STADT AARAU

aarau standortförderung

Aargauer Altstädte
Interessengemeinschaft

WIRKUNGSANALYSE VON AUFWERTUNGSMASSNAHMEN IN AARGAUER ALTSTÄDTEN

Am Beispiel der Pilotgemeinde Aarau

Impressum

Auftraggebende
Stadtbauamt Aarau
Sektion Stadtentwicklung
Rathausgasse 1
5000 Aarau

IG Aargauer Altstädte
Obere Vorstadt 3
5000 Aarau

Begleitgruppe
Marcel Suter – Geschäftsführer IG Aargauer Altstädte
Peter C. Beyeler – Präsident IG Aargauer Altstädte
Anna Borer – Co-Leiterin Stadtentwicklung Aarau
Gabriela Brack – Projektleiterin Stadtentwicklung
Romana Walter – City Managerin Aarau

Expertinnen und Experten
Kurt Schneider – Leiter Direktion Bau Stadt Olten
Paul Dominik Hasler – Büro für Utopien Burgdorf
Bettina Heinzmann – UBS Fund Management (Switzerland) AG

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Titelbild: aargautourismus.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 5
2. Methodik 6
3. Altstadt Aarau 8
4. Massnahmenbeschriebe 12
5. Umfragen 16
5.1. Bevölkerungsumfrage 16
5.2. Umfrage Stammtisch Einkaufsstadt 20
6. Wirkung der Massnahmen 21
6.1. Auswirkungen auf die Altstadt als Wohn- und Einkaufsort 22
7. Fazit und Empfehlungen 24
Anhang 26

Abbildungen

Abbildung 1: Wohnbevölkerung nach Alter 2021 8
Abbildung 2: Wohnbevölkerung nach Wohndauer 2021 9
Abbildung 3: Wohnungsmix der Aarauer Altstadt 2021. 9
Abbildung 4: Haushalte nach Haushaltsformen2021 10
Abbildung 5: Zoneneinteilung Altstadt 11
Abbildung 6: Erdgeschossnutzungen in der Aarauer Altstadt 11
Abbildung 7: Wohnort der Umfrageteilnehmenden 16
Abbildung 8: Gründe für den Aufenthalt in der Aarauer Altstadt 16
Abbildung 9: Zufriedenheit mit der Entwicklung der Aarauer Altstadt. 17
Abbildung 10: Zufriedenheit mit der Entwicklung der Aarauer Altstadt in Bezug auf andere Altstädte 17
Abbildung 11: Beitrag der Massnahme zur Aufwertung der Aarauer Altstadt 18
Abbildung 12: Littering-Anzeigen und Lärm-Meldungen 21
Abbildung 13: Wohnbevölkerung nach Alter in der Aarauer Altstadt 22
Abbildung 14: Bruttomieten der Altstadtwohnungen in Aarau 23

Tabellen

Tabelle 1: Wirkung der Massnahmen in Bezug auf unterschiedliche Qualitätskriterien 19

1. Ausgangslage

IG Aargauer Altstädte
Die Altstädte im Kanton Aargau sind von historischem und kulturellem Wert und ziehen jährlich viele Besuchende an. Die im Jahr 2015 gegründete Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte (nachfolgend IG Aargauer Altstädte) setzt sich für den Erhalt und die Förderung der Altstädte ein und bezweckt deren Stärkung als Standort- und Wirtschaftsfaktor. Dazu fördert die IG die Zusammenarbeit und den Austausch von Ideen und Erfahrungen zwischen den Mitgliedern und vermarktet bereits bestehende und neu zu entwickelnde Angebote in den Bereichen Tourismus, Detailhandel, Gastronomie, Kultur/Veranstaltungen, Kommunikation und anderen. Sie organisiert regelmässig Veranstaltungen und Aktivitäten, beispielsweise in Form von Altstadtführungen oder Workshops. Seit 2015 hat die IG Aargauer Altstädte in Zusammenarbeit mit Fachpersonen bereits umfassende Grundlagedokumente und Leitfäden erstellt.[1]

Altstadtentwicklung Aarau
Auch für die Stadt Aarau ist die Altstadtentwicklung seit einiger Zeit ein wichtiges Thema, weshalb sie in den letzten Jahren diverse Massnahmen zur Aufwertung der Altstadt umsetzte. Zur tiefgreifendsten und bekanntesten Massnahme gehören die Verkehrsbefreiung und Umgestaltung der Altstadtgassen, zu den kürzlich umgesetzten Massnahmen gehört die Gründung des «City Managements». Letzteres setzt sich für die Förderung und Entwicklung des Stadtzentrums ein. Es ist das Ziel, Aarau als vielfältige und belebte Stadt mit einer hohen Qualität im öffentlichen Raum zu positionieren und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Handlungsbedarf im Bereich Evaluation
Die Aufwertung von Altstädten ist folglich ein anhaltendes und gegenwärtiges Thema. Die Stadtzentren mit ihren historischen Stadtkernen sollen belebt und attraktiv sein. Es ist allerdings kaum bekannt, welche Aufwertungsmassnahmen sich besonders bewährt haben. Um Transparenz zu schaffen, empfiehlt sich die Durchführung einer Wirkungsanalyse. Dieses Instrument dient dazu, die Effektivität und Effizienz von Massnahmen zu überprüfen.

Ziel und Zweck der Wirkungsanalyse
Im Rahmen des Projektes «Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen in Aargauer Altstädten» sollen die Effekte von bereits umgesetzten Aufwertungsmassnahmen ermittelt und bewertet werden. Basierend darauf soll für zukünftige Projekte besser eingeschätzt werden können, welche Auswirkungen die Aufwertungsmassnahmen auf die Attraktivität der Altstadt haben. Das übergeordnete Ziel besteht darin, erfolgreiche Aufwertungsmassnahmen im Kanton Aargau zu verbreiten und ihre Umsetzung zu fördern.

Abgrenzung
Die Wirkungsanalyse erfolgt in einem ersten Schritt mit der Pilotgemeinde Aarau, weshalb der vorliegende Bericht ausschliesslich Aufwertungsmassnahmen der Stadt Aarau umfasst. Anschliessend kann die Analyse je nach Bedarf auf weitere Aargauer Gemeinden ausgeweitet werden.

Vorgehen
Im Kapitel 2 wird die Methodik erläutert, die als Grundlage für die Datenerhebung und Analyse diente. Um ein umfassendes Verständnis für die bestehenden Gegebenheiten und Herausforderungen zu gewinnen, wird im Kapitel 3 die Aarauer Altstadt genauer betrachtet. Im nächsten Kapitel werden die konkreten Massnahmen beschrieben, welche die Stadt Aarau in den letzten Jahren zur Altstadtaufwertung umgesetzt hat. Die Auswertung von Umfragen und Befragungen bilden das darauffolgende Kapitel 5. Anschliessend wird die Wirkung der umgesetzten Massnahmen soweit wie möglich erfasst. Abschliessend werden in einem Fazit die Ergebnisse der Studie zusammengefasst und Empfehlungen abgeleitet.

[1] Mehr dazu unter: aargauer-altstaedte.ch

2. Methodik

Die Beantwortung der Frage, inwiefern die umgesetzten Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Aarauer Altstadt beigetragen haben, erfolgte partizipativ und unter Einbezug verschiedener Akteure. Die angewandte Methodik wird in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

Bevölkerungsumfrage
Im September 2022 führte die Stadt Aarau während vier Wochen eine breit angelegte Bevölkerungsumfrage durch. Die Umfrage wurde online mittels Microsoft-Forms durchgeführt und anhand eines Flyers und einer Mitteilung auf der Website der Stadt Aarau angekündigt. Dabei konnten die Teilnehmenden zu jeder umgesetzten Massnahme ihr Feedback einbringen. Nebst allgemeinen Fragen betreffend der Altstadtnutzung und persönlichen Angaben war es den Teilnehmenden möglich, die Massnahmen wie folgt zu bewerten:

1. Trug die Massnahme X Ihrer Meinung nach zu einer Aufwertung der Aarauer Altstadt bei?
   ☐ Ja
   ☐ Nein
   ☐ Weiss nicht

2. Bitte bewerten Sie die Gesamtwirkung der Massnahme X in Bezug auf die folgenden Kriterien:

	Keine Wirkung	Negative Wirkung	Positive Wirkung	Sehr positive Wirkung	Keine Antwort
Wohlbefinden und Atmosphäre	o	o	o	o	o
Stadtbild	o	o	o	o	o
Wohnqualität	o	o	o	o	o
Vielfalt des Angebots	o	o	o	o	o
Belebung des Ortes	o	o	o	o	o
Ordnung und Sauberkeit	o	o	o	o	o
Gefühlte Sicherheit	o	o	o	o	o

Workshop mit Gewerbe, Gastronomie und EigentümerInnen
Um zusätzliche Bewertungen der Massnahmen zu erhalten, führte die Stadtentwicklung Aarau einen Workshop mit Vertretungen des Gewerbes, der Gastronomie und den EigentümerInnen von Liegenschaften durch. Dies erfolgte im Rahmen der Veranstaltung «Stammtisch Einkaufsstadt Aarau», welche als Austauschplattform für eine zukunftsfähige Einkaufsstadt dient und regelmässig von der Standortförderung Aarau organisiert und durchgeführt wird. Die Teilnehmenden konnten per Direktumfrage (Mentimeter) drei Massnahmen auswählen, die ihrer Meinung nach einen grossen Effekt auf die Entwicklung der Altstadt hatten. Anschliessend diskutierten die Teilnehmenden die nachfolgenden Fragen:

1. Inwiefern hat sich die Massnahme X auf Ihr Gewerbe/Liegenschaft positiv oder negativ ausgewirkt?
2. Welche positiven Effekte haben das Einführen des Stammtisches und des Citymanagements (Funktion) gebracht? Gibt es Verbesserungspotenzial?

