

Aargauer Altstädte Interessengemeinschaft

Immobilienentwicklungskonzept IEK für Alt- und Innenstädte

Grundlage und Handlungsempfehlungen für die Förderung der Alt- und Innenstadt
durch Einbezug der Bedeutung der Immobilien für die Stadtentwicklung



Inhaltsverzeichnis:

1.	Kurzeinführung	3
2.	Herausforderung und Abgrenzung	5
2.1	Globale Herausforderungen und Megatrends	5
2.2	Veränderungen in der Alt- und Innenstadt	7
2.3	Wem gehört die Stadt?	8
2.4	Alt- und Innenstadt sind eine Einheit	9
2.5	Betrachtungszeitraum	9
3.	Einflussbereiche und Einflussmöglichkeiten	10
3.1	Einflussbereiche	10
3.2	Einflussmöglichkeiten	11
3.3	Beteiligte und Betroffene	13
4.	Abgrenzung des Immobilienentwicklungskonzepts	15
4.1	Definition Immobilie	15
4.2	Ziel des Immobilienentwicklungskonzepts	15
4.3	Wieso eine Immobilienentwicklungskonzept?	16
4.4	Was geschieht ohne Sektorstrategie?	17
4.5	Umfang des Immobilienentwicklungskonzepts	17
5.	Voraussetzung für ein Immobilienentwicklungskonzepts	18
5.1	Ein Stadtteil als Bezugssektor für das IEK	18
5.2	Die Sektorstrategie	18
5.3	Betroffene Sachbereiche	19
6.	Ablauf für die Erstellung eines Immobilienentwicklungskonzepts	20
6.1	Ablaufschritte	20
6.2	Erläuterungen zu den Ablaufschritten	21
6.3	Prozessführung	22
7.	Nutzen des Immobilienentwicklungskonzepts	23
8.	Zuständigkeit für das Immobilienentwicklungskonzept	25
8.1	Zuständigkeit für die Erstellung des Immobilienentwicklungskonzepts	25
8.2	Zuständigkeit für Planung und Umsetzung von Massnahmen	25
8.3	Zuständigkeit für die Finanzierung von Massnahmen	25
9.	Verbindlichkeit des Immobilienentwicklungskonzepts	26
9.1	Gesetzliche Verbindlichkeit	26
9.2	Schutzstatus von Liegenschaften	26
10.	Beispiele für möglicher Bezugssektoren	27
11.	Nomenklatur	28

1. Kurzeinführung

Der IG Aargauer Altstädte wurde durch die Städte die Aufgabe gestellt, Massnahmen aufzuzeigen, um die Qualität der Altstädte positiv zu entwickeln. In den vergangenen Jahren wurden diverse Unterlagen erstellt, die den Entwicklungsprozess unterstützen können. Es liegt an den Städten selbst, den Entwicklungsprozess auszulösen.

Die IG Aargauer Altstädte ist überzeugt, dass die Städte gut beraten sind, den Entwicklungsprozess der Alt- und Innenstadt mit der Erstellung einer **Stadtentwicklungsstrategie** zu beginnen, gerade weil die Veränderungen in der Gesellschaft, Wirtschaft und auch in der Umwelt gross sind.

Der Prozess zur Erstellung einer Entwicklungsstrategie ist im Dokument der IG Aargauer Altstädte «Konfektionierter Prozess» beschrieben. Eine Entwicklungsstrategie erlaubt, die Konsequenzen aus den Veränderungen auf die Stadtentwicklung besser abzuschätzen und Massnahmen rechtzeitig einzuleiten.

Die IG Aargauer Altstädte schlägt in diesem Dokument vor, für wichtige Teile der Stadt ein **Immobilienentwicklungskonzept IEK** zu erstellen. Darin werden die **Immobilien bezogen auf ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung qualifiziert**, sowohl bezüglich der Bausubstanz als auch bezüglich der Nutzungen.

Das **Ziel des Immobilienentwicklungskonzepts IEK** besteht darin, den Beteiligten und Betroffenen in einer Stadt zu zeigen, wie **die Bedeutung einer Immobilie und deren Nutzungen** bezogen auf die Stadtentwicklung beurteilt werden und wo ein Potenzial vorhanden ist, das für die Stadtentwicklung förderlich sein kann.

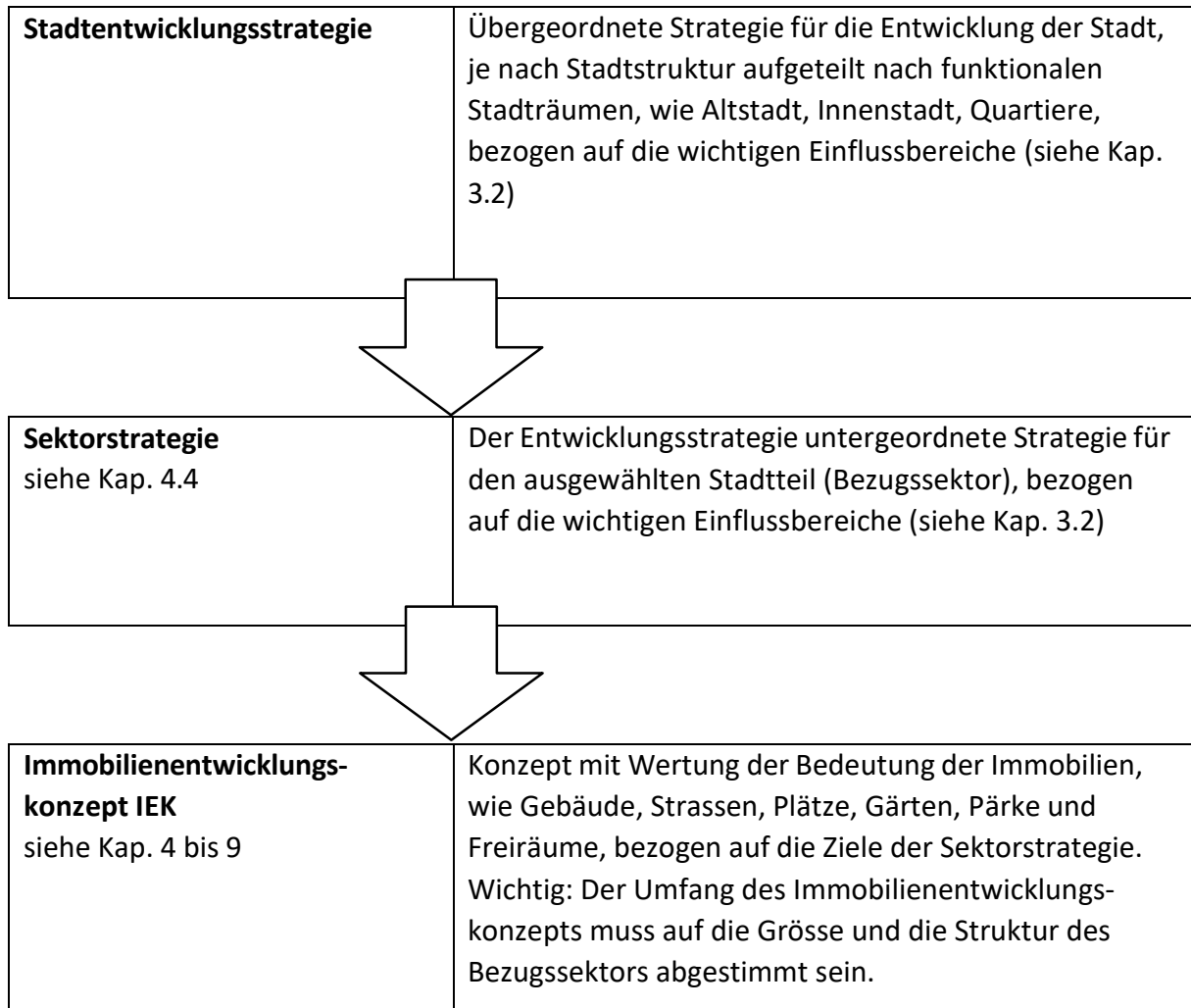
Diese **Wertung der Bedeutung** ist neu und unterscheidet sich von den rein auf historische Werte, resp. auf den Marktwert der Immobilie bezogene Wertungen. Diese zusätzliche Wertung gibt allen Beteiligten und Betroffenen wichtige Informationen über die Immobilien insbesondere in einer Zeit, in welcher viele Änderungen in den Städten ablaufen.

Damit eine Wertung der Bedeutung zweckmässig vorgenommen werden kann, empfiehlt es sich, die IEK auf einen Teil der Stadt, den Sektor, zu beziehen und für diesen Sektor eine der Stadtentwicklungsstrategie untergeordnete Strategie, eine **Sektorstrategie**, zu erstellen. Diese wird auf die speziellen Strukturen des Sektors abgestimmt.

Eine Bewertung der Bedeutung der Immobilie im Rahmen eines IEK macht Sinn, weil die Immobilien das «Gefäss» für das städtische Leben bilden und weil die Qualität der Immobilien für die Stadt prägend ist. Mit einer hochwertigen Immobilienstruktur kann die positive Entwicklung der Stadt unterstützt werden.

Ein IEK nützt allen, insbesondere auch denjenigen, die ein Interesse an der qualitativ positiven Entwicklung der Stadt haben.

