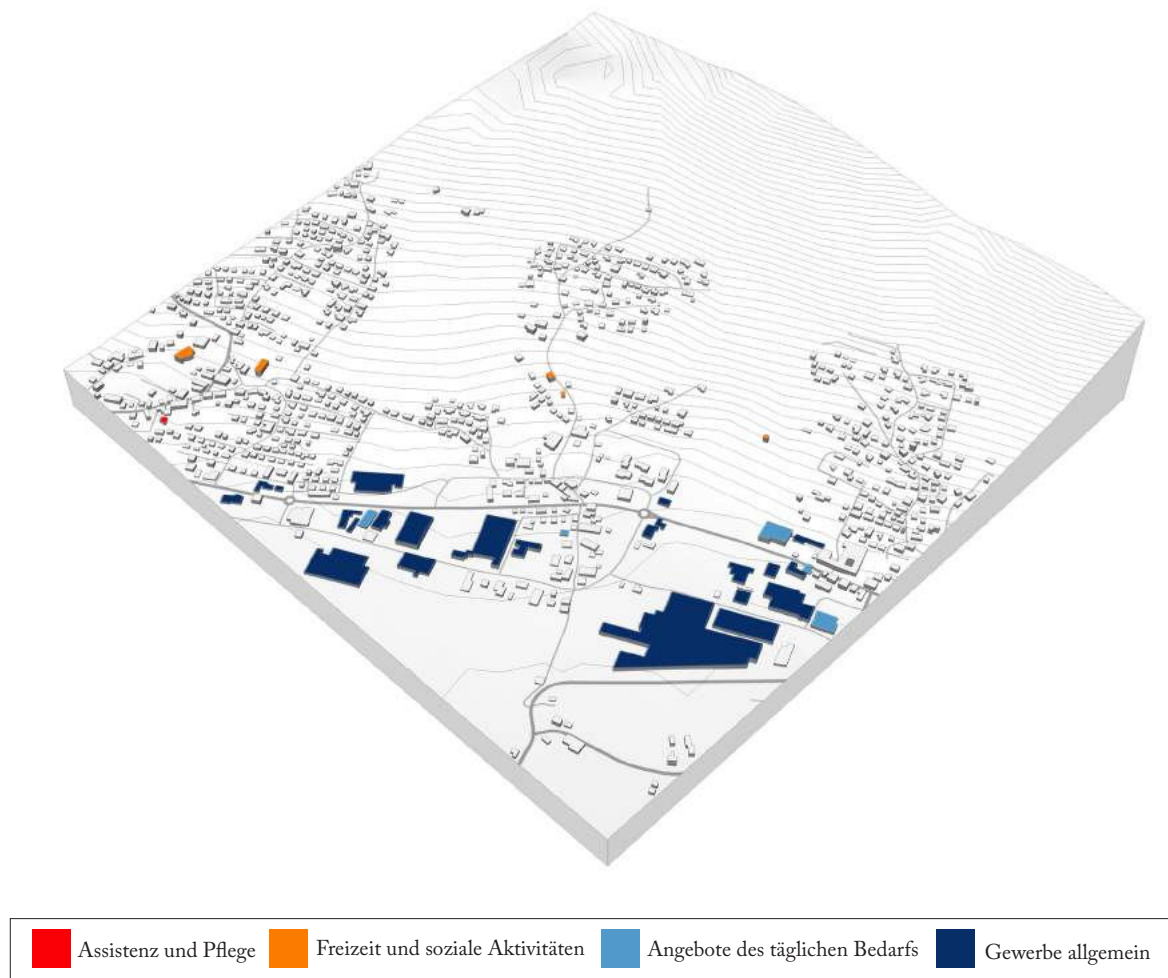


ABB. 23: KARTIERUNG ANHAND DES TYPISIERUNGSPROFILS _FALLSTUDIE 3 (AUSSCHNITT)

führt dazu, dass so gut wie keine gemeinsamen Schnittmengen der „Soziosphären“ existieren. Sofern diese These zutrifft, kann Einfamilienhausgebieten auch in einem lebensweltlichen Sinne kaum ein Quartiercharakter zugesprochen werden.

Gemäss dem unter der Leitformel eines *Ageing in Place* zusammengefassten Bestreben, älteren Menschen Optionen zu verschaffen, damit sie möglichst lange in einem selbstgewählten, vertrauten Umfeld verbleiben können, stellt sich natürlich auch die Frage, inwiefern das Eigenheim als Gebäudetyp altersgerecht ist. Aufgrund der vielen Schwellen und Stufen vor und im Gebäude ist ein Verbleiben im Einfamilienhaus für Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität oftmals nicht möglich. Substantielle Anpassungen werden durch die hohe Veränderungs- und Umnutzungsresistenz des Gebäudetyps aber häufig

erschwert.⁷⁴ Zwar lassen sich in einigen Bereichen, wie z.B. in Badezimmern und Küchen Hindernisse beseitigen, strukturelle Eingriffe, wie der nachträgliche Einbau eines Lifts, sind dagegen in vielen Fällen nicht möglich bzw. mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden.⁷⁵ Aber nicht nur das Gebäude, sondern auch der Siedlungstyp kann bei körperlichen Einschränkungen der Bewohnerinnen und Bewohner das Verbleiben im gewohnten Umfeld erschweren. Insbesondere dann, wenn die Verfügung über ein eigenes Auto wegfällt; denn gerade das räumliche Netzwerk der älteren Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner wird massgeblich durch die individuelle motorisierte Mobilität ermöglicht. Fällt diese weg, stellt sich die Frage, wie bzw. ob es weiter funktionsfähig erhalten werden kann.⁷⁶ Viele alltägliche Tätigkeiten, wie Lebensmitteleinkäufe oder das Besuchen von Verwand-



