

# **Das «Immobilienentwicklungskonzept»**

## **Kurzeinführung**

### **Grundlegendokumente:**

IG Aargauer Altstädte                      Immobilienentwicklungskonzept IEK für Alt- und Innenstädte  
August 2023

### **Inhalt:**

1. Vorbemerkungen
2. Wichtige Herausforderungen
3. Bedeutung des Immobilienentwicklungskonzepts «IEK»
4. Wesentliches zum Immobilienentwicklungskonzept «IEK»
  - 4.1 Was ist das Ziel des «Immobilienentwicklungskonzept IEK»
  - 4.2 Wieso darf und soll ein IEK erstellt werden?
  - 4.3 Welche Immobilien sind im IEK einzuschliessen?
  - 4.4 Welchen Umfang soll ein IEK haben?
  - 4.5 Auf welche Teile der Stadt bezieht sich das IEK?
  - 4.6 Wer sind die Beteiligten und Betroffenen des IEK?
  - 4.7 Welche Aussagen können aus einem IEK entnommen werden?
5. Erstellung eines IEK
  - 5.1 Ablaufschritte
  - 5.2 Prozessführung
6. Verbindlichkeit des IEK
  - 6.1 Gesetzliche Verbindlichkeit
  - 6.2 Schutzstatus von Liegenschaften
7. 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 das von der IGAA entwickelte Konzept für die Entwicklung der Immobilien in Alt- und Innenstädten zusammengefasst.

## **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. Der Entwicklung der Alt- und Innstädte muss eine hohe Priorität zugeordnet werden, da sich ohne Handeln nachteilige Veränderungen einstellen, welche die Qualität langsam erodieren lässt.

Die Qualität der Alt- und Innenstädte ist abhängig von vielen Parametern, wie Lebensqualität, Freiräume, Angebot für das tägliche Leben, Bildungsangebot, gewerbliches Umfeld, aber auch von der Qualität der Nutzung der Immobilien bezogen auf die Stadtentwicklung. Das IEK nimmt die Aufgabe zur Bewertung des Nutzens einer Immobilie bezogen auf die Stadtentwicklung auf und ist darum eine wertvolle Ergänzung, um die Entwicklung und Förderung der Altstadt zu unterstützen.

## **3. Bedeutung des Immobilienentwicklungskonzepts «IEK»**

### **3.1 Wieso ist ein «Immobilienentwicklungskonzept» wichtig**

Immobilien, wie Gebäude, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke, Freiräume, sind in einer Alt- und Innenstadt die Träger und Stützen des in der Stadt stattfindenden Lebens. Sie sind auch verantwortlich für die Attraktivität der Alt- und Innenstadt. Hat die Nutzung einer Immobilie eine positive Wirkung auf die Stadtentwicklung, nützt dies der Stadt selbst, aber auch den Eigentümern, den Beteiligten und Betroffenen.

Heute werden Immobilien in Altstädten nach ihrer historischen Bedeutung, ihrem Bauzustand und nach ihrem finanziellen Wert qualifiziert. Immobilien werden heute nicht auf ihrem Nutzen bezogen auf die Stadtentwicklung bewertet.

Mit dem Immobilienentwicklungskonzept IEK wird dieses Defizit behoben. Dies ist für eine Alt- und Innenstadt gerade in der heutigen Zeit der Veränderungen wichtig. Unterstützt eine Nutzung einer Immobilie das Stadtentwicklung nicht, wirkt sich dies nicht nur auf die einzelne

Immobilie aus, sondern auf ganze Stadtteile. Bei kleineren Altstädten, wie sie im Kanton Aargau typisch sind, kann so eine einzelne Immobilien Stadtteile in ihrer Entwicklung hemmen.

### **3.2 Ist eine Einflussnahme auf die Qualität der Nutzung einer Immobilie möglich?**

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 Stadt gut sei. Das richtige Vorgehen liegt dazwischen und stützt sich darauf, dass eine Entwicklungsstrategie zwischen den wesentlichen Beteiligten und Betroffenen, sowie dem Staat abgestimmt wird.

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

Die Einflussnahme auf die Nutzung einer Immobilie im öffentlichen Eigentum stellt weniger eine Schwierigkeit dar. Die Einflussnahme auf die Nutzung einer Immobilie im privaten Eigentum ist komplexer, da der Eigentumsschutz in der Schweiz einen hohen Stellenwert hat. Rechtliche Erlasse, wie die Bau- und Nutzungsordnung, nehmen Einfluss auf die Nutzung einer privaten Immobilie. Die Einflussnahme liegt so im öffentlichen Interesse.

