

Siedlung Bünzpark in Waltenschwil

Wissenschaftliche Begleitung des Wohnprojekts



Impressum:**Auftraggeber**

Trägerverein Bünzpark
Herr Werner Müller, Präsident
Tierparkstrasse 8
5622 Waltenschwil

Projektgruppe

Rita Baumann, Vorstand Trägerverein Bünzpark
Josef Füglistaler, Vorstand Trägerverein Bünzpark
Doris Koch, Vizepräsidentin Trägerverein Bünzpark, Vertreterin Gemeinderat
Dr. René Kuhn, Medizinische Beratung
Annemarie Kuhn, Vorstand Trägerverein Bünzpark
Werner Müller, Präsident Trägerverein Bünzpark
Michelle Randazzo, Reusspark
Andreas Sidler, Age Stiftung
Heinrich Uster, Stratego4
Leo Widerkehr, Aktuar und Kassier Trägerverein Bünzpark

Autorinnen

Joëlle Zimmerli, Franziska Zibell
Zimraum Raum + Gesellschaft
Müllerstr. 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch
Tel: 044 / 586 43 31

Foto

www.buenzpark.ch

31. März 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen für die Begleitstudie.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Forschungsfragen	1
1.3	Methodisches Vorgehen.....	2
2	Einbettung des Bünzpark in die Region.....	6
2.1	Umsugsmotive älterer Personen im Kanton Aargau.....	7
2.2	Zuzugsprofile der über 50-Jährigen nach Wohnräumen	12
2.3	Erste Erfahrungen für den Bünzpark.....	13
3	Forschungsergebnisse.....	15
3.1	Motivation und Bedürfnisse der älteren Zielgruppen.....	15
3.2	Motivation und Bedürfnisse der jüngeren Zielgruppen	22
3.3	Befragung der Mieterinnen und Mieter	29
4	Massnahmen für den Bünzpark.....	38
4.1	Überarbeitung der Website.....	38
4.2	Wohnungsvermietung an Junge und Familien	39
4.3	Belebung über betriebliche Massnahmen	40
4.4	Bauliche Massnahmen in der zweiten Bauetappe.....	41
5	Erkenntnisse aus der Begleitstudie.....	42
5.1	Was ist spezifisch für das Projekt?	42
5.2	Woraus lässt sich für vergleichbare Projekte lernen?.....	43

1 Rahmenbedingungen für die Begleitstudie

1.1 Ausgangslage

«Der Bünzpark ist eine moderne Wohnanlage für Jung und Alt. Das Leben in der Bebauung ist gekennzeichnet von einem Nebeneinander herkömmlicher und innovativer Wohnnutzungen und einer hohen sozialen Vernetzung. Darin eingebettet ist eine integrierte Pflegewohngruppe.»

Vision des Bünzparkes

Der Verein Bünzpark setzt sich mit dieser Vision hohe qualitative Ziele. Diese sicherzustellen erfordert nicht nur heute, sondern auch nach Inbetriebnahme der Siedlung ein grosses Engagement. Der Verein hat dabei unterschiedliche Möglichkeiten, diese Vision aktiv und langfristig mitzugestalten:

Umsetzung der Vision

- Über die Ausschreibung der Wohnungen und die Botschaften im Marketing kann er spezifische Zielgruppen ansprechen.
- Über die Wahl der Mieterinnen und Mieter kann eine Durchmischung hergestellt und über betriebliche Massnahmen die Siedlung belebt werden.
- Mit der Anpassung von Ausstattungen und Dienstleistungen kann der Trägerverein das Wohnen und Zusammenleben jederzeit an die Bedürfnisse anpassen.

Da eine zweite Bauetappe vorgesehen ist, kann der Trägerverein Bünzpark ausserdem von den Erkenntnissen aus der ersten Siedlung profitieren und allenfalls zusätzliche Zielgruppen ansprechen, denen er andere Wohnungen oder Wohnkonzepte bietet, oder Gemeinschaftsräume realisieren.

Lernen für die zweite Bauetappe

Damit die Vision für den Bünzpark langfristig zum Tragen kommt und auch über das Engagement einzelner Personen Bestand hat, sollen mit einer wissenschaftlichen Begleitung Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden, welche zur Belebung und zum guten Zusammenleben in der Siedlung beitragen.

Begleitstudie als Entscheidungsgrundlage

1.2 Forschungsfragen

Die Forschungsfragen konzentrieren sich auf drei Bereiche:

Drei Forschungsfragen

- Heutige Zielgruppen und solche für die zweite Bauetappe
- Herstellung einer guten Durchmischung und Belebung des Bünzparkes
- Optimierung der Angebote und des Zusammenlebens

Zielgruppen der ersten und zweiten Bauetappe

Mit der wissenschaftlichen Begleitung sollen die Unterschiede zwischen verschiedenen Zielgruppen identifiziert werden:

Unterschiede bei den Zielgruppen

- Welche Push-Faktoren (bspw. Motive für Auszug aus bestehender Wohnsituation) beeinflussen den potentiellen Entscheid für oder gegen den Einzug in die Siedlung Bünzpark?

- Welche Pull-Faktoren (Wohnungsgrösse, Wohnkonzept, Pflegewohngruppe, Angebote, Altersstruktur, Preisgestaltung, Ausbau usw.) beeinflussen den potentiellen Entscheid für oder gegen den Einzug in die Siedlung Bünzpark?

Diese Fragen werden für verschiedene Zielgruppen untersucht. Es wird auch beschrieben, woher diese potenziell zuziehen.

Herstellung einer guten Durchmischung und Belebung

Bedürfnisorientierung und betriebliche Massnahmen

Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit und der guten Durchmischung sollen die Erstbewohnenden des Bünzpark ein Spektrum abbilden. So können Wohnbedürfnisse schrittweise an veränderte Bedingungen angepasst werden. Zur Belebung und Durchmischung tragen auch betriebliche Massnahmen bei, welche auch Dorf- oder Quartierbewohnenden Zugang zur Siedlung bieten.

Dazu stellen sich folgende Forschungsfragen:

- Welche Durchmischung (z.B. bezüglich Alter, Haushaltsformen) ist für den Bünzpark sinnvoll?
- Welche betrieblichen Massnahmen tragen zur Belebung des Bünzpark bei?

Ziel des Vereins Bünzpark sollte es sein, beim Erstbezug eine möglichst ideale Bewohnerkonstellation zu erreichen.

Optimierung der Angebote und des Zusammenlebens

Laufende Anpassung an Bedürfnisse

Der Trägerverein Bünzpark trifft heute viele Entscheidungen, welche die Wohnungsausstattung, die Gestaltung der Räume und das Zusammenleben betreffen. Ob sie die Erwartungen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erfüllen und was allenfalls ergänzt werden könnte, kann der Verein heute noch nicht abschätzen. Deshalb bietet sich eine Befragung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner an, die in einem bestimmten Rhythmus wiederholt werden kann.

Die Erwartungen können zur Wohnung, zur Siedlung und zu den Angeboten in der Gemeinde untersucht werden. Zum Beispiel:

- Wohnung: Grösse, Ausstattung, Barrierefreiheit
- Siedlung: Zusammenleben, Kontakte mit Nachbarn, Aussenräume
- Gemeinde: ÖV, Versorgungsangebote, soziale Kontakte

Mit diesem Wissen kann der Trägerverein Bünzpark seine Angebote und das Zusammenleben regelmässig optimieren.

1.3 Methodisches Vorgehen

Die Fragestellungen werden mit verschiedenen qualitativen und quantitativen methodischen Bausteinen bearbeitet:

A Einbettung in die übergeordneten Entwicklungen

Auswertung kantonale Bevölkerungsbefragung

Zur Einbettung der Fragestellung wird eine Datenauswertung einer bereits durchgeführten Befragung von 500 Personen über 50 Jahren im Kanton Aargau zu den Wohnbedürfnissen und Wohnmobilität älterer Menschen gemacht. Die

Daten werden von der Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau (Departement Bau, Verkehr und Umwelt) zur Verfügung gestellt.

B Zielgruppen, Durchmischung und Belebung

Für die Fragen der Zielgruppen, Durchmischung und Belebung werden Fokusgruppengespräche mit älteren Personen und eine Online-Befragung mit jüngeren Personen durchgeführt.

Fokusgruppengespräche und Online-Befragung

Leitfadengeführte Fokusgruppengespräche mit älteren Personen

Bei den Fokusgruppen-Gesprächen haben insgesamt 16 Personen in drei Gruppen teilgenommen. Die Teilnehmenden waren gemischt nach Geschlecht, Alter und Bildungshintergrund. Für die Fokusgruppen wurden alle Mitglieder des Vereins Bünzpark angefragt sowie Meldungen in den Lokalblättern von Waltenschwil und verschiedenen Nachbargemeinden geschaltet. Teilgenommen haben auch drei Personen, die sich zum Zeitpunkt bereits für eine Wohnung entschieden hatten. Die übrigen Personen nahmen teil, ohne konkrete Zuzugsabsichten zu haben.

Teilnahme und Zusammensetzung der Fokusgruppen

Tabelle 1: Soziodemographische Merkmale der Fokusgruppen-Teilnehmenden

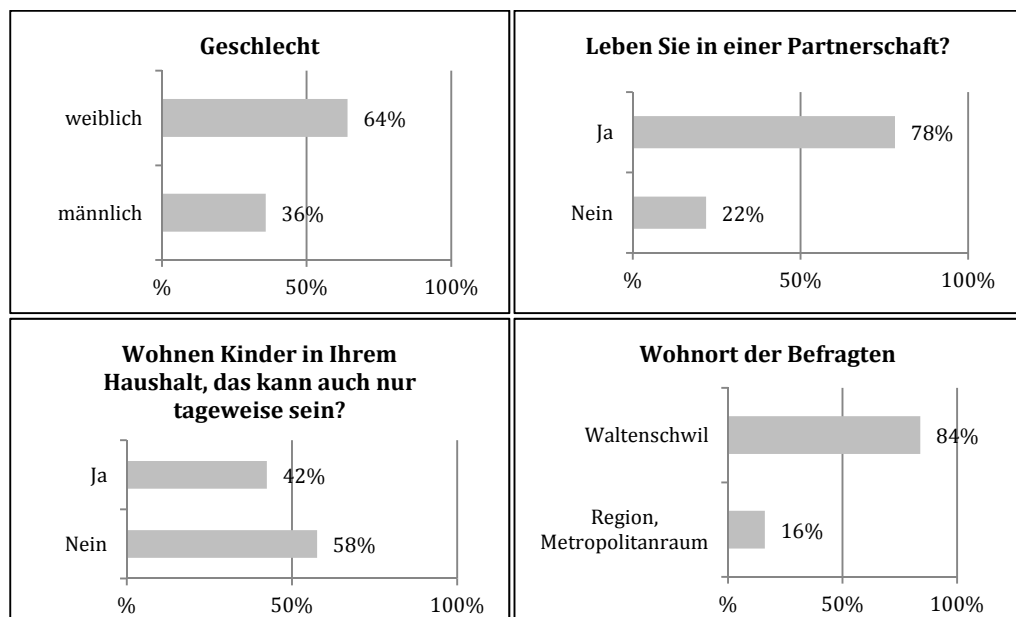
	Merkmal	Anzahl
Geschlecht	Mann	8
	Frau	8
Jahrgang	Ältere Generation (bis Jahrgang 1942)	5
	Babyboomer (ab Jahrgang 1943)	11
Bildung	Hauptschulabschluss	5
	Berufslehre	3
	Fachhochschule	4
	Universität	1
Wohnort	Waltenschwil	14
	Umgebung	2
Wohnen	Erfahrungen mit Wohngemeinschaften	1
Umzüge nach dem Auszug aus dem Elternhaus	2x	4
	3x	5
	4x	4
	10x	2
	11x	1
Künftige Bewohner		3

Online-Befragung von Familien in Waltenschwil und Umgebung

Mit einer Online-Befragung wurden die Bedürfnisse der jungen Generation erhoben. Teilgenommen haben 93 Personen im Alter von 20 bis 44 Jahren. Der Grossteil (78%) lebt in einer Partnerschaft und über 42 Prozent haben Kinder. 84 Prozent wohnen in Waltenschwil, 16 Prozent in der Region bzw. im Metropolraum Zürich. Die Befragten wurden über eine schriftliche Anfrage erreicht, die in der Gemeinde Waltenschwil an die entsprechende Altersgruppe geschickt wurde. Ergänzend dazu wurde eine Zufallsstichprobe im Bezirk Lenzburg (AG) und Dietikon (ZH) versandt.

Merkmale der Online-Befragten

Abbildung 1: Merkmale der Online-Befragten (n = 92, Quelle: eigene Datenerhebung)



C Optimierung der Angebote und des Zusammenlebens

Face-to-Face-Befragung der neuen Bewohner

Die Einschätzung zum Wohnen im Bünzpark, zu Optimierungsmöglichkeiten der Angebote im Bünzpark und zum Zusammenleben wurden mit einer Face-to-Face-Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner des Bünzparks erhoben. Grundlage war ein strukturierter Fragebogen. Die Interviews wurden von Mitgliedern des Vereins persönlich durchgeführt. Es haben alle neun Haushalte teilgenommen, welche zum Zeitpunkt der Befragung bereits eingezogen waren. Elf Wohnungen waren damals noch nicht vermietet.

Zeitliche Einbettung des Vorgehens

Einbettung der Begleitstudie

Die Begleitstudie wurde in der letzten Bauphase der ersten Bauetappe in Auftrag gegeben. Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung war bereits ein externes Büro mit der Vermietung der Wohnungen beauftragt, erste Erfahrungen lagen also vor.

Zeitpunkt der Datenerhebungen

Die Fokusgruppengespräche mit den Älteren und die Online-Befragung der jüngeren Personen fanden in der letzten Bauphase im Sommer 2012 statt. Die Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner wurde im Dezember 2012 durchgeführt, einige Monate nach dem Bezug der ersten Wohnungen. Der Bericht wird im Februar 2013 fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt sind noch nicht alle Wohnungen vermietet.

Abbildung 2: Zeitverlauf der Begleitstudie, eingebettet in den Bauprozess



Die Erkenntnisse aus den Datenerhebungen wurden bei zwei Workshops mit der Projektgruppe diskutiert und bewertet. In der Projektgruppe vertreten waren der Vorstand des Trägervereins sowie weitere Fachexperten. Nach dem zweiten Workshop sind Sofortmassnahmen für die weitere Vermietung der Wohnungen formuliert worden, welche der Trägerverein ab Herbst 2012 umsetzen konnte.

Diskussion der Zwischenergebnisse mit der Projektgruppe

2 Einbettung des Bünzpark in die Region

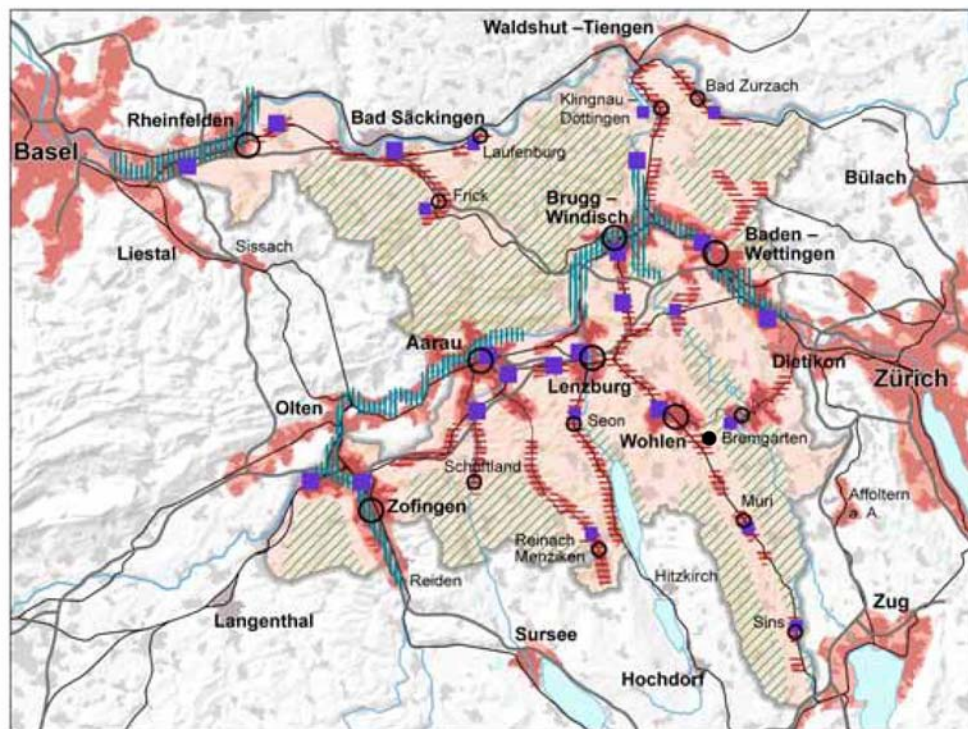
Die Gemeinde Waltenschwil im Raumkonzept Kanton Aargau

Der Kanton Aargau zeichnet sich dadurch aus, dass er ländlich geprägt ist und nur zwei grössere Städte hat. Aarau und Baden zählen mit jeweils rund 20'000 Einwohner zu typischen Schweizer Kleinstädten. Die Gemeinde Waltenschwil, in der sich der Bünzpark befindet, gehört zum Raumtyp «ländliche Entwicklungsachse». Sie ist eine Nachbargemeinde des Regionalzentrums Wohlen. Waltenschwil befindet sich ausserdem am äusseren Rand des Einzugsgebiets des Metropolitanraums Zürich.

Definition ländliche Entwicklungsachse

«Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.» (Quelle: Raumkonzept Aargau, Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau)

Abbildung 3: Karte zum Raumkonzept Aargau (Quelle: www.ag.ch/raumentwicklung)



- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- **Waltenschwil**
- Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
- Ländliche Entwicklungsräume
- Ländliche Entwicklungsachsen
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte
- Gebiete für Agglomerationspärke
- Kernräume Landschaftsentwicklung

Eine Eigenheit des Kantons Aargau ist, dass er einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern aufweist. Davon ist auch die Gemeinde Waltenschwil betroffen. Knapp die Hälfte der Häuser haben mehr als fünf Zimmer (48%), der Anteil an Zweizimmerwohnungen, die sich etwa für alleinstehende ältere Personen eignen, liegt bei 5 Prozent. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt (20%), jenem von Wohlen (13%) und jenem von Nachbargemeinden wie Bünzen (9%) oder Hermetschwil (12%). Viele Einfamilienhäuser sind in den 1970er bis 1990er Jahren gebaut worden. Heute sind die Kinder dieser Familien ausgezogen und die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer befinden sich in der Phase der Pensionierung. Das Einfamilienhaus eignet sich langfristig wegen seines Unterhalts und den Treppen nur noch bedingt für das Wohnen im Alter. Als Alternative für die älter werdenden Bewohner bietet sich an, aus dem grossen Haus in eine bedürfnisgerechte Wohnung umzuziehen. Dieses Angebot möchte der Bünzpark in Waltenschwil seinen älteren Bewohnern machen.

Hoher Anteil Einfamilienhäuser

Eine Befragung im Kanton Aargau, die im Jahr 2011 zu den Wohnbedürfnissen und Wohnmobilität im Alter durchgeführt wurde, zeigt auf, wie sich ältere Personen zu diesen Fragen stellen. Die nachfolgende Kurzanalyse fasst die wichtigsten Ergebnisse zusammen.