ABB. 24: MOBILITÄT FUSSWEGE_ FALLSTUDIE 1 (AUSSCHNITT 2)

ten, Freundinnen und Freunden, sind nur möglich, wenn eine Erreichbarkeit dieser Orte gesichert ist. Wie in den untersuchten Fallbeispielen ersichtlich geworden ist, bedeutet die Anbindung eines Einfamilienhausgebietes an den öffentlichen Verkehr nicht zwingend, dass die Haltestellen auch leicht zu erreichen sind. Aufgrund der oftmals steilen Hanglagen scheint es mehr als fraglich, ob der öffentliche Verkehr für ältere Personen eine Alternative zum Auto darstellt.

Die Anpassung eines einzelnen Einfamilienhauses wie auch ganzer Einfamilienhausgebiete an die Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Bewohnerinnen und Bewohner ist im grösseren Stil wohl kaum mit einem vertretbaren Ressourcenaufwand zu bewältigen. Aus Sicht der öffentlichen Hand wäre es effizienter, in Voraussicht auf die zunehmende Alterung von Einfamilienhausbewohnerinnen

und -bewohnern Wohnraum bereitzustellen, der auch bei zunehmenden Einschränkungen den Bedürfnissen und Anforderungen dieser Bevölkerungsgruppe entspricht. Der Logik des Leitbildes des *Ageing in Place* folgend, würde es sich anbieten, altersgerechten und hindernisfreien Wohnraum im vertrauten Umfeld zu schaffen, damit auch nach einem Umzug weiterhin auf die gewohnten und über Jahre hinweg etablierten sozialen Netze und Alltagsroutinen zurückgegriffen werden kann. Angesichts der hier formulierten Überlegungen zur untergeordneten Bedeutung des engeren räumlichen Wohnumfelds und dem mangelnden Quartiercharakter von Einfamilienhausgebieten wäre indes darüber nachzudenken, ob altersgerechter Wohnraum zwingend in räumlicher Nähe zum vorherigen Wohnort lokalisiert werden müsste. Eine alternative Allokationsstrategie könnte darin



ABB. 25: MOBILITÄT FUSSWEGE_ FALLSTUDIE 2

bestehen, Knotenpunkte in den funktionalen Netzwerken der älteren Bewohnerinnen und Bewohner zu identifizieren und hindernisfreien Wohnraum und Unterstützungsangebote in deren Umfeld zu situieren. So scheinen die im Tal gelegenen Verkehrsknotenpunkte und die dort angegliederten Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastrukturen in den mentalen Karten der lokalen Bevölkerung eine wichtige Rolle einzunehmen. Hier könnte es sich lohnen, mittels der Errichtung altersgerechter Kleinwohnungen den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung im suburbanen Raum entgegenzukommen.

Endnoten

- 1 Höpflinger, François und Wezemaël, Joris van (hrsg) (2014).
- 2 Lee, Megan (2009), S. 3.
- 3 Stanford Center on Longevity und MetLife Mature Market Institute (2013), S. 2.
- 4 Wezemaël, Joris van (2014).
- 5 Organisation for Economic Cooperation and Development (1994), S. 37.
- 6 Mollenkopf, Heidrun u.a. (2007).
- 7 Wahl, Hans-Werner u.a. (hrsg) (1999), S. 14f.
- 8 Höpflinger, François und Wezemaël, Joris van (hrsg) (2014), S. 48.
- 9 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 47.
- 10 Führs, Michael u.a. (2015), S. 211; Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 52 f.; Zakrzewski, Philipp (2011), S. 55 f.; Höger, Uwe (2012), S. 87.
- 11 Schnur, Olaf (2010a), S. 254.
- 12 Höger, Uwe (2012), S. 90.
- 13 Simon-Philipp, Christina und Korbelt, Josefine (2017), S. 106; Zakrzewski, Philipp (2011), S. 47; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 174; Berndgen-Kaiser, Andrea u.a. (2014), S. 288.
- 14 Ministerium der Finanzen (hrsg) (2011), S. 23; Hohn, Uta und Utku, Yasemin (2015), S. 186; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 174.
- 15 Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 52 f.; Höger, Uwe (2012), S. 89.
- 16 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 57; Höger, Uwe (2012), S. 89.
- 17 Nuissl, Henning und Bigalke, Bernadett (2007), S. 383; Scheiner, Joachim und Holz-Rau, Christian (hrsg) (2015).
- 18 Simon-Philipp, Christina und Korbelt, Josefine (2017), S. 106.
- 19 Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 52 f.; Simon-Philipp, Christina und Korbelt, Josefine (2017), S. 106; Schnur, Olaf (2010a), S. 254; Berndgen-Kaiser, Andrea u.a. (2014), S. 288; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 174.
- 20 Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 78; Aring, Jürgen (2015), S. 194; Aring, Jürgen (2012), S. 69; Höger, Uwe (2012), S. 87.
- 21 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 48; Krämer, Stefan und Simon-Philipp, Christina (2015), S. 206; Aring, Jürgen (2012), S. 69.
- 22 Hohn, Uta und Utku, Yasemin (2015), S. 185.
- 23 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 48; Simon-Philipp, Christina und Korbelt, Josefine (2017), S. 106; Hohn, Uta und Utku, Yasemin (2015), S. 185; Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 49 f.; Moser, Winfried und Reicher, Dieter (2002), S. 109 f.; Aring, Jürgen (2012), S. 69.
- 24 Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 49; Kötter, Theo und Weiß, Dominik (2015), S. 198; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 173.
- 25 Moser, Winfried und Reicher, Dieter (2002), S. 135; Zakrzewski, Philipp (2011), S. 48; Simon-Philipp, Christina und Korbelt, Josefine (2017), S. 106; Menzl, Marcus (2011), S. 302; Moser, Winfried und Reicher, Dieter (2002), S. 19 f.; Berndgen-Kaiser, Andrea u.a. (2014), S. 287; Häußermann, Hartmut (2007); Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 172; Hohn, Uta und Utku, Yasemin (2015), S. 185; Krämer, Stefan und Simon-Philipp, Christina (2015), S. 205; Aring, Jürgen (2012), S. 69; Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 49 f.
- 26 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 56; Berndgen-Kaiser, Andrea u.a. (2014), S. 287; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 172.
- 27 Wölter, Harald und Zimmer-Hegmann, Ralf (2008), S. 139.

