

# Die «Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen»

## Kurzeinführung

### Grundlage:

Bericht «Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen» in Aargauer Altstädten,  
am Beispiel von Aarau, August 2023

### Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Wichtige Herausforderung
3. Die Wirkungsanalyse
  - 3.1 Zweck der Wirkungsanalyse
  - 3.2 Bezug der Wirkungsanalyse
  - 3.3 Direkte und indirekte Wirkung
  - 3.4 Negative Auswirkungen von Aufwertungsmassnahmen
4. Ablauf einer Wirkungsanalyse
  - 4.1 Grundsätzliches zum Verfahren
  - 4.2 Verfahrensablauf
5. Datenerfassung
6. Wirkungsziele
  - 6.1 Allgemein
  - 6.2 Kriterien zur Festlegung von Wirkungszielen
7. Indikatoren
  - 7.1 Direkte und indirekte Indikatoren
  - 7.2 Kriterien zur Festlegung von Indikatoren
  - 7.3 Beispiele von Indikatoren
8. Messmethoden
  - 8.1 Arten von Messmethoden
  - 8.2 Umfragen
  - 8.3 Beispiele von Messmethoden
9. Massnahmen bei langfristigen Projektabläufen
10. Dokumente 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 vorgegangen werden kann, um die Wirkung von Aufwertungsmassnahmen, die für die Entwicklung und Förderung der Altstädte ausgelöst werden, auszuweisen.

## **2. Wichtige Herausforderung**

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 verschiedene Lebensbereiche, 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 dies zu erreichen, werden zur Förderung und Entwicklung Aufwertungsmassnahmen geplant und umgesetzt.

Eher selten wird systematisch untersucht, ob realisierte Aufwertungsmassnahmen die geplante Wirkung erzielen konnten und ob sie sich bewährt haben. Diese fehlende Transparenz ist nachteilig, sowohl für den Projektanten als auch für den Auftraggeber, die Betroffenen und andere Beteiligte.

Eine Wirkungsanalyse soll dennoch nicht generell für alle Aufwertungsmassnahmen angesetzt werden, da damit immer ein relativ grosser Aufwand verbunden ist. Grundsätzlich sollte aber immer ein begründbarer Entscheid gefällt werden, ob für eine Aufwertungsmassnahme eine Wirkungsanalyse erstellt wird.

## **3. Die Wirkungsanalyse**

### **3.1 Was ist der Zweck einer Wirkungsanalyse?**

Mit einer Wirkungsanalyse soll die Wirkung einer Aufwertungsmassnahme systematisch erfasst werden. Damit kann rückgeschlossen werden, ob eine Aufwertungsmassnahme die geplanten Ziele erfüllen kann und in welchem Umfang. Es ergeben sich daraus auch Rückschlüsse, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind, um die geplanten Ziele zu erreichen. Über eine Wirkungsanalyse kann auch ein Optimierungspotenzial erkannt werden, was oft wertvoll ist.

Eine Wirkungsanalyse kann aufgrund der Komplexität des Umfelds oft nur den Trend aufzeigen. Dies ist jedoch wesentlich mehr, als wenn die Wirkung nur über intuitive Feststellung von Betroffenen und Beteiligten abgeleitet wird.

### **3.2 Worauf kann sich eine Wirkungsanalyse beziehen?**

Eine Wirkungsanalyse kann sich auf verschiedene Bereiche beziehen, je nach Ausrichtung einer Aufwertungsmassnahme, beispielsweise:

- Bezug auf Aspekte der Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt
- Bezug auf Befinden von Betroffenen und Beteiligten
- Bezug auf Verkehrsverhalten und Verkehrsflüsse
- Bezug auf Verbesserung der Siedlungsqualität
- Bezug auf Wertigkeiten von Immobilien

Der gewünschte Bezug muss zum Projektbeginn definiert werden.