Die Hierarchie der Strategien und Konzepte kann wie folgt dargestellt werden:



2. Herausforderungen und Abgrenzung

2.1 Globale Herausforderungen und Megatrends

Unsere heutige Gesellschaft erfährt in verschiedenen Bereichen Veränderungen, die einen Einfluss auf die Gesellschaft selbst, aber auch auf den Lebensraum und die Wirtschaft haben. Es zeigen sich vermehrt Grenzen, welche die Lebensqualität sowohl positiv, als auch negativ beeinflussen. Diese globalen Herausforderungen haben auch einen Einfluss auf die Entwicklungen in den Alt- und Innenstädten:

- Die Digitalisierung beeinflusst unsere Gewohnheiten, unser Einkaufsverhalten, unsere Entscheidungen. Online- Shopping ist für die grosse Mehrheit der Bevölkerung keine ungewohnte Beschäftigung mehr. Das Handy liegt über 24 Stunden griffbereit neben uns. (Ausnahmen bestätigen die Regel).
- Die Digitalisierung bringt zudem wesentliche Veränderungen in und für Unternehmen und Organisationen in allen Bereichen der Wirtschaft und Gesellschaft.
- Der erreichte Wohlstand führt zu Differenzen in der Gesellschaft. Die einen stellen hohe Anforderungen an ihre Lebensqualität und ihren Konsum, die anderen entsagen diesem Konsum.
- Die Anforderungen für die Menschen in der Arbeits- und Freizeitwelt wachsen stetig, steigende Stresserscheinungen sind die Folge.
- Die vielfältig spürbare Diversität in der Gesellschaft führt dazu, dass bewährte allgemein gültige Regeln und Normen an Stellenwert verlieren und individuelle neue Normen an Wert gewinnen.
- Die demografische Entwicklung der Gesellschaft zeigt eine Zunahme der älteren Bevölkerung, die eher den urbanen Raum als Lebensort sucht. Dies erhöht die Nachfrage nach guten Wohnlagen im urbanen Raum.
- Die Globalisierung in der Wirtschaft zeigt markante Risse, indem die geglaubt sicheren Versorgungspfade unsicher werden. Die Globalisierung der Wirtschaft ist jedoch eine Tatsache, die nicht einfach und geordnet rückversetzt werden kann. Dies bietet auch neue Chancen für lokale und regionale Angebote.
- Die Klimaziele fordern Verhaltensänderungen in verschiedenen Bereichen, die eine grosse Betroffenheit verursachen. Die stetige Klimaerwärmung ruft nach klimaangepassten Massnahmen, damit der Lebensraum lebenswert bleibt. Diese Massnahmen stehen oft im Konflikt mit anderen Interessen und Schutzbedürfnissen.
- Im Energiebereich wird eine neue Welle der Elektrifizierung ausgelöst vorzugsweise mit erneuerbaren Energien. Der Wegfall bestehender Energieerzeugungsanlagen und das Fehlen von Verträgen mit der EU führen zu absehbaren Versorgungsengpässen.

- Die Verwendung von Erdgas im Gebäudebereich wurde vor wenigen Jahren gefördert, auch im städtischen Bereich. Mittelfristig soll das Heizen mit Erdgas vermieden werden, einerseits aus Klimagründen, andererseits wegen der Abhängigkeit von politischen wenig stabilen Lieferländern. Energieverbände stehen als Alternativen im Vordergrund, da Wärmepumpen gerade in Altstadtliegenschaften schwierig einbaubar sind und zudem die Stromabhängigkeit vergrößern.
- Der Bau von Solaranlagen wird auch einen Druck auf die Hausdächer der Alt- und Innenstädte auslösen. In den Altstädten wird das Potenzial wegen der kleinen und verwinkelten Dachflächen eher klein sein. Dort stehen Energieverbände im Vordergrund.
- Die hohe Informationsflut über «Social Media» führt zur Verunsicherung der Gesellschaft und zu Wertveränderungen, die vor wenigen Jahren noch kaum denkbar waren. Die Unsicherheit beeinträchtigt das Leben der Gesellschaft in verschiedenen Facetten.
- Das Bevölkerungswachstum und der hohe Lebensstandard beanspruchen immer mehr Flächen. Mit Verdichtung der urbanen Räume wird versucht, die Flächenbeanspruchung zu reduzieren. Dies bedeutet, dass sich immer mehr Leute auf der gleichen Fläche bewegen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse und Verhaltensweisen können zu Konflikten und Aggressionen führen.
- Durch die Verdichtung muss mehr Freiraum zur Verfügung gestellt werden. Die Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume müssen erhöht werden. Dies stellt gerade im innerstädtischen Bereich eine grosse Herausforderung dar.
- Die Altstadt und teils auch die Innenstadt sind eher ein Zielmarkt für private Investoren. Die Eigentümer wohnen nicht mehr im Objekt, identifizieren sich kaum mit dem Ort und sind oft schwer zu erreichen. Immer mehr Eigentümer sind Erbgemeinschaften, die keine gemeinsamen Absichten verfolgen.

Diesen Veränderungen kann in zweierlei Hinsicht begegnet werden. Entweder nimmt man sie zur Kenntnis und schaut, was sich aus diesen Veränderungen ergibt, oder man orientiert die Entwicklungsstrategie an den potenziellen Veränderungen, um zeitgerecht Massnahmen zur Qualitätserhaltung und -erhöhung in unseren Städten auslösen zu können.

Fazit:

Veränderungen zur Kenntnis zu nehmen und hinzunehmen, was sich daraus ergibt, ist einfach, weil politisch keine Verpflichtung zum Handeln besteht und ohne Handeln keine Fehleinschätzungen entstehen. Es ist jedoch besser, die Veränderungen aufzunehmen und diese an einer Stadtentwicklungsstrategie zu orientieren. Dadurch können zeitgerecht Massnahmen eingeleitet, die Veränderungen proaktiv angegangen und steuernde Handlungen ausgelöst werden, wo dies erforderlich und möglich ist.

2.2 Veränderungen in der Alt- und Innenstadt

In den Alt- und Innenstädten findet seit Jahrhunderten ein Veränderungsprozess statt. Gebäude wurden neu aufgebaut, umgebaut und wieder abgebrochen, Strassen wurden gebaut, erweitert und erneuert, Freiräume wurden geschaffen und umgestaltet. Treiber der Veränderungen sind neue zeitgerechtere Bedürfnisse und Nachfragen. Grundlage für die Umsetzung von Veränderungen sind seit Jahrzehnten ein Entwicklungsleitbild und daraus abgeleitet die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde und kantonale Gesetzesvorlagen.

Aber auch die sozialen Strukturen haben sich über die Zeit verändert. Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur ist auch eine Konsequenz aus den Veränderungen der Immobilien, denn über die Qualität des Angebots an Wohnungen wird die Bevölkerungsstruktur mitbestimmt. Es ist daher zielführend, eine Stadtentwicklungsstrategie zu erstellen, weil damit auch Vorstellungen über die Bevölkerungsstrukturen definiert werden. Die laufenden Diskussionen über den Umfang von sozialverträglichen Wohnungen im urbanen Raum bestätigen diese Aussage.

Eine Stadt erhält durch die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einen bestimmten Freiraum, in welchem sie entscheiden kann, was zulässig und nicht zulässig ist. Sie kann restriktive Vorgaben machen, oder eine offenere Ordnung erlassen. Wichtig aber ist, dass sich die Stadt und grundsätzlich alle Beteiligten und Betroffenen klar sind, in welcher Art und mit welchen Zielen sich eine Stadt entwickeln soll. Diese «Strategie» (Entwicklungsleitbild, Stadtentwicklungsstrategie) sollte die Grundlage für die BNO bilden und daher aus der BNO ersichtlich sein.

Wenn eine Stadt eine Entwicklungsstrategie vorgibt, so soll keine «städtische Diktatur» entstehen, der freie Markt soll seinen Platz im Rahmen der Gesetzesvorgaben behalten. Wird eine qualitativ gute Entwicklung angestrebt, braucht es einen Konsens über die Kriterien, die zu einem guten Gesamtergebnis für die Stadtentwicklung führen sollen und welche von allen zu berücksichtigen sind. Viele Beispiele zeigen, wie ein neues Gebäude oder eine veränderte Nutzung eine Innenstadt zu verändern vermag, sowohl in positiver wie auch negativer Hinsicht. Die Immobilien spielen im Bereich der Qualität einer Stadt eine wichtige Rolle.

Fazit:

Die Immobilien haben bezüglich ihrer Wirkung auf die Stadt einen wesentlichen und sichtbaren Einfluss. Deshalb ist es für eine Stadt zweckmässig, ein Immobilienentwicklungskonzept zu haben, welches den Beteiligten, insbesondere den Liegenschaftseigentümern, abgestimmt ist. Wichtige Erkenntnisse aus dem Immobilienentwicklungskonzept können in der BNO als Ausführungsbestimmungen Eingang finden.

2.3 Wem gehört die Stadt?

Die Veränderungen betreffen auch das Eigentum an den Liegenschaften in den Städten. In den letzten 20 Jahren soll sich schweizweit der Besitz durch institutionelle Investoren (Immobilien Gesellschaften, Baufirmen, Versicherungen, Pensionskassen, Banken, Anlagefonds) an Wohnungen in den grösseren Städten von 20% auf 40% erhöht haben (Bericht NZZ). Da den institutionellen Besitzern der Bezug zum Ort der Liegenschaft fehlt, oder nur beschränkt von Interesse ist, steht bei ihnen eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Alt- und Innenstadt nicht im Vordergrund.