Ist die Nutzung einer Immobilie, welche die Stadtentwicklung unterstützt, nicht gesetzlich geregelt, liegt sie aber im Interesse der Öffentlichkeit und im Interesse des privaten Eigentümers, kann über eine beidseits abgestimmte Entwicklungsstrategie ein freiwilliges Handeln des privaten Eigentümers zugunsten des Ganzen (z.B. die lebensfrohe Stadt) erreicht werden. Diese Chance gilt es mit einem IEK zu nutzen.

## **4. Wesentliches zum Immobilienentwicklungskonzept «IEK»**

### **4.1 Was ist das Ziel des «Immobilienentwicklungskonzept IEK» (Kap. 2.1 und 4.2)**

Das Ziel des Immobilienentwicklungskonzepts IEK besteht darin, die Beteiligten und Betroffenen in einer Stadt hinzuweisen, wie die Bedeutung einer Immobilie und deren Nutzungen bezogen auf die Stadtentwicklung beurteilt wird und wo ein Nutzungspotenzial vorhanden ist, das für die Stadtentwicklung förderlich sein kann.

### **4.2 Wieso darf und soll ein IEK erstellt werden? (Kap.4.3)**

Das IEK ist ein Eingriff in die Nutzung einer Immobilie. Es kann die Nutzungsvielfalt einschränken und individuelle Möglichkeiten der Eigentümer beschneiden. Dies ist nichts Neues, denn auch eine Bau- und Nutzungsordnung BNO schränkt die Entwicklung des Eigentums ein.

Die Begründung, dass ein IEK berechtigt ist, lässt sich aus der folgenden Maxime ableiten:

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

### **4.3 Welche Immobilien sind im IEK einzuschliessen? (Kap. 4.4)**

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.

#### **4.4 Welchen Umfang soll ein IEK haben? (Kap. 4.5)**

Das Immobilienentwicklungskonzept IEK soll sich auf die wesentlichen Immobilien beschränken und sich primär auf für die Stadt prägende Stadtteile beziehen und lokal abgegrenzt sein.

#### **4.5 Auf welche Teile der Stadt bezieht sich das IEK? (Kap. 5.1)**

Das Immobilienentwicklungskonzept IEK bezieht sich auf eine Altstadt oder auf Teile davon, den Bezugssektor. 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.

#### **4.6 Wer sind die Beteiligten und Betroffenen des IEK? (Kap. 3.3)**

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 die Stadtexekutive, die Stadtverwaltung (Bevölkerung, Behörde, Denkmalschutz, Polizei, andere), die Immobilieneigentümer und die Immobilienbenutzer, das Gewerbe (Detailisten, Gastronomie, Gewerbebetriebe), die Verkehrsanbieter (Verkehrsbetriebe, Taxigesellschaften, andere) und die Besucher.

#### **4.7 Welche Aussagen können aus einem IEK entnommen werden?**

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 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.

### **5. Erstellung eines IEK**

#### **5.1 Die Ablaufschritte (Kap. 6.1)**

Für die Erstellung eines IEK empfiehlt sich der folgende Ablauf:

1. Projektbegrenzung
2. Erstellen Sektorstrategie
3. Bestandesanalyse
4. Wertanalyse
5. Erstellung IEK
6. Abstimmung IEK unter den Beteiligten und Betroffenen
7. Massnahmen umsetzen
8. Wirkung prüfen

## **5.2 Prozessführung (Kap. 6.3)**

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.

## **6. Verbindlichkeit des IEK (Kap. 9)**

### **6.1 Gesetzliche Verbindlichkeit**

Das 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 (Detaillisten, 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.

Da die Erkenntnisse aus dem IEK zum Vorteil des Eigentums an der Immobilie führen, müsste es im Interesse jedes Eigentümers liegen, die Erkenntnisse aus dem IEK in seine Entscheide einfließen zu lassen.

Dies kann nicht immer vorausgesetzt werden. Die Stadt kann dann versuchen, die Erkenntnisse aus dem IEK in einem Baubewilligungs- oder Umnutzungsverfahren aufzunehmen, um ein gemeinsames Verständnis zu finden.

### **6.2 Schutzstatus von Liegenschaften**

In Alt- und 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 mit ihren Nutzungen die Entwicklung der Stadt unterstützen.

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. 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) publiziert.