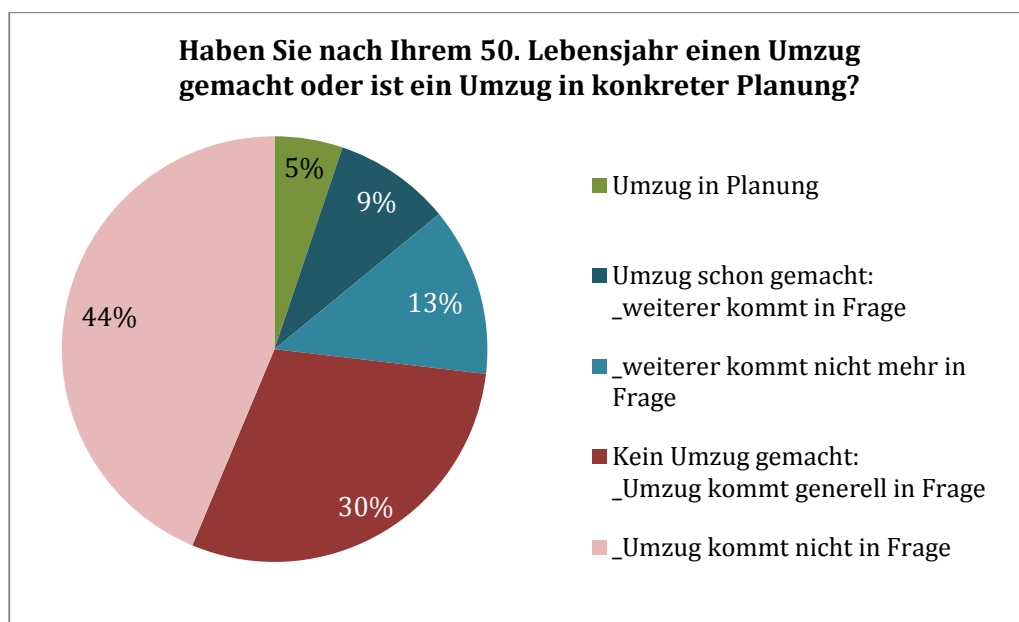
Repräsentative Befragung zu Wohnbedürfnissen im Alter

2.1 Umzugsmotive älterer Personen im Kanton Aargau

Rund 45 Prozent der über 50-Jährigen aus dem Kanton Aargau können sich einen Umzug generell vorstellen, wie Abbildung 4 zeigt. Etwa 5 Prozent haben zum Zeitpunkt der Befragung einen Umzug in Planung. Das liegt zwar deutlich unter dem Durchschnitt aller Altersgruppen (ca. 13%), zeigt aber dennoch, dass Umziehen im Alter kein Tabu ist. Die Umzugsmobilität von über 50-Jährigen im Kanton Aargau liegt sogar leicht unter der durchschnittlichen Umzugsmobilität im Bergkanton Graubünden, der mit 8.2 Prozent die Bevölkerung mit der geringsten Wohnmobilität in der Schweiz aufweist.

Umzugsbereitschaft von über 50-Jährigen im Kanton Aargau

Abbildung 4: Umzugsmobilität von über 50-jährigen Aargauern (n = 502; Quelle: Kanton Aargau)



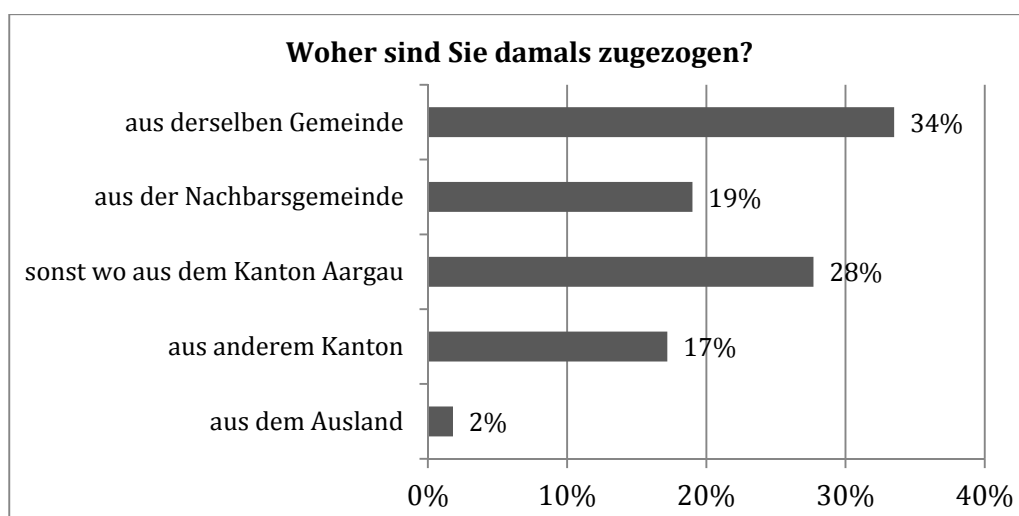
Umzugsradius älterer Personen

Rund ein Drittel der Aargauerinnen und Aargauer, die nach dem 50. Lebensjahr nochmals umgezogen sind, ziehen in der eigenen Gemeinde um und 19 Prozent ziehen in eine Nachbargemeinde (Abbildung 5). Über die Hälfte bleibt also im regionalen Umfeld.

Region als Einzugsgebiet für den Bünzpark

Das potenzielle Einzugsgebiet für die Wohnungen im Bünzpark sind also neben den Bewohnern der Gemeinde Waltenschwil auch jene aus den Nachbargemeinden. Wer aus einem anderen Kanton kommt, zieht häufig wegen Verwandten (Kinder, Enkelkinder) zu.

Abbildung 5: Einzugsgebiet bei Umzügen von über 50-jährigen Aargauern (n = 97; Quelle: Kanton Aargau)



Motive für den Verkauf des Einfamilienhauses

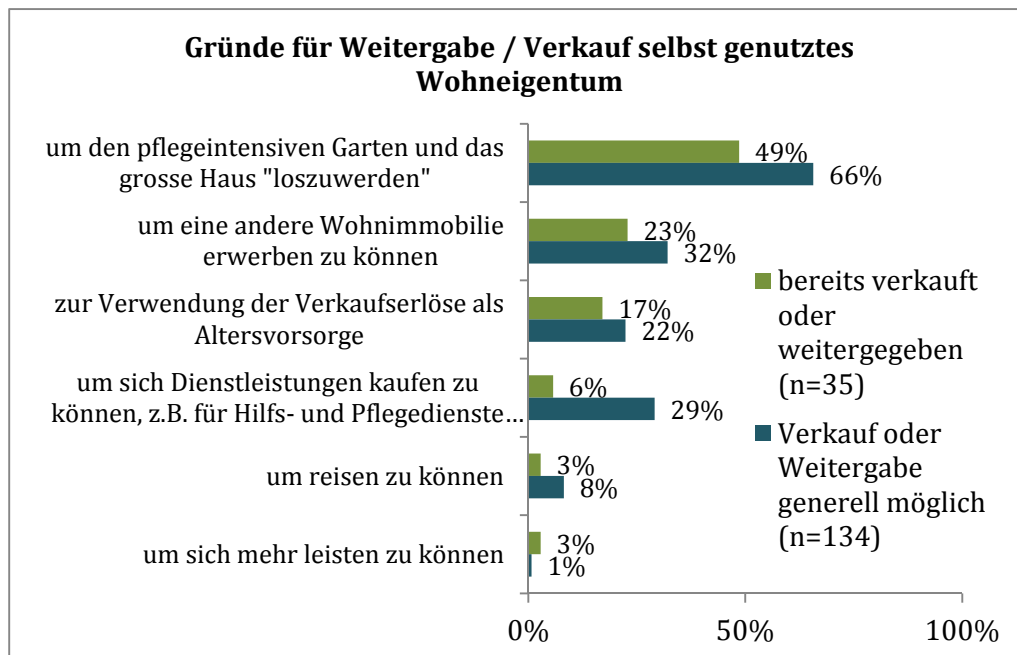
Als stärkstes Motiv, das Einfamilienhaus zu verkaufen oder weiterzugeben, nennt die Hälfte, dass sie sich des pflegeintensiven Gartens und vom grossen Haus «entledigten»(siehe Abbildung 6). Ein Viertel hat mit dem Erlös aus dem Haus neues Wohneigentum gekauft. Hausbesitzer, die sich einen Verkauf generell vorstellen

können, nennen auch häufig, mit dem Erlös Dienstleistungen für Hilfs- und Pflegedienste finanzieren zu wollen.

Die Zielgruppen des Bünzpark sind also jene älteren Hauseigentümer, denen der Aufwand des Einfamilienhauses zu gross wird und die eine «pflegeleichtere» Wohnform suchen.

Die Zielgruppe des Bünzpark sucht eine pflegeleichtere Wohnform

Abbildung 6: Gründe für den Verkauf oder die Weitergabe von Wohneigentum von über 50-jährigen Aargauern (n=169, Quelle: Kanton Aargau)



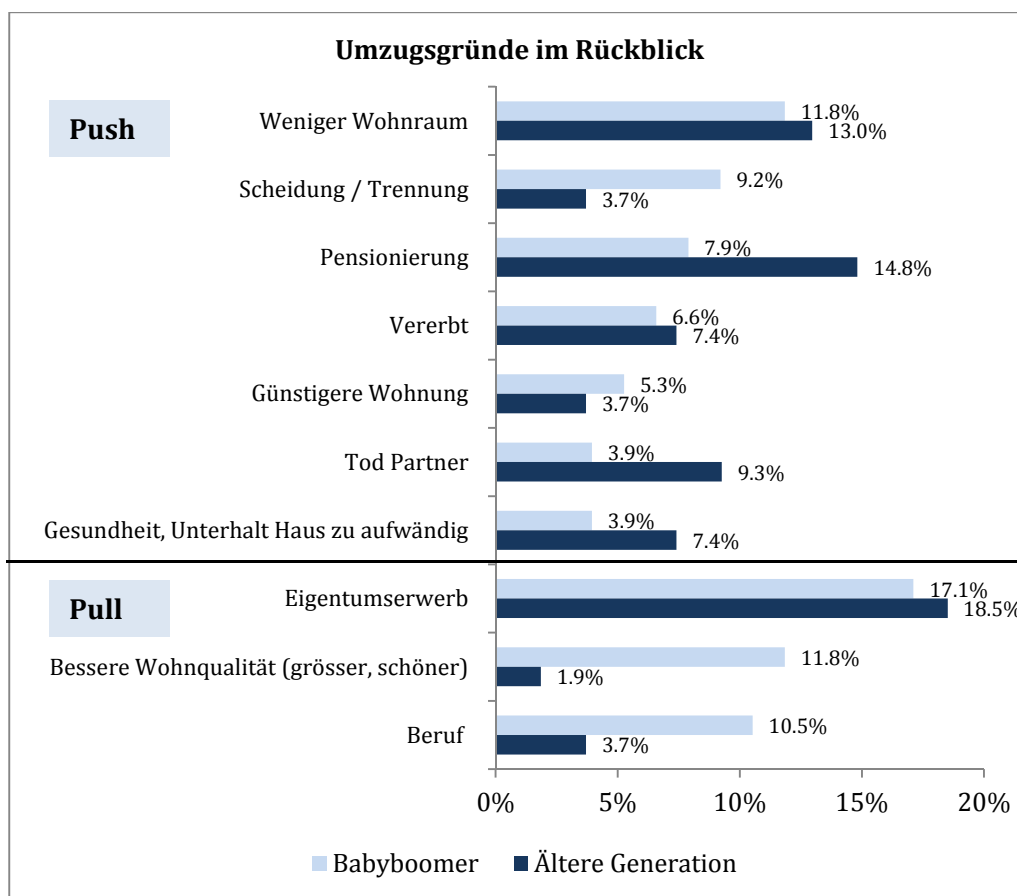
Die Gründe für einen Umzug nach dem 50. Lebensjahr verändern sich mit dem Alter und den Generationen. Die zukünftigen Älteren, die 50- bis 67-jährigen Babyboomer geben als Umzugsgründe eine bessere Wohnqualität, Eigentumserwerb, die Reduktion von Wohnraum und Wohnkosten oder eine Trennung an, wie Abbildung 7 zeigt. Die über 68-jährigen nennen an erster Stelle den Erwerb einer Eigentumswohnung als Umzugsgrund. Es folgt die Reduktion des Wohnraums, die Pensionierung oder letzte berufliche Veränderungen als Umzugsgrund.

Mehr Wohnqualität oder weniger Wohnfläche

Da der Bünzpark Mietwohnungen und nicht Eigentumswohnungen anbietet, spricht er ein grosses Segment veränderungsbereiter Hauseigentümer nicht an bzw. muss die zusätzliche «Überzeugungsarbeit» leisten, dass eine Mietwohnung dieselbe oder sogar eine höhere Wohnqualität im Alter bringt als eine Eigentumswohnung.

Eigentümer müssen vom Bünzpark zusätzlich überzeugt werden

Abbildung 7: Umzugsgründe von über 50-Jährigen Aargauerinnen und Aargauern (n=130, Quelle: Kanton Aargau)



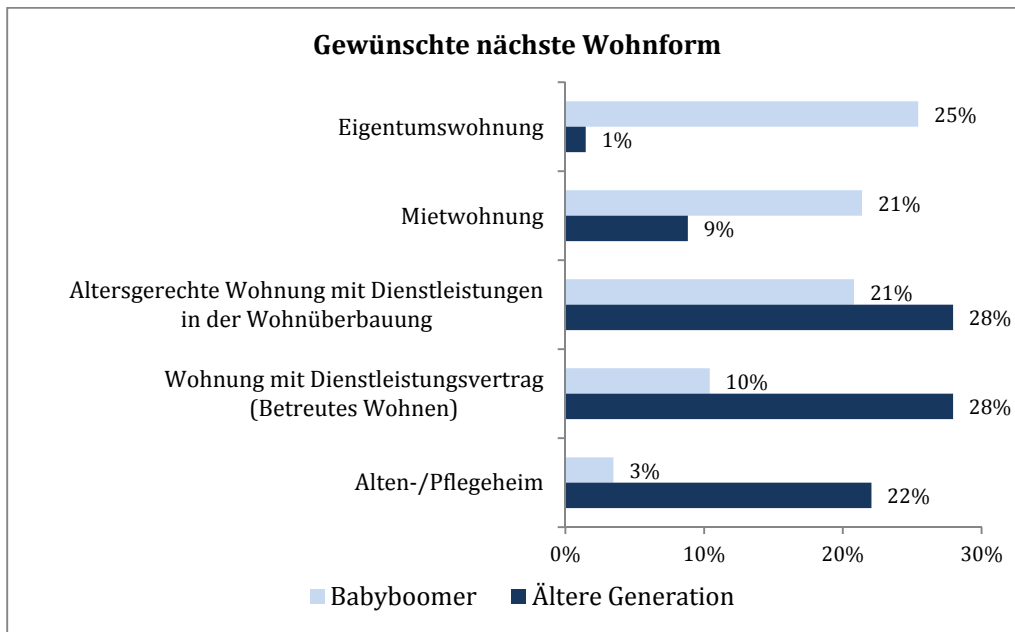
Normale Wohnung bei den Babyboomer, altersgerechte Wohnung bei der älteren Generation

Als neue Wohnform wünschen sich zukünftige Ältere (50- bis 59-Jährige) an erster Stelle eine normale Mietwohnung oder eine Eigentumswohnung. Wer in der Umbruchphase zur Pensionierung ist (60- bis 67-Jährig), denkt bereits vermehrt ans Älterwerden. Diese Personen wünschen zwar immer noch an erster Stelle die Eigentumswohnung. Ein etwas kleineres Segment nennt aber bereits eine altersgerecht ausgestattete Wohnung mit entsprechenden Dienstleistungen in der Siedlung als nächste Wohnform. Wer bereits über 70 Jahre alt ist, wünscht sich als nächste Wohnform nun an erster Stelle die altersgerecht ausgestattete Wohnung, an zweiter das Betreute Wohnen.

Mittel- und unmittelbare Zielgruppen

Für den Bünzpark bedeutet dies, dass er unmittelbar die Bedürfnisse von über 70-Jährigen anspricht, wenn er den Aspekt des Wohnens im Alter hervorhebt, und bei den etwas jüngeren über 60-Jährigen als zukünftige Wohnoption ins Auge gefasst wird. Es stellt sich die Frage, unter welchen Bedingungen die etwas jüngeren Alten bereits heute vorsorgend in die «geeignete» Wohnform fürs Älterwerden ziehen würden.

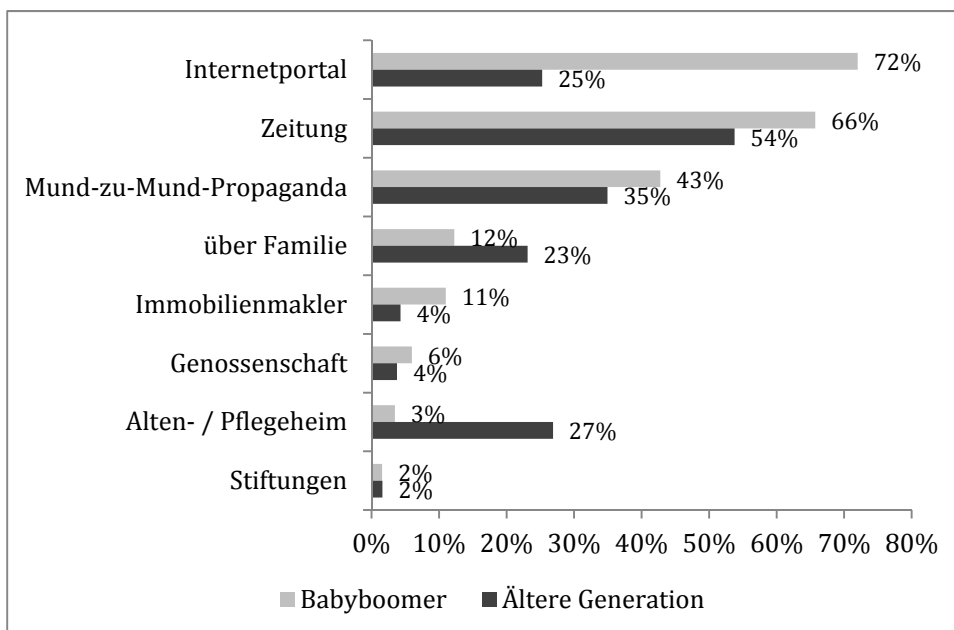
Abbildung 8: Gewünschte nächste Wohnform (n=196, Quelle: Kanton Aargau)



Ältere Menschen sind häufig über einen längeren Zeitraum nicht mehr umgezogen. Sie sind dadurch weniger geübt in der Wohnungssuche. Bei den gewählten Suchkanälen zeigen sich bereits innerhalb der Älteren deutlich Altersunterschiede. Die ältere, über 70-jährige Generation wird am einfachsten mit Zeitungsinseraten und über Mund-zu-Mund-Propaganda erreicht, während sich die 50- bis Ende 60-Jährigen primär über das Internet informieren. Wohnungsplattformen im Internet, aber auch eine gute Website zum Angebot im Bünzpark, sind deshalb zentral, wenn auch «jüngere Alte» angesprochen werden sollen.