Im Rahmen einer Schlussumfrage wurden die Stammtisch-Mitglieder nach der Umsatzentwicklung sowie nach der Entwicklung der Besucherfrequenzen in der Altstadt Aarau der letzten fünf Jahre befragt.

Umfrage Altstadt- und Retail-Fachkräfte

Für den Erhalt einer unabhängigen Beurteilung befragte PLANAR drei Altstadt- und Retail-Fachkräfte anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang):

- Kurt Schneider, Raumplaner, Leiter Direktion Bau Stadt Olten, ehem. Leiter Stadtentwicklung Aarau (2013 – 2017)
- Paul Dominik Hasler, Ingenieur ETH NDS FSU und Experte Netzwerk Altstadt Espace Suisse, Büro für Utopien Burgdorf
- Bettina Heinzmann, Retail-Expertin UBS Fund Management (Switzerland) AG

3. Altstadt Aarau

Um ein tiefer greifendes Verständnis für die Altstadt Aarau zu erlangen, wird in diesem Kapitel zunächst die Wohnsituation in der Altstadt genauer betrachtet und den Wohnquartieren im Stadtteilzentrum (Damm, Innenstadt, Rössligut und Schachen) und der Stadt Aarau gegenübergestellt. Ebenfalls thematisiert werden die Erdgeschossnutzungen sowie die Altstadt als Tourismusdestination. Als Grundlage dienen die GWR und EWR-Daten,[2] die Insertionsdaten der Stadt Aarau, Daten von Aarau Info sowie die Experteninterviews.

Die Altstadt als Wohnort

Im Jahr 2021 lebten insgesamt 1‘120 Menschen in der Altstadt von Aarau. Der Stadtteil zeichnet sich durch ein dynamisches Wohnumfeld aus mit einem hohen Anteil von Menschen im Alter zwischen 19 und 34 Jahren sowie vergleichsweise wenig Kindern und älteren Personen (Abb. 1). Die Aufenthaltsdauer der Bewohnenden ist in der Regel kurz und beträgt weniger als zwei Jahre (Abb. 2). Zudem ist der Anteil an Zugezogenen relativ hoch, was für eine ständige Veränderung der Bewohnerschaft sorgt. Der Wohnungsmix wird in diesem Stadtteil vorrangig von Kleinwohnungen mit 1 bis 3 Zimmern dominiert, was für Singles oder Paare eine ideale Wohnsituation darstellt (Abb. 3). Die meisten Haushalte in der Altstadt Aarau sind entsprechend Einzel- oder Zweipersonenhaushalte (Abb. 4).

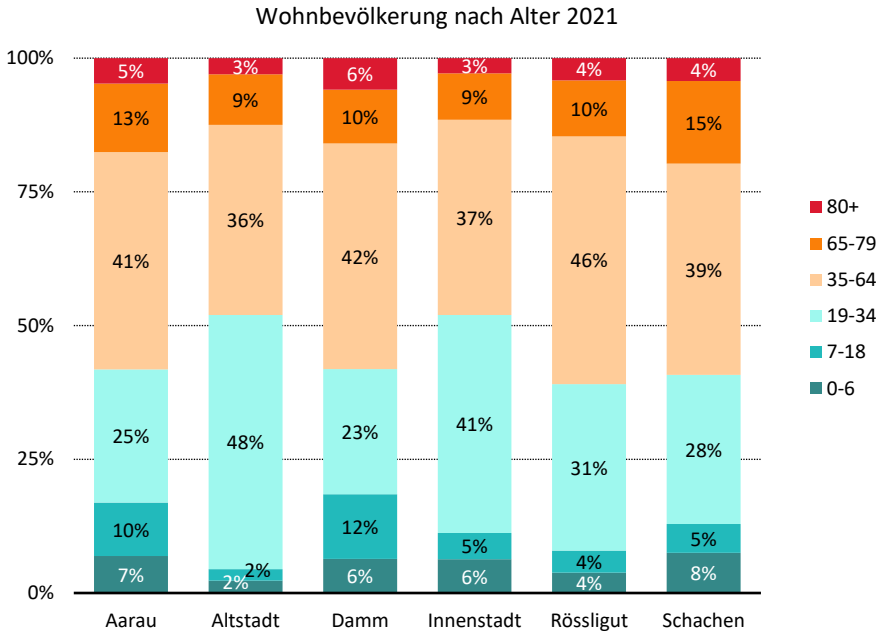


Abbildung 1: Wohnbevölkerung und Alter 2021 in Aarau, der Altstadt und weiteren Wohnquartieren im Stadtteilzentrum (Stadt Aarau 2023).

[2] GWR: Gebäude und Wohnregister, EWR: Einwohnerregister

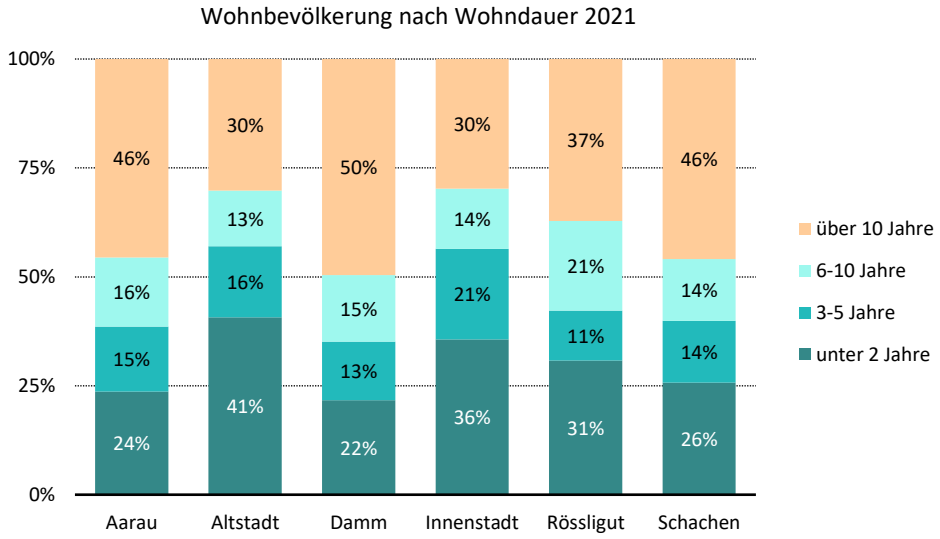


Abbildung 2: Wohndauer der Bevölkerung 2021 in Aarau, der Altstadt und weiteren Wohnquartieren im Stadtteilzentrum (Stadt Aarau 2023).

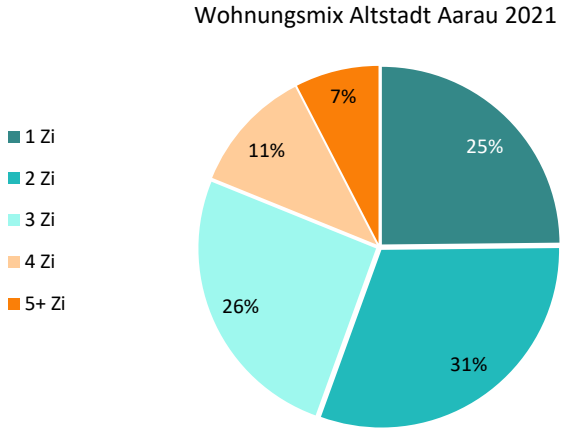


Abbildung 3: Wohnungsmix der Aarauer Altstadt 2021 (Stadt Aarau 2023).

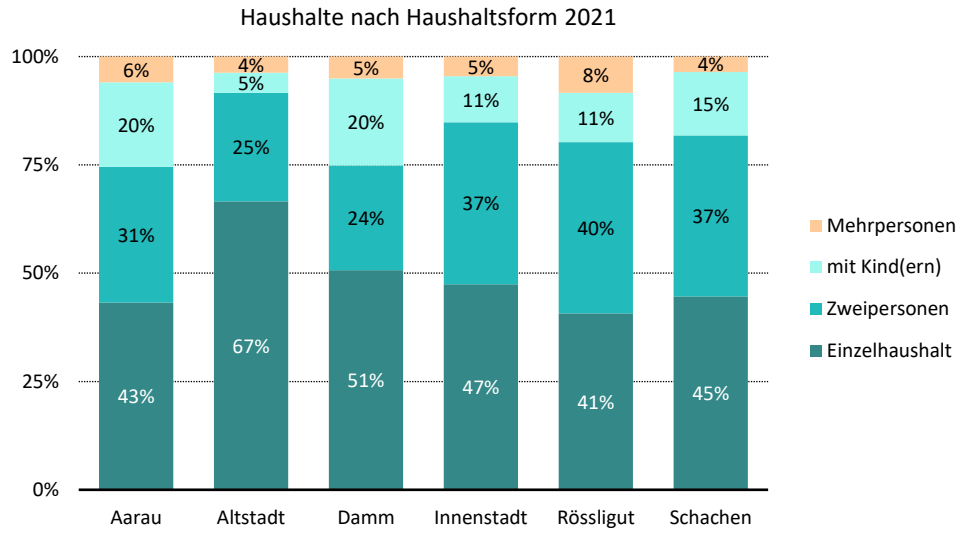


Abbildung 4: Haushaltsformen 2021 in Aarau, der Altstadt und weiteren Wohnquartieren im Stadtteilzentrum (Stadt Aarau 2023).

