

## **Die «Entwicklungsstrategie»**

### **Erklärungen zum Stellenwert und dem Inhalt**

Ergänzendes Dokument:

#### **Inhaltsstruktur einer Entwicklungsstrategie für Altstadtgebiete**

##### **Inhalt**

1. Vorbemerkungen
2. Wichtige Herausforderungen
3. Stellenwert von Strategien in der Politik
4. Wesentliches zur Entwicklungsstrategie
  - 4.1 Was kann eine Entwicklungsstrategie umfassen?
  - 4.2 Wie können Entwicklungsstrategien benannt werden?
  - 4.3 Wie können Hierarchien von Strategien aussehen?
  - 4.4 Wie kann eine Entwicklungsstrategie inhaltlich abgegrenzt werden?
  - 4.5 Wie kann eine Entwicklungsstrategie räumlich abgegrenzt werden?
  - 4.6 Wie können Änderungen in einer Entwicklungsstrategie aufgenommen werden?
  - 4.7 Wie ist die Zuständigkeit für Entwicklungsstrategien?
5. Rechtliche Gewichtung
6. Inhaltsstruktur einer Entwicklungsstrategie für Altstädte
7. Nomenklatur
8. Grundlegendokumente der IG Aargauer Altstädte

## 1. Vorbemerkungen

Der IG Aargauer Altstädte (IGAA) wurde von den Städten die Aufgabe gestellt, die Altstädte gemeinsam zu fördern und zu entwickeln, sowie bestehende und neue Angebote gemeinsam zu vernetzen und zu vermarkten. Die IG soll zudem als Plattform für den Austausch unter den Aargauer Städten in Bezug auf die innere Entwicklung dienen.

Der Vorstand der IGAA hat den Auftrag so umgesetzt, dass Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Massnahmen zur Entwicklung der Aargauer Alt- und Innenstädte erstellt wurden, die durch die Städte, betroffene Organisationen und Personen genutzt werden können. Die Dokumente sind auf der letzten Seite aufgeführt.

In diesem Dokument wird aufgezeigt, wie die IGAA den Stellenwert einer Entwicklungsstrategie einschätzt und was nach der IGAA unter einer Entwicklungsstrategie zu verstehen ist.

## 2. Wichtige Herausforderungen

Die Altstädte und Innenstädte stehen vor und in signifikanten Veränderungen. Das Umfeld verändert sich im Rahmen von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, technologischen und ökologischen Entwicklungen. Die Ausweitung der Digitalisierung in verschiedenen Lebensbereichen, aber auch die demografische Entwicklung, die Globalisierung und die Individualisierung unserer Gesellschaft beeinflussen die Entwicklung der Alt- und Innenstädte stark.

Die Aufwertung der Altstädte ist ein gegenwärtiges und anhaltendes Thema für alle Altstädte. Die Städte sollen attraktiv, belebt und interessant sein. Um eine nachhaltige Entwicklung der Alt- und Innenstädte erreichen zu können, muss gehandelt werden. Insbesondere ist wichtig, dass eine Entwicklungsstrategie für die Alt- und Innenstädte vorliegt, damit der Einfluss von Veränderungen daran gespiegelt werden kann.

## 3. Stellenwert von Strategien in der Politik

«Strategien» haben es in der Politik schwer, weil Strategien die Zukunft betreffen und teils die Meinung vertreten wird, dass eine Planung der Zukunft für eine Stadt faktisch unmöglich sei. Daher fehle den Strategien oft der Realbezug.

Die Erfahrungen zeigen, dass der Verzicht auf Entwicklungsstrategien zu Nachteilen führt. Liegt keine Entwicklungsstrategie vor, wird sich die künftige Entwicklung der Städte als passiv verlaufender, selbststeuernder Prozess abspielen. Mit einer Entwicklungsstrategie kann sich die künftige Entwicklung der Stadt als **aktiv verlaufender, teils gesteuerter Planungs- und Veränderungsprozess der Stadt** abspielen, was für die Stadtentwicklung zu grossen Vorteilen führen kann.

Die IG Aargauer Altstädte ist überzeugt, dass es für die Städte daher wichtig ist, den Entwicklungsprozess der Alt- und Innenstadt mit der Erstellung einer oder mit der Aktualisierung der **Entwicklungsstrategie** zu beginnen, gerade weil die Veränderungen in der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt heute gross sind.

Insbesondere nützt eine Entwicklungsstrategie, um daran den Einfluss von Veränderungen spiegeln zu können, um Handlungsoptionen zu erkennen und um Beteiligte und Betroffene einbeziehen zu können. Um handeln zu können, muss die Chance einer positiven Entwicklung erkannt werden und die für das Handeln nötige organisatorische Struktur bereitstehen.

