Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2003)

Heft: 4

Artikel: Was hat der Altersaufbau der Bevölkerung mit der Ortsplanung zu tun?

Autor: Hornung, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957922

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Was hat der Altersaufbau der Bevölkerung mit der Ortsplanung zu tun?

Das Sichtbarmachen von Zusammenhängen zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnungsmarkt kann eine wichtige Grundlage für ortsplanerische Entscheide sein: Ein Fallbeispiel aus Bolligen BE.

Ausgangslage

Lange Jahre wurden in der rund 6'000 Personen zählenden Berner Agglomerationsgemeinde Bolligen kaum neue Wohnungen gebaut. Im Jahr 2001 kam dann plötzlich die Trendwende: Von einer grösseren Überbauung mit Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurden die ersten Einheiten fertig gestellt. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen stieg markant an, und als Folge der regen Bautätigkeit zeichnet sich nach Jahren von Bevölkerungsverlusten inzwischen wieder ein Einwohnerzuwachs ab.
Aufgrund der gegenwärtig bekannten, in Planung und in Ausführung begriffenen Bauprojekten ist damit zu rechnen, dass die für Bolliger Verhältnisse hohe Bautätigkeit von mehr als 30 Wohneinheiten pro Jahr bis ca. 2005 anhalten dürfte. Danach ist wiederum mit einer nur geringen Wohnbauproduktion zu rechnen. Bald werden überdies die gesamten Zonenplankapazitäten für den Wohnungsbau ausgeschöpft sein.

▶ **Daniel Hornung, HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien, Bern. daniel.hornung@hornung-studien.ch**

Fragenstellung

Im Rahmen der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision stellte sich die Frage, ob und allenfalls wieviel neues Wohnbauland eingezont werden soll.
In den 1970er- und anfangs der 1980er-Jahre wurde in Bolligen viel gebaut, vor allem im Eigenheimsektor. Die Einwohnerzahlen stiegen stark an. Viele der vor 20-30 Jahren neu gebauten, damals von Familien bewohnten Wohneinheiten sind inzwischen nur noch von älteren Paaren oder Einzelpersonen bewohnt. Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren immer mehr dieser Wohnungen und Häuser zur Neubelegung auf den Markt kommen, weil die ehemaligen Bewohner/innen in Betagtenheime umziehen oder sterben. In Wohnungen und Häuser, die jetzt von einer oder zwei Personen bewohnt sind, werden Familien mit drei oder vier Personen einziehen. Damit könnte die Einwohnerzahl der Gemeinde steigen, ohne dass neuer Wohnraum gebaut wird.
Würde sich zu einem grossen Wohnungsangebot aus dem Bestand noch ein grosses Neubauangebot auf neu einzuzonender Fläche gesellen, wären zwei Szenarien denkbar: 1. Das Wohnungsangebot wird nicht absorbiert und es entsteht ein erheblicher Leerwohnungsbestand. Weil Bolligen verkehrsmässig sehr gut erschlossen ist, zahlreiche attraktive Wohnlagen aufweist, über gute Einkaufsmöglichkeiten und eine hohe Umgebungsqualität verfügt sowie einen im regionalen Vergleich konkurrenzfähigen Steuersatz aufweist, ist das folgende 2. Szenario als realistischer anzusehen: Dass nämlich die grosse Zahl angebotener Wohnungen innert kurzer Zeit vom Markt absorbiert wird und zwar zu einem grossen Teil durch zuwandernde Personen. Es könnte sich wiederholen, was vor 30 Jahren geschah: Ein sehr starker Bevölkerungszuwachs, gefolgt von der Notwendigkeit, die Infrastruktur zu erweitern.

Bild: metron

Siedlung mit altersgerechten Wohnungen. Wohnüberbauung Eiholzmatte in Meggen.

