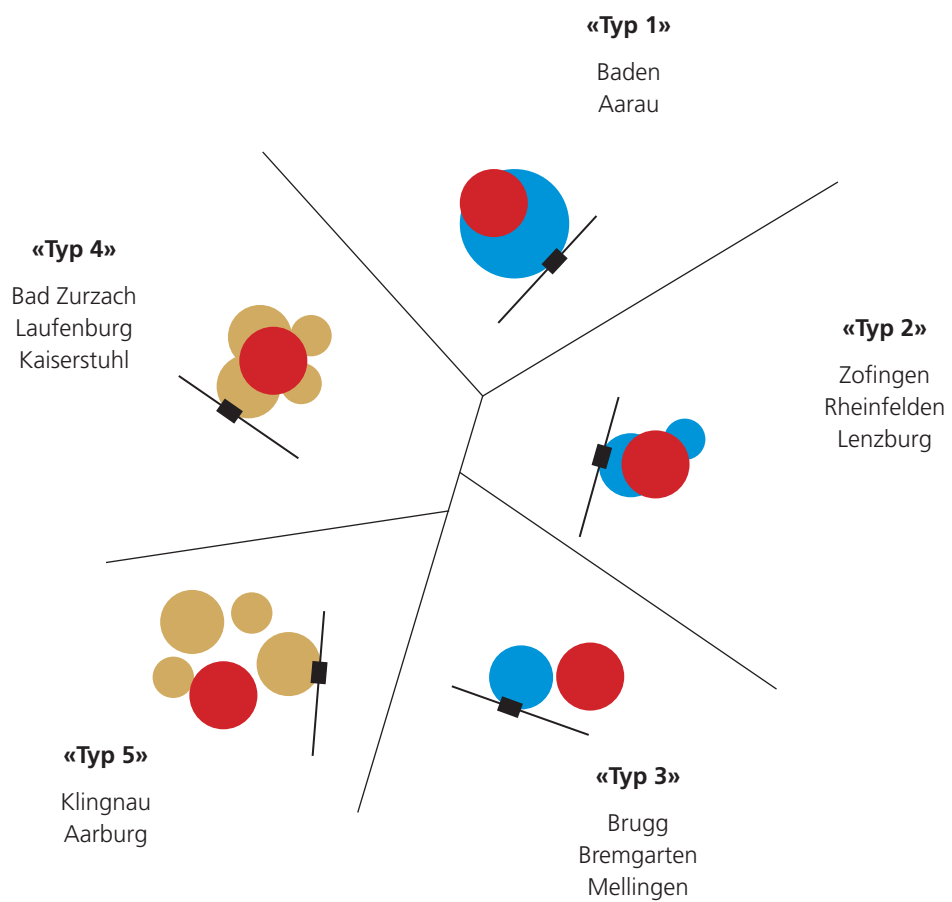


# Aargauer Altstädte

## Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen



Werkstatt

27. Januar 2017

## **Auftraggeberin**

### **IG Aargauer Altstädte**

www.aargauer-altstaedte.ch

### **Vorstand**

Peter C. Beyeler, Präsident

Brigitte Albisser

Marcel Suter

Oliver Bachmann

Kurt Schneider

## **Projektbegleitung**

### **Kernteam**

Jürg Dietiker, IG Altstadt Brugg

Monika Greber, Entwicklungsplanung Stadt Baden

Kurt Schneider, Stadtentwicklung Aarau

### **Teilnehmer/-innen Projektaustausch**

Helen Bisang, Leiterin Stadtbauamt Lenzburg

Lars Bolliger, Leiter Bau, Planung und Umwelt Aarburg

Meinrad Schraner, Vizeammann Stadt Laufenburg

Bruno Dürr, Gemeinderat Bad Zurzach

Werner Ryter, Leiter Tiefbau und Planung Zofingen

Reinhard Scherrer, Gemeinderat Klingnau

Doris Stöckli-Melliger, Vizeammann Bremgarten

Werner Stoller, Vizeammann Gemeinde Melligen

Susanne Suter Böhm, Vizeammann Kaiserstuhl

Isabelle Wanner, Quartierverein Altstadt Baden

Albi Wuhrmann, Rheinfeldern pro Altstadt

Peter Andres, Geschäftsführer IG Aargauer Altstädte

## **Auftragnehmerin**

### **Eckhaus AG Städtebau Raumplanung**

Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich

+41 44 545 30 14

www.eckhaus.ch

Markus Pfyl und Andrea Smith

### **Teilprojekt 1:**

### **Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen**

## Projektaufträge

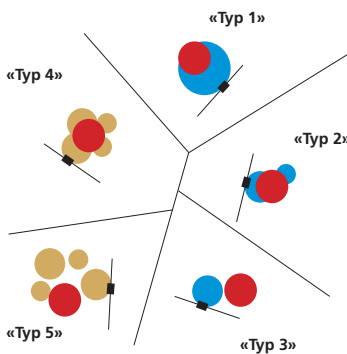
Altstädte sind heute wohl die am komplexesten funktionsbelasteten Quartiere einer Stadt. Nicht jede Altstadt steht aber vor den gleichen Herausforderungen: regionale Bedeutung, Alltagsversorgung, Nutzungsstruktur, Bau- und Planungsregeln usw. sind unterschiedlich ausgeprägt. Die IG Aargauer Altstädte hat daher folgende drei Teilprojekte in Auftrag gegeben, sie untereinander koordiniert und abgestimmt.

### Teilprojekt 1

«Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen»

Markus Pfyl und Andrea Smith, Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, Zürich