Die Liegenschaften in den Aargauer Alt- und Innenstädten gehören neben den institutionellen häufig auch privaten Investoren. Das Problem bleibt das gleiche: Wie bei den institutionellen Eigentümern fehlt auch bei den privaten Eigentümern immer mehr der Ortsbezug. Die privaten Eigentümer wohnen nicht im Objekt, identifizieren sich daher nicht mit dem Ort und sind schwer zu erreichen. Immer mehr Eigentümer sind Erbgemeinschaften, die keine gemeinsamen Absichten verfolgen.

Es gilt gerade auch den institutionellen und den privaten nicht ortsansässigen Eigentümern klarzumachen, dass eine hohe Qualität der Immobilien eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung hat und daher im Interesse der Eigentümer und der Stadt liegen muss. Einerseits führt eine hohe Qualität der Immobilien zu einer hohen Qualität der Stadt. Andererseits wertet eine hohe Stadtqualität auch die einzelnen Immobilien auf.

Investitionen in die Ausstrahlung der eigenen Immobilien lohnen sich daher für die Eigentümerschaft nicht nur direkt, sondern auch indirekt. Die Bedeutung einer Immobilie (Bausubstanz und Nutzung) für die Stadtentwicklung zu kennen, ist also wichtig. Sie wird im Immobilienentwicklungskonzept IEK erfasst, weshalb das IEK für alle Beteiligten und Betroffenen wichtig ist.

Fazit:

Ein Immobilieneigentümer oder Investor muss wissen, dass die Qualität der Immobilien für den Eigentümer und die Stadt wichtig ist. Er muss auch erkennen, dass sich Investitionen in die Ausstrahlung der eigenen Immobilie lohnen, denn über die bessere Ausstrahlung seiner Immobilie ergibt sich eine gestiegene Gesamtausstrahlung der Stadt. Durch die gestiegene Gesamtausstrahlung der Stadt wird auch der Wert einer einzelnen Immobilie gesteigert. Um diese Tatsache darzulegen, ist ein Immobilienentwicklungskonzept, woraus die Bedeutung einer Immobilie für die Stadtentwicklung hervorgeht, ein wichtiges Instrument.

2.4 Alt- und Innenstadt sind eine Einheit

Die IG Aargauer Altstädte hat sich die Aufgabe gestellt, Massnahmen aufzuzeigen, um die Qualität der Altstädte positiv zu entwickeln. Die Aargauer Altstädte haben ein gutes Potenzial als qualitätsvoller Lebens- und Aufenthaltsort. Sie sind aber im Vergleich zu anderen Städten, wie Basel, Bern oder ausländische Altstädte, flächenmässig klein.

In einigen Städten sind die Altstadt und die Innenstadt eng miteinander verbunden und im Angebot voneinander abhängig. Sie können daher, was die Stadtentwicklung betrifft, nicht unabhängig betrachtet werden. Die koordinierte Entwicklung der Altstadt und der angebotenen Innenstadt ergibt Synergien, die es zu nutzen gilt.

Fazit:

Eine Entwicklungsstrategie soll nicht nur die Altstadt umfassen, sie soll die Entwicklung der Innenstadt mitintegrieren. Daher soll der Betroffenheitsbereich die Altstädte und die Innenstädte gemeinsam umfassen, dort wo die Altstadt und die Innenstadt funktional miteinander verbunden sind.

2.5 Betrachtungszeitraum

In diesem Dokument wird aufgezeigt, dass mit einem Immobilienentwicklungskonzept IEK den globalen Veränderungen und Herausforderungen im Bereich der Immobilien begegnet werden kann, damit die Qualität des Lebensraums Altstadt und Innenstadt gehalten, resp. verbessert werden kann.

Viele dieser Veränderungen werden uns über die kommenden Dekaden beschäftigen. Daher müssen Entwicklungsstrategien längere Zeiträume aufnehmen, wie z.B. eine Energiestrategie bis 2050. Dies gilt grundsätzlich auch für die Entwicklung des urbanen Raums. Allerdings erfordert die Entwicklung des urbanen Raums kurzfristigere Betrachtungszeiträume, da sich schnell Veränderungen einstellen z.B. durch den Abbruch und Neubau von Gebäuden. Ein Betrachtungszeitraum von 10 Jahren erscheint daher als zweckmässig.

Fazit:

Eine Entwicklungsstrategie für eine Alt- und Innenstadt und das daraus abgeleitete IEK müssen vorab auf die ersten 10 Jahre nach Inkraftsetzung der Strategie ausgerichtet werden. Sie müssen aber auch sich abzeichnende längerfristige Entwicklungen im folgenden Jahrzehnt einbinden können, da Immobilien eine lange Lebensdauer haben.

3. Einflussbereiche und Einflussmöglichkeiten

3.1 Einflussbereiche

Das Ziel der Entwicklung der Alt- und Innenstädte liegt darin, die Lebensqualität und die Attraktivität für alle Beteiligten und Betroffene zu erhöhen. Die Attraktivität und Qualität einer Stadt als Lebens- und Wirtschaftsort hängen von sehr vielen Faktoren ab, unter anderem auch von den individuellen Erwartungen der Beteiligten. Daher stellt sich die Frage, ob eine Entwicklung in einer Alt- und Innstadt überhaupt auf gemeinsame Ziele ausgerichtet werden kann.

Eine zielorientierte Entwicklung ist dann möglich, wenn eine von den - wesentlichen - Beteiligten und Betroffenen akzeptierte Strategie vorliegt. Diese Strategie muss sich auf die Sachbereiche konzentrieren, die einerseits für die Entwicklung wichtig und andererseits direkt steuerbar sind. So wird z.B. mit einer Bau- und Nutzungsordnung direkt auf die Entwicklung der Immobilien Einfluss genommen, je nach Gemeinde und je nach Stadtgebiet mehr oder weniger stark. Die Wirkung der Einflussnahme wird im Stadtbild sichtbar.

Etwas unterschiedlicher ist dies z.B. im Sachbereich Bildung. Eine Gemeinde mit einem guten Bildungsangebot (z.B. mit Tagesstrukturen) wird für Familien mit Kindern im Ausbildungsalter als attraktiv empfunden, sodass diese Familien eher zuziehen. Die Wirkung dieser Sachbereiche auf die Qualität der Stadt ist so eher funktional, also indirekt.

Die verschiedenen Sachbereiche, welche in einer Stadt für die Qualität relevant sind, können in die folgenden Blöcke gegliedert werden:

A. Immobilien und Freiräume

- Qualität der Liegenschaften bezüglich Bausubstanz, Erscheinungsbild
- Qualität der Nutzungen der Liegenschaften und der Nutzungsvielfalt (Läden, Büro, Gewerbe, Wohnen)
- Qualität der Strassen und Plätze
- Qualität der Freiräume, Gärten und Pärke

B. Gesellschaft und Angebote

- Struktur der Wohnbevölkerung
- Qualität der Grundversorgung
- Qualität der Arbeitsplätze
- Qualität der Gastronomie
- Qualität des Bildungsangebots
- Qualität des Kulturangebots
- Qualität der öffentlichen Sicherheit
- Qualität der regionalen Wirkung als Zentrumsstadt

C. Umwelt und Infrastruktur

- Qualität der verkehrlichen Erschliessung
- Qualität der Energieversorgung
- Qualität der mittelbaren Umgebung (Erholungsgebiet)
- Qualität des Stadtklimas

Eine Entwicklungsstrategie für eine Alt- und Innenstadt muss sich mit allen relevanten Sachbereichen auseinandersetzen. Insbesondere müssen Ziele für die einzelnen Sachbereiche formuliert werden, die mit den Betroffenen und Beteiligten abzustimmen sind.

Im Block «A. Immobilien» ist die Betroffenheit stark auf die Liegenschaftseigentümer und die Nutzer der Immobilien ausgerichtet. Zudem ist der Einfluss der Immobilien auf die Qualität einer Stadt besonders gross, sodass es empfehlenswert ist, gerade für diesen Block ein Vorgehen festzulegen, das eine gute Abstimmung mit den Betroffenen hat.

Fazit:

Eine zielorientierte Entwicklung ist dann möglich, wenn eine von den – wesentlichen - Beteiligten und Betroffenen akzeptierte Strategie vorliegt. Diese Strategie muss sich auf die Sachbereiche konzentrieren, die einerseits für die Entwicklung strategisch wichtig sind und andererseits direkt steuerbar sind.

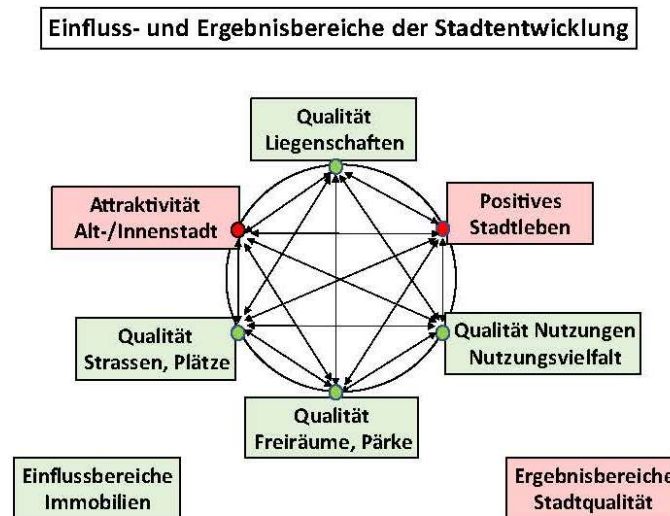
3.2 Einflussmöglichkeiten

Der Einfluss der globalen Veränderungen in unserer Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gemäss Kap. 2 sind schwer prognostizierbar. Gerade wegen dieser unsicheren Ausgangslage lohnt es sich, zur Entwicklung von wichtigen Bereichen Gedanken und Vorstellungen zu entwickeln. Wenn sich die Zuständigen und Verantwortlichen zu spät mit der Zukunft beschäftigen und die sich nicht über gemeinsame Ziele unter den Beteiligten und Betroffenen verständigt haben, müssen sie den Veränderungen hinterherlaufen.