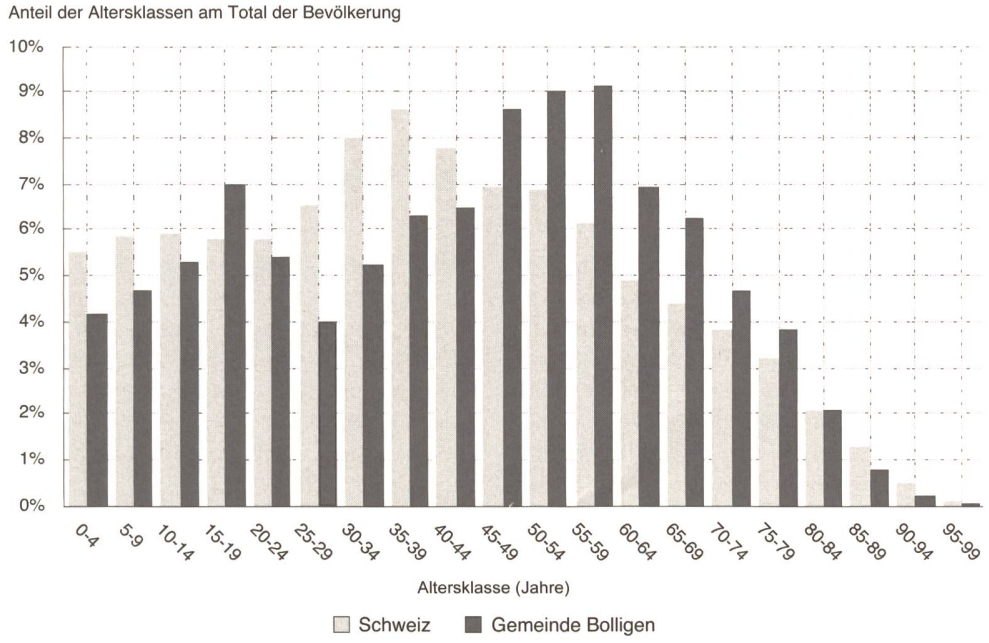

Abbildung 1
Altersaufbau Schweiz und Gemeinde Bolligen, Jahr 2000.
Quellen: Bundesamt für Statistik, Einwohnerkontrolle Bolligen.