Kompetenzen bei der Wohnungssuche

Abbildung 9: Suchkanal für eine Wohnung (n=504, Quelle: Kanton Aargau)

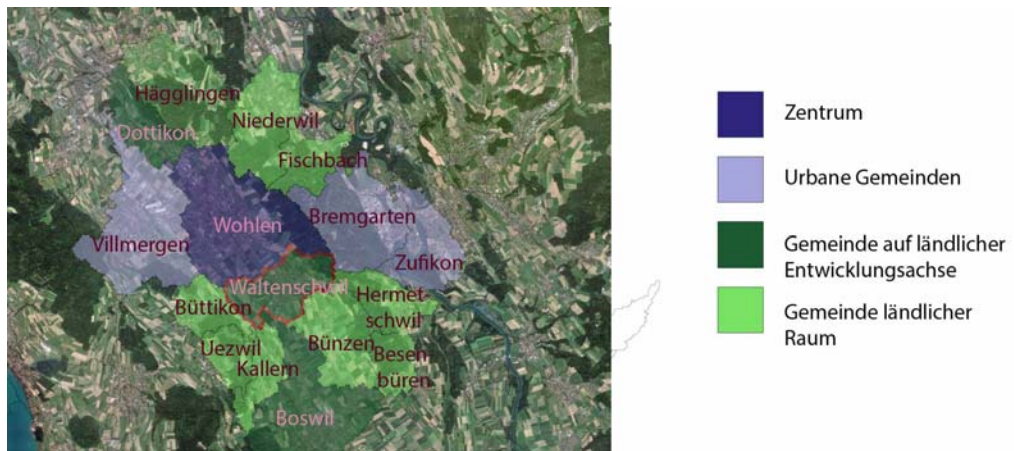


2.2 Zuzugsprofile der über 50-Jährigen nach Wohnräumen

Unterschiedliche Motive nach Zuzugsraum

Nicht nur das Alter, sondern auch der bisherige Wohnort bzw. Wohnraum ist entscheidend dafür, weshalb über 50-jährige Personen ein Umzug an einen neuen Ort erwägen und was der neue Wohnort ihnen bieten soll. Die älteren Zielgruppen für den Bünzpark können aus der Gemeinde selbst zuziehen. Sie können aber auch aus einer ländlichen Nachbargemeinde, aus einer urbanen Gemeinde im Umfeld oder aus einem Zentrum – beispielsweise aus Wohlen – zuziehen. Folgendes ist aus der kantonalen Befragung über die unterschiedlichen Motive und Bedürfnisse aus diesen Wohnräumen bekannt.

Abbildung 10: Zuzugsräume für den Bünzpark (Quelle: Eigene Darstellung)



Umzüge in der Gemeinde

Die über 50-jährige Zielgruppe wohnt heute bereits in der Gemeinde:

- **Umzugsgründe:** Umzüge innerhalb der Gemeinde finden vor allem bei Personen statt, deren Gesundheit schlechter geworden ist oder die weniger Wohnraum wünschen. Zuzugsgründe in den Bünzpark wären beispielsweise der Wunsch nach einer höheren Wohnqualität, nach einer günstigeren oder kleineren Wohnung oder generell nach einer Veränderung nach der Pensionierung.
- **Wohnform:** Bei Umzügen innerhalb der Gemeinde werden vor allem Mietwohnungen gesucht.
- **Wohnungssuche:** Diese Zielgruppe schaut sich eher selten auf dem Wohnungsmarkt um. Wer innerhalb der Gemeinde umziehen will, verhält sich eher abwartend und beobachtet das lokale Wohnungsangebot.

Zuzüge aus ländlichen Gemeinden

Die über 50-jährige Zielgruppe wohnt heute in einer ländlichen Wohngemeinde (z.B. Büttikon, Fischbach, Kallern, Uezwil, Hermetschwil):

- **Umzugsgründe:** Wer aus dem ländlichen Raum auf die „ländliche Entwicklungsachse“ zieht – auf welcher Waltenschwil liegt -, macht dies vor allem aus gesundheitlichen Gründen oder weil der Wohnraum reduziert werden soll.
- **Wohnform:** Als Wohnform wünscht sich diese Zielgruppe überdurchschnittlich häufig eine eigene Wohnung mit gemeinsamen Aufenthaltsräumen, damit soziale Kontakte geknüpft werden können. An zweiter Stelle steht die altersgerechte Wohnung mit Dienstleistungen in der Überbauung. Eine ganz ge-

wöhnliche Mietwohnung wird deutlich seltener als gewünschte Wohnform genannt.

- **Wohnungssuche:** Diese Zielgruppe lässt sich bei der Wohnungssuche häufig von der Familie unterstützen oder sucht teilweise sogar über einen Makler.

Die über 50-jährige Zielgruppe wohnt heute in einer urbanen Wohngemeinde (z.B. Bremgarten, Zufikon oder Villmergen):

Zuzüge aus urbanen Wohngemeinden

- **Umzugsgründe:** Wer in einer urbanen Gemeinde wohnt, nennt die Gesundheit und den Aufwand des Haushalts als wichtigste Gründe zum Umziehen.
- **Wohnform:** Als Wohnform ist an erster Stelle die gewöhnliche Mietwohnung gewünscht; an zweiter Stelle folgt eine Wohngemeinschaft für Ältere, womit der urbanere Charakter dieser Zielgruppe zum Tragen kommt. Schliesslich kann sich diese Zielgruppe auch eine altersgerechte Wohnung mit Dienstleistungen in der Überbauung vorstellen.
- **Wohnungssuche:** Diese Zielgruppe schaut sich eher selten auf dem Wohnungsmarkt um. Sie nimmt vielmehr Gelegenheiten wahr.

Die über 50-jährige Zielgruppe wohnt heute in einem Regionalzentrum (z.B. Wohlen)

Zuzüge aus dem Regionalzentrum

- **Umzugsgründe:** Wer aus einem Zentrum aus der Wohnung auszieht, möchte entweder mit einer kleineren Wohnung die Mietkosten oder den Haushaltsaufwand reduzieren.
- **Wohnform:** Diese Zielgruppe sucht deshalb an erster Stelle wieder nach einer gewöhnlichen Mietwohnung. Betreutes Wohnen nennt sie nur sehr selten als gewünschte Wohnform.
- **Wohnungssuche:** Wer in einem Zentrum wohnt, sucht besonders häufig im Internet oder in der Zeitung nach einer neuen Wohnung.

Da die Wohnungen im Bünzpark einen hohen Ausbaustandard haben, richten sie sich vor allem an Personen aus dem ländlicheren Umfeld, die zwar den Aufwand für den Haushalt reduzieren möchten, aber nicht unbedingt eine Reduktion der bisherigen Mietkosten suchen. Zuzüge aus den urbaneren Gemeinden sind deshalb weniger wahrscheinlich. Da Waltenschwil verglichen mit verschiedenen ländlichen Gemeinden in der Region gut mit Infrastrukturen und Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet und nahe bei Wohlen ist, ist das Zuzugspotenzial aus solchen Gemeinden am grössten.

Zuzüge aus dem ländlichen Raum wahrscheinlich

2.3 Erste Erfahrungen für den Bünzpark

Der Bau des Bünzparkes ist zum Zeitpunkt der Studie bereits weit fortgeschritten und es bestehen erste Erfahrungen mit Interessenten an den Wohnungen. Dabei zeichnen sich folgende Punkte ab:

- Die Wohnungen sind teuer für junge Familien, insbesondere gemessen am Wohnungsangebot im Umfeld, das den jungen Familien ebenfalls zur Verfügung steht.
- Das Interesse an den Kleinwohnungen ist am grössten. Von diesen gibt es allerdings nur wenige. Es melden sich auch deutlich mehr Einzelpersonen als Paare.

- Bis zum Zeitpunkt der Diskussion haben bereits zwei von insgesamt acht Mietparteien die Nähe zu ihren Kindern als Zuzugsgrund in den Bünzpark genannt. Beide ziehen aus anderen Kantonen zu. Drei von neun Personen gehören zur Generation «Babyboomer» und sind zwischen 64 und 68 Jahre alt.

3 Forschungsergebnisse

Die Forschungsfragen werden mit den Erkenntnissen aus Fokusgruppengesprächen mit älteren Personen, aus einer Onlinebefragung unter jungen Personen und aus persönlichen Interviews mit den Mieterinnen und Mietern untersucht.

Untersuchung der Forschungsfragen

3.1 Motivation und Bedürfnisse der älteren Zielgruppen

Die Fokusgruppengespräche sollen Antworten auf folgende Fragen geben:

Antworten aus den Fokusgruppengesprächen

- Welche Push-Faktoren (z.B. Motive für Auszug aus bestehender Wohnsituation) beeinflussen den potentiellen Entscheid für oder gegen den Einzug in die Siedlung Bünzpark?
- Welche Pull-Faktoren (Wohnungsgrösse, Wohnkonzept, Pflegewohngruppe, Angebote, Altersstruktur, Preisgestaltung, Ausbau usw.) beeinflussen den potentiellen Entscheid für oder gegen den Einzug in die Siedlung Bünzpark?
- Welche Durchmischung (z.B. bezüglich Alter, Haushaltsformen, gesundheitliche Bedürfnisse) ist für den Bünzpark sinnvoll?
- Welche betrieblichen Massnahmen tragen zur Belebung des Bünzparks bei?

Zur Strukturierung der Antworten und Gewinnung von Erkenntnissen werden die Antworten aus den Fokusgruppengesprächen zwei Wohntypen zugeordnet. So bleiben die Aussagen anonym und können gleichzeitig in einen Kontext gesetzt werden. Die Beschreibungen geben in diesem Sinne das Erzählte wieder. Identifiziert wurden die Wohntypen «Wohnorientierte» und «Aussenorientierte». Sie stehen exemplarisch für die Bedürfnisse der älteren Personen.

Strukturierung der Antworten mit zwei Wohntypen

Wohntyp «Wohnorientierte»

Die Wohnorientierten gehören zur heutigen und künftigen Zielgruppe des Bünzparks. Sie als Erstmieter zu gewinnen, kann nur bedingt beeinflusst werden:

Bedingte Einflussmöglichkeit bei Wohnorientierten

Motivation zum Auszug aus der jetzigen Wohnsituation

Wohnorientierte ziehen erst dann aus dem Einfamilienhaus aus, wenn Haus und Garten zur körperlichen Last werden. Die Motivation, so lange wie möglich im Eigenheim wohnen zu bleiben, wird unter anderem durch kreative und gestalterische Arbeiten an Haus und Garten verstärkt. Solche alltäglichen Arbeiten zählen Wohnorientierte zu ihrer persönlichen Freiheit.

Gesundheit als stärkstes Motiv

Wohnorientierte wollen nach der Pensionierung das Haus erst einmal «abwohnen», den Garten geniessen, mit und für Freunde grillieren oder die Kontakte in der Nachbarschaft pflegen. Für solche Aktivitäten war vor allem für Männer die Zeit in der erwerbstätigen Zeit knapp. Frauen wiederum sind so stark in ihr soziales Umfeld eingebunden, dass sie den «Bruch» zwischen Erwerbstätigkeit und Pensionierung weniger stark empfinden, deshalb aber auch keinen unmittelbaren Anlass zur Veränderung der Wohnsituation sehen.

Genuss des Einfamilienhauses in neuer Lebensphase

Zeitpunkt eines Auszugs

Persönliches Ereignis
als Auslöser

Anlass für einen Auszug gibt erst ein Ereignis, etwa ein Unfall, eine Krankheit oder auch der Verlust des Partners. Daneben werden weite Wege, welche den täglichen Bedarf an Lebensmitteln oder ärztlicher Versorgung erschweren, genannt. Es sind die Momente, wenn das Haus als zu gross und zu aufwändig eingeschätzt wird. Dazu zählen auch regelmässige Unterhaltsarbeiten und Investitionen in das Haus, die getätigt werden müssen.

Auszug im höheren Alter

Der Auszug aus dem Eigenheim geschieht also häufig erst im höheren Alter. Der Auslöser ist ein persönliches Ereignis, welches eine neue Wohnform gegenüber dem Einfamilienhaus attraktiver oder auch erforderlich macht.

Zuzugsraum / Wohnort

Soziales Umfeld als
wichtiger Bleibefaktor

Zu den Wohnorientierten zählen langjährige Bewohnerinnen und Bewohner von Waltenschwil. Sie schätzen die vorhandenen sozialen Netzwerke in Vereinen und Kirche. Der Bünzpark vermittelt ihnen die Sicherheit, in der Gemeinde alt werden zu können, ohne dass sie den Umzug bereits heute machen müssen. Es zeigen sich allerdings auch Differenzen bei den Bedürfnissen von Ehepartnern. So zieht bei verschiedenen Paaren jeweils ein Partner einen Wegzug aus der Gemeinde *grundsätzlich* nicht in Erwägung, während der andere Partner das Bedürfnis äussert, im Falle eines Auszugs auch einen Wegzug zu erwägen. Einen Wegzug kann sich beispielsweise eine Frau vorstellen, die vor Jahren «zum Mann» gezogen ist. Ein wichtiger Bleibegrund für ein Paar liegt dann vor, wenn Kinder (und Enkelkinder) in der Gemeinde leben.

Wahrnehmung eines Umzugs in den Bünzpark

Exponieren im sozialen
Umfeld

Mit einem Auszug aus dem Einfamilienhaus treffen Wohnorientierte eine schwerwiegende Entscheidung. Denn mit dem Verkauf des Hauses ist nicht nur ein grosser Aufwand verbunden. Gleichzeitig wird der Auszug in der Dorfgemeinschaft wahrgenommen und diskutiert, man «exponiert» sich mit seinem Entschluss. Wohnorientierte, die bisher kein persönliches Ereignis wie eine gesundheitliche Veränderung oder den Verlust des Partners erlebt haben, sind durch den mehrjährigen Planungsprozess des Bünzparks stark voreingenommen. Sie nehmen den Bünzpark als Ort mit «Alterswohnungen für alte Menschen» wahr und wollen nicht den ersten Schritt machen.

Angst vor Verlust von Wohn-
qualität und Freiheit

Einfamilienhausbesitzer schätzen ausserdem das Wohnen auf verschiedenen Etagen. Die Vorstellung, nur noch auf einer Ebene, «eingeklemmt» zwischen einem oberen und unteren Stockwerk zu wohnen, ist für sie fremd. Sie haben auch den Eindruck, bei einer Mietwohnung sehr viel Rücksicht auf andere Mietparteien nehmen zu müssen, also beispielsweise nachts nicht mehr duschen zu können oder auf dem Balkon oder der Terrasse ruhig sein zu müssen. Der Umzug in eine Mietwohnung bedeutet aus ihrer Perspektive einen Verlust von Freiheit und Wohnqualität. Die Vorstellung, in den Bünzpark umzuziehen, löst also sowohl eine Assoziation mit dem Einzug in ein «modernes Altersheim» als auch mit einer Verringerung der Wohnqualität aus.

Persönliches Ereignis schiebt
Befürchtungen zur Seite

Wohnorientierte, die bereits ein persönliches «Ereignis» erlebt haben, lassen sich allerdings nicht mehr von negativen Assoziationen leiten. Sie erkennen die Vorteile des Wohnens im Bünzpark und schalten allfällige Befürchtungen aus.

Pflegewohngruppe

Das Angebot der Pflegewohngruppe vermittelt Wohnorientierten ein Sicherheitsgefühl. Abschreckend für einen Einzug in den Bünzpark wirkt sie nicht, da bei Wohnorientierten ein Zuzug sowieso erst im höheren Alter erwogen wird. Dann haben sie bereits erste eigene Erfahrungen mit gesundheitlichen Beschwerden und dem Wert einer unkomplizierten Betreuung gemacht.

Pflegewohngruppe als
«Backup»

Familien im Bünzpark

Wohnorientierte betonen, dass Kinder im sozialen Umfeld notwendig sind. Sie wollen nicht das Gefühl haben, sich im Bünzpark in einer «Endstation» zu befinden. Gleichzeitig weisen sie auch immer wieder darauf hin, dass Kinderlärm gerade im Alter störend sein kann. Die Ambivalenz bleibt im Gespräch offen.

Belebung gewünscht

Durchlässigkeit der Angebote im Bünzpark

Wohnorientierte haben ihre sozialen Netze in Waltenschwil. Sie beteiligen sich im lokalen Chor oder dem Turnverein oder haben Kinder und Enkelkinder vor Ort. Diese Tätigkeiten und Kontakte würden auch bei einem Umzug in den Bünzpark weitergeführt, womit sie immer wieder einen Grund hätten, sich auch ausserhalb des Bünzparks zu engagieren. Damit ist bei dieser «Wohngruppe» eine hohe Durchlässigkeit zwischen «innen» (Bünzpark) und «ausser» (Gemeinde) wahrscheinlich.

Hohe Durchlässigkeit
gewünscht

Gleichzeitig wünschen sich Wohnorientierte ein Café im Bünzpark, in das sie auch Leute aus dem Dorf einladen können. Da der Bedarf in Waltenschwil aus wirtschaftlicher Sicht nicht unbedingt gegeben ist, sollte das Café möglichst informell geführt oder mit einem Spielplatz ausgestattet sein, damit Mütter aus der Umgebung einen Anreiz zum Kommen haben. Weiter können sie sich die Nutzung eines Werk- und Bastelraumes vorstellen, als Ersatz für die Tätigkeiten, die früher in und um das Haus wahrgenommen wurden und immer noch erwünscht sind. Ein solcher Raum könnte für sie eine Einbusse von Wohnraum kompensieren.

Belebung durch Personen
«von aussen» und private
Tätigkeiten

Gegenüber sonstigen Gemeinschaftsräumen und neuen Wohnformen sind Wohnorientierte eher skeptisch. Sie heben vielmehr die Möglichkeit eines Rückzugs in die Privaträume hervor. Sie möchten Gäste empfangen können und wünschen sich «Leben» im Wohnumfeld, an dem sie aber nicht unbedingt selbst teilnehmen müssen. Wohnorientierte erzählen beispielsweise von den Kindern, die sie heute in der Nachbarschaft haben. Sie sind auf den eigenen Privatraum fokussiert, in den sie individuell und selbstbestimmt Personen «von aussen» einladen können. Als Gemeinschaft nehmen sie das Dorf, und nicht die Bewohner in der Siedlung, wahr.

Skepsis gegenüber geschlossener
Gemeinschaft

Gewünschte Wohnungsgrösse

Wohnorientierte sind meist Ehepaare, die einen Umzug untereinander aushandeln müssen. Sie sind deshalb geneigt, die Diskussion wegzuschieben. Erst ein einschneidendes gesundheitliches Erlebnis oder der Verlust des Ehepartners verändert die Perspektive.

Aushandlung des Umzugs
notwendig

Da zu diesem Zeitpunkt die Reduktion der Wohnfläche und des Haushalts ein wichtiges Kriterium ist, nennen Ehepaare mehrheitlich eine dreieinhalb Zimmer Wohnung als geeignete Grösse. Wer sich vorstellt, als Einzelperson in den Bünz-

Reduktion der Wohnfläche

park zu ziehen, würde für sich selbst eine zweieinhalb Zimmerwohnung wählen. Dies hängt auch mit den eher hohen Wohnungspreisen im Bünzpark zusammen.

Relevante Pull-Faktoren (Anziehungsfaktoren im Bünzpark)

Als Erstmieter schwierig zu gewinnen

Wohnorientierte können mit Pull-Faktoren nur schwerlich vor «ihrem Ereignis» zu einem Umzug bewogen werden. Trifft das Ereignis ein, so wirken folgende Pull-Faktoren: das Versprechen des «Alt und Jung», in der Gemeinde nahe der Kinder und/oder Enkel alt werden, sichere und niederschwellige Pflegeangebote zu haben. Diese Eigenschaften werden auch von jenen Fokusgruppenteilnehmenden hervorgehoben, welche bereits eine Wohnung gemietet haben.

Mittelfristig: Vorleben der hohen Wohnqualität

Der einzige, allerdings erst mittelfristig wirksame Pull-Faktor für einen Umzug vor «dem Ereignis» kann sein, dass den Wohnorientierten vorgelebt wird, dass Wohnen im Bünzpark mit einer hohen Lebensqualität verbunden ist und nicht etwa die «Endstation» im Dorf bedeutet. Wohnorientierte zählen also zu den wichtigen Zielgruppen für die zweite Bauetappe.