Da Veränderungen schnell auftreten, ist das zeitrichtige Handeln, das konsequente Handeln, der Einbezug Beteiligter und Betroffener, sowie eine hohe Flexibilität erforderlich. Dazu braucht es eine Entwicklungsstrategie.

#### **4. Wesentliches zur Entwicklungsstrategie («Jede Entwicklungsstrategie ist anders»)**

##### **4.1 Was kann eine Entwicklungsstrategie umfassen?**

Eine Entwicklungsstrategie im Sinne der Dokumente der IGAA bezieht sich auf die **gesellschaftliche, raumplanerische, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Entwicklung** einer Stadt oder eines Teils davon.

Als Entwicklungsstrategie ist eine Zusammenstellung zu verstehen, die aufgestellt wurde, um prognostizierte künftige Veränderungen im Verlaufe der Zeit aufzuzeigen. Diese Veränderungen können als passiv verlaufender, selbststeuernder Prozess, oder als aktiv verlaufender, teils gesteuerter Planungs- und Veränderungsprozess entweder der gesamten Stadt oder von Teilen der Stadt verstanden werden.

##### **4.2 Wie können Entwicklungsstrategien benannt werden?**

Eine Entwicklungsstrategie kann unterschiedliche Namen haben. Gängige Bezeichnungen sind: Leitbild, Konzept, Richtplan (starker Bezug auf Raumentwicklung), Planung, Ordnung, Programm.

##### **4.3 Wie können Hierarchien von Strategien aussehen?**

Strategien können für sich selbst stehen. Sie können auch einer anderen Strategie untergeordnet oder anderen Strategien übergeordnet sein. Wichtig ist, dass der hierarchische Aufbau klar ist.

##### **4.4 Wie kann eine Entwicklungsstrategie inhaltlich abgegrenzt werden?**

Der Inhalt einer Entwicklungsstrategie kann verschiedene Sachgebiete umfassen, oder auch nur eines. Die Abgrenzung orientiert sich an den im Projektauftrag festgelegten Zielen.

##### **4.5 Wie kann eine Entwicklungsstrategie räumlich abgegrenzt werden?**

Die Entwicklungsstrategie kann das gesamte Stadtgebiet oder Teile davon umfassen. Teile einer Stadt werden «Stadtsektoren» genannt. Es gilt die räumliche Abgrenzung in der Strategie aufzuzeigen. Werden Strategien für Teile eines Ganzen erstellt, ist es wichtig, dass der Einfluss der Strategie für das Teilgebiet auf die Entwicklung der Nachbargebiete mitbewertet wird.

##### **4.6 Wie können Änderungen in einer Entwicklungsstrategie aufgenommen werden?**

Die Entwicklungsstrategie muss so aufgebaut werden, dass gesellschaftliche, umweltspezifische und wirtschaftliche Änderungen periodisch aufgenommen werden können.

Die Entwicklungsstrategie erfüllt eine wichtige Funktion, denn gerade in einer Zeit der Veränderungen ist eine Entwicklungsstrategie wichtig, denn anhand dieser Strategie können die Änderungen bezüglich ihrer Einflüsse auf die Stadtentwicklung bewertet werden.

#### **4.7 Wie ist die Zuständigkeit für Entwicklungsstrategien?**

Im Normalfall liegt die Federführung für eine Entwicklungsstrategie bei der Stadtexekutiven. Wichtig ist, dass die wichtigen Betroffenen und Beteiligten in den Erstellungsprozess intergriert werden, damit die Entwicklungsstrategie von der wesentlichen Mehrheit getragen werden kann.

### **5. Rechtliche Gewichtung**

Die Entwicklungsstrategie ist eine behördenverbindliche Vorgabe, eine direkte Rechtsverbindlichkeit wird nicht erwirkt. Die Behörden sind darangehalten, bei ihren Entscheidungen die Vorgaben aus der Entwicklungsstrategie einzubeziehen. Eine Rechtsverbindlichkeit kann z.B. erwirkt werden über den Einbezug der Festlegungen und Grundsätze der Entwicklungsstrategie in eine Bau- und Nutzungsordnung.

### **6. Inhaltsstruktur einer Entwicklungsstrategie für Altstädte**

Dieses Thema wird im Dokument der IG Aargauer Altstädte «Inhaltsstruktur einer Entwicklungsstrategie für Altstädte», Mai 2023, abgehandelt.

### **7. Nomenklatur**

Erklärung der in den Dokumenten der IGAA verwendeten Fachbegriffe mit Bezug auf Entwicklungsstrategien.