Exkurs Erdgeschossnutzungen

Die Nutzung der Erdgeschosse in Altstädten ist von besonderer Bedeutung, da sie einen erheblichen Beitrag zur Belebung des Stadtteils leisten und somit ein hohes Potenzial zur Aufwertung des öffentlichen Raums bieten.[3] Der fortlaufende Strukturwandel führte in den letzten Jahren jedoch dazu, dass der traditionelle Einzelhandel in Altstädten nicht mehr mit der Konkurrenz durch Online-Shops und Einkaufszentren mithalten konnten. Als Folge davon fielen die Geschäftsnutzungen in den Altstädten weg. Zudem hat sich das ursprüngliche Finanzierungsmodell einer Altstadtliegenschaft verschoben: Die Erträge aus der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss haben sich im Verhältnis reduziert, dafür resultiert ein höherer Ertrag bei den aufgewerteten Wohnungen in den Obergeschossen.[4]

Die Stadt Aarau beschäftigt sich bereits seit über zehn Jahren mit den Nutzungsmöglichkeiten des Erdgeschosses und allfälligen Leerständen. Um Konflikte zwischen stark konkurrenzierenden Nutzungen zu entschärfen, wurde die Aarauer Altstadt in eine «belebte Altstadt» und in eine «ruhige Altstadt» eingeteilt (Abb. 5). Diese Differenzierung ist seit dem Jahr 2018 im Zonenplan festgeschrieben und somit grundeigentümerverbindlich. Die Zone Altstadt B (ASB) bezweckt die Bevorzugung der Wohnnutzung in allen Geschossen, nicht störende Betriebsnutzungen sind erlaubt. In der Zone Altstadt A (ASA) sind sowohl Wohnnutzungen als auch mässig störende Betriebsnutzungen zulässig. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss der Zone ASA in der Regel nur publikumsorientierte Betriebsnutzungen zulässig (§10 Abs. 1f BNO).

[3] Netzwerk Altstadt (2008): Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz. Bedrohung und Chancen. Online verfügbar. URL: http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/ Publikationen_files/Strukturwandel%20dk.pdf [Stand: 26.04.2023]

[4] Vgl. Schneider, Kurt: Interview, 22.03.2023, Fragen siehe Anhang.

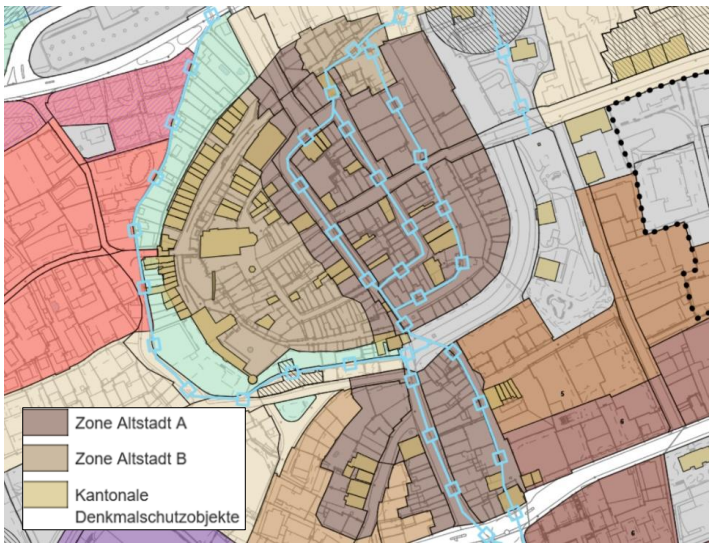


Abbildung 5: Einteilung der Altstadt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Stadt Aarau (GIS Stadt Aarau 2023).

Eine Umfrage, die die Stadtentwicklung Aarau im Jahr 2022 mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Altstadt durchführte, veranschaulicht die heutige Nutzung der Erdgeschosse (Abb 6). Die Umfrage ergab, dass 26 % der Erdgeschosse für gastronomische Zwecke genutzt werden, gefolgt von anderen Dienstleistungen wie Coiffeur, Kosmetik und öffentlichen Dienstleistungen mit einem Anteil von 21 %. Einkaufsmöglichkeiten für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Bijouterie und Optik machen mit 17 % einen gleich hohen Anteil wie Warenhäuser und Lebensmittelgeschäfte aus. Wohnnutzungen sind vergleichsweise selten vorzufinden (13 %).

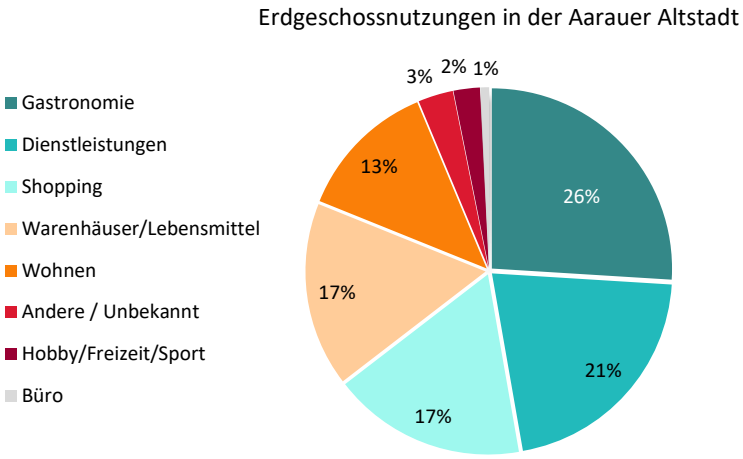


Abbildung 6: Erdgeschossnutzungen in der Aarauer Altstadt (Stadtentwicklung Aarau 2022).

Die Altstadt als Tourismusdestination

Die Aarauer Altstadt ist mit ihrem historischen Charme und ihrer malerischen Atmosphäre zudem ein beliebtes Ziel für Touristen. Die gut erhaltene Architektur aus verschiedenen Epochen, die engen Gassen, gepflasterten Strassen und idyllischen Plätze schaffen eine einladende Umgebung. Die Altstadt bietet zudem eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und Geschäften mit lokalen Spezialitäten und handgefertigten Souvenirs. Im Jahr 2017 zählte Aarau Info, das Informationsbüro für den Tourismus in Aarau und der Region, etwa 16‘100 Besucherinnen und Besucher. Darüber hinaus wurden etwa 780 Stadtführungen gebucht.

4. Massnahmenbeschriebe

Um den Erhalt der Aarauer Altstadt zu gewährleisten und gleichzeitig eine zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen, setzte die Stadt in den letzten Jahren verschiedene Aufwertungsmassnahmen um. Dieses Kapitel beinhaltet die Kurzbeschriebe der Massnahmen, welche Bestandteil der Bevölkerungs- und/oder Stammtischumfrage waren und von den Teilnehmenden bewertet werden konnten.

Massnahme 1: Neugestaltung der Altstadtgassen
Im Jahr 2011 wurden die verkehrsberuhigten und neugestalteten Altstadtgassen eingeweiht. Im Rahmen der Neugestaltung wurde der Gassenbelag mit Pflastersteinen und einem Plattenbelag entlang der Häuser erneuert, die Trottoirs aufgehoben sowie eine Wasserrinne gebaut, welche dem Stadtbach sichtbaren Raum schaffte. Weiter wurde die Beleuchtung so konzipiert, dass der Gassenraum gleichmässig ausgeleuchtet wird und die Gassenenden mit wichtigen Bauten speziell hervorgehoben und akzentuiert werden.

Massnahme 2: Erweiterung und Erneuerung Stadtmuseum sowie Neugestaltung Schlossplatz
Mit dem markanten Erweiterungsbau des Stadtmuseums sowie der Neugestaltung des Schlossplatzes wurde 2015 ein neuer städtischer Raum geschaffen. Ziel des Sanierungsprojekts war es, eine den umliegenden Bauten und der Umgebung angemessene Platzgestaltung zu realisieren.

Massnahme 3: Neugestaltung Schlosspark mit Spielplatz und Biergarten
Im Jahr 2021 wurde mit der Errichtung und dem Betrieb eines Biergartens und eines Spielplatzes die letzte Etappe der Neugestaltung des Schlossparks vollzogen.

Massnahme 4: Neuanordnung Gemüsemarktstände
Zur Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen dem im Graben ansässigen Gewerbe und dem Wochenmarkt wurde im Jahr 2021 eine neue Standanordnung für den Gemüsemarkt eingeführt. Der Wochenmarkt wird wieder zweireihig, aber in aufgelockerter Formation, im Graben durchgeführt. Die Fahrzeuge werden dabei nur einseitig zur Fahrbahn hin parkiert. Dies gibt den Geschäften am Graben mehr Raum und rückt sie weniger in den Hintergrund. Weiter werden die Anlieger am Schlossplatz entlastet und Konflikte mit Veranstaltungen, die auf dem Schlossplatz stattfinden, vermieden.

Massnahme 5: Einführung von Unterflurcontainern in der Altstadt
Für eine flexible Abfallentsorgung sowie zur Minimierung von Geruchsproblemen und der Abwertung des Stadtbildes durch blaue Abfallsäcke werden seit dem Jahr 2018 vermehrt Unterflurcontainer in der Altstadt eingesetzt.