Ziel des Teilprojekts 1 ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede der 13 Aargauer Gemeinden mit Altstadt zu erkennen und daraus Ideen und Motivation für konkrete Massnahmen zur Stärkung und Förderung der Aargauer Altstädte zu erhalten. Zu diesem Zweck ist eine Typisierung erarbeitet worden, die auf Begehungen und Gesprächen vor Ort mit AltstadtvertreterInnen und auf messbaren Fakten basiert. Die Aargauer Altstädte lassen sich in fünf Typen gliedern. Die Merkmale sind unterschiedlich ausgeprägt – auch gibt es immer situativ Spezielles mit expliziten Abweichungen zum zugeordneten Altstadttyp. Aus der gesamtheitlichen Betrachtung sind Empfehlungen für die Weiterarbeit formuliert und in einem Werkstattausblick die Potenziale der fünf Altstadttypen skizziert.

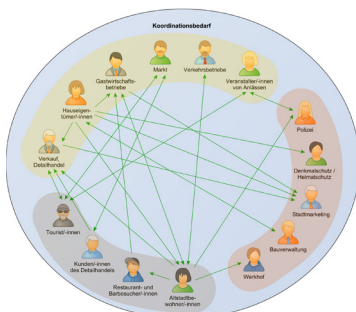


### Teilprojekt 2

«Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt»

Oliver Tschudin und Martin Baumgartner, Planar AG, Zürich

Im Teilprojekt 2 wird auf den Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Aargauer Altstädte eingegangen. Motiviert durch bestehende Nutzungskontroversen werden in der Arbeit verschiedene Interessengruppen identifiziert und Formen der Trägerschaft zur Koordination der Nutzungsinteressen evaluiert. Unter Berücksichtigung von übergeordneten, nicht durch die Altstädte beeinflussbaren Trends in den Bereichen Wohnen, Einkaufen, Freizeit und technische Entwicklungen ist ein Vorgehensvorschlag zur Erreichung eines Prozesses einer nachhaltigen Nutzungsstruktur erarbeitet worden. Wesentliche Merkmale des Prozesses sind die Erarbeitung eines Leitbildes, die Regelung der Zuständigkeiten (Koordination und Kommunikation) sowie konkrete, iterativ zu erarbeitende Massnahmen in den Bereichen Angebot, Freiraum, Marketing und Mobilität.



### Teilprojekt 3

«Best Practice – Empfehlungen für das Planen und Bauen in den Altstädten»

Felix Fuchs, Aarau

Das Ziel des Teilprojekts 3 ist es, Bau- und Planungsregeln auszuloten, die die Aargauer Altstädte als Kerne des städtischen Lebens zu stärken und zu fördern vermögen, ohne deren Identität und Schutzwürdigkeit von nationaler Bedeutung zu beeinträchtigen. Auf der Handlungsebene der einzelnen Städte wird aufgezeigt, welche Regeln in welchen Erlassen und mit welchem Vorgehen als vorteilhaft und zweckmässig zur optimalen Zielerreichung empfohlen werden können. Dabei werden die Praxis, die Handhabung und der Vollzug gebührend beachtet. Es wird dargelegt, welche Regeln, Instrumente und Anwendungen geeignet sind, bestmöglich Konflikte zwischen verschiedenen Schutz- und Entwicklungsinteressen zu vermeiden oder zu lösen.

