

Immobilienentwicklungskonzept

Matrix für die Bewertung der Nutzungen von Liegenschaften

Grundlagedokument:

IG Aargauer Altstädte Immobilienentwicklungskonzept IEK für Alt- und Innenstädte

Inhalt

A. Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

1. Absicht
2. Voraussetzung ist eine Entwicklungsstrategie
3. Inhalt der Bewertungsmatrix
4. Umfang der Bewertung
5. Nomenklatur

B. Bewertungsmatrix geordnet nach Sachbereichen

1. Wohnen
2. Läden
3. Gaststätte, Cafés, Fastfood
4. Dienstleistungen
5. Gewerbe

A. Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

1. Absicht

Gemäss dem «Immobilienentwicklungskonzept» der IG Aargauer Altstädte (IGAA) sollen die Bausubstanz und die Nutzungen einer Liegenschaft bezüglich ihrer Wirkung auf die Stadtentwicklung bewertet werden. Immobilien und deren Nutzungen können die Ziele der Stadtentwicklung unterstützen, sie können aber ebenso der geplanten Entwicklungsstrategie zu wider laufen.

In der Bewertungsmatrix werden Kriterien aufgeführt, nach welchen die Nutzungen der Liegenschaften bewertet werden können und nach welchen festgestellt werden kann, ob die Nutzungen die geplante Entwicklungsstrategie unterstützen.

2. Voraussetzung ist eine Entwicklungsstrategie

Voraussetzung für die Bewertung der Nutzungen einer Liegenschaft ist das Vorhandensein einer Entwicklungsstrategie für den zu betrachtenden Stadtsektor (Sektorstrategie). Liegt keine Sektorstrategie vor, kann über den Wert einer Liegenschaft keine Aussage gemacht werden und deren Nutzungen bezogen auf die Entwicklung des Sektors.

3. Inhalt der Bewertungsmatrix

In der Bewertungsmatrix sind fünf Hauptnutzungen aufgeführt: «Wohnen», «Läden», «Gaststätte, Cafés, Fast-Food», Dienstleistungen», «Gewerbe». Diese decken die wichtigsten Nutzungsarten einer Liegenschaft im städtischen Bereich ab. Sind andere Nutzungen in einer Liegenschaft vorhanden, können für diese vergleichbare Listen für die Bewertung der Nutzungen erstellt werden.

4. Umfang der Bewertung

Die Bewertung soll sich auf das Wesentliche beschränken. Sie soll eine Indikation aufzeigen, in welchem Umfang die Nutzungen in einer Immobilie die Entwicklungsstrategie unterstützt, resp. die vorgesehene Entwicklungsstrategie behindert. Führt der Bewertungsumfang gemäss der Bewertungsmatrix zu keiner qualifizierenden Aussage, müssen neue Kriterien aufgestellt werden.

5. Nomenklatur

ES Entwicklungsstrategie für Stadtsektor

B. Bewertungsmatrix geordnet nach Sachbereichen

1. Wohnen		Blatt 1 von 2		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Sozial- strukturen	Oberschicht	Familien								
		Wohnen im Alter								
		Erwerbstätige ohne Kinder								
		Durchmischt								
	Mittelschicht	Familien								
		Wohnen im Alter								
		Erwerbstätige ohne Kinder								
		Durchmischt								
	Unterschicht	Familien								
		Wohnen im Alter								
		Erwerbstätige ohne Kinder								
		Durchmischt								
Soziale Verhältnisse	Höhere EK	Wohnlage für hohe EK								
	Mittlere EK									
	Untere EK									
Infrastruktur	Spielplätze	In Gehdistanz vorhanden								
	Freiräume	In Gehdistanz vorhanden								
	Verweilräume	In Gehdistanz vorhanden								

Nomenklatur: ES Entwicklungsstrategie für Stadtsektor

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

1. Wohnen		Blatt 2 von 2		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Erreichbarkeit	Fussgänger	Gut erreichbar								
	Fahrrad	Gute Strassenbeläge								
		Gute Parkierung								
	Motorfahrzeuge	Parkierung bei Haus								
		Parkhaus nahe								
	ÖV Bus	Haltestelle in Gehdistanz								
	ÖV Bahn	Haltestelle in Gehdistanz								
Weitere	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt
Beurteilungen		In der Nachbarschaft								
	Nutzungssymbiose	Im Objekt								
		In der Nachbarschaft								

Beurteilung Wohnen	
------------------------------	--

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

2. Läden		Blatt 1 von 3		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig		stark
	Angebotsart	Täglicher Verbrauch								
		Angebot an Spezialprodukten								
		Ergänzendes Angebot								
	Konkurrenz-angebote	Keine Konkurrenz					X			
		Konkurrenz klein								
		Konkurrenz mittel								
		Konkurrenz gross								
	Nachfrage	Hohe Kundenfrequenz								
	Kundenfrequenz	Tiefe Kundenfrequenz								
		Mittlere Kundenfrequenz								
		Publikumsmagnet								
	Nachfrage	Innerstädtisch								
	Einzugsgebiet	Regional								
		überregional								
	Steuersubstrat	wesentlich								
		unwesentlich								
	Zukunfts Aussichten	gut								
		fragwürdig								