Wohntyp «Aussenorientierte»: Heutige Zielgruppe

Motivation zum Auszug aus der jetzigen Wohnsituation

Bedürfnis nach Veränderung

Aussenorientierte ziehen bereits früher im Alter aus dem Einfamilienhaus aus. Einige nehmen die Pensionierung oder den Auszug der Kinder als Anlass. Sie wollen mit dem Umzug einen neuen Lebensabschnitt beginnen, sind noch offen und kontaktfreudig und möchten neue Bekanntschaften schliessen. Aussenorientierte sind unternehmungslustig und möchten die neue Lebensphase dazu nutzen, neu gewonnene Bekanntschaften auch ausserhalb des unmittelbaren Wohnumfelds zu festigen. Aussenorientierte gehören zu denjenigen, welche sich mit dem Verkauf des Hauses eine Eigentumswohnung finanzieren. Sie befreien sich aus der Verantwortung, die ein Haus mit sich bringt, und schätzen es, jederzeit die Türe hinter sich schliessen zu können. Nun können sie beispielsweise spontan für ein paar Tage verreisen, was mit dem Einfamilienhaus nicht möglich war. Vermitteln die Wohnungen im Bünzpark ein ähnliches Image der Freiheit, unkomplizierten sozialen Austausches und der Neufindung, können Aussenorientierte als Mieter gewonnen werden.

Zeitpunkt eines Auszugs

Aktive Entscheidung zum Umzug

Aussenorientierte sind aktive «Entscheider». Ein Umzug geschieht immer aus freiem Willen und ist nicht fremdbestimmt. Paare haben häufig ähnliche Vorstellungen vom Wohnen, so dass das Umziehen kein Tabuthema ist, sondern gemeinsam gestaltet wird. Zu den Aussenorientierten gehören auch Personen ohne Partner, welche einen solchen Aushandlungsprozess nicht führen müssen. Aussenorientierte erhoffen sich vom frühen Umzug, dass sie sich damit ein lebendiges Umfeld aussuchen können, in dem es einfacher ist, älter zu werden.

Zuzugsraum / Wohnort

Regionales Einzugsgebiet

Das Potenzial der Aussenorientierten liegt vorwiegend ausserhalb Walteschwils. Einerseits, weil sich Aussenorientierte beim Umzug häufig regional orientieren. Andererseits sind in Walteschwil wohnhafte Aussenorientierte eine Minderheit. Sie machen einen Umzug in den Bünzpark auch davon abhängig, ob

der Bünzpark das Versprechen hält, ein lebendiges Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität zu sein.

Entscheidend für die Gewinnung von Aussenorientierten kann sein, dass sie in der Gemeinde Verwandte haben oder erste soziale Netzwerke über Bekantschaften oder Engagements bestehen. Für diese Zugezogenen ist auch die Nähe zu Bremgarten, Wohlen, Lenzburg, Aarau und Zürich ein entscheidender Grund, da sie weiterhin mobil sein möchten. Ein weiteres wichtiges Argument ist die zentrale Lage des Bünzparcs, ein bestehendes Versorgungsangebot und die gute Busverbindung.

Erste Bezüge zur Gemeinde bieten Entscheidungsgrundlage

Wahrnehmung eines Umzugs in den Bünzpark

Für Aussenorientierte ist es wichtiger, welche Möglichkeiten sie selbst im Bünzpark sehen als dem Image zu folgen, welches der Bünzpark zum Zeitpunkt der Diskussion vermittelt. Wenn Aussenorientierte nach Waltenschwil zuziehen, haben sie keinen «Statusverlust» im sozialen Umfeld zu befürchten. Weil Aussenorientierte sich noch in einer aktiven Lebensphase befinden, fragen sie ein ausreichendes infrastrukturelles Angebot nach. Dazu zählen beispielsweise ein eigener Parkplatz, Parkplätze für Gäste oder einen kleinen Gartenanteil. Damit sie ihren Alltag aktiv gestalten können, wünschen sie sich weitere «Gleichgesinnte» im Bünzpark, mit denen sie in der Freizeit hin und wieder etwas gemeinsam unternehmen können. Die Mietwohnung als Wohnform ist für sie kein Hindernis. Im Gegenteil gewinnen sie dadurch sogar an Freiraum, weil es leichter wird zu verreisen und weniger Hausarbeit anfällt.

Eigene Möglichkeiten im Bünzpark sehen

Pflegewohngruppe

Aussenorientierte nehmen die Pflegewohngruppe als positiv wahr und betrachten sie als Teil der Durchmischung. «Niemand soll versteckt werden». Da sie keine Angst vor dem Älterwerden haben, betrachten sie die Pflegewohngruppe nicht als «Bedrohung» oder Spiegelbild des Älterwerdens.

Pflegewohngruppe als Teil der Durchmischung

Familien im Bünzpark

Kinder und Jugendliche haben für Aussenorientierte eine hohe Priorität. Sie möchten «in einem lebendigen Umfeld alt werden». Jedoch ist ihnen eine gegenseitige Lärmtoleranz sehr wichtig. So dürfen Kinder beispielsweise laut spielen, wenn sich die Eltern nicht darüber beschweren, wenn sich die Älteren dafür in den Abendstunden auf dem Balkon oder der Terrasse unterhalten.

Toleranz als Grundlage für das Generationenwohnen

Durchlässigkeit der Angebote im Bünzpark

Aussenorientierte möchten nicht zu viele Angebote im Bünzpark selbst haben. Da sie selbst aktiv und unternehmungslustig sind, möchten sie auch Räumlichkeiten und Angebote ausserhalb des Bünzparcs nutzen. Zum Beispiel wünschen sie keinen Fitnessraum im Bünzpark, da sportliche Aktivitäten auch gut in einer dafür vorgesehenen Einrichtung oder in einem Turnverein wahrgenommen werden können. So kommen auch Kontakte zu Dorfbewohnern zustande.

Nutzung von Angeboten im Dorf und im regionalen Umfeld

Gewünschte Wohnungsgrösse

Da der Umzug in einer aktiven Lebensphase geschieht, wünschen Aussenorientierte meist viel Raum. Erlauben es die finanziellen Umstände, wird in Wohnkomfort investiert. Der Raum muss allerdings nicht zwingend in der eigenen Woh-

Viel Raum zur Verfügung haben

nung sein, sondern wird auch in Form von gemeinsam genutzten Räumen dazu-gezählt (sowohl draussen als auch drinnen).

Relevante Pull-Faktoren (Anziehungsfaktoren im Bünzpark)

Wohnkomfort und
Gleichgesinnte

Wichtige Pull-Faktoren sind ein hoher Wohnkomfort, zu dem nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das Umfeld zählt. Etwa belebte Aussenräume, ein schöner Garten und Treffpunkte für die Nachbarschaft. Ausserdem haben «Gleichgesinnte» eine starke Anzugskraft.

Definition von Wohnen im Alter

Zum Abschluss der Diskussion wurden in den Fokusgruppen Stichworte zum «Wohnen im Alter» gesammelt. Für die Teilnehmenden bedeutet es:

Wohnen

- Einerseits mitten im Leben stehen, im Umfeld unterschiedlicher Generationen sein, Kulturen pflegen, schwellenfreie Wohnräume haben.
- Praktische, rollstuhlgängige Wohnungen und eine vertraute Umgebung haben.

Älter werden

- Alter hat nichts mit Fitness oder Gesundheit zu tun, es bedeutet, sich aktiv zu fühlen.
- In gleicher Umgebung verändert sich das gewohnte Leben nicht wirklich.
- Nicht aus dem Umfeld gerissen werden.

Bezeichnung

- «Wohnen im Alter» wird leicht verwechselt mit «Altersheim»
- «pflegeleichtes Wohnen»
- Irgendwann soll nur noch von «gerechtem Wohnen» die Rede sein.

Gegenüberstellung

Die folgende Tabelle stellt die Bedürfnisse der beiden Wohntypen einander gegenüber:

Wohnorientiert: «Altsein im vertrauten Umfeld»	Aussenorientiert: «Älterwerden im vertrauten Umfeld»
Motivation Ziel ist es, so lange wie möglich im Haus wohnen zu bleiben («Haus abwohnen»).	Motivation Auszug erfolgt bereits im frühen Alter, kurz nach der Pensionierung oder nach dem «Geniessen» des Hauses.
Zeitpunkt Der Auszug erfolgt, wenn das selbständige Wohnen mit einer starken Reduktion von Lebensqualität einhergeht.	Zeitpunkt Der Auszug erfolgt im Zuge einer Neuorientierung. Die Phase ist geprägt von Unternehmenslust und Kontaktfreudigkeit.
Initialzündung Auslöser ist meist der Verlust des Ehepartners oder ein einschneidendes (gesundheitliches) Erlebnis.	Initialzündung Die Entscheidung wird aktiv getroffen. Der Mehrwert des Umzugs liegt darin, dass ein frühzeitiger Wohnortswechsel das Älterwerden langfristig erleichtert.
Ehepaare Die Vorstellung vom Wohnen im Alter ist häufig unterschiedlich. Mit dem Auszug wird so lange gewartet, bis äussere Umstände die Auseinandersetzung mit dem Thema dringend machen.	Ehepaare Paare besitzen ähnliche Vorstellungen vom Wohnen und Leben im Alter.
Zuzugsraum/Wohnort Meist schon viele Jahre wohnhaft in Waltenschwil. Schätzen vorhandene soziale Netzwerke. Möchten nicht mehr wegziehen.	Zuzugsraum/Wohnort Ziehen häufig nach Waltenschwil zu. Die Nähe zu Bremgarten, Wohlen, Aarau, Zürich ist ein wichtiger Standortfaktor.
Vorstellung von einem Umzug in den Bünzpark Der Bünzpark löst eine Assoziation mit einem Altersheim aus. Er vermittelt das Gefühl, «alt und gebrechlich» zu sein. Die Entscheidung für einen Umzug exponiert im Bekanntenkreis, was vermieden wird. Eine Mietwohnung wird mit Einschränkungen assoziiert.	Vorstellung von einem Umzug in den Bünzpark Die Möglichkeiten im Bünzpark sind wichtiger als das Image, welches er heute vermittelt. Es findet kein «Statusverlust» im sozialen Umfeld statt, da meist zugezogen wird. Starker Wunsch nach Wohnen mit «Gleichgesinnten» (Voraussetzung für den Zuzug von Waltenschwilern) Der Mehrwert liegt darin, dass die Wohnung neue Freiheit bringt («Jederzeit die Türe hinter sich schliessen und wegfahren können»)
Wohnen nach dem Auszug Nach langer Zeit des Wohnens im Haus wird weniger Platz benötigt. Es beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Der Mehrwert des Umzugs liegt darin, dass nicht mehr so viel Zeit in den Haushalt investiert werden muss.	Wohnen nach dem Auszug Benötigen meist etwas mehr Raum, da sie mobil und aktiv sind. Aber: Der Aussenraum zählt auch als Raum.

3.2 Motivation und Bedürfnisse der jüngeren Zielgruppen

Wohnungen für die junge Generation

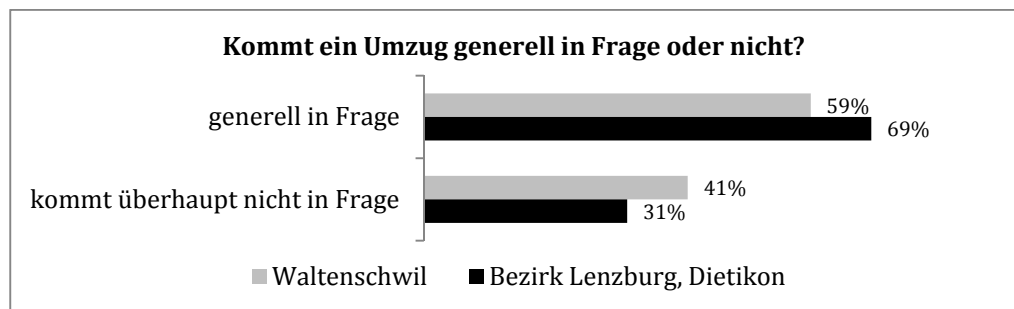
Im Bünzpark sind auch vier Wohnungen für Familien vorgesehen. Welches Interesse junge Erwachsene mit oder auch ohne Kinder am Bünzpark haben können, wurde mit einer Online-Befragung in Erfahrung gebracht.

Wohnmobilität

Geringere Umzugsbereitschaft der Ansässigen

Als erstes zeigt sich, dass die in Waltenschwil wohnhaften Befragten sesshafter sind als die Befragten in der Region Lenzburg und Dietikon. Das Potenzial für den Zuzug von Familien liegt also eher ausserhalb der Gemeinde.

Abbildung 11: Umzugsbereitschaft (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Suchkriterien von Auswärtigen

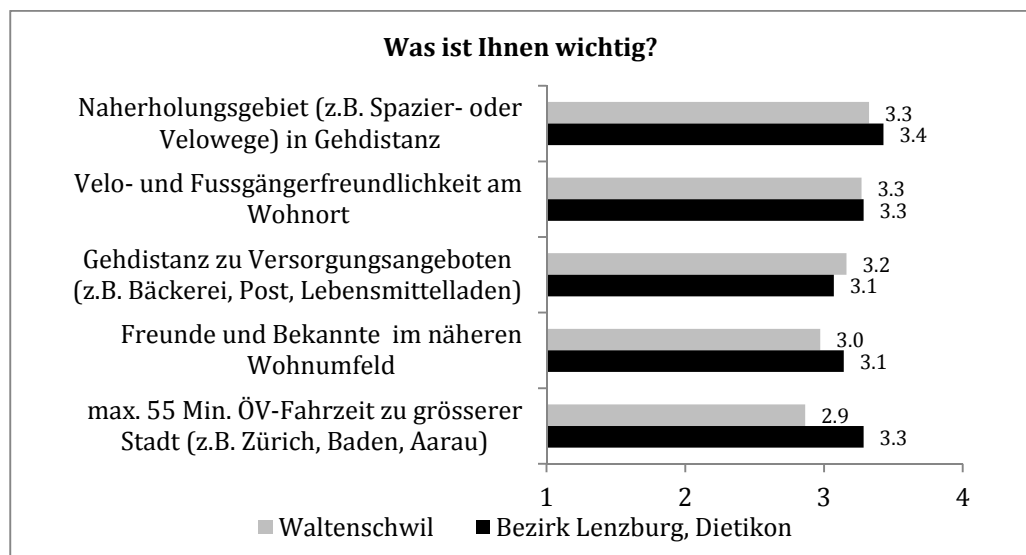
Junge Personen aus dem Metropolitanraum suchen entweder in erster Linie nach einer gut angeschlossenen Gemeinde (vor allem Einzelpersonen und Paare ohne Kinder) oder nach der am besten passenden Wohnung in der Region (vor allem Familien mit Kindern).

Ausstattung der Gemeinde

Wichtige Eigenschaften am Wohnort

Die wichtigste Eigenschaft für einen Wohnort ist für die Befragten die Gehdistanz zum Naherholungsgebiet, gefolgt von der Velo- und Fussgängerfreundlichkeit der Gemeinde, der Gehdistanz von Versorgungsangeboten und schliesslich Freunden, die im Umfeld wohnen.

Abbildung 12: Bewertung von Eigenschaften; nach aktuellem Wohnort (Note 1 bis 4) (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Wer im Bezirk Lenzburg oder Dietikon wohnt, betont vor allem die Nähe zur Naherholung und die Erschliessungsqualität als wichtige Eigenschaften, sei dies die Nähe zur Versorgung, Busstation, S-Bahn oder die Velo- und Fussgängerfreundlichkeit. Sie repräsentieren damit den klassischen «Agglotypen». Junge Personen aus Waltenschwil betonen hingegen die Freizeitmöglichkeiten in der Gemeinde als wichtige Eigenschaft für ihren Wohnstandort. Dazu zählen insbesondere junge Familien, für die Freizeitangebote für Kinder sehr wichtig sind.

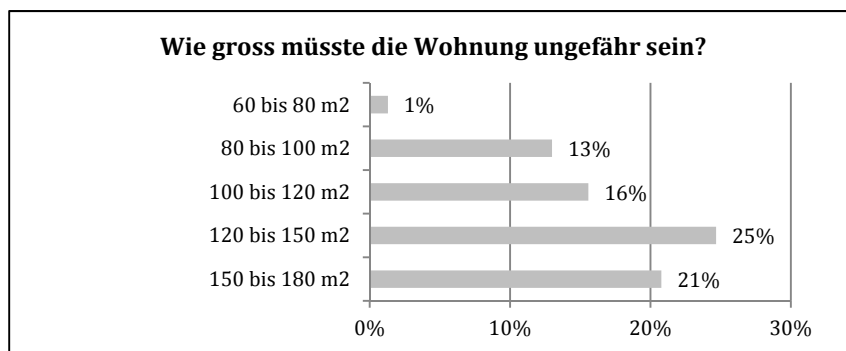
Regionale Unterschiede

Wohnung: Grösse und Kosten

Wer Kinder hat, sucht vorzugsweise nach einer Wohnung mit 4.5-Zimmer oder mehr. Paare aus dem Bezirk Lenzburg oder Dietikon begnügen sich häufig auch mit 3.5-Zimmern.

Gewünschte Wohnungsgrösse

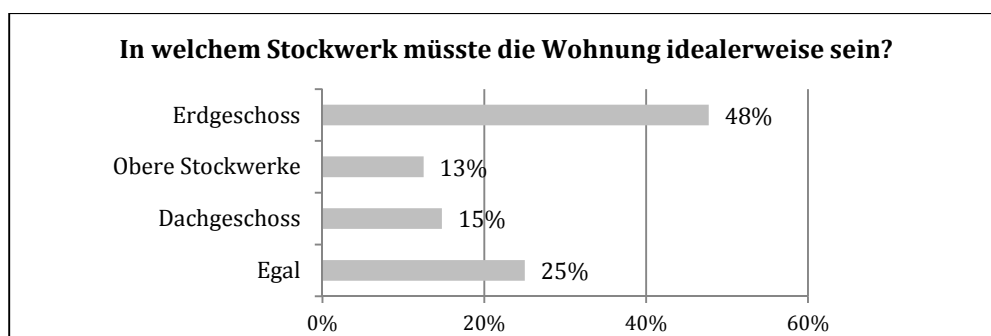
Abbildung 13: Ideale Wohnungsgrösse für junge Erwachsene (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Sehr beliebt ist bei allen das Erdgeschoss, was ganz besonders auf Familien zutrifft, welche mit dem Gartensitzplatz einen privaten Aussenraum für die Kinder haben. Da im Bünzpark im Erdgeschoss nur 3.5-Zimmerwohnungen angeboten werden, käme nur eine Kleinfamilie mit einem Kind als Zielgruppe in Frage.