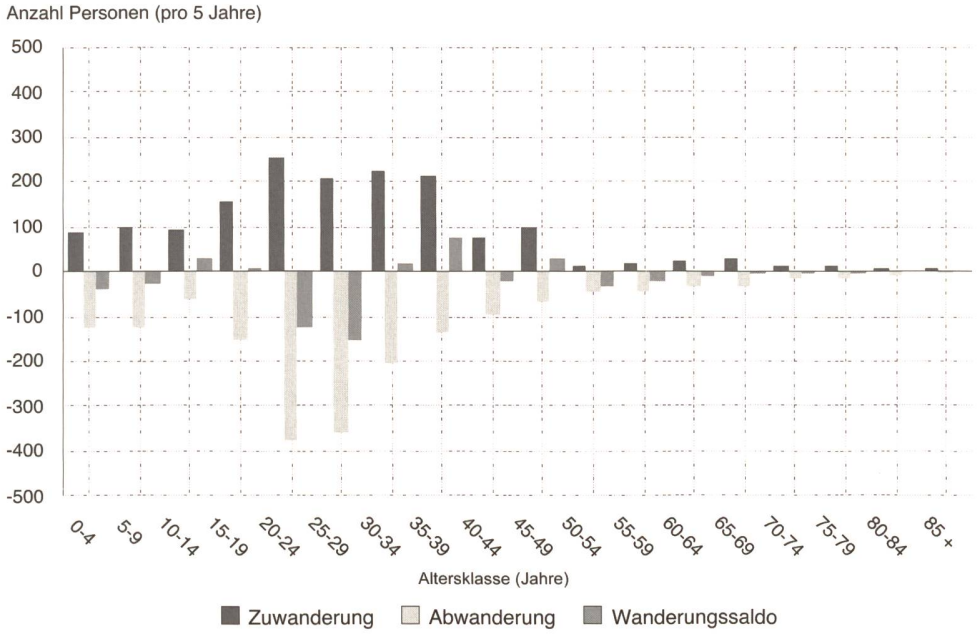

Abbildung 2
Altersaufbau der wandernden Personen Gemeinde Bolligen, 1991-2000.
Quellen: Bundesamt für Statistik, Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Ortsplaner und Planungskommission liessen abklären, wie die Entwicklung verlaufen würde, wenn keine neuen Einzonungen vorgenommen werden bzw. ob und allenfalls wieviel neue Baugebietskapazitäten für den Wohnungsbau geschaffen werden müssen, um eine bestimmte Einwohnerzahl zu erreichen.

Antworten

Die vom Schreibenden durchgeführten Analysen und Berechnungen ergaben folgende Ergebnisse: Die Zahl der durch den Generationenwechsel zur Neubelegung frei werdenden Wohnungen wird sich innerhalb der nächsten 10-15 Jahre von derzeit gut 20 auf rund 40 Einheiten pro Jahr nahezu verdoppeln. Angesichts des relativ hohen Anteils älterer Personen in der Gemeinde entsprach ein solches Ergebnis durchaus den Erwartungen.

Überraschend war aber das Resultat, dass trotz massivem Zuwachs der Zahl frei werdender Wohnungen in wenigen Jahren wiederum mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen ist. Warum? Die nähere Betrachtung zeigte, dass der Altersaufbau Ursache dieses Phänomens ist. Die Zahl der 25-39-Jährigen ist nämlich in Bolligen äusserst tief, vergleichsweise sehr viel tiefer als im schweizerischen Durchschnitt (vgl. Abb. 1). Das bedeutet eine geringe Zahl von Geburten. Umgekehrt weisen die Altersklassen ab 70 Jahren relativ starke Besetzungen auf.

Quel lien entre pyramide des âges et aménagement local?
Est-il judicieux de délimiter de nouvelles zones d'habitat, alors que de nombreux logements et maisons se libéreront dans les prochaines années suite au changement de génération? Une pareille option ne conduirait-elle pas à une augmentation considérable du nombre d'habitants, augmentation qui entraînerait à son tour de nouveaux besoins en infrastructures? *(→Page 20)*

Ces questions, la commune de Bolligen (BE) a voulu les tirer au clair avant de procéder à la révision – actuellement en cours – de son plan d'aménagement local.
D'une part, il est apparu que le nombre de logements libérés suite au changement de génération augmentera fortement et conduira à un net afflux de population. D'autre part ces dernières années, beaucoup de jeunes adultes ont quitté la commune en raison du très faible nombre de petits appartements à bas loyer mis sur le marché, départ qui entraînera à l'avenir une diminution des naissances.
Ainsi, si aucune nouvelle zone d'habitat n'est créée, la population de Bolligen diminuera à nouveau dans quelques années. Dans d'autres communes en revanche, le nombre d'appartements libérés suite au changement de génération est tel que la population connaît une augmentation continue même si peu de nouveaux logements sontconstruits.

Diese Konstellation führt mittelfristig zu Sterbeüberschüssen. Diese fallen in Bolligen höher aus als der Zuwanderungsgewinn, der bei einem Wohnungsangebot von 40-50 Einheiten pro Jahr entsteht!
Stellt sich noch die Frage, warum die Altersklassen von 25-39 Jahren in Bolligen derzeit so schwach vertreten sind. Ein Blick auf die Altersstruktur der Wandernden im vergangenen Jahrzehnt zeigt, dass die Zahl der Wegwanderer in diesem Alter deutlich höher war als die Zahl der Zuwandernden (vgl. Abb. 2). Und warum verliessen so viele junge Erwachsene die Gemeinde? Weil während der letzten Jahre wenig kleinere und preisgünstige Wohnungen angeboten wurden. Für junge Erwachsene fehlte ein geeignetes Wohnungsangebot.