- 28 Krämer, Stefan und Simon-Philipp, Christina (2015), S. 206.
- 29 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 48, 60; Führs, Michael u.a. (2015), S. 221; Schnur, Olaf (2010a), S. 254 f.; Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 49 ff.; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 173; Krämer, Stefan und Simon-Philipp, Christina (2015), S. 205, 208; Kötter, Theo und Weiß, Dominik (2015), S. 199; Aring, Jürgen (2012), S. 73 f.
- 30 Kötter, Theo und Weiß, Dominik (2015), S. 199; Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 52 f.; Aring, Jürgen (2012), S. 81.
- 31 Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 51; Krämer, Stefan und Simon-Philipp, Christina (2015), S. 206.
- 32 Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 173.
- 33 Aring, Jürgen (2015), S. 194.
- 34 Aring, Jürgen (2012), S. 82.
- 35 Schnur, Olaf und Drilling, Matthias (2011), S. 17; Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015), S. 174.
- 36 Schnur, Olaf und Drilling, Matthias (2011), S. 17.
- 37 Simon-Philipp, Christina und Korbel, Josefine (2017), S. 107.
- 38 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 55.
- 39 Brake, Klaus(hrsg) (2001).
- 40 Zakrzewski, Philipp (2011), S. 55.
- 41 Ebenda, S. 59; Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 52 f.; Kötter, Theo und Weiß, Dominik (2015), S. 199.
- 42 Höger, Uwe (2012); Schnur, Olaf (2010a).
- 43 Ebenda, S. 117 ff.
- 44 Dransfeld, Egbert u.a. (2010), S. 50.
- 45 Aring, Jürgen (2015), S. 194.
- 46 Höpfinger, François und Wezemaal, Joris van(hrsg) (2014), S. 46 ff.
- 47 Credit Suisse(hrsg) (2010), S. 22.
- 48 Schnur, Olaf (2014), S. 43.
- 49 Schnur, Olaf (2010b); Schnur, Olaf (2010a); Aring, Jürgen (2015); Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015); Simon-Philipp, Christina und Korbel, Josefine (2017); Zakrzewski, Philipp (2011); Heinze, Rolf G. und Beck, Rasmus C. (2017); Spiegel, Erika (2007); Alisch, Monika(hrsg) (2014); Bundesministerium für Verkehr(hrsg) (2010); Hohn, Uta und Utku, Yasemin (2015); Konsalt und Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung (2010).
- 50 Bodenschatz, Harald (2004), S. 56.
- 51 Daum, Matthias und Schneeberger, Paul (2013); Devecchi, Lineo Umberto (2016); Kreis, Georg u.a.(hrsg) (2015); Loderer, Benedikt (2012); Nütten, Andreas und Salathé, Dominique (2016).
- 52 Bosshard, Max und et al.(hrsg) (2014).
- 53 Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016).
- 54 Bundesamt für Statistik BFS (2016a).
- 55 Bundesamt für Statistik BFS (2016b).
- 56 Bundesamt für Statistik BFS (2016c).“event-place“:“Neuchâtel“,“author“:[{„family“:“Bundesamt für Statistik BFS“,“given“:““}],“issued“:[{„date-parts“:[„2016“]}]”,“schema“:“https://github.com/citation-style-language/schema/raw/master/csl-citation.json“}
- 57 Bundesamt für Statistik BFS (2014).
- 58 Credit Suisse(hrsg) (2010), S. 22.

- 59 Bundesamt für Statistik BFS (2016c).
- 60 Saup, Winfried (1993), S. 82.
- 61 Kroj, Günter (2002), S. 36 ff.
- 62 Hieber, Annette u.a.(hrsg) (2006); Wezemaël, Joris van (2014), S. 86.
- 63 Friedrich, Klaus (1995), S. 99; Saup, Winfried (1993), S. 82; Kreuzer, Volker und Scholz, Tobias (2008), S. 97.
- 64 Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung(hrsg) (2011), S. 14.
- 65 Wölter, Harald und Zimmer-Hegmann, Ralf (2008), S. 142.
- 66 Friedrich, Klaus (1995), S. 160.
- 67 Höpflinger, François und Wezemaël, Joris van(hrsg) (2014), S. 77.
- 68 Deutscher Bundestag(hrsg) (1998), S. 132.
- 69 Dieler, Esther (2007), S. 133; Großhans, Hartmut (2001), S. 55.
- 70 Müller, Hannes (2015).
- 71 Schnur, Olaf (2014), S. 44.
- 72 Schnur, Olaf(hrsg) (2014), S. 43 ff.
- 73 Ebenda, S. 43.
- 74 Krause, Sara (2014).
- 75 Schumann, Henrick (2008).
- 76 Hieber, Annette u.a.(hrsg) (2006); Wezemaël, Joris van (2014), S. 86.