### **3.3 Was ist eine direkte und eine indirekte Wirkung?**

Mit der Wirkung wird der Effekt einer Veränderung definiert. Die Wirkung einer Aufwertungsmassnahme kann direkt sein, wie bei einer neuen Verkehrsregelung, sie kann aber auch indirekt sein, wie bei einer Attraktivitätssteigerung einer Innenstadt mit daraus folgender Erhöhung der Immobilienpreise.

Die Wirkung kann sich zudem sofort nach der Umsetzung der Aufwertungsmassnahmen zeigen, oder auch erst mittel- oder längerfristig einstellen, insbesondere bei einer indirekten Wirkung.

Die Wirkungsanalyse muss immer auf die spezifische Aufwertungsmassnahme ausgerichtet sein. Trotzdem gibt es allgemeine Regeln zu berücksichtigen, wie dies nachstehend aufgeführt ist.

### **3.4 Ist eine negative Wirkung möglich?**

Eine Ausgleichsmassnahme kann für die einen Bezugsfelder eine positive Wirkung erzeugen, aber ebenso für andere Bezugsfelder eine negative Wirkung. Es gilt im Rahmen der Planung der Wirkungsanalyse sorgfältig abzuwägen, wie sich Aufwertungsmassnahmen gesamthaft auswirken.

### **3.5 Wie könne komplexe Wirkungszusammenhäng berücksichtig werden?**

Das Erfassen von Wechselbeziehungen und Wirkungszusammenhängen innerhalb eines komplexen Systems ist faktisch nicht möglich. Daher müssen als Kompensation Indikatoren festgelegt werden, die als repräsentativ für die Beschreibung bestimmter Zustände und Wirkungsweisen eines Systems erscheinen. Indikatoren können so Indizien für den mutmasslichen Zustand oder die Wirkungsweisen eines zu beobachtenden Systems sein. Indikatoren können auch zu einer Vereinfachung führen, indem sie vielfältige Mechanismen eines Systems auf die wesentlichen Zusammenhänge reduzieren.

Aufgrund dieser Komplexität empfiehlt es sich, eine Wirkungsanalyse klar abzugrenzen und sich auf überblickbare Zusammenhänge zu konzentrieren.

## 4. Ablauf einer Wirkungsanalyse

### 4.1 Grundsätzliches zum Verfahren

Die Wirkungsanalyse für eine Aufwertung der Alt- und Innenstädte beruht darauf, dass für definierte Sach- oder Betroffenheitsgebiete ein Vergleich von Indikatoren von **vor** der Realisierung zu **nach** der Realisierung der Aufwertungsmassnahme erstellt wird.

Die Wirkungsanalyse gemäss der IG Aargauer Altstädte beruht demzufolge darauf, dass einzig die Wirkung der Aufwertungsmassnahme, also des Outcomes, beurteilt werden soll. Nicht beurteilt werden sollen im Normalfall die erbrachten Leistungen (Output) und deren Qualität. Damit wird das Verfahren zweckmässig vereinfacht.

### 4.2 Verfahrensablauf

Die Wirkungsanalyse muss im Rahmen der Planung einer Aufwertungsmassnahme mitgeplant werden. Sie kann nur dann effizient und aussagekräftig werden, wenn sie bezüglich Umfang, Indikatoren, Betroffenheit etc. vor der Realisierung definiert ist.

Die WA findet daher in drei Phasen statt:

Phase A:	Planungsphase
Phase B:	Projektrealisierungsphase
Phase C:	Durchführungsphase