Gewünschte Etage

Abbildung 14: Gewünschtes Stockwerk (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)

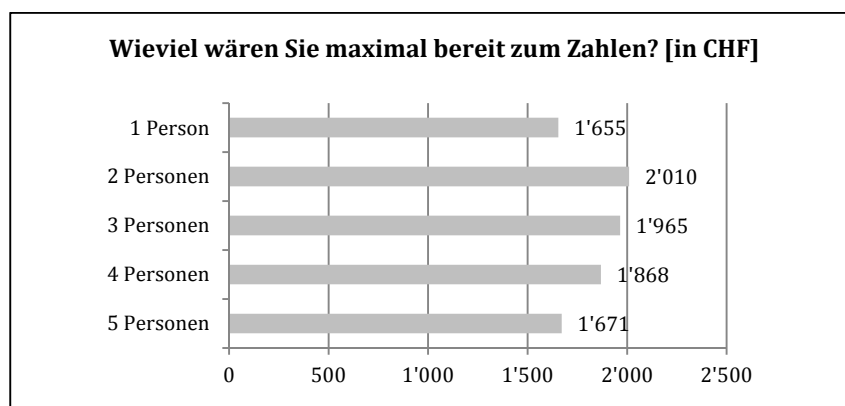


Die Zahlungsbereitschaft der jungen Befragten ist nicht sehr hoch und bewegt sich zwischen 1'800 und maximal 2'000 Franken. Sie ist bei Befragten aus den Bezirken Lenzburg und Dietikon etwas höher als bei den Befragten, die heute in Waltenschwil wohnen. Diese Tatsache wird die Suche nach einer Familie für die Mietwohnungen erschweren, da die 4.5-Zimmerwohnungen im Bünzpark rund 2'400 Franken kosten. In Frage kommen also nur besserverdienende Familien, allenfalls gutqualifizierte Doppelverdiener mit nur einem Kind. Umzüge von jungen Erwachsenen innerhalb der Gemeinde sind nicht sehr wahrscheinlich, da ein

Zahlungsbereitschaft junger Familien

Wohnungsangebot mit mehr Wohnraum zu einem geringeren Mietzins verfügbar ist. Umzüge aus Einfamilienhäusern sind noch weniger wahrscheinlich.

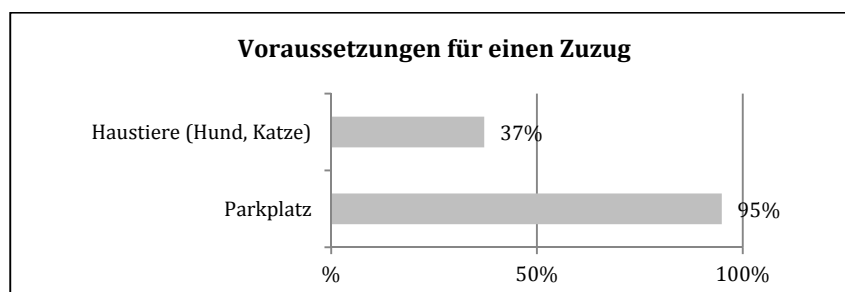
Abbildung 15: Zahlungsbereitschaft (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Haustiere und Parkplatz als Voraussetzungen

Immerhin ein Drittel der Befragten setzt voraus, dass Haustiere mitgebracht werden können – was bei Familien mit Kindern wenig erstaunlich ist – und nahezu alle wünschen auch einen eigenen Parkplatz. Auch dies ist nicht erstaunlich, da einerseits Familien mit Kindern häufig mit einem Auto unterwegs sind. Andererseits hat Waltenschwil abends und am Wochenende ein zu geringes Angebot an Busverbindungen, welches junge Menschen, die gerne abends unterwegs sind, vom Auto oder alternativen Angeboten abhängig macht.

Abbildung 16: Haustiere und Parkplätze (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Wohnung: Ausbaustandard

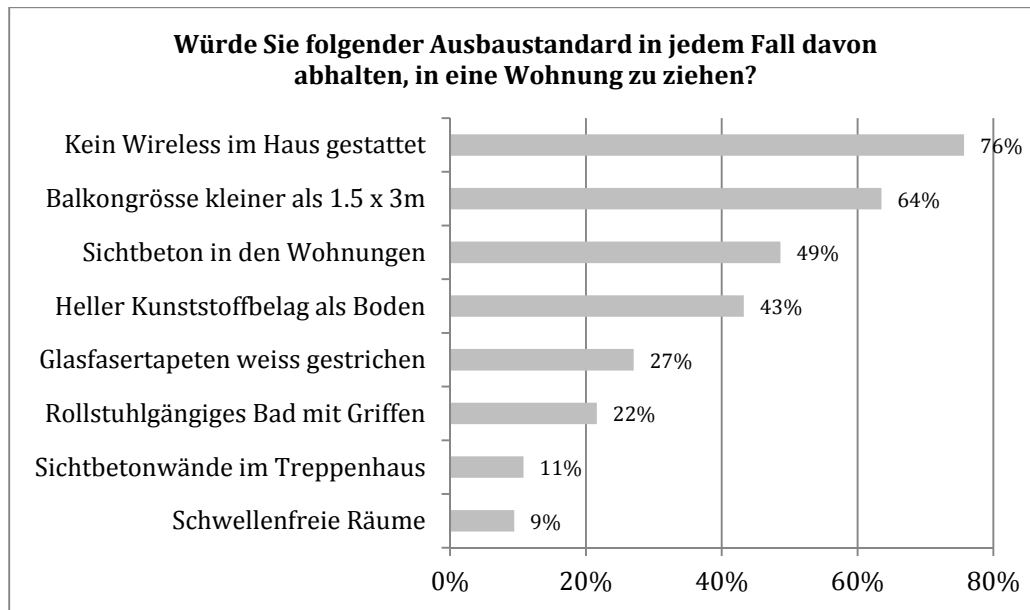
Prioritäten bei der Wohnungssuche

Die Befragten mussten ihre Prioritäten bei der Wohnungssuche angeben. Höchste Priorität bei einer Wohnung haben der Balkon bzw. eine eigene Terrasse, was besonders für Familien mit Kindern wichtig ist. An zweiter Stelle wird auf den Preis geachtet und mit etwas Abstand folgen als Prioritäten die Grösse und der Ausbaustandard der Wohnung. Parkettboden ist für viele nicht zwingend notwendig und geniesst eher bei Einzelpersonen oder Paaren ohne Kinder einen höheren Wert. Familien haben allerdings eher Bedenken bei hellem Kunststoffbelag, der mit Kindern schnell dreckig wird.

Hinderungsgründe für einen Umzug

Hinderungsgründe für den Umzug in eine neue Wohnung wären für eine grosse Mehrheit, wenn im Haus kein Wireless gestattet ist und die Balkone sehr klein sind. Die Hälfte schätzt ausserdem keinen Sichtbeton in der Wohnung sowie helle Kunststoffböden. Bei den Einschätzungen zeigen sich wenige Unterschiede bei den Befragten. Junge Familien (13%) stören sich jedoch deutlich weniger am rollstuhlgängigen Bad als Personen ohne Kinder (33%).

Abbildung 17: Hinderungsgründe in Bezug auf die Wohnungsausstattung (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Bünzpark: Altersdurchmischung in der Siedlung

Die jungen Personen wurden auch nach der Altersdurchmischung in der Wohnsiedlung gefragt. Einem sehr grossen Teil der Befragten ist es egal, ob ausser ihnen im Haus vorwiegend ältere Personen wohnen. 16 Prozent können sich eine entsprechende Altersdurchmischung hingegen gar nicht vorstellen und würden deshalb nicht einziehen. Die jungen Waltenschwiler haben grössere Vorbehalte gegenüber dem Wohnen mit Älteren. Vermutlich sind sie durch den langen Planungs- und Bauprozess vom Projekt Bünzpark voreingenommen; potenzielle Zuziehende aus den Bezirken Lenzburg und Dietikon gehen vorurteilsfreier mit der Frage um. Es sind ausserdem Einzelpersonen oder Paare ohne Kinder, die es sich weniger gut vorstellen können, in einem Haus mit vorwiegend älteren Menschen zu wohnen; Familien sehen in der Durchmischung einen Mehrwert über die intergenerationellen Kontakte.

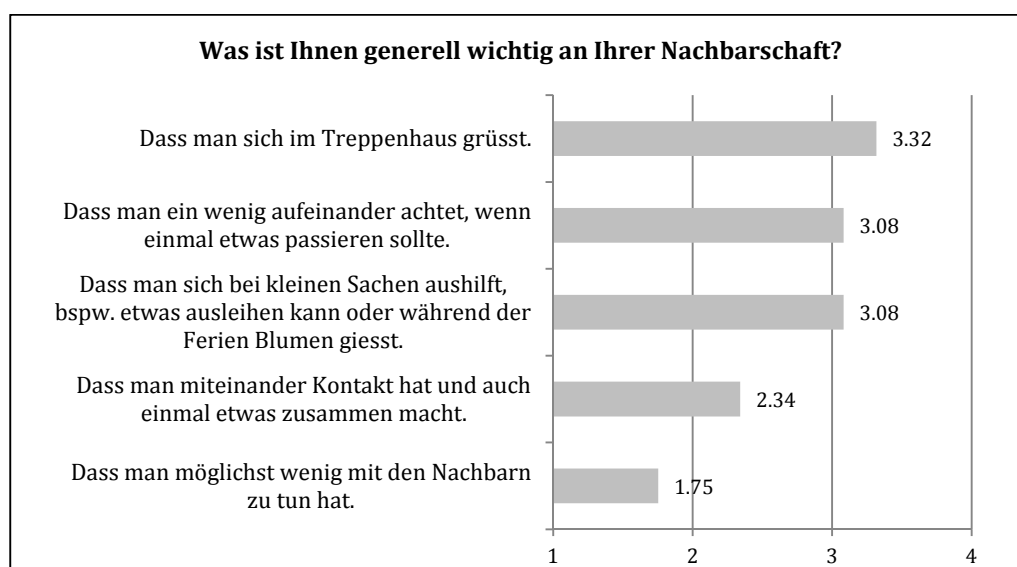
Altersdurchmischung in der Siedlung

Nachbarschaft: Generell

Von der Nachbarschaft erwarten viele eine «vertraute Unverbindlichkeit». Man soll sich auf jeden Fall grüssen und viele sind auch der Meinung, dass man etwas aufeinander achten und bei kleinen Sachen aushelfen soll (z.B. Wohnung während der Ferien hüten). Der engere Kontakt ist jedoch weniger gesucht, genauso wenig wie die völlige Anonymität. Einen stärkeren nachbarschaftlichen Zusammenhalt suchen Familien mit Kindern, einen geringeren die Befragten aus den Bezirken Lenzburg und Dietikon, was wiederum eher dem Bild des typischen «Agglos» entspricht. Für Familien ist es auch wichtiger, dass man sich aushilft und einmal etwas miteinander macht.

Vertraute Unverbindlichkeit

Abbildung 18: Wünsche an die Nachbarschaft (n=92, Quelle: Eigene Erhebung)



Ärger mit der Nachbarschaft

Die jungen Befragten nennen in der offenen Frage drei Punkte, was sie an einer Nachbarschaft stört:

- Sie ärgern sich am meisten über Lärm in der Nachbarschaft (19 Aussagen)
- An zweiter Stelle wird Intoleranz nicht geschätzt (Nachbarn, die sich immer beschweren) (16 Aussagen)
- Etwas seltener genannt werden Eingriffe in die Privatsphäre (7 Aussagen), Rücksichtslosigkeit und Unfreundlichkeit (6 Aussagen), auffälliges Verhalten (6 Aussagen) oder als unangenehm empfundene Haustiere (5 Aussagen).

Vorteile beim Wohnen mit Älteren

Befragt nach den Vorteilen des Wohnens mit Älteren werden folgende Punkte genannt:

- Generationenwohnen / Erfahrungsaustausch (14 Aussagen)
- Integration (10 Aussagen)
- Etwas seltener: Gegenseitige Hilfe (4 Aussagen)

Nachteile beim Wohnen mit Älteren

Zu den möglichen Nachteilen, die generell wenig genannt wurden, zählen:

- Fehlende Lärmtoleranz (14 Aussagen)
- Zu wenig Verständnis zwischen den Generationen (8 Aussagen)
- Vereinzelt: «Unerwünschte» Verpflichtungen, Konfrontation mit schlechter Gesundheit (3 Aussagen)

Nachbarschaft: Umfeld für Kinder

Kinder im Umfeld zum Spielen

Spezifische Ansprüche an ein Umfeld für Kinder bestehen nicht. Am wichtigsten ist den befragten Familien, dass es andere Kinder zum Spielen gibt. Es ist an erster Stelle wichtig, dass diese Kinder im Quartier oder in der Strasse wohnen und an zweiter Stelle, dass sie in der Siedlung wohnen. Im Haus selbst werden andere Kinder nicht zwingend als Voraussetzung für einen Zuzug genannt.

Hütendienste weniger erwünscht

Hütendienste von älteren Personen aus der Siedlung werden weniger gewünscht und wenn, dann sollen sie auf einer informellen Ebene, die individuell aufgebaut wird, organisiert sein. Auch Mittagstische finden eine geringe Nachfrage. Am

ehesten können sich einige Eltern einen Mittagstisch vorstellen, bei dem auch Kinder aus der Grundschule teilnehmen.

Pflegewohngruppe

Die Pflegewohngruppe ist für rund zehn Prozent ein Grund, auf keinen Fall in den Bünzpark zu ziehen. Das heisst, für 90 Prozent ist sie kein Hinderungsgrund. Junge Personen, die von aussen zuziehen würden, stehen der Frage sogar noch offener gegenüber. Familien mit Kindern sind hingegen skeptischer. Signifikante Unterschiede bestehen bei folgenden Merkmalen:

Hohe Toleranz gegenüber der Pflegewohngruppe

- Frauen stehen der Pflegewohngruppe offener gegenüber als Männer.
- Familien mit Kleinkindern unter zwei Jahren zeigen den grössten Vorbehalt. Knapp ein Drittel von ihnen würde wegen der Pflegewohngruppe nicht zuziehen.
- Wer den Erziehungswerten Phantasie und Vorstellungsvermögen eine hohe Priorität einräumt – was rund 60 Prozent der Familien entspricht – steht der Pflegewohngruppe offener als der Durchschnitt gegenüber.

Abbildung 19: Einschätzung der Pflegewohngruppe nach Zuzugsraum und Geschlecht (n=84 bzw. 73, Quelle: Eigene Erhebung)

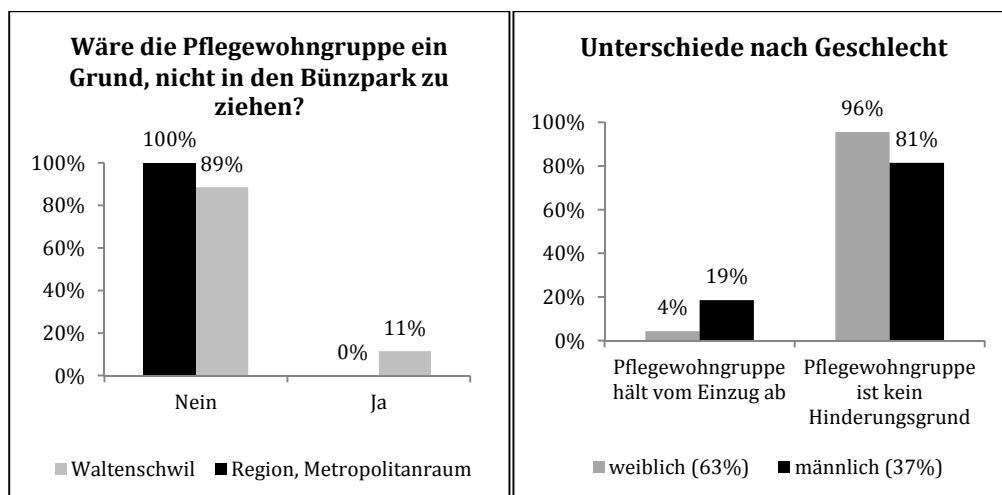
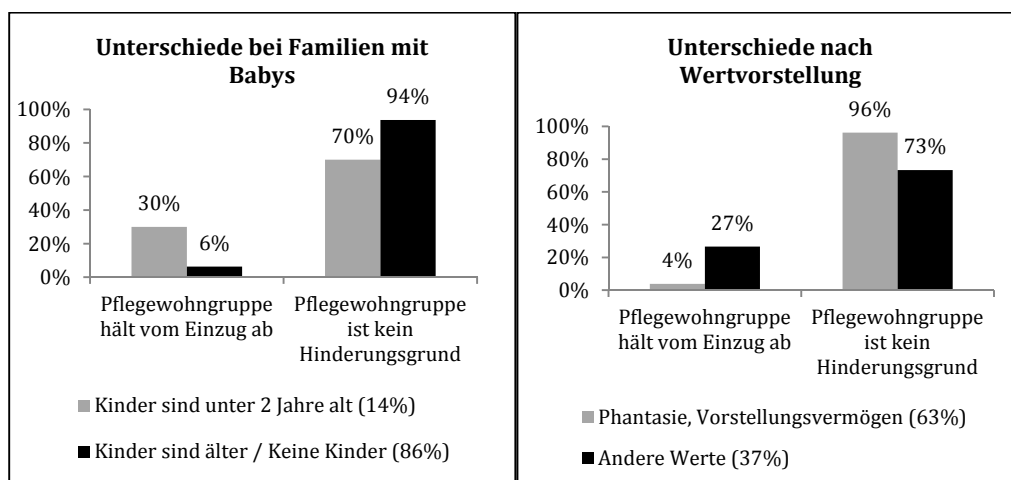


Abbildung 20: Einschätzung nach Familienform und Erziehungswerten (n=73 bzw. 41, Quelle: Eigene Erhebung)



Vorbehalte und Positives zur
Pflegewohngruppe

Die Befragten nennen sehr wenige Vorbehalte zum Wohnen in Nachbarschaft zu einer Pflegewohngruppe:

- Befürchtungen von Intoleranz (3 Aussagen)
- Nicht kompatible Lebensweisen (3 Aussagen)

Dafür wird viel Positives genannt:

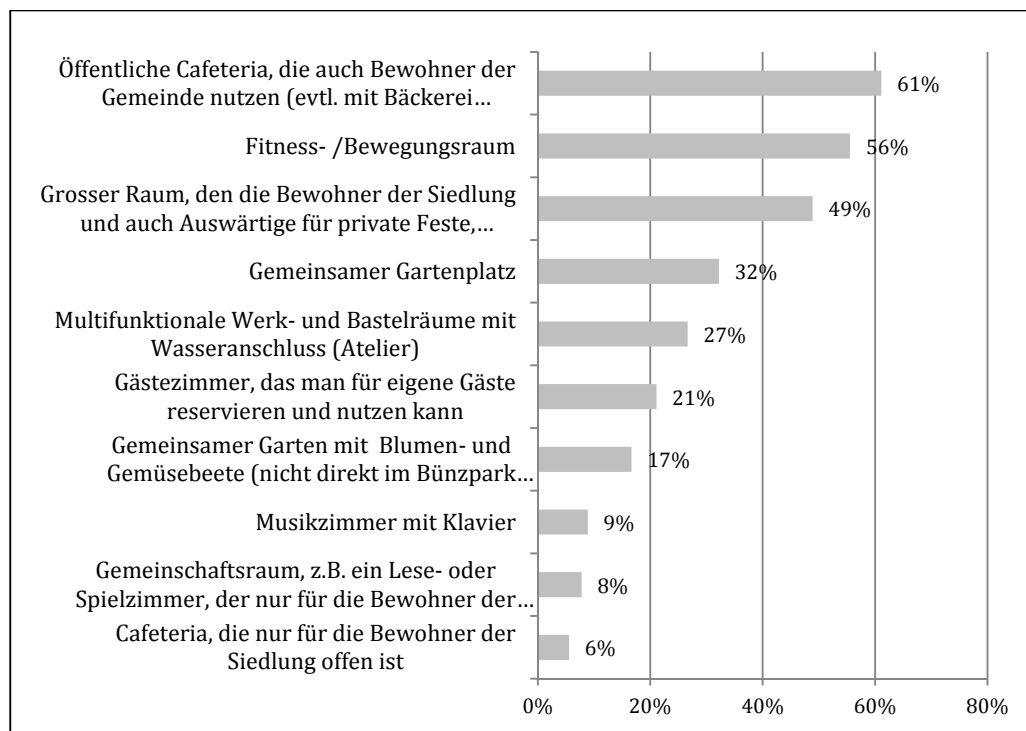
- Angenehme / unauffällige Nachbarschaft (22 Aussagen)
- Gemeinschaftssinn (19 Aussagen)
- Generationenwohnen / Integration (12 Aussagen)

Gemeinschaftsräume

Halböffentliche oder private
Gemeinschaftsräume

Die Präferenzen junger Menschen gegenüber Gemeinschaftsräumen sind relativ klar. Es sollen entweder halböffentlich genutzte Orte sein, an denen etwas geboten wird oder Räume, die privat zur Wohnung dazu genutzt werden können. So steht an erster Stelle eine öffentliche Cafeteria, die auch von der Gemeindebevölkerung genutzt werden kann. An zweiter Stelle steht ein Fitness- oder Bewegungsraum und an dritter Stelle ein grosser Raum, den die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung oder auch auswärtige für private Feste mieten können. Ein Drittel der Befragten könnte sich aber auch einen gemeinsamen Gartenplatz oder einen Werk- oder Bastelraum vorstellen. Letztere beiden werden wie auch der Fitness- und Bewegungsraum sowie der Raum für Feste besonders häufig von Familien mit Kindern genannt. Ein Gästezimmer als Jokerraum wird dagegen häufiger von Einzelpersonen oder Paaren ohne Kinder gewünscht.