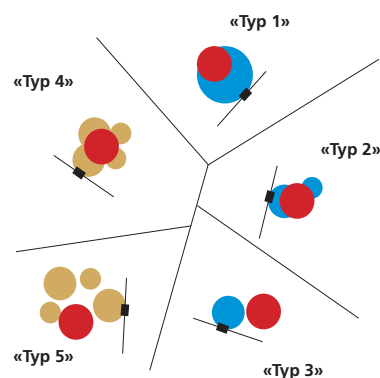


## Management Summary

Im Kanton Aargau befinden sich im schweizweiten Vergleich eine grosse Zahl an Städten und Gemeinden mit einer Altstadt. Die 12 Altstädte und der Marktflecken Bad Zurzach («13 Aargauer Altstädte») sind zu ähnlicher Zeit, meist aufgrund ihrer strategischen Lage, gegründet worden und haben sich zu urbanen Zentren entwickelt. Heute stehen die Altstädte in ihrer Bedeutung jedoch an einem anderen Ort: Die Altstadt kann ihre ursprüngliche Funktion als alleinstehendes funktionales, politisches, wirtschaftliches und gesellschaftliches Zentrum nie mehr innehaben. Dies bedeutet für die Altstadt auf verschiedenen Ebenen eine Neuorientierung. Um den Weg in die Zukunft zielgerichtet anzugehen, lohnt es sich, einen Blick aufs «übergeordnete Ist» zu werfen: Wo stehen die 13 Aargauer Altstädte heute im Vergleich untereinander unter der Prämisse einer integralen Sichtweise zur Ortsentwicklung? Hierzu soll nun erstmals eine Übersicht über die 13 Aargauer Altstädte in Form einer Typisierung erstellt werden.

Ziel des Projekts «Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen» ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede der 13 Aargauer Gemeinden mit Altstadt zu erkennen und daraus Ideen und Motivation für konkrete Massnahmen zur Stärkung und Förderung der Aargauer Altstädte zu erhalten. Für die Typisierung der Altstädte wurde eine Methode angewandt, die in einem zirkulären Vorgehen die relevanten Merkmale greifbar und vergleichbar macht. Bestandteile des Erarbeitungsprozesses sind Begehungen in allen 13 Altstädten zusammen mit lokalen WissensträgerInnen, die Analyse der Faktenlage und Diskussionen im Projektteam. Die charakteristischen Merkmale für die Typisierung lassen sich wie folgt zusammenfassen: Regionale Bedeutung, Zentralität der Gemeinde, Baustruktur, Aufenthaltsqualität sowie Wohnen und Gewerbe.

Die Aargauer Altstädte lassen sich in fünf Typen gliedern. Die Merkmale sind unterschiedlich ausgeprägt – auch gibt es immer situativ Spezielles mit expliziten Abweichungen zum zugeordneten Altstadttyp. Aus der gesamtheitlichen Betrachtung der Altstädte wurden anschliessend Empfehlungen formuliert, die als Input für das Weiterarbeiten und Herausfiltern konkreter Massnahmen dienen. Zu Beginn stehen die zwei zentralen Empfehlungen «Bekenntnis zur Altstadt» und «Aktiv steuern». Im Weiteren sind Empfehlungen zu Prozesse, Gremien, Politik; NutzerInnen und Nutzungen; Verkehr; und öffentlicher Raum ausgeführt, die den Altstadttypen zugeordnet sind.



Durch die Entwicklung und Beschreibung der Altstadttypen konnten auf übergeordneter Ebene die 13 Aargauer Altstädte in Relation zueinander gesetzt werden. Jede Gemeinde mit Altstadt kann aus dieser Einbettung und den formulierten Empfehlungen die für sie treffenden Ideen und Möglichkeiten zur Weiterarbeit in der eigenen Altstadt ableiten. Die IG Aargauer Altstädte bietet darüber hinaus eine wichtige Plattform für den weiteren Ideen- und Wissensaustausch. Die Arbeit schliesst mit einem Ausblick auf die Weiterarbeit: Basierend auf dem individuellen Zustand jeder Altstadt Potenziale definieren, Ziele und Fragestellungen definieren, ergebnisoffen diskutieren und Ideen und Massnahmen formulieren und umsetzen. Dabei sind die drei Elemente «machen+leben», «odnen+steuern» und «denken+begreifen» in einem permanent zirkulären Ganzen zu betrachten. Altstädte stiften Identität; Identität bedingt die Beschäftigung miteinander und die Auseinandersetzung untereinander.