Verfahrensablauf		
Schritt	Thema	Fragestellungen
<b>A. Planungsphase</b>		
A.1	Wirkungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Wirkungen sollen nachgewiesen werden?</li> <li>- Warum sollen diese Wirkungen nachgewiesen werden?</li> <li>- Auf welche Bezugsfelder soll die Aufwertungsmassnahme eine Wirkung haben?</li> </ul>
A.2	Betroffenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welches Stadtgebiet wird beeinflusst?</li> <li>- Wer wird durch die Aufwertungsmassnahme betroffen?</li> <li>- Wer ist an der Aufwertungsmassnahme beteiligt?</li> <li>- Gibt es Hauptbetroffene? Welche?</li> <li>- Gibt es sekundär Betroffene? Welche?</li> </ul>
A.3	Indikatoren und Messmethoden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Indikatoren können die Wirkung zeigen?</li> <li>- Welche Daten müssen erfasst werden, um einen Vergleich VORHER/NACHHER machen zu können?</li> <li>- Mit welchen Messmethoden können die Indikatoren gemessen werden?</li> </ul>
<b>B. Projektrealisierungsphase</b>		
B.1	Aufnahme/ Wertung externer Einflüsse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche externen Veränderungen haben einen Einfluss auf die Wirkung der Aufwertungsmassnahme oder die Indikatoren?</li> <li>- Müssen Anpassungen an den Indikatoren oder am Messverfahren getroffen werden?</li> </ul>

<b>C. Kontrollphase</b>		
C.1	Kontrolle der Wirkung	<p>Durchführung der Aufwertungsmassnahme mit Aufnahme der Indikatoren und dem Vergleich VORHER/NACHHER.</p> <p>Vorgegeben sind aus der Phase A:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Systemgrenze (Schritt A.2)</li> <li>- Indikatoren (Schritt A.3)</li> <li>- Messmethoden (Schritt A.4)</li> </ul> <p>Eine Verfeinerung der Indikatoren und/oder Messmethoden kann fallweise notwendig werden.</p>

## 5. Datenerfassung

Der Datenerfassung in der Projektierungsphase und nach der Realisierung der Aufwertungsmassnahme kommt ein hoher Stellenwert zu.

Es gilt, vor der Auslösung einer Massnahme den Status-Quo zu erfassen (Baseline-Daten) als aktuellen Stand der Dinge, um später die Veränderung quantifizieren zu können. Wichtig ist, dass genügend und möglichst messbare Daten von der Ausgangslage vorhanden sind und in guter Qualität. Nur dann kann von einem Vergleich von vorher und nachher eine gute Aussage über die Veränderungen erwartet werden.

Es gilt den Zeitrahmen und die Frequenz festzulegen: Wann werden die Vorher- Daten vor der Massnahme erfasst, und wann werden die Nachher-Daten erfasst? Damit die Wirkung der Massnahmen gemessen werden kann, sind möglichst lange Zeitreihen anzustreben. Im Idealfall werden die Daten bereits durch Andere erhoben (z.B. Daten zur Bevölkerungsstruktur).

## 6. Wirkungsziele

### 6.1 Allgemein

Ein Wirkungsziel beschreibt einen angestrebten, zukünftigen Zustand. Das Wirkungsziel ist so zu formulieren, dass man sich die Veränderung konkret vorstellen kann. Es soll positiv formuliert werden. Das Projekt selbst ist nicht das Wirkungsziel, auch die geschaffenen Angebote nicht. Sie sind «Mittel zum Zweck», über welche die angestrebten Veränderungen bewirkt werden sollen.

### 6.2 Kriterien zur Festlegung der Wirkungsziele

Um Wirkungsziele festzulegen, können folgende Fragen herangezogen werden:

- Welche Veränderungen sollen mit dem Projekt bei der Zielgruppe bewirkt werden?
- Welchen Nutzen hat das Projekt für die Zielgruppe z. B. auf den Ebenen der Lebenslage oder des Wohlbefindens?
- Welche Veränderungen sollen im erweiterten Umfeld der Zielgruppe erreicht werden?

Wirkungsziele müssen das richtige Aggregationsniveau haben. Zu hoch aggregierte Wirkungsziele, wie z.B. «gut funktionierendes Gesundheitssystem», sind eher Ziele in einem Leitbild, als Wirkungsziele.

Wirkungsziele sollen nach Inhalt, Ausmaß und Zeit bestimmt sein.

Wirkungsziele werden durch die Festlegung von Kennzahlen beurteilbar gemacht und durch Zielwerte näher bestimmt. Bei den Kennzahlen handelt es sich um quantitative Messgrößen, die direkt oder indirekt Auskunft über die Erreichung des Wirkungsziels geben.