Literaturverzeichnis

- Alisch, Monika(hrsg) (2014):** Älter werden im Quartier: soziale Nachhaltigkeit durch Selbstorganisation und Teilhabe, Kassel, Kassel Univ. Press, 2014, ISBN: 978-3-86219-702-6.
- Aring, Jürgen (2012):** Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung der Stadtentwicklung, in: Eichenlaub, Alexander und Pristl, Thomas (Hrsg): *Umbau mit Bestand: nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen*, Berlin, 2012, S. 68–85, ISBN: 978-3-496-01447-8.
- Aring, Jürgen (2015):** Zwischen Traum und Albtraum?, in: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg): *Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre*, Berlin, 2015, S. 191–194.
- Berndgen-Kaiser, Andrea, Bläser, Kerstin, Fox-Kämper, Runrid, Siedentop, Stefan und Zakrzewski, Philipp (2014):** Demography-driven suburban decline? At the crossroads: mature single-family housing estates in Germany *In: Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, Band 7, Ausgabe 3, 03.07.2014, S. 286–306, DOI: 10.1080/17549175.2013.879456.
- Berndgen-Kaiser, Andrea und Krajewski, Christian (2015):** Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch, in: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (Hrsg): *Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre*, Berlin, 2015, S. 171–177.
- Bodenschatz, Harald (2004):** Suburbia als städtebauliche Herausforderung, in: Joswig-Erfling, Adelheid, Forum Bau und Raum und Evangelische Bildungsstätte Schwanenwerder (Hrsg): *Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedlung*, Bonn, 2004, S. 56–61, ISBN: 978-3-87994-120-9.
- Bosshard, Max und et al.(hrsg) (2014):** Zukunft Einfamilienhaus? Detached houses - the

- future?, Sulgen, Niggli, 2014, ISBN: 978-3-7212-0830-6.
- Brake, Klaus(hrsg) (2001):** Suburbanisierung in Deutschland: aktuelle Tendenzen, Opladen, Leske + Budrich, 2001, ISBN: 978-3-8100-3172-3.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016):** ÖV-Güteklassen, Bern, 2016.
- Bundesamt für Statistik BFS (2014):** Raum mit städtischem Charakter. Erläuterungsbericht., Neuchâtel, BFS, 2014.
- Bundesamt für Statistik BFS (2016a):** Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Neuchâtel, 2016.
- Bundesamt für Statistik BFS (2016b):** Gebäude- und Wohnungsstatistik, Neuchâtel, 2016.
- Bundesamt für Statistik BFS (2016c):** Die Raumgliederungen der Schweiz, Neuchâtel, 2016.
- Bundesministerium für Verkehr(hrsg) (2010):** Stadtquartiere für Jung und Alt - eine Zukunftsaufgabe: Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“; ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Berlin, BMVBS, 2010, ISBN: 978-3-87994-971-7.
- Credit Suisse(hrsg) (2010):** Swiss Issues Immobilien Immobilienmarkt 2010 Fakten und Trends, Zürich, 2010.
- Daum, Matthias und Schneeberger, Paul (2013):** Daheim: eine Reise durch die Agglomeration, Zürich, Verl. Neue Zürcher Zeitung, 2013, ISBN: 978-3-03823-849-2.
- Deutscher Bundestag(hrsg) (1998):** Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Wohnen im Alter und Stellungnahme der Bundesregierung zum Bericht der Sachverständigenkommission, Bonn, 1998.
- Devecchi, Lineo Umberto (2016):** Zwischenstadtland Schweiz: zur politischen Steuerung der suburbanen Entwicklung in Schweizer Gemeinden, Bielefeld, Transcript, 2016, ISBN: 978-3-8376-3594-2.
- Dierler, Esther (2007):** Seniorenkonzept für die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim unter besonderer Berücksichtigung des Wohnens, Kaiserslautern, Techn. Univ., Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, 2007, ISBN: 978-3-933103-36-9.
- Dransfeld, Egbert, Pfeiffer, Petra und Platzek, Carola (2010):** BODEN 2030. Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre, Dortmund, Selbstverlag, 2010.
- Friedrich, Klaus (1995):** Altern in räumlicher Umwelt: sozialräumliche Interaktionsmuster älterer Menschen in Deutschland und in den USA, Darmstadt, Steinkopff, 1995, ISBN: 978-3-7985-0933-7.
- Führs, Michael, Niekamp, Sebastian und Schneider, Uta (2015):** HausAufgaben im Münsterland, in: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg): *Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre*, Berlin, 2015, S. 211–215.
- Großhans, Hartmut (2001):** Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverband, Stuttgart, Fraunhofer IRB-Verl, 2001, ISBN: 978-3-8167-4720-8.
- Häußermann, Hartmut (2007):** Suburbia im Umbruch - Das Einfamilienhaus im Grünen wird neu bewertet *In: Archithese*, Ausgabe Jg.37, Nr.3, 2007, S. 28–31.
- Hieber, Annette, Mollenkopf, Heidrun, Kloe, Ursula und Wahl, Hans-Werner(hrsg) (2006):** Kontinuität und Veränderung in der alltäglichen Mobilität älterer Menschen: qualitative und quantitative Befunde einer 10-Jahres-Studie, Köln, TÜV-Media, 2006, ISBN: 978-3-8249-1012-0.