Die Konsequenzen

Zur Zeit der Abfassung dieses Artikels ist die künftige Marschrichtung der Bolliger Ortsplanung noch nicht festgelegt; der Meinungsbildungsprozess bei Behörden und Bevölkerung ist noch im Gang. Entscheide über das weitere Vorgehen werden u.a. vor dem Hintergrund der hier erläuterten Studie gefällt. Grundsätzlich wird zwischen zwei Alternativen zu wählen sein:
1. Keine Neueinzonung von Wohnbauland. Entscheidet sich die Gemeinde dazu, vorderhand kein neues Wohnbauland einzuzonen, ist die derzeitige Einwohnerzunahme vorübergehender Natur. In wenigen Jahren werden die Einwohnerzahlen wieder sinken. Langfristig gesehen, d.h. in 20-25 Jahren, dürfte diese Entwicklung dann wiederum ändern: Die derzeit sehr hohen Besetzungen der Altersklassen zwischen 45 und 59 Jahren zeigen, dass die Zahl der durch den Generationenwechsel frei werdenden Wohnungen etwa Mitte der 2020er-Jahren noch einmal höher liegen werden als in den nächsten 10 Jahren. Die Einwohnerzahl könnte dannzumal steigen, ohne dass viele neue Wohnungen gebaut werden.
2. Anstreben einer kurz- und mittelfristig steigenden Einwohnerzahl. Soll die Einwohnerzahl bereits in den nächsten Jahren steigen und auf einem bestimmten Niveau gehalten werden, müsste bald zusätzliches Wohnbauland eingezont werden. Um eine Einwohnerzahl von 6'500 Personen (rund 450 Personen mehr als gegenwärtig) zu erreichen, müssten beispielsweise rund 45'000 m^2 BGF in neuen Wohnzonen bereitgestellt werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die erwähnten 45'000 m^2 BGF nicht allein für die zusätzlichen 450 Personen zur Verfügung gestellt werden müssten. Auch die bereits ansässige Bevölkerung benötigt mehr Wohnfläche (z.B. wenn junge Erwachsene das Elternhaus verlassen und eigene Wohnungen beziehen).
Trotz Zunahme der Einwohnerzahl würden übrigens in den nächsten 15 Jahren die Schulraum-Kapazitäten ausreichen. Nicht nur weil derzeit schon gewisse Reserven an Schulraum vorhanden sind, sondern weil auch bei steigender Gesamteinwohnerzahl die Schüler/innen-Zahlen zurück gehen werden. Das «Loch» bei den 25 – 39-Jährigen ist in Bolligen so markant, dass auch eine gesteigerte Zuwanderung von Familien die Schüler/innen-Zahlen mittelfristig nicht ansteigen lässt.

Ist Bolligen ein Spezialfall?

Ja und Nein. Ja, weil es in Bolligen derzeit besonders wenig junge Erwachsene gibt und dies in den nächsten Jahren zu einer sehr tiefen Kinderzahl führen wird.
Nein, weil die Altersstruktur auch in anderen Gemeinden spezielle Ausprägungen aufweist. Zum Beispiel in der Stadt Bern. Dort ist der Anteil Betagter und Hochbetagter überdurchschnittlich hoch. Das führt seit einigen Jahren zu einer hohen Zahl von Wohnungen, die infolge des Generationenwechsels neu belegt werden. Wohnungen, die bisher von einer oder zwei Personen bewohnt wurden, werden neu durch drei oder vier Personen belegt. Dies ist ein wesentlicher Erklärungsfaktor für ein Phänomen, das seit kurzem in der Stadt Bern zu beobachten ist: Steigende Einwohnerzahlen bei nur geringer Wohnbautätigkeit. ■