Abbildung 21: Bewertung von Gemeinschaftsräumen (n=90, Quelle: Eigene Erhebung)

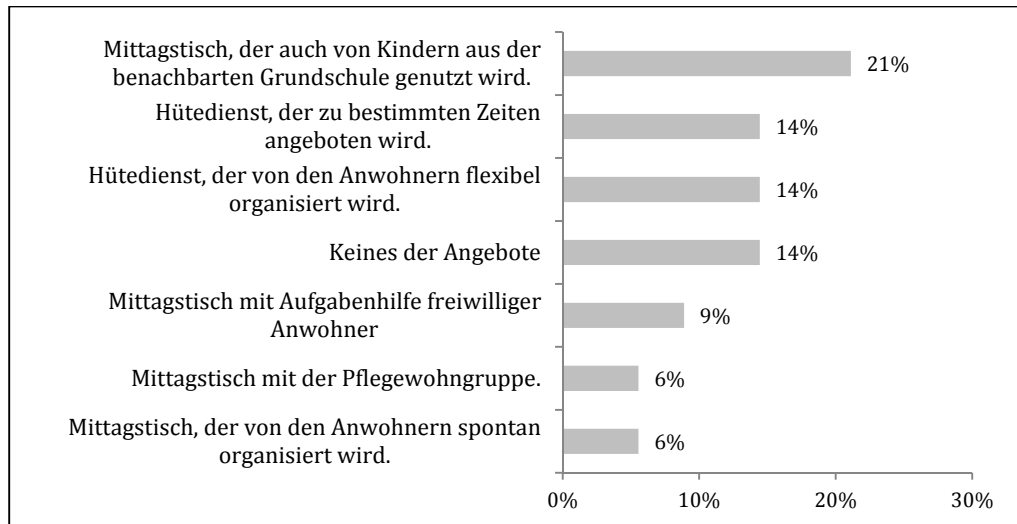


Bedürfnis nach Mittagstisch
ist gering

Die Familien wurden auch nach ihrem Bedürfnis nach einem Mittagstisch für die Kinder befragt. Dieses Bedürfnis ist gering. Nur 21 Prozent geben an, ein solches Angebot auch zu nutzen. Und wenn, dann sollte ein solcher Mittagstisch auch von

den Kindern aus der benachbarten Grundschule genutzt werden. Mittagstische, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern organisiert werden oder Mittagstische mit der Pflegewohngruppe werden weniger nachgefragt.

Abbildung 22: Bewertung von Angeboten für Kinder (n=39, Quelle: Eigene Erhebung)



3.3 Befragung der Mieterinnen und Mieter

Zur Optimierung der Angebote und des Zusammenlebens im Bünzpark wurde im Dezember 2012 eine erste Befragung bei den Mieterinnen und Mietern durchgeführt, welche zu diesem Zeitpunkt bereits eingezogen waren. Die Fragen wurden von sieben Einzelhaushalten und zwei 2-Personenhaushalten beantwortet. Sieben Personen gehören der älteren Generation an und sind über 70-jährig. Vier Personen gehören den Jahrgängen der Babyboomer an. Der Bünzpark ist also bei der Erstvermietung altersgemischt.

Befragung bei den Mieterinnen und Mietern

Tabelle 2: Alter der Mieterinnen und Mieter zum Zeitpunkt der Befragung

Jahrgänge	
Ältere Generation	1918, 1924, 1928, 2x 1933, 1935, 1937
Babyboomer	2x 1944, 1948, 1951

Vier Haushalte sind in Waltenschwil selbst umgezogen, drei Haushalte sind aus der Region zugezogen (Bergdietikon, Zufikon, Widen) und ein Haushalt ist von weiter her zugezogen (Lausendorf, SO). Die Mieterinnen und Mieter haben folgende Themen beantwortet

Regionales Einzugsgebiet

- Wohnung und Ausstattung
- Siedlung Bünzpark
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Wohnumfeld und Wohnort

Beurteilung der Wohnungen

Von den ersten Haushalten, die eingezogen sind, wohnen fünf in den Obergeschossen und vier im Erdgeschoss. Die Dachwohnungen konnten bis zum Zeit-

Wohnungswahl

punkt der Befragung noch nicht vermietet werden. Die grössten Wohnungen wurden von Einzelpersonen gemietet. Die beiden Paare haben eine 3.5-Zimmerwohnung bzw. eine 2.5-Zimmerwohnung gewählt. Auch diejenigen, die in der Gemeinde umgezogen sind, haben eher kleinere Wohnungen ausgesucht. Zum Zeitpunkt der Befragung hat noch keine Person einen Hobbyraum dazu gemietet.

Abbildung 23: Haushalte und Wohnungen

Haushalt	Alter	Zimmerzahl	Zuzugsort
2-Personen-Haushalt	1933, 1935	2.5	Zugezogen
1-Personen-Haushalt	1937	2.5	Zugezogen
1-Personen-Haushalt	1928	2.5	In Waltenschwil umgezogen
1-Personen-Haushalt	1944	2.5	In Waltenschwil umgezogen
2-Personen-Haushalt	1918, 1924	3.5	In Waltenschwil umgezogen
1-Personen-Haushalt	1948	3.5	In Waltenschwil umgezogen
1-Personen-Haushalt	1951	3.5	Zugezogen
1-Personen-Haushalt	1933	4.5	Zugezogen
1-Personen-Haushalt	1944	4.5	Zugezogen

Informelle Netzwerke als Suchkanäle

Die meisten Mieterinnen und Mieter haben die Wohnung über Freunde, Bekannte oder Verwandte gefunden oder wussten vom Bünzpark, weil sie bereits in Waltenschwil gewohnt haben (6 Haushalte). Zwei Haushalte haben die Baustelle gesehen und sind so auf den Bünzpark aufmerksam geworden. Eine Person hat aus der Zeitung von den Wohnungen erfahren. Inserate im Internet und die Website haben bei den ersten Mietern keine Rolle für den Erstkontakt mit dem Bünzpark gespielt. Eine befragte Person gibt an, über die Mitgliedschaft im Verein gut informiert worden zu sein.

Zufriedenheit mit der Wohnung

Acht Haushalte sind im Grossen und Ganzen zufrieden mit der Wohnung. Eine Person finden sie noch besser, als sie es sich vorgestellt hatte. Niemand gibt an, enttäuscht worden zu sein. Eine Person bemerkt allerdings, dass sie keine Wohnung mehr mieten würde, die sie nur im Rohbau gesehen hat.

Verbesserung der Wohnsituation gegenüber vorher

Die Befragten konnten offen beantworten, was sie an der neuen Wohnung besser als an ihrer alten Wohnung beziehungsweise an ihrem alten Haus finden.

Frage: Können Sie mir etwas sagen, was Sie an Ihrer neuen Wohnung besser als an Ihrer alten Wohnung beziehungsweise an ihrem alten Haus finden?

- Heizung, Komfort, Wohnqualität, sehr ansprechende Räume
- Offener Gang. Allerdings können die Schiebeläden nicht sicher abgeschlossen werden.
- Es ist heller, man hat immer warm, ich freue mich, dass ich einen Balkon habe. Auch die Garage für das Auto ist gut.
- Ich finde es super, dass man im Bünzpark Haustiere halten darf.
- Balkon, viel Licht und eine moderne Küche.
- Ruhigere Lage und schöner Ausblick.
- Es ist wie "Sonntag", sehr zufrieden.
- Die Wohnung gefällt mir generell besser als die vorherige.
- Früher hatte ich eine Gartenwohnung. Ich finde die Wohnung im Obergeschoss besser!

Nur ein Haushalt gibt an, dass es an der neuen Wohnung nichts nennenswert Besseres gibt als an der vorherigen Wohnung. Die Befragten haben allerdings auch einige Dinge genannt, die sie im Vergleich zur vorherigen Wohnung vermissen.

Frage: Was vermissen Sie im Vergleich zu Ihrer vorherigen Wohnung?

- Die zentrale Lage, Einkaufsmöglichkeiten.
- Der Garten, auch wenn die befragte Person natürlich wusste, dass sie keinen mehr haben wird.
- Haustier, Familie und den 80-Zoll-Fernseher.
- Kein Nattel-Zugang, kein Kehrrechtbehälter in der Garage und es fehlt ein Wasserbecken in der Garage.

Fünf von den neun Haushalten vermissen nichts, verglichen mit ihrer vorherigen Wohnung.

Das Preis-/Leistungsverhältnis wird kontroverser beurteilt.

Preis-/Leistungsverhältnis

Frage: Wie finden Sie insgesamt das Preis-/Leistungsverhältnis?

- 3 Haushalte finden es gut bis sehr gut,
- 2 Haushalte finden es gut,
- 2 Haushalte finden es gut, aber eher teuer,
- 1 Haushalt findet die Wohnung teuer, verglichen mit der städtischen Gegend,
- 1 Haushalt findet die Wohnung zu teuer.

Beurteilung der Ausstattung

Die Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnungen ist insgesamt hoch. Vor allem die Helligkeit und Grosszügigkeit der Räume und die Balkone mit dem Ausblick werden sehr geschätzt. Der Standard wird insgesamt als sehr hoch eingeschätzt. Einige finden zwei Badezimmer zu viel. Auch die Böden müssen sich noch bewähren. Es werden einige Mängel genannt, die mit dem Erstbezug der Wohnung zusammenhängen.

Hoher Ausbaustandard und helle Grundrisse werden geschätzt

Frage: Jetzt habe ich ein paar Fragen, wie zufrieden Sie mit der Ausstattung von der Wohnung sind. Wenn Sie im Kopf durch die Zimmer gehen, was finden Sie besonders gut, und was ist eher unpraktisch?

Küche:

- Qualität der Elektro-Apparate ist eher unterdurchschnittlich, ausser dem Kochherd.
- Zufrieden. Allerdings ist die Küchenausstattung nicht so wichtig.
- Der Backofen ist nicht selbstreinigend und der Tiefkühler ist nicht selbstenteisend.
- Einteilung ist für kleine Personen etwas nachteilig.
- Komplizierte Maschinen und Geräte / heikler Boden / Beleuchtung bei Kombination fehlt (Licht im Rücken).
- Boden ist nicht gut (schwarz).
- Neue Geräte sind schwierig zu handhaben, da alles englisch angeschrieben ist / Keine Aufhängemöglichkeiten für Tücher.
- Viel Platz, keine Mikrowelle, Dämpfmechanismus, Schubladen, Schränke.

Bad:

- Ok
- Die Duschkabine ist grösser als vorher.
- Der dunkle Boden im Küchenbereich und Bad ist extrem heikel (man sieht jedes Staubkorn).
- Sehr gut
- Eine Person bräuchte nicht zwei Nasszellen.
- Alles ok, aber sehr heikler Boden.
- Boden ist kalt.
- Waschmaschine müsste zum Preis der Wohnung in der Wohnung sein; Zwei Bäder sind Luxus; Dusche tiptop, Bad insgesamt eher zu gross.
- Grosse Dusche und Duschkopf sind super.

Wohnzimmer:

- Sehr schön
- Praktisch und geräumig
- Sehr schön. Kann Isolation noch nicht beurteilen, oben und unten sind die Wohnungen noch leer.
- Nur ein Anschluss für Fernseher, zwei wären gut wegen der Möblierung.
- Viel Licht, gross.

Schlafzimmer:

- Ok / In Ordnung
- Boden kalt, Lüftung zieht
- Hell
- Schallisolation sehr gut

Balkon:

- Super!
- Negativ: Balkongeländer besteht aus Gitterstäben (man fühlt sich ausgestellt).
- Sehr grosszügig.
- Super, einen Holzboden kenne ich nicht in einer Mietwohnung.
- Heikler Boden, Wasserflecken.
- Geländer nicht gut. Sichtschutz. Lampe fehlt.
- Super, der Boden muss sich aber erst noch bewähren (Flecken, putzen).
- Gross und guter Ausblick.

Waschküche, Keller und Garage:

- Waschküche ok, Keller schön gross. Allerdings hat die Garage keinen Kehrrechtbehälter und kein Wasserbecken.
- Etwas weit entfernt.
- Waschküche: 8kg Waschmaschine zu gross, Keller OK, Garage: Sicht bei Regen, Schnee und Eis eher schwierig. Ausfahrt manchmal eisig.
- Beleuchtung im Keller spät, Schwellen im Kellerabteil, Bedienungskästli in der Waschküche falsch montiert (mittlerweile alles erledigt)
- Waschküche: i.O., Keller: Gross, Garage: Gross und zu teuer

Bisher zufrieden mit der
Verwaltung

Die Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung ist hoch, wobei noch wenige Erfahrungen bestehen. Es wird jedoch angemerkt, dass die Verwaltung mit einigen Fragen überfordert war und nicht schnell genug reagierte.

Frage: Wie zufrieden sind Sie bis jetzt mit der Liegenschaftsverwaltung? Und haben Sie schon Erfahrungen mit der Hauswartung gemacht?

- Verwaltung ist nett, mit Hauswartung noch keine Erfahrung.
- Die Leute der Verwaltung sind nett und freundlich. Instruktionen eher mangelhaft. Hauswart kenne ich nicht, zu kurze Zeit.
- Liegenschaftsverwaltung: sachlich, informativ
- Verwaltung: haben sich angestrengt. Waren aber etwas überfordert, da viele Mängel. Hauswart: Möchte Hauswart oder wenigstens intern eine Ansprechperson (Stromausfall, Lift geht nicht, Maschinen defekt etc.).
- Übergabe Wohnung in 5 Min. / Erklärung Backofen, Waschmaschine erst nach 1 Monat / Alles selber nachlesen. Checkliste für wichtigste Sachen!
- Schnee sofort geräumt, mit Hauswartung sehr zufrieden, nichts auszusetzen
- In Ordnung

Beurteilung der Aussenräume

Weitere Einschätzungen machen die Befragten zur Siedlung.

Zugang zu den Wohnungen

Beim Zugang zu den Wohnungen wird lediglich bemängelt, dass das Licht noch nicht montiert ist und die Ausfahrt aus der Garage manchmal gefährlich ist:

- Bis dato keine Einwände, brauche mehr Zeit und Erfahrung
- In Ordnung. Zu kurze Zeit für eine abschliessende Beurteilung
- Sehr gut, aber sehr schwere Zwischentür Gang Richtung Garage
- Aussenlampen sollen so schnell wie möglich montiert werden.
- Autos von der Hauptstrasse her, welche Abfall in Mulden entsorgen, fahren zu schnell.
- Ausfahrt aus Garage manchmal gefährlich.
- Gegen Bauamt kein Licht und Grüncontainer fehlt
- Tiptop
- In Ordnung

Die Mieterinnen und Mieter konnten auch ihre Zufriedenheit mit dem Aussenraum äussern. Bemängelt wird, dass es keinen Container für Grünabfälle gibt:

Zufriedenheit mit den Aussenräumen

- Entsorgung des Abfalls sehr gut, jedoch kein Grüngut-Behälter. Kontakte mit Nachbarn sehr gut, Keine Probleme
- Grüngutcontainer fehlt / Nutzung des Vorplatzes wegen Bauarbeiten eingeschränkt. Spätere Beurteilung bringt evtl. neue Erkenntnisse
- alles i.O.
- Grüncontainer fehlt / Abfallcontainer sollte abschliessbar sein wegen Fremdentserger / Kontakt mit Nachbarn sehr gut / Briefkasten und Vorplatz in Ordnung
- Grüncontainer fehlt, sonst alles i.O.
- Briefkasten tiptop in der Nähe, Abfallentsorgung: unklar wo der Container steht, Grünabfuhr Durchschnitt, Weg zum Container weit
- Abfallentsorgung sehr gut, Rest in Ordnung, schön gestaltet.

Konkrete Vorstellungen, was verbessert werden könnte, werden wenige genannt:

Verbesserungsvorschläge

- Eventuell ein Gemeinschaftsraum für lockere und fröhliche Zusammenkünfte!?
- Balkongeländer, das mehr Sichtschutz gewährt und ein pflegeleichterer Boden im Küchenbereich und Bad.
- Dürfen Autos später auf den Vorplatz fahren? Zu den Eingängen, wenn man abends alte Leute heimbringt, beim Zügeln.
- Wir freuen uns, wenn es auf dem Platz etwas mehr Betrieb und Leben geben wird.

Nachbarschaftliches Zusammenleben

Die Nachbarschaft hat sich bereits zu frühem Zeitpunkt gut eingespielt und wird von mehreren Haushalten besser beurteilt, als dass sie es erwartet haben.

Gute Nachbarschaft zu frühem Zeitpunkt

Frage: Wie finden Sie zum jetzigen Zeitpunkt Ihre Nachbarschaft, ganz generell?

- 3 Haushalte haben bessere Kontakte mit der Nachbarschaft, als Sie eigentlich gedacht haben.
- 6 Haushalte finden, dass die Nachbarschaft alles in allem nett ist
- Jemand merkt an, dass Kontakte sehr gut möglich sind, wenn man sie will und dass es sehr stimmt.
- Niemand ist von der Nachbarschaft enttäuscht.

So haben acht Haushalte bereits gute Kontakte geknüpft und nur ein Haushalt gibt an, sowohl gute als auch weniger gute Kontakte zu haben. Schlechte Kontakte oder gar keine Kontakte hat hingegen niemand aufgenommen.

Überwiegend gute Kontakte in der Siedlung

Fünf Haushalte beschreiben die Kontakte so, dass man einander alles in allem leben lässt. Vier Haushalte gehen weiter und beschreiben, dass man immer wieder ein bisschen miteinander zu tun hat. Bisher fühlt sich noch keine Mieterin und kein Mieter von der Nachbarschaft zu stark beansprucht.

Lockere und angenehme Kontakte

Die Hälfte der neuen Mieterinnen und Mieter findet die neue Nachbarschaft vielversprechend, die andere Hälfte findet sie etwa gleich nett wie am vorherigen Wohnort.

Verbesserung der Nachbarschaft

Frage: Was finden Sie besser an Ihrer neuen Nachbarschaft, wenn Sie diese mit Ihrem vorherigen Wohnort vergleichen?