- Höger, Uwe (2012):** Zur Perspektive alternder Eigenheimgebiete: Altersgerecht Wohnen als Chance?, in: Eichenlaub, Alexander und Pristl, Thomas (Hrsg): *Umbau mit Bestand: nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen*, Berlin, 2012, S. 86–103, ISBN: 978-3-496-01447-8.
- Hohn, Uta und Utku, Yasemin (2015):** Wohnquartiere für morgen?, in: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg): *Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre*, Berlin, 2015, S. 185–188.
- Höpfinger, François und Wezemaël, Joris van(hrsg) (2014):** Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends, Zürich, Seismo, 2014, ISBN: 978-3-03777-143-3.
- Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung(hrsg) (2011):** Quartiersentwicklungskonzept Kiel – Altersgerechte Anpassung der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf, Hamburg, 2011.
- Konsalt und Elbborg Stadt-Planung-Gestaltung (2010):** ExWoSt - Forschungsvorhaben Generationenübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene am Beispiel Flensburg-Mürwik, Hamburg, 2010.
- Kötter, Theo und Weiß, Dominik (2015):** Governanceansätze zur Anpassung und Stabilisierung von Einfamilienhausgebieten, in: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg): *Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre*, Berlin, 2015, S. 197–202.
- Krämer, Stefan und Simon-Philipp, Christina (2015):** Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren, in: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg): *Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre*, Berlin, 2015, S. 205–210.
- Krause, Sara (2014):** Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren- *Quartiersforschung - Zwischen Theorie und Praxis*, Wiesbaden, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, 2014, S. 377–394, ISBN: 978-3-531-19962-7.
- Kreis, Georg, Gentinetta, Katja und Kreis, Georg(hrsg) (2015):** Städtische versus ländliche Schweiz? Siedlungsstrukturen und ihre politischen Determinanten, Zürich, Verlag Neue Zürcher Zeitung, 2015, ISBN: 978-3-03810-017-1.
- Kreuzer, Volker und Scholz, Tobias (2008):** Handlungsfelder einer altersgerechten Stadtentwicklung, in: Kreuzer, Volker und Reicher, Christa (Hrsg): *Zukunft Alter: stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung*, Dortmund, 2008, S. 83–102, ISBN: 978-3-88211-166-8.
- Kroj, Günter (2002):** Mobilität älterer Menschen in einem zukünftigen Verkehrssystem, in: Schlag, Bernhard und Megel, Katrin (Hrsg): *Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter*, Stuttgart, 2002, S. 31–47, ISBN: 978-3-17-017990-5.
- Lee, Megan (2009):** Aging in Place: A Contemporary Social Phenomenon, Oregon State University, 2009.
- Loderer, Benedikt (2012):** Die Landesverteidigung: eine Beschreibung des Schweizerzustands, Zürich, Edition Hochparterre, 2012, ISBN: 978-3-909928-16-3.
- Menzl, Marcus (2011):** Die Vielfalt von Lebensentwürfen in „trägen Raumstrukturen“ – sind suburbane Räume erneuerungsfähig?, in: Herrmann, Heike (Hrsg): *Die Besonderheit des Städtischen: Entwicklungslinien der Stadt(soziologie)*, Wiesbaden, 1. Auflage, 2011, S. 301–319, ISBN: 978-3-531-17844-8.
- Ministerium der Finanzen(hrsg) (2011):** Wohneigentum für generationen Siedlungen zukunfts-fähig gestalten und entwickeln, Mainz, 2011.
- Mollenkopf, Heidrun, Frank, Oswald und Wahl, Hans-Werner (2007):** Neue Person-Umwelt-Konstellationen im Alter: Wohnen, außerhäusliche Mobilität und Technik, in:

- Wahl, Hans-Werner und Mollenkopf, Heidrun (Hrsg): *Altersforschung am Beginn des 21. Jahrhunderts: Alterns- und Lebenslaufkonzeptionen im deutschsprachigen Raum*, Berlin, 2007, S. 316–380, ISBN: 978-3-89838-078-2.
- Moser, Winfried und Reicher, Dieter (2002):** Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens, Graz, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2002.
- Müller, Hannes (2015):** Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument: ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung, Wiesbaden, Springer VS, 2015, ISBN: 978-3-658-09460-7.
- Nuissl, Henning und Bigalke, Bernadett (2007):** Altwerden am Stadtrand — zum Zusammenhang von Suburbanisierung und demographischem Wandel *In: Raumforschung und Raumordnung*, Band 65, Ausgabe 5, 09.2007, S. 381–392, DOI: 10.1007/BF03183829.
- Nütten, Andreas und Salathé, Dominique (2016):** Mehrwert Landschaft: die Stadt neu denken. Von der diffusen Agglomeration zur urbanen Kulturlandschaft, 2016, ISBN: 978-3-905747-23-2.
- Organisation for Economic Cooperation and Development (1994):** New Orientations for Social Policy Studies, Paris, OECD, 1994.
- Saup, Winfried (1993):** Alter und Umwelt: eine Einführung in die ökologische Gerontologie, Stuttgart, W. Kohlhammer, 1993, ISBN: 978-3-17-012327-4.
- Scheiner, Joachim und Holz-Rau, Christian(hrsg) (2015):** Räumliche Mobilität und Lebenslauf: Studien zu Mobilitätsbiografien und Mobilitätssozialisation, Wiesbaden, Springer VS, 2015, ISBN: 978-3-658-07545-3.
- Schnur, Olaf (2014):** Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven., in: Schnur, Olaf (Hrsg): *Quartiersforschung: zwischen Theorie und Praxis*, Wiesbaden, 2. aktualisierte und erw. Aufl, 2014, S. 19–54, ISBN: 978-3-531-19962-7.
- Schnur, Olaf(hrsg) (2014):** Quartiersforschung - Zwischen Theorie und Praxis, 2. aktualisierte und erw. Aufl, Wiesbaden, Springer VS, 2014, ISBN: 978-3-531-19962-7.
- Schnur, Olaf und Drilling, Matthias (2011):** Quartiere im demografischen Umbruch, in: Schnur, Olaf und Drilling, Matthias (Hrsg): *Quartiere im demografischen Umbruch: Beiträge aus der Forschungspraxis*, Wiesbaden, 1. Auflage, 2011, S. 11–24, ISBN: 978-3-531-17732-8.
- Schumann, Henrick (2008):** Altwerden in Einfamilienhausquartieren der Nachkriegszeit, in: Kreuzer, Volker und Reicher, Christa (Hrsg): *Zukunft Alter: stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung*, Dortmund, 2008, S. 243–246, ISBN: 978-3-88211-166-8.
- Simon-Philipp, Christina und Korbel, Josefine (2017):** Einfamilienhausgebiete als Gegenstand der Stadtentwicklung und Stadtforschung *In: disP - The Planning Review*, Band 53, Ausgabe 1, 02.01.2017, S. 106–113, DOI: 10.1080/02513625.2017.1316579.
- Spiegel, Erika (2007):** Weniger – älter – bunter. Demographische Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, in: Giseke, Undine und Spiegel, Erika (Hrsg): *Stadtlichtungen: Irritationen, Perspektiven, Strategien*, Gütersloh, 2007, S. 18–30, ISBN: 978-3-7643-8357-2.
- Wahl, Hans-Werner, Mollenkopf, Heidrun und Oswald, Frank(hrsg) (1999):** Alte Menschen in ihrer Umwelt: Beiträge zur ökologischen Gerontologie, Opladen, Westdeutscher Verlag, 1999, ISBN: 978-3-531-13437-6.
- Wezemaal, Joris van (2014):** Über Massstäbe und Ideologien – Gedanken zum privaten Wohnen im Alter, in: Höpflinger, François und Wezemaal, Joris van (Hrsg): *Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends*, Zürich, 2014, ISBN: 978-3-03777-143-3.
- Wölter, Harald und Zimmer-Hegmann, Ralf (2008):** Integrierte und quartiersbezogene

- Ansätze für das Wohnen im Alter, in: Kreuzer, Volker und Reicher, Christa (Hrsg): *Zukunft Alter: stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung*, Dortmund, 2008, S. 135–145, ISBN: 978-3-88211-166-8.
- Zakrzewski, Philipp (2011):** In der Überganszone: Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen Revitalisierung, Stagnation und Schrumpfung., in: Schnur, Olaf und Drilling, Matthias (Hrsg): *Quartiere im demografischen Umbruch: Beiträge aus der Forschungspraxis*, Wiesbaden, 1. Auflage, 2011, S. 46–66, ISBN: 978-3-531-17732-8.
- Heinze, Rolf G. und Beck, Rasmus C. (2017):** Gesundheit und Wohnen im Quartier als Zukunftsfeld – Regionale Gestaltungsperspektiven in einer älter werdenden Gesellschaft, in: Dahlbeck, Elke und Hilbert, Josef (Hrsg): *Gesundheitswirtschaft als Motor der Regionalentwicklung*, Wiesbaden, 2017, S. 201–220, abgerufen am 23.10.2017, http://link.springer.com/10.1007/978-3-658-06626-0_12, ISBN: 978-3-658-06625-3, DOI: 10.1007/978-3-658-06626-0_12.
- Schnur, Olaf (2010a):** Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen, Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften / GWV Fachverlage, Wiesbaden, 2010, abgerufen am 19.05.2015, <http://dx.doi.org/10.1007/978-3-531-92464-9>, ISBN: 978-3-531-92464-9.
- Schnur, Olaf (2010b):** Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen, Wiesbaden, VS Verlag, 2010, abgerufen am 19.05.2015, <http://dx.doi.org/10.1007/978-3-531-92464-9>, ISBN: 978-3-531-92464-9.
- Stanford Center on Longevity und MetLife Mature Market Institute (2013):** Livable Community Indicators for Sustainable Aging in Place, 2013, <http://longevity3.stanford.edu/wp-content/uploads/2014/01/mmi-livable-communities-study.pdf>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Idealtypische krisenhafte Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes: Eigene Darstellung.
- Abb. 2: Zyklische Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes: Eigene Darstellung.
- Abb. 3: Anteil der Einfamilienhäuser an Wohngebäuden pro Hektare _Ausschnitt Basel, Basel-Landschaft: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 4: Anteil der Einfamilienhäuser an Wohngebäuden pro Hektare _Ausschnitt Basel, Basel-Landschaft: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 5: Anteil der Einfamilienhäuser an Wohngebäuden pro Hektare _Ausschnitt Olten (SO), Aarau (AR): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 6: Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner älter als 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in Gebieten mit $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare _Ausschnitt Basel, Basel-Landschaft: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 7: Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner älter als 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in Gebieten mit $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare _Ausschnitt Olten (SO), Aarau (AR): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015),