Aufgrund der Komplexität kann die Entwicklung einer Alt- und Innenstadt nicht vom Staat alleine gesteuert werden. Auch kann die Entwicklung einer Alt- und Innenstadt nicht den verschiedenen Beteiligten überlassen werden mit der Begründung, sie wüssten am besten, was für die die Stadt gut sei. Das richtige Vorgehen liegt dazwischen und stützt sich darauf, dass die Entwicklungsstrategie zwischen den wesentlichen Beteiligten und Betroffenen, sowie dem Staat abgestimmt wird.

Wichtig ist, dass eine Einflussnahme, wie diese auch immer wahrgenommen wird, im öffentlichen Interesse liegen muss. Ist die Einflussnahme wesentlich, ist diese nur dann als zulässig zu betrachten, wenn ein klar überwiegendes öffentliches Interesse gegeben ist, das die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerschaft übersteigt.

Ein Immobilienentwicklungskonzept, das breit abgestützt ist, kann daher eine hilfreiche Basis zur Abklärung der Frage darstellen, wieweit in einer BNO oder in anderen rechtlich gültigen Dokumenten für einen Bezugssektor Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben gemacht werden können.



In der Grafik wird unterschieden zwischen Einflussbereichen und Ergebnisbereichen:

- Der Einflussbereich kann durch zielgerichtete Massnahmen qualitativ beeinflusst werden. Dazu gehören die Immobilien.
- Der Ergebnissbereich wird durch die getroffenen Massnahmen im Einflussbereich beeinflusst, die Beeinflussung ist also indirekt. Zu diesem Bereich gehören die Attraktivität der Alt- und Innenstadt, sowie die Qualität des Stadtlebens.

Mit der Einflussnahme auf die Immobilien (Liegenschaften, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke, Freiräume) bezogen auf die Qualität der Baustruktur und der Nutzungen, werden eine höhere Attraktivität der Alt- und Innenstadt und ein positives Stadtleben resultieren. Wichtig sind die qualitativ guten Nutzungen der Erdgeschosse, denn diese haben einen grossen Einfluss auf die Qualität der Alt- und Innenstadt. Die laufenden Veränderungen des Einkaufsverhaltens führen an vielen Orten zu einer unbefriedigenden Entwicklung der Ergeschossnutzungen, sowohl in den Alt- als auch in den Innenstädten.

Doch gerade in diesem Bereich ist eine Einflussnahme äusserst schwierig. Sie wird aufgrund der rechtlichen Situation meistens nur indirekt dadurch möglich sein, dass der Eigentümer zur Überzeugung gelangt, dass die Qualität der Immobilie im beidseitigem Interesse liegt, also im Interesse des Eigentümers selbst, aber auch im Interesse der Stadt und der Öffentlichkeit. Daher braucht es eine gemeinsam abgestimmte Strategie.

Fazit:

Es gilt in denjenigen Bereichen auf die Entwicklung der Alt- und Innenstadt Einfluss zu nehmen, in welchen die Qualität der Stadt verbessert werden kann und in welchen eine hohe Qualität im Interesse der Beteiligten und Betroffenen liegt.

Eine zielorientierte Entwicklung ist dann möglich, wenn eine von den wesentlichen Beteiligten und Betroffenen akzeptierte Strategie vorliegt. Diese Strategie muss sich auf die Sachbereiche konzentrieren, die einerseits für die Entwicklung wichtig und andererseits direkt steuerbar sind.

3.3 Beteiligte und Betroffene

Die Anzahl der Beteiligten und Betroffenen an der Entwicklung einer Alt- und Innenstadt ist gross. Die Interessen sind daher vielfältig und die Abstimmung unter den Beteiligten ist sehr komplex.

Als wesentliche Beteiligte für die Entwicklung der Alt- und Innenstadt gelten:

- Stadtexekutive
- Stadtverwaltung (Behörde, Denkmalschutz, Polizei, andere)
- Immobilieneigentümer
- Immobilienbenutzer
- Gewerbe (Detaillisten, Gastronomie, Gewerbebetriebe)
- Verkehrsanbieter (Verkehrsbetriebe, Taxigesellschaften, andere)

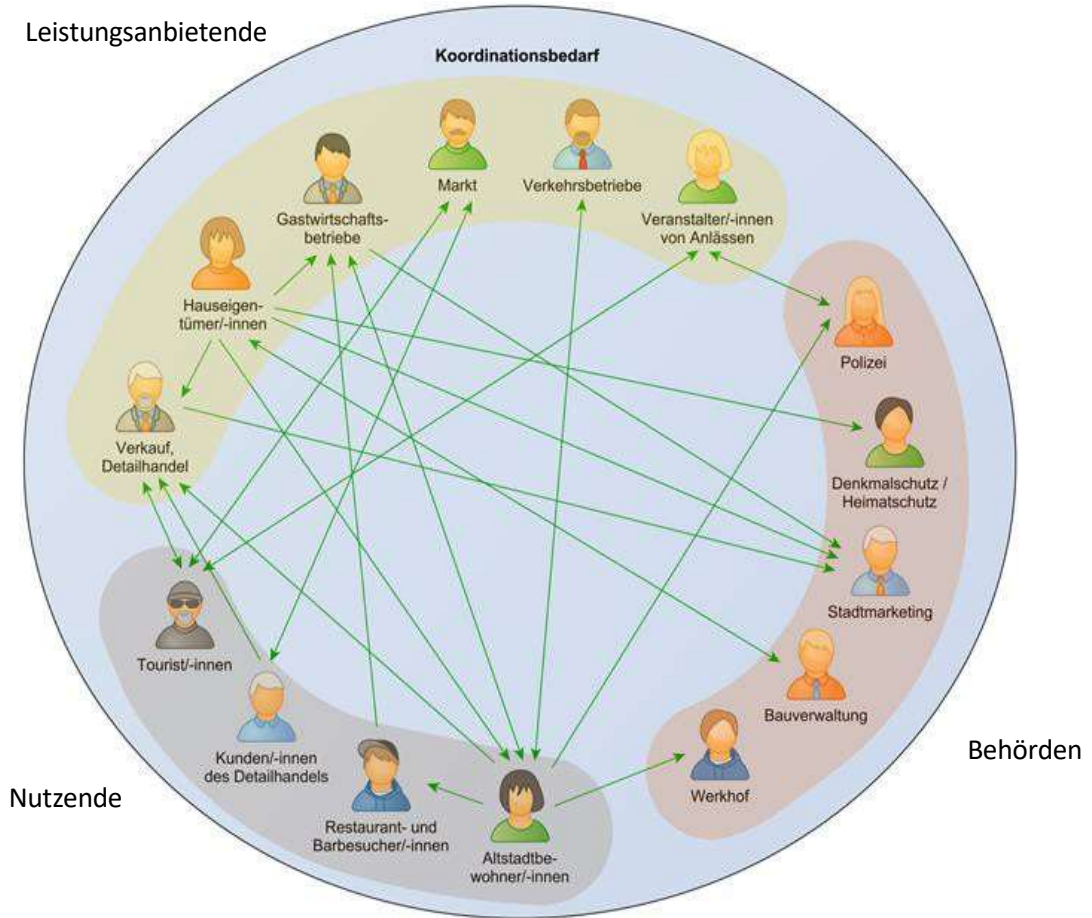
Es muss im Einzelfall entschieden werden, welche Beteiligte und Betroffenen einzubeziehen sind. Insbesondere bei institutionellen Liegenschaftseigentümern oder Erbgemeinschaften ist es schwierig, eine zuständige und kompetente Person integrieren zu können.

Um den Einbezug der Beteiligten und Betroffenen effizient zu gestalten, empfiehlt es sich, Entwürfe von Strategien in eine Vernehmlassung zu schicken. Das Verfahren darf sehr offen sein («Alles darf kritisiert werden», «Alle Vorschläge sind willkommen» etc.), um auch andere Meinungen und Vorstellungen aktivieren zu können.

Allerdings ist ein sehr offenes Mitwirkungsverfahren (z.B. grosser runder Tisch mit 200 Teilnehmenden) sehr aufwändig, auch in der Auswertung. Ein geeignetes Vorgehen für die Erstellung von Strategien, die einer Vernehmlassung unterstellt werden sollen, ist der «Konfektionierten Prozesses», wie er von der IG Aargauer Altstädte definiert wurde.

Fazit:

Der Einbezug der Beteiligten und Betroffenen muss sehr sorgfältig geplant werden. Es lohnt sich im Sinne eines effizienten Ablaufs, Entwürfe von Strategien in eine Vernehmlassung zu schicken und auf Veranstaltungen mit sehr vielen Personen und sehr vielen Meinungen über sehr viele Themen zu verzichten (Verfahren nach «Konfektionierter Prozess» der IG Aargauer Altstädte).



4. Zweck des Immobilienentwicklungskonzepts IEK

4.1 Definition Immobilie

Als Immobilie im Sinne des Immobilienentwicklungskonzepts wird das «unbewegliche Sachgut» im bebauten Raum der Alt- und Innenstadt in der Bauzone verstanden. Als Immobilie gelten daher Gebäude, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke, Freiräume im öffentlichen und privaten Besitz. Nicht dazu gehören Wälder, Flüsse, Bäche, da sie nicht zur Bauzone gehören.