- Natürlich ist man sich näher und trifft sich öfter. Das finde ich sehr positiv.
- Guter Kontakt, nette Nachbarn, Treppenhausgespräche möglich, jugendliche Nachbarn sind rücksichtsvoll.
- Nachbarn sind kontaktfreudiger und freundlicher
- Die Nachbarn und auch die Dorfbewohner sind freundlicher und kommunikativer.
- Zu kurze Zeit anwesend.
- Hatte es dort auch gut.
- nichts geändert

Kontakte mit jungen Leuten gewünscht

Gegenüber der früheren Nachbarschaft vermissen einige Haushalte noch mehr Kontakte und junge Leute. Insgesamt ist die Zufriedenheit aber hoch.

Frage: Was vermissen Sie gegenüber dem vorherigen Wohnort an der Nachbarschaft?

- Mein Nachbarschaftskreis ist noch sehr eng und beschränkt. Das wird sich jedoch hoffentlich bald ändern!
- Zu kurze Zeit anwesend
- Muss sich noch an das Kirchengeläut gewöhnen
- Spontane Jassrunden, Familien mit Kindern, Kinder, die zu Besuch kommen
- Junge Leute
- 3x nichts

Beurteilung der Altersdurchmischung

Kontroverse Beurteilung der Altersdurchmischung

Die Beurteilung der gewünschten Altersdurchmischung im Bünzpark erfolgt sehr kontrovers. Gefragt wurde, wie wichtig es ist, dass bestimmte Altersgruppen im Bünzpark wohnen. Zwar wünscht die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter (5 Haushalte) eine Mischung zwischen Jung und Alt. Für zwei Haushalte müssen es allerdings nicht unbedingt Familien mit Kindern sein, es kann auch ein jüngeres Paar sein.

Tabelle 3: Beurteilung der Altersdurchmischung (n=9, Quelle: eigene Erhebung)

Etwas älter	Im selben Alter	Etwas jünger	Deutlich jünger (25 bis 40 Jahre)	Kinder
Am besten eine Mischung zwischen Jung und Alt				
--	--	++	++	-
=	=	=	++	++
=	=	=	+	++
=	=	=	+	=
=	-	-	--	+
Am besten alle Mieter 60+ mit gutem Kontakt				
-	=	+	=	=
--	--	--	--	--
+	+	-	-	-

Gleichgesinnte für jüngere Haushalte

Drei Haushalte wünschen sich eher «Gleichgesinnte» im Bünzpark. Also Bewohnende, die in ähnlichem Alter oder allenfalls etwas jünger sind. Es handelt sich um eher jüngere Einzelhaushalte aus der Generation der Babyboomer. Ehepaare und ältere Personen wünschen sich dagegen eine stärkere Generationenmischung.

Die Befragten sind sich weitgehend einig, dass ein gutes Zusammenleben unter den Nachbarn gegenseitige Toleranz und auch Humor erfordert, gleichzeitig aber auch kein zu enges Miteinander gewünscht wird. Gespiegelt an der Resonanz zu den nachbarschaftlichen Kontakten, wie sie zuvor beschrieben wurden, ist ein entsprechendes Fundament im Bünzpark zum Zeitpunkt der Befragung gelegt.

Tolerante Nachbarschaft mit Humor

Frage: Was ist besonders wichtig für ein gutes Zusammenleben unter den Nachbarn?

- Toleranz, Hilfsbereitschaft, Freundlichkeit
- Ist noch im Aufbau
- Freude an den Kindern, Grosszügigkeit / Toleranz gegenüber Kindern, Grüezi sagen, Anteilnehmen, miteinander reden
- Bemühen wir uns um Toleranz, Hilfsbereitschaft, Freundlichkeit, Gelassenheit, Frohmüt und alles mit viel Humor gemischt!
- Guten Kontakt mit gegenseitiger Hilfe wenn nötig
- Respektvoll einander begegnen, aber nicht überlaufen
- Gutes Auskommen
- Zurzeit kein Thema
- Möglichst tolerante, hilfsbereite und humorvolle Bewohner resp. Bewohnerinnen

Möglichkeiten für Konflikte in der Nachbarschaft werden kaum gesehen. Im Gegenteil sind die Befragten daran interessiert, Konflikte zu vermeiden oder vernünftig zu lösen. Es werden einzig von einem Haushalt mögliche Konflikte zwischen den Generationen gesehen.

Konflikte sollen vermieden werden

Frage: Wo sehen Sie Möglichkeiten für Konflikte in der Nachbarschaft?

- Habe noch keine Erfahrung
- 2 Waschküchen sollten keine Konflikte geben / Keine
- Habe praktisch keine Erfahrung mit solchen Konflikten und möchte es dringend vermeiden, solche selbst anzuzetteln!
- Versuche Konflikte zu lösen, evtl. über Hauswart
- Jung und Alt
- Zurzeit kein Thema
- Muss nicht sein

Im Hinblick auf die zweite Bauetappe wurde nach dem Bedürfnis eines Gemeinschaftsraums gefragt. Ähnlich der Generationenfrage sind auch hier die Bedürfnisse sehr unterschiedlich. Vier Haushalte haben keinen Bedarf nach einem solchen Raum und würden ihn nicht nutzen. Fünf Haushalte nennen dagegen Ideen: Einen Treffpunkt, beispielsweise in einem Café, ein Raum zum Basteln oder gemeinsame Aktivitäten, für Spielabende oder einen Fitnessraum. Es sind überwiegend Wünsche nach einem Ort, der auch von «Auswärtigen» besucht und belebt wird. Die Bedürfnisse nach einem Gemeinschaftsraum sind in zwei Dimensionen relativ klar verteilt: Sowohl Einzelhaushalte als auch Zugezogene zeigen ein stärkeres Bedürfnis nach einem Gemeinschaftsraum. Das Alter und Geschlecht spielen hingegen keine Rolle.

Bedürfnis nach Gemeinschaftsräumen

Tabelle 4: Frage: Wenn in der nächsten Bauetappe im Nachbarhaus ein Gemeinschaftsraum eingerichtet wird, was müsste dort stattfinden, damit Sie diesen Nutzen?

Kein Gemeinschaftsraum	Gemeinschaftsraum
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum ist nicht nötig • Brauchen wir nicht mehr • Keine Wünsche • Würde keine Gemeinschaftsräume nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Café, Treffpunkt • Würde es begrüßen, wenn dort neue Freundschaften entstehen könnten. Dürfte ein Ort vieler Gemeinsamkeiten entstehen. • Ein Raum zum Basteln, evtl. Turnen, Malen etc. mit kleiner Küche. Mit Kaffeemaschine. Für gemeinsame Aktivitäten. • Spieltag / Abend! • ja, Fitnessraum oder Bibliothek

Beurteilung der Gemeinde

Bezugspersonen im nahen Umfeld

Die Bezugspersonen der Befragten, beispielsweise Verwandte, Freunde und Bekannte, sind primär lokal und regional verteilt. Nur ein Haushalt gibt an, dass alle bisherigen Bezugspersonen, mit denen die meisten Kontakte bestanden, weiter weg wohnen.

Umzug brachte Stärkung der sozialen Kontakte

Mit dem Umzug in den Bünzpark bleiben die Kontakte zu diesen Personen etwa gleich oder sie werden besser. Denn zwei Haushalte, die aus der Region zugezogen sind, haben nun mehr Kontakte zu ihren Bezugspersonen.

Tabelle 5: Kontakt zu Bezugspersonen

Frage: Wo wohnen die Personen (Verwandte, Freunde und Bekannte), mit denen Sie vor dem Einzug in den Bünzpark die meisten Kontakte hatten?	Frage: Glauben Sie, der Kontakt mit diesen Leuten wird sich jetzt verändern, wo Sie in den Bünzpark gezügelt sind?
<ul style="list-style-type: none"> • 6 x in Waltenschwil • 6 x in der Region • 4 x weiter weg 	<ul style="list-style-type: none"> • 7x es bleiben etwa gleich viel • 2x es werden insgesamt mehr Kontakte sein (aus der Region zugezogen) • 0x es werden insgesamt weniger Kontakte sein

Gleichbleibendes Engagement in der Freizeit

Ähnlich ist es mit Engagements in der Freizeit, etwa in Vereinen oder Clubs. Die Mehrheit hatte solche Engagements bereits vor dem Zuzug in den Bünzpark und für die Mehrheit werden die Engagements gleich bleiben. Ein Haushalt gibt an, nach dem Zuzug in den Bünzpark sich sogar mehr zu engagieren. Ein Haushalt wird sich insgesamt weniger engagieren.

Tabelle 6: Engagement in der Freizeit

Frage: Wo haben Sie sich in Vereinen, Clubs oder ähnlichem engagiert, bevor Sie in Bünzpark gezogen sind?	Frage: Glauben Sie, dass sich Ihr Engagement in Zukunft verändern wird?
<ul style="list-style-type: none"> • 3x in Waltenschwil • 2x Hier in der Region • 2x Weiter weg • 3x nirgends 	<ul style="list-style-type: none"> • 7x bleibt etwa gleich, • 1x wird sich insgesamt mehr engagieren, • 1x wird sich insgesamt weniger engagieren

Für die Zukunft wünscht sich die Mehrheit der Befragten noch weitere soziale Kontakte im Alltag. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind offen für Neues und für mehr.

Gewünscht sind mehr soziale Kontakte im Alltag

Tabelle 7: Frage: Was sind Ihre Hoffnungen zu neuen sozialen Kontakten in Ihrem Alltag?

Keine weiteren Kontakte	Mehr Kontakte gewünscht
<ul style="list-style-type: none"> • Gewohnt allein zu leben. Kontakt wenn es sich ergibt. • Keine besonderen Erwartungen • Keine Eigeninitiative mehr (Alter), Bei Angeboten würden sie mitmachen, z.B. Altersnachmittag, Vereinsnähe (Frauengemeinschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> • Offen für Neues • Weiterhin nette nachbarschaftliche Kontakte. • Möchte hier im Bünzpark alt werden, noch weitere Kontakte knüpfen und sich hier einfach wohl fühlen • Neue Kontakte, braucht alles noch etwas Zeit • Ich bin durchaus offen für MEHR, z.B. für alleinstehende "Pflegebewohner" • Habe schon einige Kontakte gemacht, alles sehr positiv!

Mit Waltenschwil als Wohnort sind die Bewohnenden des Bünzparcs sehr zufrieden. Ihnen fehlt es an nichts. Einige haben bereits hier gewohnt, andere haben die Gemeinde bereits gekannt und auch deshalb als Wohnort gewählt, weil sie ihnen gefällt. Lediglich einem Haushalt fehlt die Nähe zur Grossstadt, zu Spital, Ärzten und Verkehrsmitteln.

Sehr zufrieden mit Waltenschwil als Wohnort

Besonders geschätzt wird an der Gemeinde Waltenschwil, dass sie sehr ländlich ist, dass die Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner nett und freundlich sind und dass Waltenschwil ein schönes Dorf ist.

Ländlicher Charakter wird geschätzt

Frage: Was finden Sie an Waltenschwil besonders gut, was Sie an Ihrem vorherigen Wohnort nicht hatten?

- Ländlich, überschaubar, persönlicher als grosse Orte. Man kennt sich. Freundlichkeit der Einwohner.
- Ist auf dem Land, Verbindungen sind gut, überschaubar, sehr offene Gemeinde, nahe bei Wohlen, Bremgarten, Muri
- Freundlichkeit der Dorfbewohner
- Waltenschwil ist ein sehr schönes, kompaktes Dorf. Die Menschen sind eindeutig freundlicher und liebenswürdiger. Meine alte Wohngemeinde war geteilt in viele verschiedene Teile und Weiler. Zugezogene kamen hauptsächlich aus der Gross-Agglomeration mit wenig Verständnis für gemeinschaftliches Zusammenleben.
- Tochter in der Nähe

4 Massnahmen für den Bünzpark

Massnahmen für den Bünzpark

Aus der Diskussion der Erkenntnisse, die mit der Projektgruppe geführt wurde, sind verschiedene Massnahmen für den Bünzpark erarbeitet worden. Diese werden in der Folge zusammengefasst.

4.1 Überarbeitung der Website

Neuerstellte Siedlung als Herausforderung für Erstmieter

Die Erstvermietung von Wohnungen in einer neuerstellten Siedlung ist eine besondere Herausforderung. Denn die neuen Mieterinnen und Mieter wissen nicht mit Sicherheit, worauf sie sich einlassen. Das betrifft sowohl die Wohnung als auch das soziale Umfeld im und um das neue Wohnhaus. Das Auftreten eines Neubauprojekts nach aussen ist deshalb besonders wichtig, um eine Vertrauensbasis zu den künftigen Mieterinnen und Mietern aufzubauen.

Persönliche Kontakte zu bereits Überzeugten

Aus der Perspektive der Kommunikation hat der Bünzpark zwei Zielgruppen. Die erste Zielgruppe zieht aufgrund eines persönlichen Ereignisses in den Bünzpark. Dieses Ereignis wirkt so dominant als Umzugsgrund, dass der Bünzpark keine zusätzliche «Überzeugungsarbeit» leisten muss. Bei dieser Zielgruppe sind persönliche Kontakte hingegen sehr wichtig.

Möglichst konkretes Bild für Interessierte

Die zweite Zielgruppe fühlt sich vom Wohnungsangebot im Bünzpark zwar angesprochen. Sie hat aber noch kein persönliches Ereignis erlebt, das eine Entscheidung zum Umzug zwingend auslöst. Um diese Zielgruppe zu gewinnen, muss der Trägerverein zusätzliche «Überzeugungsarbeit» leisten. Das heisst, er muss ein möglichst konkretes Bild vom Bünzpark vermitteln. So können die Befürchtungen, die «Katze im Sack» zu kaufen, entschärft werden. Dies ist umso wichtiger, als der Bünzpark in einem mehrere Jahre andauernden Planungs- und Bauprozess entstanden ist. So hat sich bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gemeinde ein Bild geformt, welches tief verankert ist. Es stimmt nur noch bedingt mit dem Angebot überein, welches heute im Bünzpark gemacht wird. Neben dem Wohnungsangebot ist auch wichtig aufzuzeigen, welche Zielgruppen im Bünzpark wohnen werden, wer also die neuen Nachbarn sind.

Überarbeitung der Website

Die Website kann als Instrument genutzt werden, dieses Bild nach aussen zu schärfen. Sie ist auch für Auswärtige ohne direkten Kontakt in die Gemeinde das erste Kommunikationsmittel, sich zu informieren. Als erste Massnahme lohnt sich deshalb deren Überarbeitung. Während die Begleitstudie erarbeitet wird, präsentiert sie noch ein eher abstraktes, wenig fassbares Bild des Bünzpark. Folgende Anpassungen werden empfohlen:

- **Kurzportraits einiger Mietparteien:** Steckbrief mit einem Foto zur Person, Antworten darauf, wie sie den Alltag gestalten wird und wie sie heute im Dorf vernetzt ist. Mit dieser Massnahme wird auf der Website eine Vielfalt von Personen erkennbar, die im Bünzpark wohnen. Gleichgesinnte erkennen sich gegenseitig.
- **Standortvorteile der Gemeinde beschreiben:** Damit der Bünzpark nicht als «isolierte Insel» wirkt, sollten die Aktivitäten, die in der Gemeinde und im

Umfeld möglich sind, stärker ausgeführt werden. Aktive ältere Personen möchten ihren Alltag weiterhin individuell nach aussen ausrichten und gestalten. Das Zusammenleben im Bünzpark wird sich auf freiwilliger und informeller Ebene von selbst einspielen.

- **Vermeiden des Begriffs «Alterswohnung»:** Der Begriff ist für viele und gerade für aktive ältere Personen negativ assoziiert und sollte deshalb auf der Website vermieden werden. Stattdessen soll von «bedürfnisgerecht ausgebauten Wohnungen» gesprochen werden. Über das Konzept und den Ausbaustandard wird an sich deutlich, dass sich der Wohnraum an ältere Personen richtet, so dass die Wohnungen auch ganz einfach als «Wohnungen» bezeichnet werden können.
- **Hervorheben Wohnqualitäten:** Für die Vermietung sollte der Lärmschutz in den Wohnungen stärker erwähnt werden. Personen, die aus Einfamilienhäusern ausziehen, haben häufig das Vorurteil eines ringhörigen Umfelds im Mehrfamilienhaus. Dies trifft für den Bünzpark nicht zu.
- **Klärung zur Zielgruppe der Jungen und Familien:** Der Slogan «Begegnungsort für Jung und Alt» ist nicht abschliessend geklärt. Die Wohnungen präsentieren sich ausschliesslich als Angebot für Ältere. Damit fühlen sich Jüngere und Familien als Zielgruppen nicht angesprochen. Sind sie als Bewohner gewünscht, müssen sie auf der Website direkt angesprochen werden.

4.2 Wohnungsvermietung an Junge und Familien

Die Vermietung an junge Familien wird für die Häuser 8 + 10 schwierig sein. Denn die Preisvorstellungen junger Familien liegen sehr tief und das regionale Umfeld bietet ein Angebot an günstigem Wohnraum. Es sind eher zuziehende Personen aus dem Metropolitanraum Zürich, die höhere Preise bezahlen würden. Die Strategie, gutverdienende Paare anzusprechen, die als Erwerbstätige in die Region ziehen, dürfte erfolgreicher sein. Sind sie erst einmal da und leben sie sich in das familienfreundliche Umfeld ein, bleiben sie auch, wenn sie eine Familie gegründet haben.

Ansprache von
kinderlosen Paaren

Soll der Slogan «Jung und Alt» umgesetzt werden, so muss diese Zielgruppe direkt angesprochen werden. Da junge Personen und Familien das Erdgeschoss wegen der ebenerdigen Terrasse sehr interessant finden, könnten die noch freien Wohnungen gezielt an diese Gruppe vermittelt werden.

Direkte Ansprache von
Jungen und Familien

Eine Möglichkeit wäre, direkt an den Fachhochschulen im regionalen Umfeld zu inserieren. Angesprochen werden Angestellte (z.B. wissenschaftliche Mitarbeitende):

Ausschreiben der
Wohnungen

- Aarau: FHNW, 36 Minuten ÖV-Pendelweg
- Brugg: FHNW, 47 Minuten ÖV-Pendelweg
- Zürich: ZFH / ZHAW / HWZ, 54 Minuten ÖV-Pendelweg
- Olten: FHNW, 56 Minuten ÖV-Pendelweg
- Baden: FHNW, 58 Minuten ÖV-Pendelweg

Inhalte für die Vermarktung Eine weitere Möglichkeit sind grössere Unternehmen im Dienstleistungsbereich im regionalen Umfeld bzw. in Wohlen. Die Vermarktung für diese Wohnungen sollte folgende Inhalte berücksichtigen:

- Vorzüge der Gemeinde:
 - Gehdistanz zum Naherholungsgebiet, zu Versorgungsangeboten (Voll, Bäckerei, Post) und zur Bushaltestelle
 - Velo- und Fussgängerfreundlichkeit
 - Freizeitangebote für Kinder
- Vorzüge der Wohnung:
 - Grosszügige 3.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 44m² Gartensitzplatz
 - Grosszügige 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit 10m² Balkon
 - Pflegeleichter Wohnungsausbau
 - Grosszügiges Bad, geeignet für Kinder
- Umfeld:
 - Ruhige Nachbarschaft in der Siedlung, Möglichkeiten für unverbindliche intergenerationelle Kontakte. Es ist immer jemand da, der bei kleinen Sachen aushilft.
 - Grundschule in Gehdistanz, viele Kinder in der Nachbarschaft

4.3 Belebung über betriebliche Massnahmen

Mittagstisch mit der Grundschule	Der Slogan «Jung und Alt» kann auch über betriebliche Massnahmen umgesetzt werden, indem die jüngere Generation über verschiedene Angebote in die Siedlung geholt wird. Ein Mittagstisch mit Kindern, der die jüngste Generation in den Bünzpark bringen könnte, wird von den Familien am ehesten im gemeinsamen Angebot mit der Grundschule gewünscht. Ob dazu bereits heute die Räume der Pflegewohngruppe genutzt werden können oder ob es eher ein Thema für die zweite Bauetappe ist, muss abgeklärt werden.
Spielplatz in Distanz	Der Spielplatz wird in den Fokusgruppen von vielen als erwünscht erwähnt. Auch aus der Perspektive der Familien besteht ein Bedarf, da es wenige Angebote in Waltenschwil gibt. Andererseits entsteht mit einem Spielplatz auch ein Konfliktpotenzial wegen des Lärms, das sowohl von den Älteren als auch von den Jungen genannt wird. Eine gute Lösung bietet sich mit einem kleinen Grundstück neben dem Bünzpark, das die Gemeinde oder der Trägerverein erwerben könnte. Hier kann ein Spielplatz eingerichtet werden, der Belebung bringt. Er ist in der Nähe, aber nicht «vor der Haustür», womit die Lärmfrage relativiert wird.
Aktivitäten auf dem Vorplatz	Auf dem grosszügigen Platz im Bünzpark können Vereinsaktivitäten oder Flohmärkte durchgeführt werden. Dazu ist allerdings ein Minimum an formeller Organisation notwendig, da entsprechende Nutzer (z.B. Vereine, Schule) aktiv angegangen werden müssen und idealerweise ein Jahresprogramm erstellt wird, damit entsprechende Aktivitäten früh genug beworben werden können. Diese Organisation könnte in Zusammenarbeit von ausgewählten Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem Trägerverein aufgebaut werden. Aus der Bewohnerbefragung geht hervor, dass einige Bewohner durchaus offen für ein entsprechendes Engagement sind.