- Statistik der Bevölkerung und der Haushalte; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 8: Areale mit $\geq 75\%$ der Gebäude in einer Baualtersklasse und $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare _ Ausschnitt Basel, Basel-Landschaft: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreet-Map (2017).
- Abb. 9: Areale mit $\geq 75\%$ der Gebäude in einer Baualtersklasse und $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare _ Ausschnitt Olten (SO), Aarau (AR): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Statistik BFS (2015), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreet-Map (2017).
- Abb. 10: Anbindung von Gebieten mit $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare an den öffentlichen Verkehr _ Ausschnitt Basel, Basel-Landschaft): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016), ÖV-Güteklassen; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 11: Anbindung von Gebieten mit $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare an den öffentlichen Verkehr _ Ausschnitt Olten (SO), Aarau (AR): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016), ÖV-Güteklassen; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 12: Fallstudie 1 (Ausschnitt 1): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 13: Fallstudie 2: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 14: Fallstudie 3 (Ausschnitt): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 15: Fallstudie 4: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 16: Fotografische Dokumentation Fallstudie 1: Julian Salinas (2017).
- Abb. 17: Fotografische Dokumentation Fallstudie 4: Julian Salinas (2017).
- Abb. 18: Areale mit $\geq 75\%$ der Gebäude in einer Baualtersklasse und $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare_ Fallstudie 4: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 19: Areale mit $\geq 75\%$ der Gebäude in einer Baualtersklasse und $\geq 75\%$ Einfamilienhäusern pro Hektare_ Fallstudie 1 (Ausschnitt 1): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 20: Mobilität öffentlicher Verkehr _ Fallstudie 3 (Ausschnitt): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016), ÖV-Güteklassen; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 21: Mobilität öffentlicher Verkehr öffentlichen Verkehr _ Fallstudie 1: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; Bundesamt für Statistik BFS (2015), Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016), ÖV-Güteklassen; OpenStreetMap (2017).

- Abb. 22: Kartierung anhand des Typisierungsprofils _Fallstudie 1 (Ausschnitt 1): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 23: Kartierung anhand des Typisierungsprofils _Fallstudie 3 (Ausschnitt): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 24: Mobilität Fusswege_ Fallstudie 1 (Ausschnitt 2): Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).
- Abb. 25: Mobilität Fusswege_ Fallstudie 2: Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesamt für Landestopografie swisstopo (2017): swissBUILDINGS3D; OpenStreetMap (2017).

Anhang

1 Dokumente der planerischen Analyse

Nationale, kantonale und kommunale Dokumente

- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Hrsg.) (2008):** Handlungskonzept Demografischer Wandel in Münster. Münster.
- Bezirksamt Hamburg-Nord (Hrsg.) (2008):** Generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen. Hamburg.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008):** Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Mobilität. Das Verkehrsverhalten der heutigen und künftigen Senioren. Bern.
- Departement des Innern Amt für Gesundheit und Soziales Kanton Schwyz (Hrsg.) (2006):** Altersleitbild 2006. Schwyz.
- Dieler, Esther (2007):** Seniorenkonzept für die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim unter besonderer Berücksichtigung des Wohnens. Kaiserslautern: Techn. Univ., Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung. (Materialien zur Regionalentwicklung und Raumordnung)
- Direktion für Bildung, Soziales und Sport Bern (Hrsg.) (2011):** Alterskonzept 2020 der Stadt Bern. http://www.bern.ch/mediencenter/aktuell_ptk_sta/2011-06-altersfreundli/downloads/alterskonzept_2020.pdf/view?searchterm=Alterskonzept%202020
- Direktion für Bildung, Soziales und Sport der Stadt Bern (2014):** Alterskonzept 2020, Massnahmen 2015 -2018. Bern.
- Fachstelle Altersfragen des Bundesamtes für Sozialversicherung (Hrsg.) (2002):** Langlebigkeit – gesellschaftliche Herausforderung und kulturelle Chance. Bern.
- Gemeinde MuttENZ (2002):** Leitbild „Älter-Werden in MuttENZ“; Perspektiven bis ins Jahr 2020. www.muttENZ.ch/dl.php/de/20070403190649/Altersleitbild_%C3%84lter%20werden%20in%20MuttENZ_Nov%202002.

- pdf?highlight=%E4lter+werden+in+Muttentz
- Gesundheitsdirektion Basel-Landschaft (Hrsg.) (2011):** Wohnen im Alter. Liestal: Gesundheitsförderung Baselland.
- Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (Hrsg.) (2011):** Quartiersentwicklungskonzept Kiel – Altersgerechte Anpassung der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf. Hamburg.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2012):** Strategie und Maßnahmen zur Abmilderung des Demografischen Wandels. Stuttgart.
- Landesseniorenvertretung NRW (Hrsg.) (2008):** Altengerechte Stadt: das Handbuch; Partizipation älterer Menschen als Chance für die Städte. 2. redaktionell überarb. Aufl. Münster: Landesseniorenvertretung NRW.
- Martin, Gerlind; Ryter, Elisabeth (2010):** Erhebung zur Altersfreundlichkeit der Stadt Bern Bericht zuhanden des Alters- und Versicherungsamtes der Stadt Bern. Bern.
- Gemeinde Ruswil (Hrsg.) (2014):** Wohnen im Alter in Ruswil – eine zukunftsorientierte Gesamtschau. Ruswil. (URL: http://www.ruswil.ch/dl.php/de/0ej1s-1zp97l/Bericht_Wohnen_im_Alter.pdf)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2009):** Demografiekonzept für Berlin. Berlin.
- Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Hrsg.) (2009):** Attraktiv, generationengerecht, partnerschaftlich Münsters Handlungskonzept zum Demografischen Wandel. Münster.
- Stadt Oldenburg (Hrsg.) (2013):** Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg. Oldenburg.
- Stadt Wuppertal (Hrsg.) (2010):** Handlungsprogramm Demografischer Wandel Strategien zum Umgang mit den demografischen Herausforderungen. Wuppertal.