4.2 Ziel des Immobilienentwicklungskonzepts IEK

Mit dem Immobilienentwicklungskonzept IEK wird ein Vorgehen zur Stärkung der Alt- und Innenstadt festgelegt.

Das Ziel des Immobilienentwicklungskonzepts IEK besteht darin, den Beteiligten und Betroffenen in einer Stadt zu zeigen, wie die **Bedeutung einer Immobilie und deren Nutzungen bezogen auf die Stadtentwicklung** beurteilt wird und wo ein Entwicklungspotenzial vorhanden ist, das die positive Stadtentwicklung unterstützen kann.

Dabei wird die Bedeutung der Immobilie für die Stadtentwicklung sowohl bezüglich der Bausubstanz als auch bezüglich der Nutzungen qualifiziert. Dieser Ansatz ist neu und unterscheidet sich von der rein auf den historischen Wert, resp. auf den Marktwert der Immobilie abgestützten Qualifikation.

Das **Immobilienentwicklungskonzept IEK bezieht sich auf einen bestimmten Teil der Stadt**, den Bezugssektor (siehe Kap. 5.1). Das IEK bezieht sich sowohl auf die Immobilien im privaten wie auch im öffentlichen Eigentum, denn in keinem anderen städtischen Raum besteht eine so grosse Abhängigkeit zwischen Privatem und der öffentlichen Hand, wie in der Alt- und Innenstadt. Es können Einzelliegenschaften oder ein Ensemble von Liegenschaften bewertet werden, je nach Ort und Baustruktur.

Einem Immobilienentwicklungskonzept können folgende Aussagen entnommen werden:

- a. Das IEK kann den Beteiligten (Immobilieigentümer, Immobilienbenutzer, öffentliche Hand) aufzeigen, welche Bedeutung die Immobilie und deren Nutzung bezogen auf die Stadtentwicklung und das Stadtbild hat
- b. Das IEK kann aufzeigen, wie die Strassen und Plätze die Stadtentwicklung bezüglich ihrer Funktion und ihrer Gestaltung unterstützen und wo Defizite sind.
- c. Das IEK kann aufzeigen, wie die Freiräume die Stadtentwicklung unterstützen, ob sie ihrer Funktion genügen und wo Defizite liegen.
- d. Das IEK kann Handlungsoptionen bei Immobilien hinsichtlich der angestrebten Stadtentwicklung aufzeigen.
- e. Das IEK kann das koordinierte Handeln unter den Beteiligten auf ein gemeinsames Ziel hin ermöglichen, sofern die Ziele bekannt und abgesprochen sind.

Das IEK nützt allen Beteiligten und Betroffenen einer Stadt, die an einer guten Entwicklung der Stadt interessiert sind, insbesondere den Behörden und der Verwaltung, den Liegenschaftseigentümern, dem Gewerbe, den Detaillisten und der Einwohnerschaft.

4.3 Wieso ein Immobilienentwicklungskonzept?

Mit jeder Investition oder Nutzungsänderung sind die Stadt und die Nachbarschaft betroffen, gerade dort, wo das Eigentum ohne oder mit sehr kleinem Grenzabstand gebaut ist. Weil diese enge Abhängigkeit in der Alt- und Innenstadt besteht, braucht es Rücksichtnahme und Verständnis. Daher ist nicht alles machbar, was sich ein Eigentümer oder eine Eigentümerin vorstellen kann.

Es gilt daher gerade in der Alt- und Innenstadt die folgende Maxime:

«Wenn der qualitative Wert der Altstadt vom qualitativen Wert der einzelnen Immobilie abhängt, kann der Entscheid über die Entwicklung der einzelnen Immobilie nicht vorbehaltlos dem einzelnen Eigentümer überlassen werden.»

Eine vergleichbare Ausgangslage wie bei einer geschlossenen Gebäudereihe in der Altstadt zeigt sich beim Stockwerkeigentum. Für das Stockwerkeigentum liegen klare rechtliche Grundlagen vor, die darauf beruhen, dass der einzelne Eigentümer seine Interessen den Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft zu unterstellen hat. So kann der einzelne Stockwerkeigentümer nur in einer beschränkten Masse eigene Vorstellungen bezüglich Baustruktur und Nutzung umsetzen. Die gleichen Überlegungen liegen der vorgenannten Maxime zu Grunde. Allerdings fehlen hier rechtliche Grundlagen für eine Umsetzung.

Die Wirkung eines Stadtteils (Altstadt, Innenstadt oder Teile davon) hängt ab vom Städtebau, vom Stadtbild, von den Nutzungen und der Nutzungsvielfalt, von der Bevölkerungsstruktur und deren Identität mit der Stadt. Die Immobilien, wie sie unter Kap. 4.1 definiert sind, spielen eine wesentliche Rolle für die Wirkung. Daher sind die verschiedenen Immobilieneigentümer stark gefragt in der Festlegung und in der Umsetzung der Maxime.

Im Rahmen der vorgenannten Maxime muss das Eigentumsrecht, wie auch andere Regelungen, wie z.B. die Bau- und Nutzungsordnung, respektiert werden. Die Eigentümer und Eigentümerinnen sollten im eigenen Interesse immer wieder Rechenschaft darüber abzulegen, ob und wie ihre Massnahme einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des Ganzen, also die Qualität der Stadt, haben.

Diese Maxime ist heute rechtlich nicht umsetzbar. Gefordert sind daher alle Immobilieneigentümer in der Alt- und Innenstadt. Ihr Interesse muss darin liegen, von einer guten Qualität des Umfelds ihres Eigentums profitieren zu wollen und zu können. So sollen Investitionen grundsätzlich dazu führen, dass die Qualität des Umfelds verbessert wird. Dann wird die Transformation des Umfelds in die richtige Richtung unterstützt.

Maxime:

Wenn der qualitative Wert der Altstadt vom qualitativen Wert der einzelnen Immobilie abhängt, kann der Entscheid über die Entwicklung der einzelnen Immobilie nicht vorbehaltlos dem einzelnen Eigentümer überlassen werden.

4.4 Was geschieht ohne Sektorstrategie?

Grundsätzlich ist es den Eigentümern der Immobilien freigestellt, im Rahmen der Rechtsordnung Nutzungen festzulegen. Liegt keine Sektorstrategie vor, wird sich die Entwicklung aus der Summe der Einzelentscheide der Eigentümer der Immobilien ergeben. Ob so der Bezugssektor zur Qualitätsverbesserung der Alt- und Innenstadt mithilft, ist dem Zufall geschuldet. Es ist anzunehmen, dass die Zufälligkeit bei einer auf Einzelentscheiden basierenden Entwicklung in der Regel nicht zu einer Qualitätssteigerung führt.

In einer Sektorstrategie wird die geplante Entwicklung aufgezeigt bezogen auf den Bezugssektor. Darauf abgestimmt können die Immobilieneigentümer, insbesondere auch die Stadtexekutive, das Handeln abstützen, resp. begründen. Liegt keine Sektorstrategie vor, kann es z.B. für die Stadtexekutive schwierig werden, einen strategischen Kauf einer Liegenschaft zu begründen, wenn sich diese Möglichkeit anbietet. (siehe Kap. 8, Nutzen des Immobilienentwicklungskonzepts).

Fazit:

Es empfiehlt sich, für den ausgewählten Sektor in der Alt- und Innenstadt eine Strategie über die Entwicklung zu erstellen, um der Zufälligkeit von Entwicklungen zuvorzukommen. Diese Sektorstrategie muss mit den Betroffenen und Beteiligten (Immobilieneigentümern, Gewerbe etc.) abgestimmt sein.

4.5 Umfang des Immobilienentwicklungskonzepts

Das Immobilienentwicklungskonzept schliesst grundsätzlich alle Immobilien in einem entsprechend den Zielen definierten Sektor (Bezugssektor Kap. 5.1) ein, also Gebäude, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke, die sowohl im öffentlichen oder privaten Besitz sind.

Das Immobilienentwicklungskonzept bezieht primär die Immobilien mit ein, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Bezugssektors, resp. der Alt- und Innenstadt haben. Der Umfang muss im Einzelfall definiert werden. Es empfiehlt sich, den Umfang in einer ersten Phase einzuschränken, um den Aufwand in Grenzen halten zu können. Das IEK kann in einer weiteren Phase verfeinert werden und schlussendlich den wesentlichen Teil der wichtigen Immobilien der Alt- und Innenstädte umfassen.

Wichtig:

Das Immobilienentwicklungskonzept IEK soll sich auf das Wesentliche beschränken, sich primär auf für die Stadt prägende Stadtteile beziehen und lokal abgegrenzt sein.

5. Voraussetzung für das Immobilienentwicklungskonzept

5.1 Ein Stadtteil als Bezugssektor für das IEK

Ein IEK soll auf einen für die Stadtentwicklung wichtigen Stadtteil bezogen werden, den Bezugssektor. Dieser Bezugssektor kann die Altstadt umfassen, sofern sie im Ausmass begrenzt ist, oder bei grösseren Altstädten auf Teile davon. Der Bezugssektor kann aber auch nur eine grosse Gasse umfassen, welche bezüglich Baustrukturen, Nutzungen und Strassengestaltung wichtig ist. Im Bezugssektor sollen für die Stadt wichtige Gebäude stehen, die in der IES abgehandelt werden sollen.

Beispiele für mögliche Bezugssektoren siehe Kap. 10.