Nomenklatur: ES Entwicklungsstrategie für Stadtsektor

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

2. Läden		Blatt 2 von 3		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Infrastruktur	Freiräume	In Gehdistanz vorhanden								
	Verweilräume	In Gehdistanz vorhanden								
	Restaurant, Cafés	In Gehdistanz vorhanden								
Erreichbarkeit	Fussgänger	Gut erreichbar								
	Fahrrad	Gute Strassenbeläge								
		Gute Parkierung								
	Motorfahrzeuge	Parkierung bei Haus								
		Parkhaus nahe								
	ÖV Bus	Haltestelle in Gehdistanz								
	ÖV Bahn	Haltestelle in Gehdistanz								
Erreichbarkeit	Fussgänger	Gut erreichbar								
	Fahrrad	Gute Strassenbeläge								
		Gute Parkierung								
	Motorfahrzeuge	Parkierung bei Haus								
Weitere Beurteilungen	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt
		In der Nachbarschaft								
	Nutzungssymbiose	Im Objekt								
Weitere	Nutzungskonflikte	In der Nachbarschaft								
		Im Objekt								

Beurteilung Läden	
-------------------	--

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

3. Gaststätte		Blatt 1 von 5		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Speise-restaurant	Qualität	Obere Preisklasse								
		Mittlere Preisklasse								
		Untere Preisklasse								
	Angebotsvielfalt	Monopol								
		Eine von wenigen								
		Eine von vielen								
	Öffnungszeiten	Tag und Abend								
		Nur Tag								
		Nur Abend								
	Nachfrage Frequenzen	hoch								
		mittel								
		schwach								
	Angebot im Freien	Einzelne Tische								
		Viele Tische								
	Säle und Gruppenräume	Säle für Öffentlichkeit								
		Räume für Öffentlichkeit								
	Steuersubstrat	wesentlich								
		unwesentlich								
	Zukunftsaussichten	gut								
		fragwürdig								

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

3. Gaststätte		Blatt 2 von 5		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Weitere	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt
Beurteilungen		In der Nachbarschaft								
	Nutzungssymbiose	Im Objekt								
		In der Nachbarschaft								

Nomenklatur: ES Entwicklungsstrategie für Stadtsektor

Beurteilung Speise-restaurant	
---	--

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

3. Gaststätte		Blatt 3 von 6		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor		
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G	
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark		
Cafés	Qualität	Obere Preisklasse									
		Mittlere Preisklasse									
		Untere Preisklasse									
	Angebot	Nur Café									
		Café und Bäckerei									
		Café und anderes									
	Angebotsvielfalt	Monopol									
		Eine von wenigen									
		Eine von vielen									
	Öffnungszeiten	Tag und Abend									
		Nur Tag									
		Nur Abend									
	Nachfrage Frequenzen	hoch									
		mittel									
		schwach									
	Aussenbestuhlung	Einzelne Tische									
		Viele Tische									
	Steuersubstrat	wesentlich									
		unwesentlich									
	Zukunftsaussichten	gut									
fragwürdig											

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

3. Gaststätte		Blatt 4 von 6		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Weitere	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt
Beurteilungen		In der Nachbarschaft								
	Nutzungssymbiose	Im Objekt								
		In der Nachbarschaft								

Beurteilung Cafés	
-------------------	--

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

3. Gaststätte		Blatt 5 von 6		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor		
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G	
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark		
Fastfood	Qualität	Obere Preisklasse									
		Mittlere Preisklasse									
		Untere Preisklasse									
	Angebotsvielfalt	Monopol									
		Eine von wenigen									
		Eine von vielen									
	Öffnungszeiten	Tag und Abend									
		Nur Tag									
		Nur Abend									
	Nachfrage Frequenzen	hoch									
		mittel									
		schwach									
	Aussenbestuhlung	Einzelne Tische									
		Viele Tische									
	Steuersubstrat	wesentlich									
unwesentlich											
Weitere Beurteilungen	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt	
		In der Nachbarschaft									
	Nutzungssymbiose	Im Objekt									
		In der Nachbarschaft									

Beurteilung Fastfood	
--------------------------------	--

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

4. Dienstleistung		Blatt 1 von 1		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Bürobetrieb	Anzahl	gross								
	Arbeitsplätze	mittel								
		Einzelne								
	Kunden-	wesentlich								
	verkehr	gering					X			
	Steuersubstrat	gering								
		mittel								
		stark								
	Zukunfts-	gut								
	aussichten	fragwürdig								
Anzahl	gross									
Arbeitsplätze	mittel									
	Einzelne									
Weitere	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt
Beurteilungen		In der Nachbarschaft								
	Nutzungssymbiose	Im Objekt								
		In der Nachbarschaft								

Nomenklatur: ES Entwicklungsstrategie für Stadtsektor

Beurteilung Dienstleistung	
----------------------------	--

Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte

5. Gewerbe		Blatt 1 von 1		Wichtig für ES			Schadet ES		Bemerkungen zur Nutzung im Sektor	
Sachgebiet	Gruppe	Kriterien	A	B	C	D	E	F		G
			Zustand	Ziel ES	gross	mittel	wenig	mässig	stark	
Gewerbe	Anzahl	gross								
Handwerker	Arbeitsplätze	mittel								
Kunstgewerbe		Einzelne								
Coiffeursalon										
Nail-Studio	Kundenverkehr	wesentlich								
Physio		gering					X			
Gesundheit										
	Bezug lokaler	wesentlich								
	Dienstleistung	gering								
	Steuersubstrat	gering								
		mittel								
		stark								
	Zukunftsaussichten	gut								
		fragwürdig								
Weitere	Nutzungskonflikte	Im Objekt								Spalte B entfällt
Beurteilungen		In der Nachbarschaft								
	Nutzungssymbiose	Im Objekt								
		In der Nachbarschaft								

Nomenklatur: ES Entwicklungsstrategie für Stadtsektor

Beurteilung Gewerbe	
---------------------	--