## **7. Indikatoren**

### **7.1 Direkte und indirekte Indikatoren**

Indikatoren dienen der Messung von Auswirkungen von Projekten. Jedem Element der Wirkungslogik sind spezifische Indikatoren zugeordnet, um den Umsetzungsstand zu erfassen. Indikatoren kommen als Hilfsmittel zum Einsatz, um gewisse Informationen anzuzeigen, die im Allgemeinen nicht unmittelbar messbar sind.

Die Festlegung von Indikatoren ist der Kern einer Wirkungsanalyse. Indikatoren zeigen den Effekt einer Aufwertungsmassnahme auf. Sie müssen daher in der Lage sein, diesen Effekt auszuweisen.

Direkte Indikatoren lassen sich vor allem für zählbare Sachverhalte und leicht messbare Wirkungen formulieren. Direkte Indikatoren ergeben sich daher oft unmittelbar aus den Wirkungszielen.

Indirekte Indikatoren weisen nur mittelbar auf den zu beobachtenden Sachverhalt hin. Sie werden genutzt, wenn es nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist, Daten zum Sachverhalt zu erheben. Indirekte Indikatoren werden vor allem dann eingesetzt, wenn qualitative Sachverhalte beschrieben werden: veränderte Lebensumstände, veränderte Einstellungen, verändertes Verhalten.

### **7.2 Kriterien zur Bestimmung von Indikatoren**

Bei der Festlegung von Indikatoren sind die folgenden Kriterien wichtig:

- Messbare und quantifizierbare Aspekte identifizieren, die mit der Aufwertungsmassnahme in Verbindung stehen
- Ein Indikator soll eindeutig sein
- Konkrete Aspekte aufnehmen, je konkreter, desto besser.
- Der Indikator soll beobachtbar sein und direkt mit den Zielen der Aufwertungsmassnahme in Verbindung stehen
- Skalen sind zu empfehlen (z.B. von 1 – 5)

### **7.3 Beispiele von Indikatoren**

- Gute Indikatoren:
- Umsatzsteigerung von Altstadtgeschäften
  - Veränderung der Bewohnerstruktur
  - Anzahl renovierter Gebäude
  - Anzahl Veranstaltungen und kulturellen Aktivitäten

- Schlechte Indikatoren:
- Schönheit der Altstadt (subjektiv)
  - «besser» etc. (unklar, was das genau bedeutet)
  - Indikatoren mit zu kurzer Datenreihe
  - Indikator, die von zu vielen externen Faktoren beeinflusst werden (Erschwerung der Interpretation)
  - Qualitative Indikatoren, die mit «Ja» und «Nein» beantwortet werden, erschweren die darauffolgende Interpretation

## 8. Messmethoden

### 8.1 Arten von Messmethoden

Ziel einer Messung ist es, ein Messergebnis als verlässliche Aussage über eine unbekannte Größe zu erhalten.

Sind die interessierenden Eigenschaften über das Messen eines Parameters zu erkennen, spricht man von direkter Messung (Temperatur, Fläche, Länge, Anzahl Bewegungen etc.). Ist dies nicht möglich oder ineffizient, muss eine indirekte Messung beigezogen werden, indem Indikatoren herangezogen werden.

Als direkte Messmethoden bieten sich an:

- Messen von Parametern
- Messen von Frequenzen
- Messen von Indikatoren

Als indirekte Messmethoden bieten sich die folgenden Methoden an:

- Aufnahme der Mietzinsentwicklung als Hinweis auf die Attraktivität eines Orts
- Aufnahme von Flechten als Indikator für die Luftqualität
- Umfragen in der Bevölkerung zur Abklärung der Akzeptanz von Veränderungen

### 8.2 Umfragen

Umfragen sind ein geeignetes Verfahren, um die Wirkung einer Massnahme zu ergründen. Aus der Umfrage für die Wirkungsanalyse von Massnahmen in der Stadt Aarau von 2022 konnten Antworten auf verschiedene wichtige Fragen gefunden werden:

Welche Kriterien gilt es bei einer Umfrage zu beachten?