5.2 Die Sektorstrategie

Damit ein Immobilienentwicklungskonzept IEK erstellt werden kann, sollte **für den betroffenen Sektor eine ortsbezogene und sektorspezifische Teilstrategie** erstellt werden, die **Sektorstrategie**, abgeleitet von der Entwicklungsstrategie für die Stadt. Der Grund dafür liegt auf der Hand, denn für eine Wertung der Immobilien und deren Nutzung muss Klarheit bestehen, wohin sich das Sektorgebiet entwickeln soll.

Ist der Bezugssektor eine breite Gasse mit Gastronomie, Bars und anderen Unterhaltungsstätten, wird sich die Entwicklung in ein ruhiges Wohngebiet kaum anbieten. Vielmehr ist dann festzuhalten, dass in diesem Sektor Gastronomie angesiedelt ist und wie die Regeln dafür lauten.

Die Sektorstrategie bezieht sich auf die städtische Entwicklungsstrategie, sofern eine solche vorhanden ist. Eine Sektorstrategie zu erstellen ist angezeigt, sofern von der Stadt Entwicklungen im entsprechenden Sektor erwartet werden. Entwicklungen können auch durch wesentliche Änderungen des Umfelds erforderlich werden.

Eine Sektorstrategie bezieht sich nicht auf die ganze Stadt, sondern nur auf einen Stadtteil (Ausnahme können bei kleinen Städten vorkommen). Gerade in der Altstadt führen in sich geschlossene Gassen zu Identifikationsgebieten. Für solche «Einheiten» soll in der Sektorstrategie eine Aussage gemacht werden.

Die Sektorstrategie kann über Folgendes Aussagen machen:

- Angestrebte Richtung der Entwicklung der sozialen Strukturen
- Angestrebte Entwicklung des Angebots im Detailhandel und Gewerbe
- Angestrebte Entwicklung der Gastronomie (Lage, Umfang, Emissionen)
- Angestrebte Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs (Motorfahrzeuge, Werkfahrzeuge, Fahrradverkehr, Fussgänger)
- Angestrebte Freiräume, Grünräume oder Begegnungszonen

Einige dieser Bereiche werden schon mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geregelt sein. Es genügt aber nicht, in der BNO in einer Bauzone «Wohnen» als Nutzung vorzugegeben. Wichtig ist, dass ausgesagt wird, welche Art von Wohnen in einem Bezugssektor erwartet wird und welche sozialen Strukturen die Funktion Wohnen einbringen soll. Denn es kann für eine Stadt nicht gleichgültig sein, welche Qualität die sozialen Strukturen in einzelnen Quartieren haben.

Beispiel Sozialstrukturen:

Für einen Teil einer Altstadt wird angestrebt, dass die Sozialstrukturen durchmischt sind, d.h. Jung bis Alt sollen in diesem Quartier wohnen. Um diese Zielsetzung umzusetzen, müssen die Immobilien, also Gebäude, Strassen, Plätze, Freiräume, die Voraussetzungen schaffen, damit sich diese Sozialstrukturen entwickeln können. Werden z. B. nur kleinere Wohnungen ohne Lift angeboten, kann nicht damit gerechnet werden, dass sich Familien oder Senioren und Seniorinnen dafür interessieren, dort zu wohnen. Werden familien-gerechte Wohnungen angeboten, aber die Strasse vor dem Haus sind nicht spieltauglich oder weit und breit ist kein Kinderspielplatz vorhanden, wird das Interesse von Familien an einer Wohnsitznahme beschränkt bleiben. Die Immobilien spielen also eine entscheidende Rolle, wie sich ein Quartier entwickelt. Die Sektorstrategie muss darauf eingehen.

Beispiel Langsamverkehr:

Vielerorts in städtischen Räumen besteht die Verkehrsstrategie, den Langsamverkehr (E- Fahrräder, Lastenvelos, Trotinetts) zu fördern. Für die Alt- und Innenstädte ergeben sich daraus Konsequenzen. Die Strassen, insbesondere auch in der Altstadt, müssen fahrradtauglich sein. In den Wohnhäusern müssen Parkplätze zur Verfügung stehen, denn ein Abstellen auf den Gassen ist nicht zumutbar. Vor den Einkaufsläden in der Innenstadt müssen Parkplätze bereitgestellt werden. Die Regelungen in Begegnungszonen müssen für alle Sicherheit bringen, auch für die Fussgänger. In dieser Beziehung bestehen noch grosse Defizite, die vor der Umsetzung der Strategie Langsamverkehr eliminiert werden sollten. In einer Sektorstrategie muss auf diese Punkte eingegangen werden.

5.3 Betroffene Sachbereiche

Das Immobilienentwicklungskonzept bezieht sich auf den Sachbereich «A. Immobilien» gemäss Kap. 3.1. Dieser umfasst:

- Qualität der Liegenschaften bezüglich Bausubstanz, Erscheinungsbild
- Qualität der Nutzungen der Liegenschaften und der Nutzungsvielfalt (Läden, Büro, Gewerbe, Wohnen)
- Qualität der Strassen und Plätze
- Qualität der Freiräume, Gärten und Pärke

6. Ablauf für die Erstellung eines Immobilienentwicklungskonzepts

6.1 Ablaufschritte

Schritt 1	Projektbegrenzung
1a	Erfassen der Grundlegendokumente, insbesondere Leitbilder, Entwicklungsstrategie, Bau- und Nutzungsordnung, andere
1b	Abgrenzung des Bezugssektors (Kap. 5.1)
1c	Zusammenstellung der Vorgaben aus den Grundlegendokumenten für den Bezugssektor
Schritt 2	Erstellen der Sektorstrategie
2a	Erstellen einer Sektorstrategie für den Bezugssektor mit den spezifischen Entwicklungszielen bezüglich der relevanten Sachbereiche (Siehe Kap. 3.1)
Schritt 3	Bestandesanalyse (Inventar)
3a	Systematisches Erfassen des relevanten Immobilieneigentums im Bezugssektor
3b	Aufnahme des Bestands der relevanten Immobilie bezüglich Lage, Bauzustand, Nutzung, Wohndichte, Schutzstatus.
Schritt 4	Wertanalyse (SWOT- Analyse)
4a	Vergleich der Resultate der Bestandesanalyse (Schritt 3b) mit den Vorgaben aus der Sektorstrategie (Schritt 2a).
4b	Zusammenstellung der positiven Werte (Gute Potenziale im Bezugssektor) und der negativen Werte (Defizite im Zustand im Bezugssektor)
4c	Analyse der positiven und negativen Werte, aufzeigen möglicher Massnahmen zur Förderung der Alt- und Innenstadt. (Aussage: «Es gibt Massnahmen für eine Förderung der Alt- und Innenstadt!»)
4d	Option: Anpassung der Sektorstrategie aufgrund der gemachten Erkenntnisse. Dann Wiederholung der Schritte ab Schritt 4a
Schritt 5	Erstellung Immobilienentwicklungskonzept
5a	Erstellen des Immobilienentwicklungskonzepts IEK aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse als ersten Entwurf zur Abstimmung unter den Betroffenen und Beteiligten
Schritt 6	Abstimmung IEK unter den Betroffenen und Beteiligten
6a	Abstimmung der Erkenntnisse aus dem IEK mit den wichtigen Betroffenen und Beteiligten, wie Liegenschaftseigentümern, Nutzern und Nutzerorganisationen etc.
6b	Einarbeitung der Abstimmung nach Schritt 6a in Schritt 5a
Schritt 7	Massnahmen umsetzen
7a	Massnahmen planen und Prioritäten setzen
7b	Massnahmen umsetzen
Schritt 8	Wirkung prüfen
8a	Die Wirkung der getroffenen Massnahmen sind systematisch zu prüfen, um bei nicht optimaler Wirkung Korrekturmassnahmen einzuleiten. Anpassen der Massnahmen.

6.2 Erläuterungen zu den Ablaufschritten

Schritt 1b	Bezugssektor
	<p>Ein IEK kann nicht auf einmal für die ganze Alt- und Innenstadt erstellt werden, der Umfang und das Betroffenheitspotenzial wäre zu gross. Das IEK muss immer auf die speziellen auf den Sektor bezogenen Verhältnisse abgestimmt werden. Sie muss die übergeordnete Entwicklungsstrategie (Leitbild o. ä) der Stadt unterstützen (siehe Kap. 2.1 ff)</p> <p>Das IEK für den ersten Sektor kann anschliessend als «Muster- IEK» für andere Sektoren verwendet werden.</p>
Schritt 3b	Bestandesanalyse der Immobilien im Bezugssektor
	Das IEK behandelt wichtige Immobilien im privaten Besitz und im Besitz der öffentlichen Hand. Ob alle Immobilien integriert werden, ist im Einzelnen zu entscheiden.
Schritt 4a	Wertanalyse, Kritische Fragen
	<p>Die Erkenntnisse aus der Bestandesanalyse sind u.a. aus den folgenden Fragen ableitbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterstützt die Immobilie die Ziele der Sektorstrategie ? - Sind die vorhandenen Nutzungen für die Entwicklung der Stadt wichtig? - Welche Nutzungen stehen einer guten Stadtentwicklung im Wege? - Ist das Potenzial für eine Nutzungsoptimierung vorhanden? - Welche Gebäude sind wichtig für das Stadtbild? - Unterstützen die vorhandenen Strassenräume und Freiflächen die Nutzungen im Bezugssektor? - Genügen die vorhandenen Freiräume und ihre Gestaltung der Nutzungen im Bezugssektor? - Genügen die Verbindungswege zwischen dem Bezugssektor und wichtigen Orten in der Stadt?
Schritt 4a	Wertanalyse, Bewertungsmatrix
	Welche Kriterien für eine Bewertung der Bedeutung einer Immobilie für die Stadtentwicklung angewendet werden sollen, hängt von der Bauweise und Nutzung der Immobilien im Bezugssektor ab. Die Bewertungsmatrix muss zu Beginn des Schritts 2 erstellt werden.
Schritt 6a	Abstimmung des IEK unter den Betroffenen und Beteiligten
	<p>Das IEK hat ein Betroffenheitspotenzial bei der Bevölkerung, bei den Detaillisten, bei der Gastronomie, beim Gewerbe und bei Dienstleistern.</p> <p>Ein IEK kann nur zu einem positiven Resultat für die Stadt führen, wenn sie eine breite Zustimmung unter den Beteiligten und Betroffenen hat. Wie diese Zustimmung gewonnen werden kann, muss im Einzelfall festgelegt werden (Runder Tisch, Publikumsbefragungen, Infoveranstaltungen, Mediationen).</p>