Massnahme 6: Bewilligung von Aussenbewirtungsflächen auf öffentlichem Grund
Die Aarauerinnen und Aarauer sowie Besucherinnen und Besucher der Altstadt geniessen immer häufiger das Leben im Freien. Dazu gehört auch eine vielseitige, lebendige Boulevardgastronomie. Mit der Zunahme von Gastronomiebetrieben in der Aarauer Altstadt nehmen daher auch die Anzahl bewilligter Aussenraumbewirtungsflächen zu.

Massnahme 7: Nächtliche Schliessung Spittelgarten
Der Spittelgarten, ein eingefriedeter Platz umgeben von Wohnhäusern und der Stadtkirche, wurde vermehrt zu einem Hotspot für Littering und nächtliche Lärmbelästigung. Um dem entgegenzuwirken und den ursprünglichen Nutzungszweck des Spittelgartens als Spielplatz zu schützen, wurde dieser während einer Testphase bis Ende 2022 jeweils von 22 bis 7 Uhr geschlossen.

Massnahme 8: Temporäre Markierung Veloabstellplätze
Zur Minderung der Nutzungskonflikte und zur Verbesserung der Veloabstellsituation in der Altstadt wurde 2021 das Projekt «temporäre Markierung Veloabstellplätze» ins Leben gerufen. Dabei wurden zur Herstellung einer gewissen Ordnung an den Altstadtzufahrten Veloabstellflächen markiert und Velofahrende sensibilisiert, ihr Velo möglichst innerhalb der Flächen abzustellen. Im Fokus standen Örtlichkeiten wie «Zollrain», «Schlossplatz», «Igelweid» und «Holzmarkt».

Massnahme 9: Beleuchtung Graben
Im Jahr 2021 wurde die Beleuchtung am Graben altersbedingt ausgewechselt. Das neue Beleuchtungssystem ermöglicht verschiedene Lichttypen für die Flanierzone, die Baumallee und den Strassenverkehr. Diese können situationsbedingt, z.B. bei Veranstaltungen, entsprechend aus- und eingeschalten werden. Die multifunktionalen Masten wurden an den bestehenden Standorten platziert und beinhalten auch die Stromanschlüsse für die Märkte und andere Veranstaltungen.

Massnahme 10: Musikalische und kulturelle Veranstaltungen in der Altstadt
In der Aarauer Altstadt finden unter dem Jahr verschiedenen musikalische oder kulturelle Veranstaltungen wie z.B. «Musig i de Altstadt Aarau», «Maienzugvorabend» oder das «Festival CIRQU» im öffentlichen Raum statt.

Massnahme 11: Märkte in der Altstadt
In der Aarauer Altstadt finden unter dem Jahr verschiedene Märkte wie z.B. der wöchentliche Gemüsemarkt, der Rüeblimärt oder der Markt Aarauer Gewerbetreibender (MAG) im öffentlichen Raum statt.

Massnahme 12: Einführung City Management[5]

Ende 2020 wurde in Aarau die Stelle einer City Managerin geschaffen. Die Funktion hat zum Ziel, in Aarau einen vielfältigen Mix aus Läden und Gastronomie zu fördern und die Innenstadt mit attraktiven Aktivitäten und Veranstaltungen zu beleben. Dazu gehören ein aktiver Dialog mit den Innenstadtakteuren und deren Vernetzung sowie ein vorausschauendes Monitoring von Trends und Entwicklungen.

[5] Diese Massnahme war nur Teil der Umfrage, die mit dem Altstadtgewerbe durchgeführt wurde.

5. Umfragen

Um das Feedback der Bevölkerung zu den durchgeführten Aufwertungsmassnahmen einzuholen, führte die Stadt Aarau eine digitale Bevölkerungsumfrage durch. Eine zusätzliche Bewertung der Massnahmen erfolgte im Rahmen der Veranstaltung «Stammtisch Einkaufsstadt» der Standortförderung Aarau (vgl. Kapitel 2). Im vorliegenden Kapitel werden die wichtigsten und quantifizierbaren Ergebnisse erläutert.

5.1. Bevölkerungsumfrage

Über die Teilnehmenden

An der Online-Umfrage teilgenommen haben rund 280 Personen jeglichen Alters. Die Mehrheit der Teilnehmenden war 35 – 49 Jahre (37 %) und 50 – 70 Jahre (30 %) alt. Ein Grossteil der Befragten war in Aarau ausserhalb der Altstadt wohnhaft (49 %), wobei 33 % der Umfrageteilnehmenden ausserhalb von Aarau und 18 % direkt in der Aarauer Altstadt wohnten (Vgl. Abb. 7).

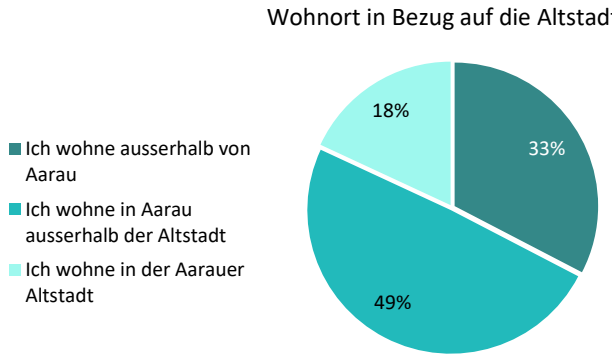


Abbildung 7: Wohnort der Personen, die an der Bevölkerungsumfrage teilgenommen haben.

Altstadtnutzung

Der Grossteil der Teilnehmenden hielt sich täglich bis mehrmals pro Woche in der Aarauer Altstadt auf (52 %), meist zwecks Einkauf und Gastronomie. An dritter Stelle wurde die Beanspruchung von Dienstleistungen genannt.

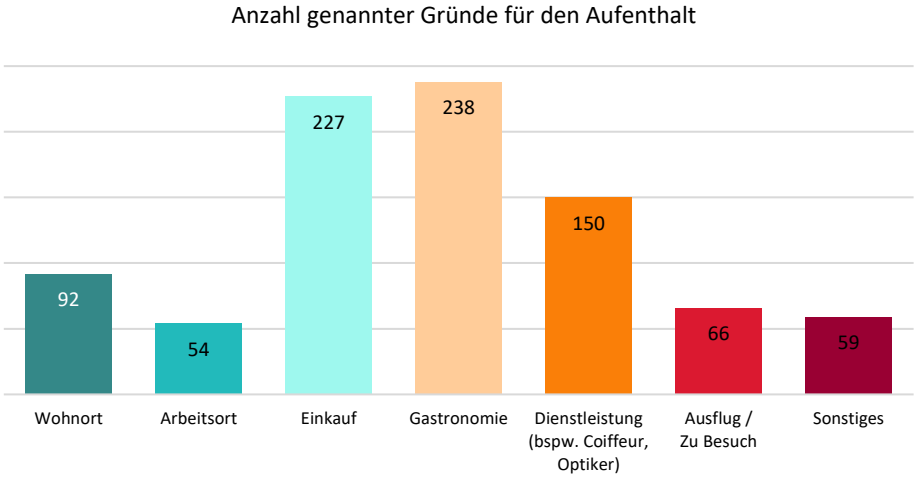


Abbildung 8: Gründe für den hauptsächlichen Aufenthalt in der Aarauer Altstadt (Mehrfachnennungen zugelassen).

Allgemeine Zufriedenheit Entwicklung

Die nachfolgenden Grafiken zeigen auf, wie zufrieden die Befragten mit der Entwicklung der Aarauer Altstadt in den letzten Jahren waren. Die Rückmeldungen waren tendenziell sehr positiv, wobei die Entwicklung der Aarauer Altstadt insbesondere im Vergleich zur Entwicklung anderer Aargauer Altstädte als besonders gut bewertet wurde.

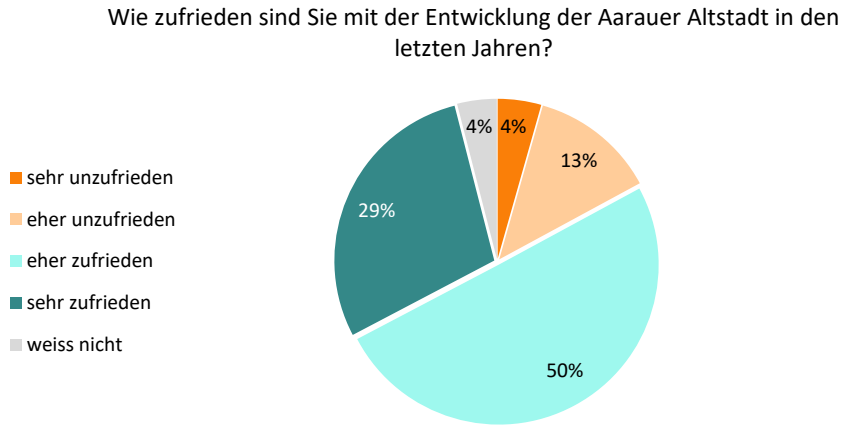


Abbildung 9: Bewertung der Entwicklung der Aarauer Altstadt im Vergleich zu anderen Aargauer Altstädten durch die Umfrageteilnehmenden.