<b>Fachbegriff</b>	<b>Erklärung</b>
Altstadt	Historischer Teil einer Stadt mit historisch entstandenen Strukturen und Gebäuden.
Beteiligte	Natürliche und juristische Personen, welche an Veränderungen und Entwicklungen in der Alt- und Innenstadt beteiligt sind.
Betrachtungszeitraum	Zeitliche Periode, für welche eine Strategie Gültigkeit hat.
Betroffene	Natürliche und juristische Personen, welche durch Veränderungen und Entwicklungen in der Alt- und Innenstadt betroffen sind.
Bezugssektor	Sektor, auf welchen sich eine Strategie bezieht.
Einflussbereich	Der Einflussbereich stellt einen Sachbereich dar, der durch ein Handeln in seiner Wirkung beeinflussbar ist.
Ergebnisbereich	Der Ergebnisbereich stellt einen Sachbereich dar, dessen Wirkung über einen Einflussbereich verändert werden kann.

<b>Fachbegriff</b>	<b>Erklärung</b>
Immobilien	«Unbewegliches Sachgut» im bebauten Raum der Alt- und Innenstadt. Gebäude, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke, Freiräume im öffentlichen und privaten Besitz.
Immobilienentwicklungs-konzept IEK	Mit dem IEK werden die Nutzungen und die Nutzbarkeit von Immobilien in Bezug auf die Entwicklungsstrategie bewertet.
Innenstadt	Teil einer Stadt, der mit der Altstadt funktional verbunden ist und daher koordiniert mit der Altstadt zu entwickeln ist.
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.
Sachbereich	Bereiche, die für die Qualität einer Stadt relevant sind.
Sektor	Teil einer Alt- oder Innenstadt, für welchen ein Immobilienentwicklungs-konzept erstellt wird.
Sektorstrategie	Aus der Stadtentwicklungsstrategie abgeleitete ortbezogene und sektorspezifische Entwicklungsstrategie für einen festgelegten Teil der Stadt (Bezugssektor). Eine Sektorstrategie ist also eine auf den Sektor bezogene Teilstrategie.
Stadtentwicklungsstrategie	Entwicklungsstrategie der Stadt, in welcher für ausgewählte Sachbereiche strategische Ausrichtungen aufgeführt sind.
Wertung	Feststellungen zur und Gliederung der Bedeutung einer Sache für die Stadtentwicklung.

## 8. Dokumente der IG Aargauer Altstädte

### A. Umsetzungsberichte

<b>Konfektionierter Prozess</b>	Vorgehen zur Altstadtentwicklung	Februar 2019
<b>Massnahmenkatalog</b>	Nachschlagewerk mit 150 Massnahmen	Februar 2019
<b>Vademekum</b>	Nachschlagewerk	Februar 2019
<b>Kurzbericht «Konfektionierter Prozess»</b>	Kurzeinführung in den «Konfektionierten Prozess»	September 2023
<b>«Kuratierter Bericht»</b>	Online- Plattform zu den Themen Erdgeschossnutzung, Gassengestaltung, Ortsplanung, Leerstandsmanagement, Immobilienstrategie	Januar 2022
<b>Immobilienentwicklungskonzept IEK</b>	Vorgehen für die Bewertung von Nutzungen der Immobilien in Alt- und Innenstädten aus Sicht Stadtentwicklung	Mai 2022
<b>Bewertungsmatrix zum IEK</b>	Matrix für die Bewertung der Nutzung von Immobilien für die Stadtentwicklung	Oktober 2022
<b>Kurzbericht zum IEK</b>	Kurzeinführung ins Immobilienentwicklungskonzept für Alt- und Innenstädte	September 2024
<b>Kurzbericht Das «City-Management»</b>	Kurzeinführung ins City-Management für Aargauer Städte	September 2024
<b>Kurzbericht «Die Entwicklungsstrategie»</b>	Erklärungen zum Stellenwert und dem Inhalt einer Entwicklungsstrategie	August 2023
<b>Inhaltsstruktur Entwicklungsstrategie</b>	Zusammenstellung von möglichen Themen für eine Entwicklungsstrategie für Altstädte	August 2023
<b>«Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen am Beispiel der Pilotgemeinde Aarau</b>	Bericht über die Erfassung der Wirkung von verschiedenen Aufwertungsmassnahmen in der Alt- und Innenstadt Aarau mit Erklärungen und Erläuterungen	Juli 2023
<b>Kurzbericht «Wirkungsanalysen von Aufwertungsmassnahmen»</b>	Kurzeinführung in die Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen in Alt- und Innenstädten	August 2023

### B. Basisberichte

<b>Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt</b>	März 2027
<b>Aargauer Altstädte, Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen</b>	Januar 20217
<b>Freies WLAN im öffentlichen Raum in Aargauer Altstädten</b>	Oktober 2017
<b>Der Detailhandel in den Innenstädten</b>	Oktober 2017
<b>«Best Practice» zum Planen und Bauen in der Altstadt</b>	Februar 2027

Sämtliche Dokumente sind unter [www.aargauer-altstaedte.ch](http://www.aargauer-altstaedte.ch) einsichtbar.