Schritt 8a	Wirkungsprüfung
	Wie bei jeder Umsetzung von Massnahmen empfiehlt es sich, die Wirkung der Massnahmen zu erfassen. Über die Ausweisung der Wirkung können Schlüsse über die Effizienz der Massnahmen gezogen werden, was eine wichtige Erkenntnis ist, um weitere Massnahmen planen und umsetzen zu können.

6.3 Prozessführung

Der Prozess zur Erstellung eines Immobilienentwicklungskonzepts IEK kann sich auf den **«Konfektionierten Prozess»** der IG Aargauer Altstädte abstützen. Wichtig ist, dass die Stadtexekutive eine gute Vorstellung hat, wohin der Prozess führen soll.

Die Federführung für die Erstellung eines IEK liegt primär bei der Stadtexekutive. Sie verfügt über wichtige Informationen z.B. über die Eigentumsverhältnisse. Bei ihr liegt auch die städtische Planungshoheit. Inwieweit die Federführung anderen Organisationen übertragen werden kann, muss im Einzelfall festgelegt werden.

7. Nutzen des Immobilienentwicklungskonzepts

Das Immobilienentwicklungskonzept IEK ist ein Dokument, das für die Entwicklungen im Lebensraum Alt- und Innenstadt eine abgestimmte Grundlage bildet und daher als Gestaltungsmittel verwendet werden kann. Es ist eine Handlungsempfehlung der IG Aargauer Altstädte. Über ein IEK kann die Qualität der Alt- und Innenstadt gefördert werden. Nachstehend sind einige Beispiele des Nutzens eines IEK aufgeführt.

Unterstützende Investitionen durch öffentliche Hand

Mit unterstützenden Investitionen durch die öffentliche Hand können Investitionen Privater unterstützt werden. So kann der Ausbau des Freiraums parallel zum Ausbau des Wohnraums umgesetzt werden, wenn im IEK erkannt wird, dass der neugebaute Wohnraum zu wenig öffentlichen Freiraum vorfindet. Da über das IEK die Erkenntnis, dass zu wenig Freiraum besteht, schon vor der Planung des neuen Wohnraums bestanden hat, kann die Planung des Freiraums parallel zur Planung des Wohnraums erfolgen.

Gute Energieversorgung

Die Qualität der Energieversorgung von neuen oder veränderten Nutzungen kann über das IEK früh erkannt werden. Ist ein Bezugssektor ungenügend mit Energie versorgt (z.B. Fernwärme) muss nicht so lange zugewartet werden, bis ein Bauherr neu bauen will, um zu erkennen, dass Massnahmen notwendig werden für eine zuverlässige Energieversorgung. Dank dem IEK ist frühzeitig klar, wo Engpässe bestehen.

Belebung der Altstadt

Ein Bezugssektor hat wenig Besucherfrequenzen und leerstehende Räumlichkeiten. Mit einem Ausbau des öffentlichen Angebots (Museum, Bibliothek etc.) und einer Aufwertung des öffentlichen Raums werden Anreize für eine Belebung gesetzt. Die Besucherfrequenzen werden so zugunsten bestehender Nutzungen, z.B. der Gaststätte, erhöht. Diese Erkenntnisse generierte das IEK.

Ungenügende Sozialstrukturen

Gerade Altstadtquartiere haben die Tendenz aufgrund des Wohnungsangebot einseitige Sozialstrukturen zu generieren. Kleine Wohnungen vermögen einseitig gewisse Wohnbevölkerung anzuziehen. Auch wenn Häuser verkauft und neu genutzt werden, können sich durch Umbauten Veränderungen ergeben, welche die Entwicklungsstrategie der Stadt nicht unterstützen. Diese Erkenntnisse generiert des IEK.

Umfassende Aussenraumnutzung

Die Qualität einer Immobilie hängt ab von der Qualität des Aussenraums. Aus einer Beurteilung der Nutzung einer Immobilie kann abgeleitet werden, welche Anforderungen eine Nutzung einer Immobilie stellt, um optimal zu funktionieren. Diese Erkenntnisse generiert des IEK.

Erhalt strategisch wichtiger Liegenschaften

Mit der Bewertung der Liegenschaften im Rahmen des IEK wird ersichtlich, welche Liegenschaft bezüglich Stadtbild und/oder Nutzung für die Stadt eine wichtige Bedeutung darstellt. Für die Stadtexekutive muss daher gelten, alles zu unternehmen, um diese Immobilie und ihre Nutzung zu erhalten. Mit dem strategischen Erwerb der Immobilie kann die angestrebte Entwicklung ev. gesichert werden.

Umnutzung von Liegenschaften

Durch die gezielte Umnutzung von Liegenschaften kann die Transformation der Alt- und Innenstadt in die angestrebte Richtung unterstützt werden. Die gemeinsame Nutzung von zwei Liegenschaften kann eine Nutzung ermöglichen, die die Entwicklungsstrategie wesentlich besser unterstützt. Auch für diesen Fall kann die Stadt durch den Erwerb und Wiederverkauf Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen. Mit dem IEK wird erkannt, wo die Defizite liegen.

Aktive Immobilienpolitik der öffentlichen Hand

Um die Entwicklung einer Stadt in die angestrebte Richtung steuern zu können, ist die Möglichkeit eines Kaufs von Liegenschaften durch die öffentliche Hand im Finanzvermögen zu nutzen. Die Begründung des Kaufs stützt sich auf das IEK. Wichtig ist, dass dem Stadtrat in der Gemeindeordnung für den Kauf von Immobilien einen hinreichenden Spielraum gewährt wird, damit ein rasches Handeln gesichert ist. .

Ausbau der Erdgeschossnutzung

Durch den gezielten Ausbau der Erdgeschossnutzung mit einer publikumsorientierten Nutzung kann die Transformation der Alt- und Innenstadt in die angestrebte Richtung unterstützt werden. Um eine solche Aktion auszulösen, müssen die Defizite ausgewiesen sein, wie z.B. in einem IEK.

Ausbau der Aufenthaltsqualität

Durch den Ausbau der Aufenthaltsqualität durch Investitionen, die zum Verweilen animieren, kann eine einladende Atmosphäre geschaffen werden. Um eine solche Aktion auszulösen, müssen die Defizite ausgewiesen sein, wie z.B. in einem IEK.

8. Zuständigkeit für das Immobilienentwicklungskonzept

8.1 Zuständigkeit für die Erstellung des Immobilienentwicklungskonzepts

Da das Immobilienentwicklungskonzept der Entwicklungsstrategie der Stadt untergeordnet ist, sollte die Federführung für die Erstellung eines Immobilienentwicklungskonzepts bei der Stadtexekutive liegen. Diese zeichnet auch für die Umsetzung der städtischen Entwicklungsstrategie verantwortlich.

Das Immobilienentwicklungskonzept kann jedoch nicht als ein «Once-Trough-Dokument» durch die Stadtexekutiven erstellt werden, sondern es braucht eine enge Zusammenarbeit mit den wichtigen Eigentümern von Immobilien, mit dem Gewerbe, mit der Politik und mit anderen Betroffenen und Beteiligten.

8.2 Zuständigkeit für Planung und Umsetzung von Massnahmen

Die in einem Immobilienentwicklungskonzept aufgezeigten Massnahmen müssen durch die Immobilieneigentümer geplant und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben durch die entsprechenden Behörden bewilligt werden. Im Normalfall wird auch die Ausführung der Massnahmen durch den Immobilieneigentümer verantwortet und geleitet. Allerdings sind auch andere Modelle denkbar.

8.3 Zuständigkeit für die Finanzierung von Massnahmen

Für die Finanzierung von Massnahmen sind verschiedenste Modelle denkbar. Im Vordergrund stehen Finanzierungsmodelle durch die Immobilieneigentümer. Es sind aber auch Modelle denkbar, in welchen die Finanzierung von Massnahmen aufgrund des zu erwartenden Nutzens aus der Massnahme unter den Eigentümern aufgeteilt wird. Wichtig ist, dass im Immobilienentwicklungskonzept der Nutzen der Massnahme dargelegt wird, oder mindestens soweit aufgezeichnet wird, dass bei der Planung der Massnahme klar wird, wie sich der Nutzen auf die Eigentümer verteilt.