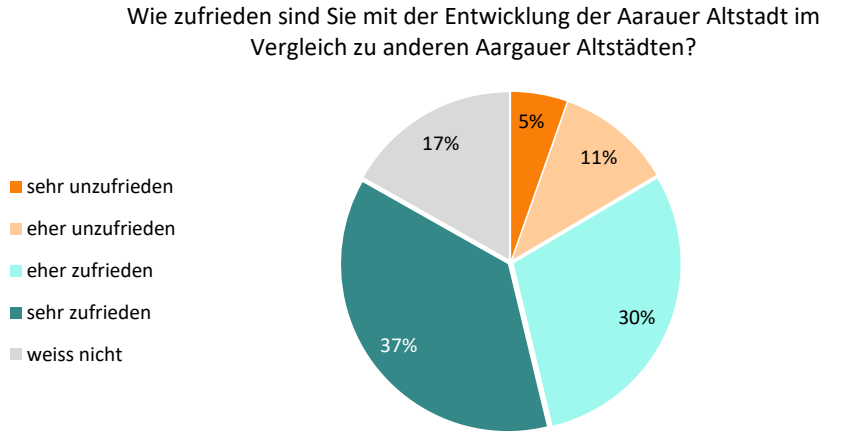
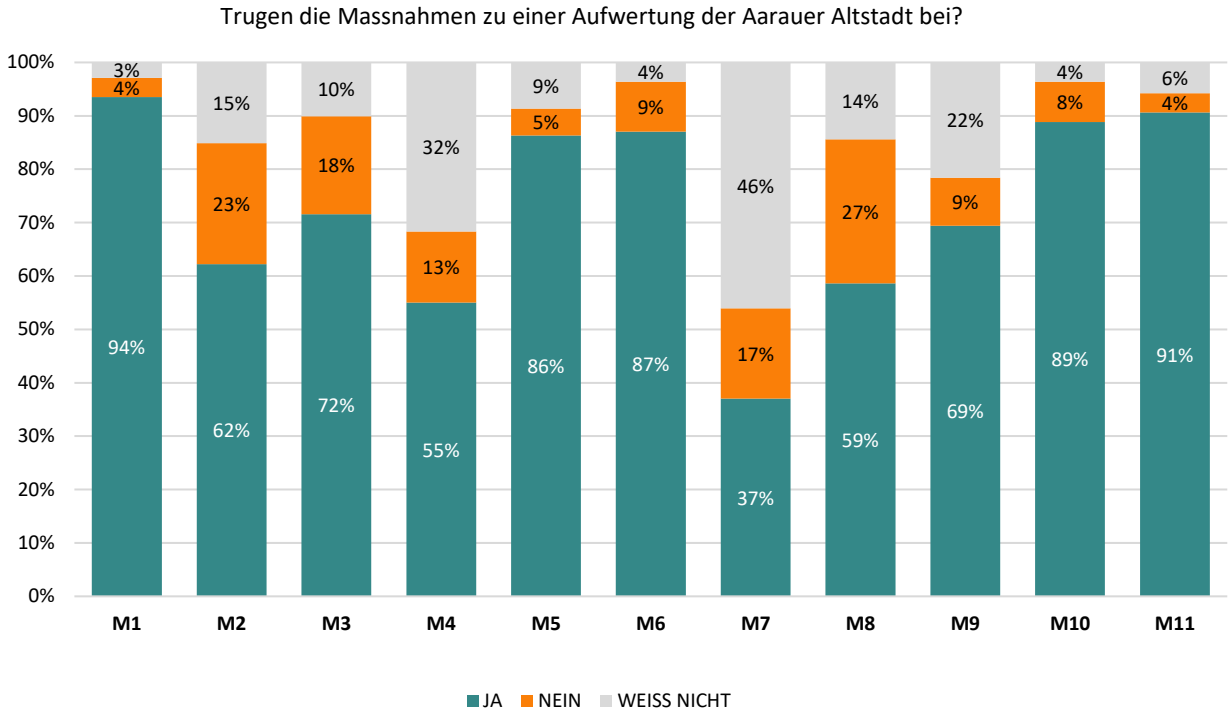


Abbildung 10: Bewertung der Entwicklung der Aarauer Altstadt im Vergleich zu anderen Aargauer Altstädten durch die Umfrageteilnehmenden.

Beitrag der Massnahmen zur Aufwertung der Altstadt

Inwiefern die umgesetzten Massnahmen gemäss der Bevölkerungsumfrage einen Beitrag zur Altstadtaufwertung leisteten, ist in der Abbildung 11 ersichtlich. Tendenziell bewerteten die Umfrageteilnehmenden die Massnahmen als wirkungsvoll, wobei die Neugestaltung der Altstadtgassen (M1), die Märkte (M11), die Veranstaltungen in der Altstadt (M10) sowie die Einführung von Unterflurcontainern (M5) besonders stark zu einer Aufwertung beigetragen haben sollen. Der geringste Beitrag wurde der temporären Markierung der Veloabstellplätze (M8) sowie der Erweiterung und Erneuerung des Stadtmuseums und des Schlossplatzes (M2) beigemessen. Die Einschätzung der Auswirkungen der Massnahmen M7 (nächtliche Schliessung des Spittelgartens) und M4 (Neuanordnung der Gemüsemarktstände) auf die Aufwertung der Aarauer Altstadt wurden besonders häufig mit «weiss nicht» beantwortet.



M1: Neugestaltung Altstadtgassen
M2: Erweiterung und Erneuerung Stadtmuseum und Schlossplatz
M3: Neugestaltung Schlosspark
M4: Neuanordnung Marktstände
M5: Einführung von UFC
M6: Bewilligung von Aussenbewirtschaftungsflächen
M7: Nächtliche Schliessung Spittelgarten
M8: Temporäre Markierung Veloabstellplätze
M9: Beleuchtung Graben
M10: Veranstaltungen Altstadt
M11: Märkte

Abbildung 11: Beitrag der Massnahmen zur Aufwertung der Aarauer Altstadt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie die Wirkung der Massnahmen in Bezug auf die unterschiedlichen Kriterien gemäss der Mehrheit der Befragten bewertet wurde.

Tabelle 1: Wirkung der Massnahmen in Bezug auf unterschiedliche Qualitätskriterien.

++	sehr positive Wirkung	+	positive Wirkung	-	negative Wirkung	x	keine Wirkung	k.A	keine Antwort		nicht gefragt

	Wohlbefinden / Atmosphäre	Stadtbild	Wohnqualität	Vielfalt des Angebotes	Belebung des Ortes	Ordnung / Sauberkeit	Gefühlte Sicherheit
M1: Neugestaltung Altstadtgassen	+	++		+	+		+
M2: Erweiterung und Erneuerung Stadtmuseum und Schlossplatz	+	+		+	+		x
M3: Neugestaltung Schlosspark	+	+		+	+		x
M4: Neuanordnung Marktstände	+	+		+	+		
M5: Einführung von UFC	+	+				+	
M6: Bewilligung von Aussenbewirtschaftungsflächen	++	+	-	++	++	-	
M7: Nächtliche Schliessung Spittelgarten	k.A.		k.A.			k.A.	k.A.
M8: Temporäre Markierung Veloabstellplätze	+	+			x	+	x
M9: Beleuchtung Graben	+	+			x		+
M10: Veranstaltungen Altstadt	++		-	++	++	-	-
M11: Märkte	+		+	+	+	x	

5.2. Umfrage Stammtisch Einkaufsstadt

Am Stammtisch Einkaufsstadt teilgenommen haben Fachpersonen aus dem Immobiliensektor sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Personen aus dem Detailhandel und Gewerbe, städtische Akteure sowie Vertretungen aus der Gastronomie (vgl. Kapitel 2). Die Beteiligten bewerteten die nachfolgenden drei Massnahmen als besonders effektiv im Hinblick auf die Altstadtentwicklung:

- Neugestaltung der Altstadtgassen (M1)
- Bewilligung von Aussenbewirtungsflächen auf öffentlichem Grund (M6)
- Märkte in der Altstadt (M11)

Neugestaltung Altstadtgassen
In Bezug auf die Neugestaltung der Altstadtgassen schätzten die Mitglieder des Stammtisches die anregende Gestaltung, welche zum Flanieren in den Gassen einlädt. Die Parkplatzsituation hingegen wurde als ungünstig eingestuft. Insbesondere für das Gewerbe ist es nicht zufriedenstellend, wenn Autos vor ihren Geschäften stehen, die nicht für sie anliefern. Dies rührt daher, dass die Gastronomiebetriebe ihre Tische und Stühle draussen haben und ihre Lieferanten dort keinen Platz zum Parken haben. Die Diskussionsgruppe bemängelte zudem das Erscheinungsbild der Aarauer Altstadt, da die Altstadt nicht über ausreichend Grünflächen verfüge.

Aussenbewirtschaftungsflächen
Hinsichtlich der Aussenbewirtschaftungsflächen war das Echo durchmischt. Einerseits würde die Gastronomie zu einer Belebung der Altstadt führen, andererseits sei das Maximum bereits erreicht. Ebenfalls bemängelt wurden die Qualität und die Vielfalt der Gastronomie, welche gemäss den Teilnehmenden etwas höher sein könnte.

Märkte
Die Mitglieder des Stammtisches begrüssten die Durchführung der verschiedenen Märkte. Dies führe zu einer Belebung der Altstadt und rege den Austausch und die Durchmischung der Bevölkerung an. Auch werden durch die Märkte neue Besuchende angezogen und Abwechslung – auch im Hinblick auf eine Sortimentserweiterung – generiert. Die Teilnehmenden lobten insbesondere die gute Organisation der Märkte.