Forschungsberichte / Publikationen

- Adam, Brigitte; Berndgen-Kaiser, Andrea; Jochimsen, Kerstin; Münter, Angelika; Zakrzewski, Philipp (2015):** Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1950er bis 1970er Jahre in NRW. Indikatoren zur Einschätzung der Lage. In: vhw FWS 4/2015: 178–184 (URL: http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2015/4_2015/FWS_4_15_Adam_et_al.pdf)
- Aring, Jürgen (2012):** Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung der Stadtentwicklung. In: Eichenlaub, Alexander; Pristl, Thomas (Hrsg.), Umbau mit Bestand: nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen. Berlin: Reimer, 68–85.
- Aring, Jürgen (2015):** Zwischen Traum und Albtraum? In: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre. Vol. Heft 4/2015. Berlin, 191–194,
- Beetz, Stephan; Müller, Bernhard; Beckmann, Klaus J.; Hüttel, Reinhard F. (2009):** Altern in Gemeinde und Region. Altern in Deutschland Bd. 5. Nova Acta Leopoldina, NF Nr. 367. Halle, Stuttgart: Wissenschaftliche Verlagsgesellschaft.
- Berndgen-Kaiser, Andrea; Bläser, Kerstin; Fox-Kämper, Runrid; Siedentop,**

- Stefan; Zakrzewski, Philipp (2014):** Demography-driven suburban decline? At the crossroads: mature single-family housing estates in Germany. In: Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability 7/3: 286–306.
- Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.) (2005):** Demographie konkret - Handlungsansätze für die kommunale Praxis. Gütersloh: Bertelsmann-Stiftung.
- Bosshard, Max; Kurath, Stefan; Luchsinger, Christoph; Primas, Urs; Weiss, Tom (2014):** Zukunft Einfamilienhaus? Detached Houses – the Future? Sulgen: Niggli.
- Bundesministerium für Verkehr (Hrsg.) (2010):** Stadtquartiere für Jung und Alt - eine Zukunftsaufgabe: Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“; ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Berlin: BMVBS.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013):** Alles im Wandel: Demografische und klimatische Veränderungen im Kontext der integrierten Stadtentwicklung. Berlin. (BMVBS-Online-Publikation)
- Deutscher Bundestag (Hrsg.) (1998):** Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Wohnen im Alter und Stellungnahme der Bundesregierung zum Bericht der Sachverständigenkommission. Bonn. (BT-Drucksache 13/9750)
- Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2006):** Demografischer Wandel Herausforderungen, Chancen und Handlungsmöglichkeiten für die Städte Arbeitspapier des Deutschen Städtetages. Köln und Berlin.
- Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge (Hrsg.) (2012):** Wohnen im Alter in Europa - Aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen. Berlin. (Arbeitspapier Nr. 7 der Beobachtungsstelle für gesellschaftspolitische Entwicklungen in Europa)
- Großhans, Hartmut (2001):** Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverband. Stuttgart: Fraunhofer IRB-Verl.
- Hieber, Annette; Mollenkopf, Heidrun; Kloé, Ursula; Wahl, Hans-Werner (Hrsg.) (2006):** Kontinuität und Veränderung in der alltäglichen Mobilität älterer Menschen: qualitative und quantitative Befunde einer 10-Jahres-Studie. Köln: TÜV-Media.
- Höger, Uwe (2012):** Zur Perspektive alternder Eigenheimgebiete: Altersgerecht Wohnen als Chance? In: Eichenlaub, Alexander; Pristl, Thomas (Hrsg.), Umbau mit Bestand: nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen. Berlin: Reimer, 86–103.
- Hufeld, Theresa; Sinning, Heidi (2015):** Wohnumfeldanpassungen zur Förderung einer altersgerechten Quartiersentwicklung. Erfurt. www.fh-erfurt.de/isp
- Konsalt und Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung (2010):** ExWoSt-Forschungsvorhaben Generationenübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene am Beispiel Flensburg-Mürwik. Hamburg.

- Krause, Sara (2014):** Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren. In: Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis. 2., aktualisierte und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS, 377–394.
- Kreuzer, Volker (2006):** Altengerechte Wohnquartiere: stadtplanerische Empfehlungen für den Umgang mit der demografischen Alterung auf kommunaler Ebene. Dortmund: IRPUD. (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung)
- Kreuzer, Volker; Reicher, Christa; Scholz, Tobias (Hrsg.) (2008):** Zukunft Alter: Stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung. Dortmund: IRPUD, Inst. für Raumplanung. (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Blaue Reihe)
- Kreuzer, Volker; Scholz, Tobias (2010):** Altersgerechte Stadtentwicklung. Eine aufgaben- und akteursbezogene Untersuchung am Beispiel Bielefeld. Dortmund: TU Dortmund, Fakultät Raumplanung.
- Nuissl, Henning; Bigalke, Bernadett (2007):** Altwerden am Stadtrand — zum Zusammenhang von Suburbanisierung und demographischem Wandel. In: Raumforschung und Raumordnung 65/5): 381–392.
- Remer, Björn; Rosenbohm, Tim (2008):** Altwerden in Einfamilienhausgebieten der 1980er und 1990er Jahre - Handlungsempfehlungen für die Siedlung Emsdetten-Hörstingsheide. In: Kreuzer, Volker; Reicher, Christa; Scholz, Tobias (Hrsg.): Zukunft Alter: stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Blaue Reihe. Dortmund: IRPUD, Inst. für Raumplanung, 265–274.
- Schnur, Olaf (2010):** Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen. Wiesbaden: VS Verlag.