Für die öffentliche Hand kann sich der Erwerb von Immobilien, insbesondere von Liegenschaften, empfehlen, um eine angestrebte Entwicklung zu erreichen. Sollen von der öffentlichen Hand neue Rechtspersonlichkeiten (Aktiengesellschaft, öffentlichrechtliche selbständige Anstalt) geschaffen werden, um eine Immobilienstrategie umzusetzen, braucht es im Normalfall ein demokratisch abgesegnetes Konzept mit entsprechenden Grundsatzbeschlüssen. In verschiedenen Städten wurden Stiftungen gegründet, die als Zweck die Entwicklung von Immobilien erfüllen. Das IEK kann dafür eine Grundlage bilden.

Als gutes Beispiel dazu kann die Stadt Laufenburg genannt werden. Laufenburg hat eine klare Strategie für die Entwicklung der Altstadt als Bezugssektor festgelegt. Abgestützt auf dieser Strategie hat Laufenburg den Kauf von Liegenschaften begründet. Das Vorhandensein einer Strategie führte auch dazu, dass die Erneuerung der Liegenschaften, die von der Stadt gekauft wurden, nicht in Frage gestellt wurde. Der Kauf der Liegenschaften und deren Erneuerung haben den definierten Zweck, die Durchmischung der Sozialstrukturen in der Altstadt zu erreichen. Der Kauf der Liegenschaften wurde aus dem Finanzvermögen finanziert, da die Liegenschaften schlussendlich eine Rendite abwerfen sollen.

9. Verbindlichkeit des Immobilienentwicklungskonzepts

9.1 Gesetzliche Verbindlichkeit

Das Immobilienentwicklungskonzept IEK ist eine wichtige Grundlage für eine Stadt, um zielkonform und zeitgerecht handeln zu können. Grundvoraussetzung ist, dass das IEK mit den relevanten Beteiligten abgestimmt ist. Dazu gehören das Gewerbe (Detailisten, Gastronomie, andere) die Immobilieneigentümer, die politischen Parteien, die Bevölkerung. Ohne Abstimmung kann ein zeitgerechtes Handeln nicht umgesetzt werden.

Wesentliche Erkenntnisse aus dem IEK können in einer Bau- und Nutzungsordnung BNO aufgenommen werden oder in Verordnungen oder Reglementen festgehalten werden. Dadurch erlangen sie einen verbindlichen Status. Dass zur Erlangung einer Grundeigentümergebindlichkeit ein umfassendes Verfahren, wie für eine BNO, erforderlich ist, liegt auf der Hand.

Da die Erkenntnisse aus dem IEK zum Vorteil des Eigentums in der Stadt führen, ist es im Interesse jedes Eigentümers, die Erkenntnisse aus dem IEK in seine Entscheide einfließen zu lassen. Die Stadt kann ihre Entscheide in einem Baubewilligungsverfahren oder Umnutzungsverfahren mit den Erkenntnissen aus einem IEK begründen, resp. die Erkenntnisse können ins Verfahren integriert und bei beidseitigem Interesse umgesetzt werden.

9.2 Schutzstatus von Liegenschaften

In Altstädten, aber auch Innenstädten können verschiedene Liegenschaften einem Schutz unterstellt worden sein (Kommunaler Schutz, Denkmalschutz, andere). Diese Liegenschaften sollen analog den anderen Liegenschaften ins IEK aufgenommen werden, denn diese Liegenschaften sollten bezüglich ihrer Wirkung die Entwicklungsstrategie der Stadt unterstützen. Dies gilt insbesondere auch, was die Nutzung betrifft.

Dass durch die aus dem IEK abgeleiteten Werte ein Interessenskonflikt entstehen kann, liegt in der Sache selbst. Wird der historische Wert höher bewertet, als der Wert der Nutzung, kann dies zu einem Defizit für die Stadtentwicklung führen. Wird umgekehrt der Wert der Nutzung der Liegenschaft für die Stadtentwicklung höher gewichtet, als der historische Wert, kann dies zu Substanzverlusten führen.

Es wird im Einzelfall durch die Zuständigen unter Einbezug der gesetzlichen Vorgaben zu entscheiden sein, mit welchen Prioritäten die Gewichtung vorgenommen wird.

10. Beispiele für mögliche Bezugssektoren

Altstadt Aarau Rathausgasse.

Die Rathausgasse könnte zusammen mit der Kronengasse und der Metzgergasse den Bezugssektor bilden. Es sind drei Gassen, die sich für eine eigene «Sektorstrategie» anbieten: Die Häuser sind aneinandergesetzt und stehen so in sehr enger gegenseitiger Beziehung, sowohl was die Baustrukturen als auch die Nutzungen betrifft.



Baden/Ennetbaden, Bäderquartier

Gemeindeübergreifender Bezugssektor für welchen sich eine «Sektorstrategie» mit den Verbindungen zur Innenstadt Baden und nach Ennetbaden anbietet.



Kaiserstuhl.

Altstadt, welche sich als Sektor anbietet, da sie als Einheit wirkt und für eine «Sektorstrategie» nicht weiter unterteilt werden sollte. Wichtig ist der Einbezug von neuen Quartieren in die städtische Entwicklungsstrategie, damit sich die «Altstadt» und die neuen Quartiere funktional ergänzen und nicht konkurrenzieren.



Klingnau.

Kleine Altstadt mit enger Verknüpfung mit dem neueren Teil der Stadt. Es empfiehlt sich den Bezugssektor über die Altstadt zu legen und eine Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt und eine «Sektorstrategie» für die Altstadt zu erstellen.



11. Nomenklatur

Erklärung der in diesem Dokument verwendeten Fachbegriffe.

Fachbegriff	Erklärung	Referenz
Altstadt	Historischer Teil einer Stadt mit historisch entstandenen Strukturen und Gebäuden.	Kap. 2.4
Beteiligte	Natürliche und juristische Personen, welche an Veränderungen und Entwicklungen in der Alt- und Innenstadt beteiligt sind.	Kap. 3.3
Betrachtungszeitraum	Zeitliche Periode, für welche das Immobilienentwicklungskonzept Gültigkeit hat.	Kap. 2.5
Betroffene	Natürliche und juristische Personen, welche durch Veränderungen und Entwicklungen in der Alt- und Innenstadt betroffen sind.	Kap. 3.3
Bezugssektor	Sektor, auf welchen sich das Immobilienentwicklungskonzept bezieht.	Kap. 5.1
Einflussbereich	Der Einflussbereich stellt einen Sachbereich dar, der durch ein Handeln in seiner Wirkung beeinflussbar ist.	Kap. 3.2
Ergebnisbereich	Der Ergebnisbereich stellt einen Sachbereich dar, dessen Wirkung über einen Einflussbereich verändert werden kann.	Kap. 3.2
Finanzvermögen	Finanzvermögen der Stadt besteht aus Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgaben veräußert werden können.	Kap. 8.3
Immobilien	«Unbewegliches Sachgut» im bebauten Raum der Alt- und Innenstadt. Gebäude, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke, Freiräume im öffentlichen und privaten Besitz.	Kap. 4.1
Immobilienentwicklungskonzept IEK	Konzept formuliert ein Gedankengerüst zur Realisierung von etwas (Wikipedia). Mit dem IEK werden Immobilien aufgrund der strategischen Vorgaben aus der Entwicklungsstrategie der Stadt sowohl bezüglich Baustruktur als auch bezüglich Nutzung und Nutzbarkeit bewertet. Dazu werden auch Massnahmen zur Optimierung oder Verbesserung angedacht.	Kap. 4-9
Innenstadt	Teil einer Stadt, der mit der Altstadt funktional verbunden ist und daher koordiniert mit der Altstadt zu entwickeln ist.	Kap. 2.4

Fachbegriff	Erklärung	Referenz
Konfektionierter Prozess	Von der IGAA festgelegtes Verfahren zur Erstellung einer Strategie für die Entwicklung der Alt- und Innenstadt. Konfektioniert heisst, dass das mit der Strategie abzudeckende Themenfeld zweckmässig eingeschränkt, also konfektioniert, wird, damit die Umsetzung von Massnahmen beschleunigt werden kann.	Bericht IGAA
Liegenschaften im Finanzvermögen	Im Finanzvermögen sind die Liegenschaften, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung kaufmännisch gearbeitet werden kann.	Kap. 8.3
Liegenschaften im Verwaltungsvermögen	Im Verwaltungsvermögen sind die Liegenschaften, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (z.B. Schulhäuser, Altersheime)	Kap. 8.3
Sachbereich	Bereiche, die für die Qualität einer Stadt relevant sind.	Kap. 3.1
Sektor	Teil einer Alt- oder Innenstadt, für welchen ein Immobilienentwicklungskonzept erstellt wird.	Kap. 5.1
Sektorstrategie	Aus der Stadtentwicklungsstrategie abgeleitete ortbezogene und sektorspezifische Entwicklungsstrategie für einen festgelegten Teil der Stadt (Bezugssektor), für welchen ein Immobilienentwicklungskonzept erstellt wird. Eine Sektorstrategie ist also eine auf den Sektor bezogene Teilstrategie.	Kap. 5.2
Stadtentwicklungsstrategie	Entwicklungsstrategie der Stadt, in welcher für ausgewählte Sachbereiche strategische Ausrichtungen aufgeführt sind. Mögliche Sachbereiche sind im Kap. 3.2 aufgeführt.	Kap. 1 Kap. 2.1
Verwaltungsvermögen	Verwaltungsvermögen der Stadt bestehend aus Vermögenswerten, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.	Kap. 8.3
Wertung	Feststellungen zur und Gliederung der Bedeutung einer Sache (Immobilien) für die Stadtentwicklung.	verschiedene