Einführung City Management
Die Einführung des City Managements bewerteten die Teilnehmenden als sehr positiv. Das City Management ermögliche den gegenseitigen Austausch, fördere das Verständnis zwischen und die Vernetzung unter den unterschiedlichen Branchen und trage zu einem verstärkten Bewusstsein für eine ganzheitliche Betrachtung bei. Dadurch, dass die Branchen eine direkte Ansprechperson haben, sei der Austausch in einem persönlichen Umfeld mit einer offenen Diskussionskultur möglich. Das City Management lasse zudem Raum zur Entstehung von neuen Ideen und einer gezielten Steuerung von Aktivitäten zu. Ausserdem könnten dank des City Managements Leerstände in der Aarauer Altstadt vermindert werden. Als Verbesserungsvorschlag nannten die Teilnehmenden, dass der Branchenmix weiter ausgeweitet werden könne.

6. Wirkung der Massnahmen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse erläutert, die aus den Umfragen hervorgehen, und mit Daten der Stadt Aarau sowie den Experteninterviews hinterlegt.

Positive Wirkung

Gemäss Bevölkerungsumfrage hat die Neugestaltung der Altstadtgassen (M1) die grösste und positivste Wirkung auf die Aarauer Altstadt. Besonders das Stadtbild konnte laut den Befragten durch die Massnahme stark verbessert werden. Auch der ehemalige Leiter der Stadtentwicklung Aarau, Kurt Schneider, betonte, dass die Verkehrsentlastung und Umgestaltung der Aarauer Altstadt ein bedeutender Schritt für die Entwicklung der Altstadt waren. Die starke Wirkung dieser Massnahme lässt sich deshalb auf die Projektdimension und die «Erlebbarkeit» zurückführen.

Im Rahmen der Umfrage mit den Stammtisch-Teilnehmenden wurde das City Management (M12) als besonders wertvoll beurteilt. Dieses setzt sich in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, lokalen Unternehmen, Eigentümerinnen und Eigentümern und weiteren Interessensgruppen dafür ein, die Attraktivität der Innenstadt von Aarau zu erhöhen. Dabei legt die Organisation ihren Fokus auf die Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Kultur sowie auf die Verbesserung der Infrastruktur und der öffentlichen Räume in der Innenstadt. Laut Kurt Schneider bewährt sich das City Management insbesondere deshalb, weil es sowohl von der Stadt als auch vom Gewerbe getragen wird. Es schafft Akzeptanz, was bei langjährigen Prozessen von besonderer Bedeutung ist.[6]

Kontroverse

Eine sehr positive Wirkung in Bezug auf «Wohlbefinden und Atmosphäre», «Vielfalt des Angebotes» und «Belebung des Ortes» konnte durch die Massnahmen der Boulevardgastronomie (M6) und die Durchführungen von Veranstaltungen in der Altstadt (M10) erzielt werden. Die Bevölkerungsumfrage verdeutlicht jedoch, dass diese Massnahmen im Gegenzug auch negative Auswirkungen auf die «Wohnqualität» sowie die «Ordnung und Sauberkeit» haben. Obwohl einige der Umfrageteilnehmenden die Veranstaltungen und Belebung der Altstadt schätzen, erwähnen viele der Befragten die hohe Lärmbelastung in der Nacht und an den Wochenenden. Wie in der Abbildung 12 ersichtlich ist, hat sich die Lärm- und Litteringproblematik in der Innenstadt während der Coronapandemie zusätzlich verstärkt. Inwiefern die beiden Massnahmen zur Aufwertung der Altstadt führen, ist folglich eine Frage der Zielgewichtung (Belebung vs. Qualität Wohnquartier).

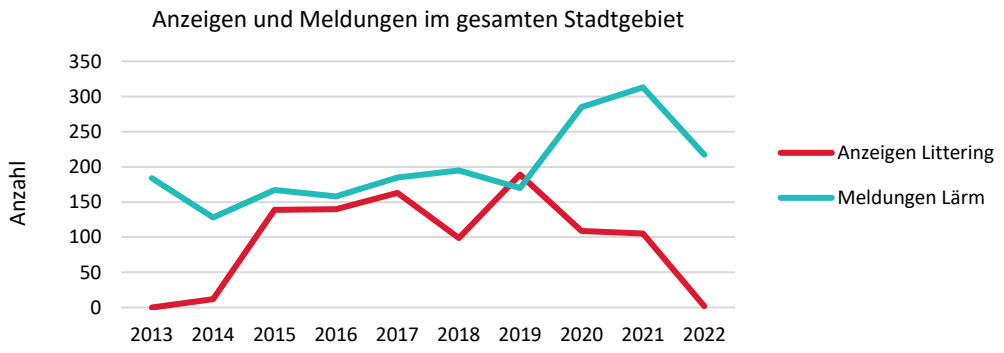


Abbildung 12: Eingegangene Anzeigen und Meldungen bei der Stadtpolizei Aarau im gesamten Stadtgebiet (Stadt Aarau 2023).

[6] Vgl. Schneider, Kurt: Interview, 22.03.2023, Fragen siehe Anhang.

Keine Wirkung

Keine Wirkung zeigten gemäss der Bevölkerungsumfrage die Massnahmen zur Erweiterung und Erneuerung des Stadtmuseums und des Schlossplatzes (M2) sowie die temporäre Markierung der Veloabstellplätze (M8). Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass die Neugestaltung womöglich nicht den heutigen Anforderungen an den Aussenraum entspricht. In Bezug auf die temporäre Markierung der Veloabstellplätze geht aus den Kommentaren der Umfrage hervor, dass sich die Effekte bereits wieder verflüchtigt haben. Hauptgrund für die Wirkungslosigkeit der Massnahme ist jedoch, dass die markierten Flächen zu klein wären und die Altstadt zu wenig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder biete. Aus diesen Gründen könne auch die Markierung der Abstellplätze zu keiner Verbesserung der Situation beitragen.

Nicht bewertbare Massnahmen

Die Wirkungen der nächtlichen Schliessung des Spittelgartens (M7) sowie der Neuanordnung des Gemüsemarkts (M4) konnte die Mehrheit der Teilnehmenden nicht einschätzen. Gemäss den Bemerkungen aus der Umfrage liegt dies daran, dass die Befragten sich nicht in der Nähe des Spittelgartens aufhalten bzw. an einem anderen Ort wohnen, sie die Märkte nicht besuchen oder sich nicht mehr an die alte Anordnung des Gemüsemarktes erinnern konnten. Die Personen, welche eine Einschätzung abgaben, bewerteten die Wirkung beider Massnahmen allerdings als positiv. Einige Teilnehmende betonten jedoch, dass die nächtliche Schliessung des Spittelgartens zu einer Verschiebung des Problems in andere Gassen und Quartiere geführt habe.

Vergleich Stammtisch- und Bevölkerungsumfrage

Die Einschätzungen der Stammtisch-Mitglieder decken sich grundsätzlich mit den Bewertungen der Bevölkerung hinsichtlich der positiven Wirkungen der Neugestaltung der Altstadtgassen (M1) und der Durchführung der Märkte (M11). Als Branchenvertretung messen die Stammtisch-Mitglieder der Boulevardgastronomie (M6) eine höhere Bedeutung bei. Beide Gruppen betonen jedoch, dass die Kapazitätsgrenze bereits erreicht sei und dass das Angebot an Gastronomie in der Aarauer Altstadt zu gross, aber gleichzeitig zu eintönig sei. Die relativ hohe Anzahl an Gastronomiebetrieben widerspiegelt sich in der Abbildung 6. Aus den Befragungen geht in Bezug auf die Gastronomie der Wunsch nach mehr Qualität statt Quantität hervor. Im Gegenzug dazu sind ein grösseres Angebot und eine höhere Diversität bei den Geschäften und Dienstleistungen erwünscht.

6.1. Auswirkungen auf die Altstadt als Wohn- und Einkaufsort

Die Altstadt Aarau als Wohnort

Eine Aussage über die Auswirkungen der Massnahmen auf die Aarauer Altstadt als Wohnort ist aufgrund fehlender Daten und Indikatoren nicht möglich. Ein Blick auf die GWR- und Insertionsdaten der fünf letzten Jahre zeigt jedoch, dass es in Bezug auf die Wohnsituation (Alter Wohnbevölkerung, Mietpreise) keine signifikanten Änderungen gegeben hat (Abb. 13).

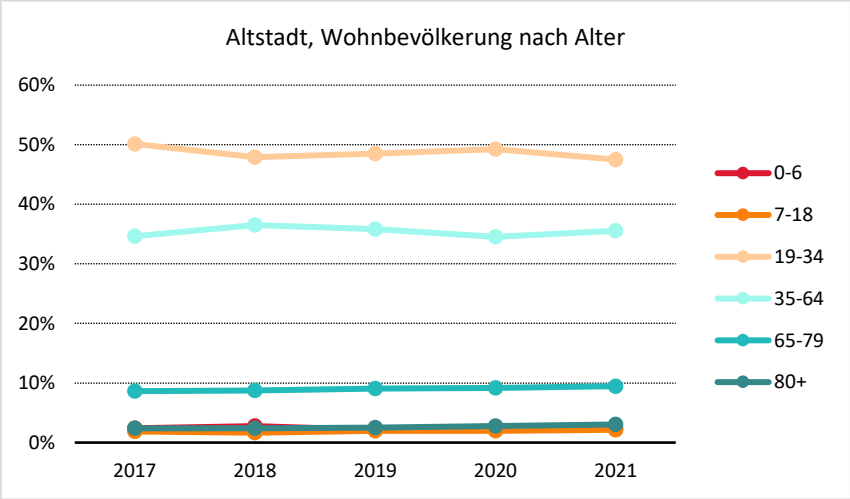


Abbildung 13: Wohnbevölkerung nach Alter in der Aarauer Altstadt (GWR-Daten 2021).