4.4 Bauliche Massnahmen in der zweiten Bauetappe

Der Bünzpark spricht mehr Einzelhaushalte als Paarhaushalte an. Deshalb sollten bei der zweiten Bauetappe eine grössere Anzahl kleiner Wohnungen gebaut werden. Eine Möglichkeit sind auch flexible Grundrisse, bei denen Zimmer bei einer Neuvermietung oder Veränderung der Haushaltsgrösse einer anderen Wohnung zugeschlagen werden können. Weil ältere Einzelhaushalte und junge Familien häufig ein beschränktes Budget haben, sollten Wohnungen mit weniger Ausbaustandard, also mit weniger Wohnfläche bzw. nur einem Bad, in Betracht gezogen werden. Eine Nachfrage nach moderneren Wohnformen wie Wohngemeinschaften im Alter ist nicht erkennbar.

Mehr Kleinwohnungen

Die gemeinsame Waschküche im Bünzpark aus der ersten Bauetappe ist ungünstig geplant, da sie einen relativ langen Weg erfordert. Grundsätzlich ist eine gemeinsame Waschküche als Ort, an dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner begegnen können, wünschenswert. Weil die Meinungen aber sehr unterschiedlich sind, ist es sinnvoll, auch Platz für einen eigenen Waschturm in der Wohnung anzubieten. Für die zweite Bauetappe sollte allerdings eine Waschküche im Erdgeschoss oder mit kürzerem Weg an einem «freundlichen» Ort geprüft werden.

Gemeinsame Waschküche im Parterre

Zum jetzigen Zeitpunkt sollen die Räume der Pflegewohngruppe nicht als Gemeinschaftsorte «missbraucht» werden, da sie zu ihrem privaten Wohnraum gehören. Es ist jedoch vorstellbar, dass die Angebote der Pflegewohngruppe (Essen, ein Kaffee) für Einzelbesuche genutzt werden können. Richtige Gemeinschaftsräume müssen mit der zweiten Bauetappe geplant werden.

Gemeinschaftsräume in der 2. Bauetappe berücksichtigen

Als Gemeinschaftsraum für die zweite Bauetappe wurde einerseits ein offener Eingangsbereich diskutiert, der auch zum Verweilen einlädt. Andererseits steht ein Raum zur Diskussion, der auch von Personen, Unternehmen oder Vereinen aus der Gemeinde genutzt wird. Dies entspricht auch dem in der Bewohnerbefragung geäusserten Bedürfnis nach einem Ort, der auch von Auswärtigen genutzt wird. Auch aus den Fokusgruppen und der Online-Befragung der Jungen zeigt sich, dass eine Durchlässigkeit zwischen der Siedlung und dem Dorf gewünscht wird. Ob und in welchem Modell ein Café, das von vielen gewünscht wird, realisiert werden kann, muss zum gegebenen Zeitpunkt abgeklärt werden.

Ideen für Gemeinschaftsräume

5 Erkenntnisse aus der Begleitstudie

5.1 Was ist spezifisch für das Projekt?

Positive Aspekte

Breite Akzeptanz und Bekanntheit im Dorf

Das Projekt Bünzpark ist in der Gemeinde Waltenschwil tief verankert und akzeptiert. Dies haben nicht nur die Fokusgruppengespräche mit den älteren Zielgruppen ergeben, sondern auch die Kommentare aus der Befragung der jüngeren Personen.

Diversifizierte Erstmieter als gute Ausgangslage

Das Profil der Personen, welche als erste in den Bünzpark eingezogen sind zeigt, dass das Projekt jene Zielgruppen erreicht, welche es mit seiner Philosophie ansprechen möchte. Die neuen Bewohner sind gemischt in den (älteren) Altersgruppen und Hintergründen, so dass sich die Nachbarschaft in unterschiedlichen Lebensabschnittsphasen entwickeln kann. Setzt sich die Vermietung der übrigen Wohnungen in derselben Qualität fort, steht einem guten Zusammenleben im Bünzpark nichts im Wege.

Stolpersteine im Prozess

Image entkoppelte sich vom Angebot

Dennoch weist das Projekt, das in der Region als Pilot betrachtet werden kann, im Nachhinein betrachtet einige Schwächen auf. Der lange Planungsprozess hat den Bünzpark mit einem Image behaftet, das sich im Zeitverlauf vom Angebot entkoppelt hat. In den Fokusgruppengesprächen wurde der Bünzpark sehr stark mit Wohnungen für alte Leute assoziiert. Dies stimmt aber nur sehr bedingt mit dem Angebot überein, denn die Wohnungen mit hohem Wohnungsstandard richten sich eigentlich an ältere Personen in der Gemeinde, die langfristig und mit hoher Wohnqualität in Waltenschwil alt werden möchten. Der Bünzpark kann dieses Image bei den Dorfbewohnenden erst dann restlos korrigieren, wenn die Erstmieterinnen und Erstmieter es vorleben.

Inkonsequent umgesetztes Generationenwohnen

Das Generationenwohnen im Bünzpark war von Anfang an zu wenig konsequent durchdacht. Denn einerseits können sich junge Personen die Wohnungen mit dem hohen Wohnungsstandard nicht leisten, gerade wenn Kleinkinder im Haushalt sind. Andererseits wurden sie vom Trägerverein nicht direkt als Mieter-Zielgruppe angesprochen und eingeladen. Auf der Website werden beispielsweise nur Wohnungen für die Bedürfnisse der älteren Generation beworben, nicht jedoch für die junge Generation. Die Zielgruppe Familien muss von Anfang an konsequent in das Bauprojekt integriert werden, sollte sie erreicht werden.

Marketing für «sowieso»-Zielgruppe

Das Marketing für die «Alterswohnungen» im Bünzpark orientierte sich lange ausschliesslich an jener Zielgruppe, die eigentlich kein zusätzliches Marketing braucht, weil sie sich wegen eines persönlichen Ereignisses für die Wohnungen interessiert. Stattdessen sollte sich das Marketing an jenen künftigen Mieterinnen und Mietern orientieren, bei denen zusätzliche Überzeugungsarbeit notwendig ist, also an den Bedürfnissen der aktiven, nach aussen orientierten Babyboomern.

5.2 Woraus lässt sich für vergleichbare Projekte lernen?

Gemeinschaftsräume übernehmen im ländlichen Raum eine andere Funktion als in der Stadt. Zwar sind Zuziehende und Einzelhaushalte offener für solche Räume, weil sie darin Kontakte aufbauen können. Einheimische haben allerdings ein geringeres Bedürfnis danach, weil sie gut in die dörfliche Gemeinschaft verankert sind. Sie betrachten ihre Wohnräume als Rückzugsort in das Private. Hier können sie sich von der unmittelbaren Nachbarschaft abgrenzen.

Gemeinschaftsräume für Zuziehende und Einzelpersonen

Die Durchmischung und Belebung einer Siedlung im ländlichen Raum wird unterschiedlich bewertet. Einzelpersonen und Babyboomer suchen eher Gleichgesinnte in der Nachbarschaft, mit denen sie ähnliche Lebensweisen teilen. Ehepaare sowie deutlich Ältere suchen die Belebung durch die jüngeren Generationen, allerdings ohne dass sie selbst daran teilhaben müssen. Das heisst, Kinder sollen in der nahen Nachbarschaft oder auch in der Siedlung wohnen und diese lebendiger machen. Es muss jedoch kein direkter Kontakt mit ihnen bestehen.

Durchmischung mit Gleichgesinnten und Kinder im nahen Umfeld

Welche Rolle die Pflegewohngruppe in einem Wohnprojekt für ältere Personen spielt, kann nicht abschliessend beantwortet werden. Bei der Befragung der jüngeren Personen hat sich herauskristallisiert, dass Frauen generell offener sind und Familien mit Kleinkindern unter zwei Jahren grössere Vorbehalte haben. In den Fokusgruppengesprächen mit den Älteren wurden keine Vorbehalte geäussert. Allerdings ist es schwierig, die soziale Wünschbarkeit in einem solchen Setting zu kontrollieren. Die Bewohnerbefragung hat noch keine Erkenntnisse zum Zusammenleben geliefert, da die Pflegewohngruppe noch nicht eingezogen war.

Keine eindeutige Aussage zur Rolle der Pflegewohngruppe

Den ersten Schritt bei einem Neubauprojekt machen häufig Einzelpersonen, welche Umzugsentscheidungen schneller treffen und nicht mit einem Partner aushandeln müssen. Eine Strategie für ein Neubauprojekt ist deshalb, die erste Baustappe stärker auf Einzelpersonen auszurichten und eine grössere Anzahl Kleinwohnungen anzubieten.

Stärkere Fokussierung auf Einzelhaushalte

Für den Erstbezug einer neu erstellten Siedlung lohnt es sich für einen Trägerverein auch, ältere Personen in der Region und vor allem die Eltern der jungen Gemeindebewohner anzusprechen. Diese beiden Zuzugsgruppen sorgen für eine Auffrischung und Durchmischung in der Wohnsiedlung, so dass jene Bewohnerinnen und Bewohner, die im Dorf umziehen, einen Mehrwert über das Kennenlernen neuer Personen erhalten. Diese beiden Zielgruppen gehen auch vorurteilsfreier mit dem Neubau um, da sie nicht durch den oftmals langen Planungs- und Bauprozess «vorbelastet» sind.

Auffrischung durch Zuziehende

Sind Ehepaare aus Einfamilienhäusern in der Gemeinde eine Zielgruppe, so müssen diese frühzeitig während des Planungs- und Bauprozesses in einem Partizipationsprozess einbezogen werden. Denn bei dieser Zielgruppe ist die grösste Überzeugungsarbeit notwendig: Was sind ihre Bedürfnisse? Wen wünschen sie sich als Nachbarn? Was soll das Neubauprojekt nach aussen vermitteln? Parallel dazu müssen Beratungsgespräche zum Verkauf des Einfamilienhauses und zu finanziellen Fragen geführt werden, da diese Fragen viel Zeit erfordern.

Partizipationsprozess mit Eigentümern von Einfamilienhäusern

Die Gratwanderung besteht dabei darin, eine Ausgewogenheit aus Zuziehenden und Einheimischen zu finden, mit der alle zufrieden sind. Überwiegt die Gruppe

Eltern von jungen Gemeindebewohnern als Zielgruppe

der Zuziehenden, so kann dies bei den Einheimischen zur Entfremdung mit dem Projekt führen. Die zu starke Orientierung an Zuziehenden steht auch im Konflikt damit, dass Neubauprojekte mit Wohnungen für die älteren Generationen häufig von der Gemeinde stark unterstützt werden. Eine Möglichkeit für Gemeinden besteht darin, ihre junge Bevölkerung in den Diskussionsprozess einzubinden, indem deren Eltern als Zielgruppe angesprochen werden. So sind die Zuziehenden nicht fremd und gleichzeitig nach dem Zuzug sozial gut eingebettet. Damit eröffnen sich auch Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder, welche junge Familien und damit auch die Gemeinde entlasten.

Klare Positionierung
für den Generationenmix

Wichtig ist letztlich, ein Neubauprojekt von Anfang an klar zu positionieren: Sollen darin verschiedene Generationen wohnen? Liegt der Fokus auf den Babyboomern (ca. 55 bis 70-Jährige)? Oder sollen Alterswohnungen für 70- bis 90-Jährige entstehen, welche bereits auf Pflege angewiesen sind? Ist diese Entscheidung getroffen, kann klarer kommuniziert werden, welche künftigen Mieterinnen und Mieter angesprochen sind. So können die baulichen Infrastrukturen wie Wohnungen, Aussenräume und gemeinsame Bereiche bedürfnisgerecht gestaltet werden.

Angebot / Beurteilung	Wirkung: besonders attraktiv		Wirkung: löst Skepsis aus		Gewichtung		Nutzung	Voraus- setzung	Organisation
	Ältere	Jüngere	Ältere	Jüngere	Ältere	Familien			
Angebote für alle									
**Öffentliches Café (Evtl. mit Bäckerei kombiniert)					Hoch	Hoch	offen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Formell/ Informell
**Gemeinschaftsraum, der sich verändern lässt, mit Trennwänden unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten schafft, mietbar für Bewohner und Auswärtige					Hoch	Hoch	offen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Formell/ Informell
**Gemeinsamer Gartenplatz					Hoch	Hoch	geschlossen	Infrastruktur	Informell
Mietbares Gästezimmer		Kleinhaus- halte			Hoch	Gering	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Formell
Gemeinschaftsraum (z.B. Lese- oder Spielzimmer, Bibliothek)		Walten- schwiler		Zuziehen- de	Hoch	Gering	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Informell
Möglichkeit für Waschmaschine in der Wohnung					Hoch	-	geschlossen	Infrastruktur	Formell/ Informell
**Unverbindlicher Begegnungsraum (z.B. Eingangsräum)					Mittel	-	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Informell
**Küche mit Aufenthaltsraum (z.B. zusammen mit Pflegewohngruppe) / Cafeteria nur für die Bewohner des Bünzpark	Zuziehende, Einzelhaus- halte	Walten- schwiler		Zuziehen- de	Mittel	Gering	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Formell / informell
Haustiere					<i>Nicht erwähnt</i>	Mittel	geschlossen	Tätigkeit	Informell
Mit Kindern im Wald etwas basteln, ein Feuer machen					Gering	-	geschlossen	Tätigkeit	Informell
Gemeinsames Kochen, privat organisiert					Gering	-	offen	Tätigkeit	Informell
Fokus Aussenorientierte									
Parkplätze	Aussen- orientierte				Hoch	Hoch	geschlossen	Infrastruktur	Formell

Angebot / Beurteilung	Wirkung: besonders attraktiv		Wirkung: löst Skepsis aus		Gewichtung		Nutzung	Voraus- setzung	Organisation
	Ältere	Jüngere	Ältere	Jüngere	Ältere	Familien			
Aufgabenhilfe für Schüler- /innen	Aussen- orientierte				Höher	Gering	geschlossen	Infrastruk- tur/ Tätigkeit	Formell/ Informell
Wohngemeinschaften (wer- den als sehr generationen- abhängig bewertet und sind «eher etwas für die nächste Generation»)	Eher Aussen- orientierte				Gering	-	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Informell
Fokus Wohnorientierte									
Bastel- und Werkraum für alle Bewohner	Wohn- orientierte				Hoch	Mittel	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Formell/ Informell
**Spielplatz mit Sitzgele- genheiten	Jüngere Wohn- orientierte	Walten- schwiler	Ältere Wohn- orientierte		Höher	Hoch	offen	Infrastruktur	Informell
Fitness-/Bewegungsraum	Wohn- orientierte		Aussen- orientierte		Gering	Hoch	geschlossen	Infrastruktur 2. Bauetappe	Informell
Kleines Stück Garten für jede Partei (ca. 2m ²)	Jüngere Wohn- orientierte				Mittel	Mittel	geschlossen	Infrastruktur	Formell
**Nutztiere (z.B. Hühner- haus)	Wohn- orientierte	Kinder			Mittel	-	halboffen	Infrastruk- tur/ Tätigkeit	Formell
Gemeinschaftsabende (Jas- sen etc.)	Wohn- orientierte		Aussen- orientierte		Mittel	-	geschlossen	Tätigkeit	Formell
Kursangebote für Bewohner Bünzpark und Auswertige	Wohn- orientierte		Aussen- orientierte		Mittel	-	offen	Tätigkeit 2. Bauetappe	Formell
Auf Kinder aufpassen / Hütendienst, der von Anwoh- ner-/innen flexibel organi- siert wird	Wohn- orientierte				Mittel	Gering	geschlossen	Tätigkeit	Informell
Hütendienst, der zu bestimm- ten Zeiten angeboten wird	Wohn- orientierte				Mittel	Gering	offen	Tätigkeit	Formell
Nach Bedarf Essen in die Wohnung bestellen	Wohn- orientierte				Gering	-	geschlossen	Infrastruktur	formell
Musikzimmer mit Klavier	Wohn- orientierte		Aussen- orientierte		<i>Nicht erwähnt</i>	Gering	geschlossen	Infrastruktur	Informell

Legende zu den Angeboten

Zielgruppen

Aussenorientiert	Ältere Personen (häufig noch etwas jünger und/oder Zuziehende), die ihren Tagesablauf eher nach aussen orientieren
Wohnorientierte	Ältere Personen (häufig Waltenschwiler im höheren Alter), die ihren Tagesablauf auf das Wohnen ausrichten
Waltenschwiler	Familien aus Waltenschwil
Zuziehende	Familien oder junge Personen, die aus der Region oder dem Metropolitanraum Zürich zuziehen

Nutzung

Geschlossen:	Diese Infrastruktur oder Tätigkeit steht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Bünzparkes zur Verfügung.
Offen:	Diese Infrastruktur oder Tätigkeit steht der gesamten Gemeinde zur Verfügung.

Voraussetzung

Infrastruktur:	Erfordert einen Raum oder einen sonstigen infrastrukturellen Eingriff.
Tätigkeit:	Bezieht sich auf eine Aktivität, die betrieblich bzw. von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst umgesetzt werden kann.

Organisation

Formell:	Das Angebot oder die Tätigkeit wird von einer verantwortlichen Person formell geführt (z.B. von der Hausverwaltung, Hauswart, bestimmte Bewohnerin oder Bewohner).
Informell:	Das Angebot oder die Tätigkeit wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst organisiert.

Wirkung

Besonders attraktiv:	Das Angebot wirkt besonders anziehend auf eine potenzielle Bewohnerin oder einen potenziellen Bewohner
Löst Skepsis aus:	Das Angebot wird von potenziellen Bewohnerinnen und Bewohnern eher skeptisch betrachtet

Gewichtung

Ältere/Familien:	Bezeichnet, wie gross die Nachfrage nach dem Angebot oder der Tätigkeit aus der Perspektive der Älteren bzw. Familien/Jüngeren ist
------------------	--