- Fragen müssen kurz, einfach, klar und verständlich formuliert sein
- Fragen zum Alter, Wohnort, Geschlecht etc. helfen bei der Interpretation der Datenauswertung
- Zu Beginn der Umfrage soll ein Einleitungstext die Ausgangslage, der Grund für die Umfrage und die Zielsetzung erläutern. Es soll erwähnt werden, von wem die Umfrage durchgeführt wird. Ebenfalls zu erwähnen ist die Gewährung der Anonymität, was im Anschluss mit den Antworten geschehen wird und wie lange die Umfrage dauern wird. Beispielformulierung Anonymität: *«Die Daten werden anonym erhoben und können Ihrer Person nicht zugeordnet werden. Die Fragen zu den persönlichen Angaben dienen lediglich der statistischen Auswertung und werden streng vertraulich behandelt.»*
- Bilder lockern die Umfrage auf
- Das Ausfüllen der Umfrage darf nur wenig Zeit in Anspruch nehmen (max. 15 Min.)

- Die Umfrage soll für die gewünschte Zielgruppe einfach auszufüllen sein (z.B. online via Smartphone)
- Nachdem die Befragten die Umfrage ausgefüllt haben, sollten sie ihre Antworten nochmals anschauen können. Im Idealfall kann die Umfrage pro Person nur einmal ausgefüllt werden.
- Bei einer Online-Umfrage sollte die Umfrage nach Ablauffrist gesperrt werden
- Es empfiehlt sich ein Testdurchlauf

Wie wird heute die Bevölkerung angesprochen?

- Es empfiehlt sich generell genderneutrale Begriffe zu verwenden
- Bei den Einleitungsfragen zum Geschlecht sind die Optionen sorgfältig abzuwägen. Möglich sind z.B. die Optionen a) Mann, b) Frau, c) Andere / Ich bevorzuge keine Angaben.

Wie werden Umfragen publiziert und worauf ist zu achten?

- Abhängig von der Fragenstellung und den Plattformen der Gemeinden. Die gängigsten Varianten sind Online-Umfrage oder Strassenumfrage. Für eine höhere Rücklaufquote lohnt es sich, die Umfrage im Voraus über die Stadtportale zwei bis dreimal anzukündigen. Auch Flyer und Plakate können dabei helfen.

Weitere wichtige Punkte?

- Offene Bemerkungsfelder können zu wichtigen Zusatzinformationen verhelfen. Allerdings besteht auch das Risiko, dass zu viel und am Thema vorbei geschrieben wird. Es gilt im Voraus abzuwägen, wo und wie viele offene Bemerkungsfelder notwendig sind.
- Es sollen die gleichen Fragen in gewissen Abständen gestellt werden, damit die Veränderungen über die Zeit ersichtlich werden.

### **8.3 Beispiele von Messmethoden**

Mögliche Messmethoden sind:

- Analyse wirtschaftlicher Indikatoren (Umsatz, Immobilienpreise, Tourismuszahlen)
- Statistische Analysen
- Messungen mit geeigneten Instrumenten
- Qualitative oder quantitative Beobachtungen
- Befragungen von Betroffenen
- Workshop mit Betroffenen
- Historische Forschung mit Archivarbeit und ggf. Textanalysen
- Vergleichsstudien (bspw. mit einer vergleichbaren Altstadt ohne diese Massnahme)
- Qualitative Interviews (Online-Besprechung, schriftlich, in Person)

### **9. Massnahmen bei langfristigen Projektabläufen**

Bei längerdauernden Zeiträumen für die Umsetzung von Aufwertungsmassnahmen empfiehlt es sich, Zwischenziele festzulegen. Es gilt dabei festzustellen, ob das Projekt noch auf dem Zielpfad ist und ob die festgelegten Indikatoren noch richtig angesetzt sind. Indikatoren können bei über eine längere Periode ihre Aussagekraft verlieren, wenn sich das Umfeld durch externe Geschehnisse verändert hat.

## 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 Der «Konfektionierte 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 Die «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.