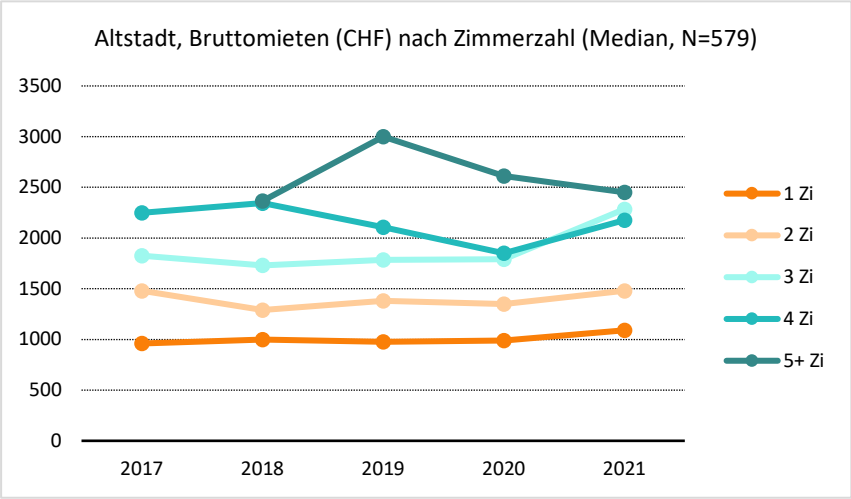


Abbildung 14: Bruttomieten der Altstadtwohnungen in Aarau (Insertionsdaten Stadt Aarau 2021).

Gemäss den Aussagen von Kurt Schneider zeichnete sich die Bewohnerschaft der Aarauer Altstadt bereits im Jahr 2013 durch ein eher jüngeres Publikum aus, auch gab es schon damals grössere Fluktuationen. Neben den heute noch relevanten Themen wie der Markthalle, dem Busverkehr und dem Problem von Littering und Lärm beschäftigte sich Aarau auch mit der hohen Bebauungsdichte in der Altstadt und dem angemessenen Umgang mit den historischen Gebäuden, um ihren Erhalt zu gewährleisten und sie in das Stadtbild einzufügen. Basierend darauf ist zu vermuten, dass die Attraktivität von Aarau als Wohnort in etwa gleichgeblieben ist.

Die Altstadt Aarau als Einkaufsort

Aufgrund fehlender Daten ist eine Aussage zur Entwicklung der Attraktivität von Aarau als Einkaufsort nicht möglich. In Bezug auf die Erdgeschossnutzungen war das Angebot gemäss Kurt Schneider bereits im Jahr 2013 vielfältig, jedoch gab es wenige Angebote für den alltäglichen Bedarf. Gefährdet waren insbesondere Buchläden und Bekleidungsgeschäfte, die Gastronomie funktionierte damals relativ gut.[7] Wie bereits erläutert, verdeutlicht die Bevölkerungsumfrage, dass das Gastronomieangebot auch heute noch sehr gross, aber nicht sehr vielfältig ist.

Ein attraktives und vielfältiges Gastronomieangebot spielt jedoch eine entscheidende Rolle bei der Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivität eines Standorts. Laut der Retail-Expertin Bettina Heinzmann spiegelt ein «idealer» Nutzungsmix der Erdgeschosse in Schweizer Altstädten die Vielseitigkeit und den Charakter der jeweiligen Destination wider. Zu den wichtigsten Faktoren bei der Bestimmung des idealen Mixes zählen die Standortfrequenz (Quantität und Qualität der Personenfrequenz), die Vielfalt der Angebote, eine geschickte Clusterbildung des Gewerbes und das Einbeziehen der Atmosphäre der Aarauer Altstadt.[8]

[7] Vgl. Schneider, Kurt: Interview, 22.03.2023, Fragen siehe Anhang.

[8] Vgl. Heinzmann, Bettina: Interview, 05.06.2023, Fragen siehe Anhang.

7. Fazit und Empfehlungen

Geeignete Massnahmen

Die Massnahmen, welche die Stadt Aarau zur Aufwertung/Belebung der Altstadt umgesetzt hat, könnten auch in anderen Aargauer Gemeinden Anwendung finden. Als erste Aufwertungsmassnahme eignen sich besonders die Verkehrsberuhigung und/oder Neugestaltung der Altstadtgassen, damit die Altstadt Platz für die Menschen bietet. Für die Belebung der Altstadt können die Durchführung von Märkten und/oder ein bewusstes Kuratieren der Erdgeschossnutzungen resp. ein aktives Bewirtschaften der Altstadt mögliche Lösungen darstellen.[9]

Auf betrieblicher Ebene birgt das City Management grosses Potenzial, welches auch bereits in diversen Aargauer Altstädten implementiert wurde. Der Stakeholder-Dialog fördert das gegenseitige Verständnis und im Idealfall die Kompromissbereitschaft, wodurch die zahlreichen Interessen der Altstadtnutzenden besser in Einklang gebracht werden können. Auch Paul D. Hasler betont die Notwendigkeit, bei der konkreten Umsetzung der Massnahmen die Exekutive, die Hauseigentümerschaft und das Gewerbe einzubeziehen.[10]

Von grosser Bedeutung ist jedoch, dass die Massnahmen im jeweiligen lokalen Kontext betrachtet und auf den konkreten Fall ausgerichtet werden. Laut Paul D. Hasler sind insbesondere die Grösse der Altstädte, deren Einzugsgebiet und ihre lokale Integration in den Siedlungskontext entscheidend für die richtige Wahl der Massnahme.[9] Kurt Schneider ist in Bezug auf die Aargauer Altstädte ähnlicher Auffassung: Obwohl viele Aargauer Altstädte eine ähnliche Grösse aufweisen, falle deren Bedeutung für den restlichen Siedlungsraum jeweils unterschiedlich aus. Diese unterschiedlichen Ausgangslagen erfordern eigene Instrumente, welche es je nach Gemeinde zu justieren gilt.[9]

Zukünftige Herausforderungen und Chancen

Die grosse Herausforderung im Umgang mit Altstädten besteht grundsätzlich darin, die Qualität der Buntheit und dichten Baustruktur zu lassen, ohne sie verwahrlosen oder idyllisieren zu lassen. Dabei stellt die Heterogenität der Eigentümerstrukturen eine Schwierigkeit dar, nicht zuletzt deshalb, weil die Eigentümer und Eigentümerinnen oftmals ausserhalb der Stadt wohnhaft und schlecht erreichbar sind.[9]

In Bezug auf das Gewerbe erfordern komplexe und ältere Gebäudestrukturen oftmals Renovierungs- und Anpassungsarbeiten. Zudem ist es für das Gewerbe in Altstädten schwierig, einen einheitlichen Community-Charakter zu etablieren, dies im Gegensatz zu grossen Einkaufszentren oder Fachmarktzentren, die oft eine ganzheitliche Marketingstrategie verfolgen.[11] Auch die anhaltende Digitalisierung und der damit einhergehende Online-Handel werden zukünftig weiterhin eine Herausforderung für die Altstädte sein.[10] Dieser Trend wurde in den letzten Jahren durch die Verbreitung von Homeoffice verstärkt, was zu weniger täglichen Besuchern in den Altstädten führt.[11]

Da die Altstädte sehr dicht gebaut sind und den Wohnungen kein direkt zugeordneter Aussenraum zusteht oder keine Balkone vorhanden sind, wird zukünftig – gerade im Zuge der allgemeinen Klimadiskussion – die Begrünung eine verstärkte Rolle spielen. In Aarau wird ausserdem die Sättigung der Gastronomie und deren zukünftige Stabilisierung eine Herausforderung darstellen.[9]

Trotz dieser Herausforderungen bieten Altstädte als Laden-Standort auch Chancen. Das Einkaufsverhalten in Schweizer Altstädten hat sich in den letzten Jahren in Richtung eines bewussteren Konsums mit Fokus auf Nachhaltigkeit verlagert und hin zu einer erhöhten Wertschätzung vom Einkaufserlebnis gegenüber des reinen Einkaufs. Es gibt auch eine Rückbesinnung auf lokal einzigartige Formate und örtliche Handwerkskunst. Die Einzigartigkeit einer Altstadt in Bezug auf historische Architektur, traditionelles Handwerk und Lokalkolorit zieht somit Besuchende an, die individuelle und authentische Einkaufserlebnisse in einer besonderen Atmosphäre suchen.[10]

[9] Vgl. Schneider, Kurt: Interview, 22.03.2023, Fragen siehe Anhang.
[10] Vgl. Hasler, Paul Dominik: Interview, 04.05.2023, Fragen siehe Anhang.
[11] Vgl. Heinzmann, Bettina: Interview, 05.06.2023, Fragen siehe Anhang.

Empfehlungen

Die Verteidigung der Altstadt als Begegnungsort für alle ist laut Paul D. Hasler zentral für einen nachhaltigen Effekt der Aufwertungsmassnahmen. Die Altstadt soll sowohl Raum für Veranstaltungen bieten als auch ein stilles Wohnquartier sein. Zur Minderung der Nutzungskonflikte kann bei konkreten Anliegen beispielsweise mit einem «Kräfteparallelogramm» gearbeitet werden, welches einen Abgleich von Motivation, Nutzen und Interessen umfasst.[12]

In Bezug auf das Gewerbe können Gemeinden und Städte aktiv dazu beitragen, die Erdgeschosse in Altstädten gezielt zu bespielen und den Nutzungsmix zu lenken. Dazu benötigt es Ankermieter oder Frequenzbringer, internationale, regionale und lokale Marken sowie verschiedenartige Nutzungen wie Dienstleistungen und ein attraktives Gastronomieangebot. Eine gute Zusammenarbeit mit Eigentümern und Mieterinnen ist dabei wichtig. Eine weitere Möglichkeit besteht in einer proaktiven Vermarktung mit attraktiven Mietkonzepten. Die Bildung von Interessengemeinschaften und der Austausch zwischen verschiedenen Stakeholdern fördern die Attraktivität der Erdgeschosse. Zudem kann das Führen einer Mietinteressentendatenbank und der regelmässige Kontakt mit Vermarktern helfen, Leerstände zu vermeiden und passende Mieterinnen und Mieter zu finden.[13]

Für eine nachhaltige Altstadtentwicklung ist somit ein Prozess erforderlich, der es ermöglicht, offen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Altstadtnutzenden einzugehen. Die Stadt Aarau sieht deshalb vor, den von ihr regelmässig und breit angelegte Dialogprozess wieder aufzunehmen und basierend auf der Grundlage der Wirkungsanalyse eine langfristige Strategie zu erarbeiten. Um die Probleme anzugehen, die aufgrund der umstrittenen oder noch nicht wirksamen Massnahmen bestehen, werden im Dialogprozess insbesondere die Themen Mobilität, Nutzung der Erdgeschosse (Vielfalt und Qualität) und Begrünung der Altstadt behandelt.

Fazit und Ausblick

Ziel der Wirkungsanalyse war die Bewertung der Auswirkungen der Aufwertungsmassnahmen. Es konnte aufgezeigt werden, dass nebst konkreten (baulichen) Massnahmen wie der Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Altstadtgassen insbesondere betriebliche/strategische Massnahmen für die Förderung des Dialoges und der Belebung der Altstädte wirkungsvoll sind.

Das Pilotprojekt in Aarau verdeutlicht zudem, dass es lohnenswert ist, für wesentliche Massnahmen eine Wirkungskontrolle durchzuführen. Wichtig ist, dass die Grundlage für die Ausgangslage zur Wirkungskontrolle und die Zielsetzung der Wirkungskontrolle vor der Durchführung der Massnahmen festgelegt werden. Im Projekt in Aarau erwies es sich als anspruchsvoll und nachteilig, die Fakten der Ausgangslage nachträglich zu erheben. Es war wenig Datenmaterial vorhanden, womit die Wirkung der Massnahmen hätte quantifiziert werden können. Für den gezielten und effizienten Einsatz von zukünftigen Aufwertungsmassnahmen wäre es jedoch wichtig, den Nutzen der Massnahme zu verstehen. Dazu sind die Ziele und Zielgruppen vorgängig zu definieren und entsprechende Indikatoren festzulegen. Ausserdem empfiehlt sich, ein regelmässiges Monitoring einzuführen, um die langfristige Wirkung der Massnahmen zu erfassen. Städte und Gemeinden sollten daher überlegen, welche Daten für das Monitoring benötigt werden und wie diese zukünftig regelmässig erfasst werden können. Je besser die Datenbasis, desto präziser können die Auswirkungen von Massnahmen erfasst werden.

Abschliessend sei in den Worten von Paul D. Hasler darauf hingewiesen, dass nicht ausschliesslich das faktisch Erreichte zählt, sondern der durch die Massnahme entstandene Stimmungswandel. Manchmal ermöglichen es gerade die visionären Massnahmen, einer Stadtgemeinschaft neuen Elan zu verleihen.[12]

[12] Vgl. Hasler, Paul Dominik: Interview, 04.05.2023, Fragen siehe Anhang.

[13] Vgl. Heinzmann, Bettina: Interview, 05.06.2023, Fragen siehe Anhang.

Anhang

Experteninterviews

Fragen zur Altstadtaufwertung (Kurt Schneider, 22.03.2023)

Rückblick ins Jahr 2013:

1. Wie würden Sie das damalige Stimmungsbild der Bevölkerung in Bezug auf die Aarauer Altstadt beschreiben?
2. Mit welchen Herausforderungen war die Stadtentwicklung konfrontiert?
3. Welche Qualitäten wollte man erhalten und zukünftig stärken?
4. Welche übergeordneten, langfristigen Ziele strebte die Stadtentwicklung für die Aarauer Altstadt an?

Rückblick ins Jahr 2017:

5. Inwiefern konnten die Ziele erreicht werden?
6. Welche der umgesetzten Aufwertungsmassnahmen zeigten die grössten Wirkungen?
7. Welche Aufwertungsmassnahmen verfehlten die gewünschten Effekte und wieso?
8. Gibt es Aufwertungsmassnahmen, welche besonders gut auf andere (Aargauer) Altstädte anwendbar sind?

Heutige Sicht:

9. Welches sind die Herausforderungen der Zukunft für (Aargauer) Altstädte?
10. Inwiefern unterscheiden sich diese im Hinblick auf die verschiedenen Altstadttypen?
11. Gibt es – abgesehen von partizipativen Prozessen – ein Erfolgsrezept im Umgang mit Nutzungskonflikten?
12. Was könnten andere (Aargauer) Gemeinden von Aarau in Bezug auf die Altstadtentwicklung lernen?

Fragen zur Altstadtentwicklung (Paul Dominik Hasler, 04.05.2023)

1. Im Hinblick auf die von Ihnen durchgeführten Beratungen zu Altstadtfragen: Welche Aufwertungsmassnahmen haben sich i.d.R. besonders bewährt?

2. Gibt es Massnahmen, bei welchen der gewünschte Effekt weniger stark erfolgt oder nicht eingetreten ist? Wenn ja, bitte erläutern Sie die Massnahme und den (vermuteten) Grund für das Ausbleiben der Wirkung.

3. Gibt es gängige Fehler/Irrtümer in Bezug auf die Altstadtentwicklung, auf die Sie im Rahmen Ihrer Tätigkeit immer wieder stossen?

4. Wie messen und überprüfen Sie die Wirkung der Massnahmen (Zieldefinition, Monitoring)? Gibt es Daten, deren Erfassung Sie den Behörden besonders empfehlen können?

5. Haben Sie hinsichtlich der Herausforderungen der Altstadtentwicklung in den letzten Jahren eine Änderung bemerkt? Wenn ja, inwiefern?

6. Welches sind Ihrer Meinung nach die zukünftigen Herausforderungen der Schweizer Altstädte?

7. Wie stark fallen die unterschiedlichen Altstadttypen bei der Wahl der Massnahmen jeweils ins Gewicht?

8. Was können die unterschiedlichen Gemeinden, die Sie beraten haben, in Bezug auf die Altstadtentwicklung voneinander lernen?

9. Haben Sie Bemerkungen/Ergänzungen?

Fragen zum Gewerbe (Bettina Heinzmann, 05.06.2023)

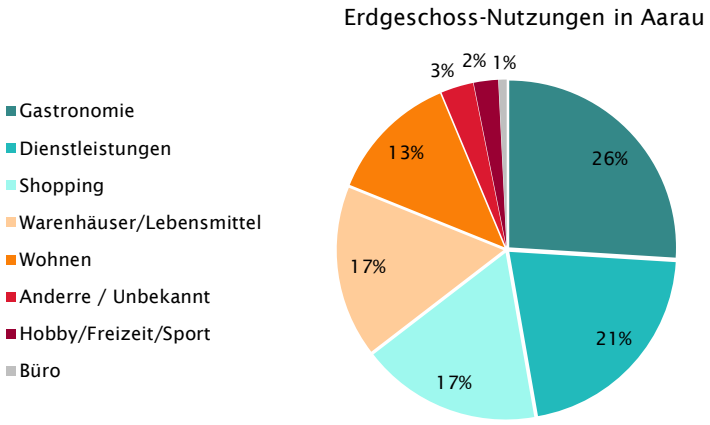
1. Wie hat sich das Einkaufsverhalten in Schweizer Altstädten in den letzten Jahren verändert? Welche Entwicklungen und Trends zeichnen sich für die Zukunft ab?

2. Mit welchen Herausforderungen ist das Gewerbe in Schweizer Altstädten konfrontiert? Worin unterscheiden sich diese im Vergleich zu anderen Standorten? Welche Chancen bieten Altstädte als Laden-Standort?

3. Welche Geschäfte eignen sich besonders gut zur Bespielung der Erdgeschosse in Altstädten und wieso? Welches sind die Voraussetzungen, die dazu notwendig sind?

4. Wie sieht ein «idealer» Nutzungsmix der Erdgeschosse in Schweizer Altstädten aus? Welche Faktoren spielen bei der Bestimmung des idealen Mixes für Erdgeschosse in Altstädten eine Rolle?

5. Aus einer Bevölkerungsumfrage der Stadt Aarau im Herbst 2022 ging u.a. hervor, dass das Angebot an Gastronomie in der Aarauer Altstadt zu gross, aber gleichzeitig zu eintönig sei (Nutzungsmix siehe Grafik). Wie beurteilen Sie den Branchenmix in der Aarauer Altstadt?



6. Was können die Gemeinden/Städte beitragen, um die Erdgeschosse gezielt zu bespielen und den Nutzungsmix zu lenken? Was sollte Ihrer Meinung nach vermieden werden?

7. Haben Sie Bemerkungen/Ergänzungen?

Zauberhalt