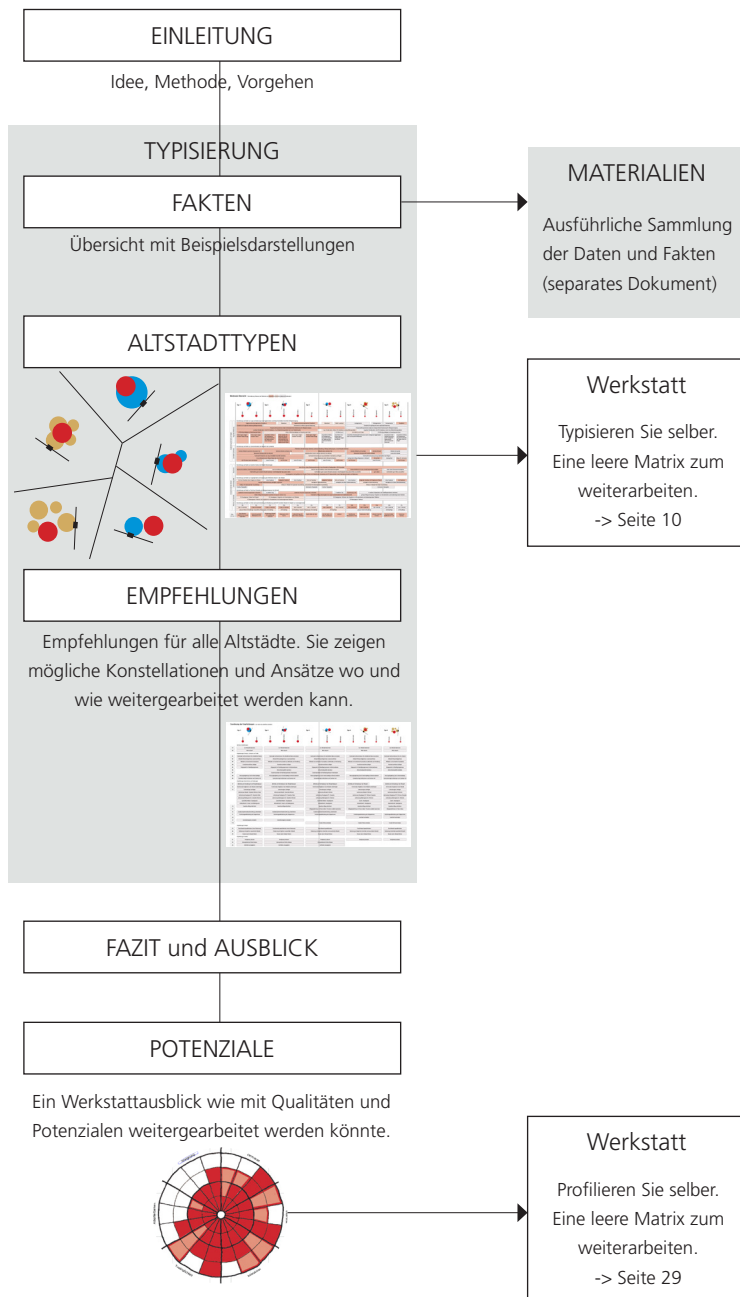
# Inhalt

Management Summary

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
	Idee zur Typisierung der Altstädte	1
	Alte Städte und wundersame emotionale Identifikationsorte	1
	Ziel der Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen	3
	Betrachtungsweise	3
<b>2</b>	<b>Vorgehen und Grundlagen für die Typisierung</b>	<b>5</b>
	Zirkuläres Vorgehen im Projekt	5
	Fakten und Einschätzungen	6
<b>3</b>	<b>Altstadttypen</b>	<b>8</b>
	Gemeinsamkeiten: Qualitäten und Erschwernisse	8
	Unterschiede: Fünf Altstadttypen	9
	Typisieren Sie ihre Stadt mit Altstadt selber	10
	Altstadt «Typ 1»: Multifunktionales Stadtquartier	11
	Altstadt «Typ 2»: Historischer Wohn- und Einkaufsort	12
	Altstadt «Typ 3»: Belebte Wohn-Altstadt	13
	Altstadt «Typ 4»: Wohn-Altstadt	14
	Altstadt «Typ 5»: Altstadt-Wohnquartier	15
	Merkmale-Übersicht	16
<b>4</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>18</b>
	Zentrale Empfehlungen	18
	Empfehlungen Prozesse, Gremien, Politik	19
	Empfehlungen NutzerInnen und Nutzungen	20
	Empfehlungen Verkehr	22
	Empfehlungen Öffentlicher Raum	22
	Zuordnung der Empfehlungen	24
<b>5</b>	<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Werkstattausblick: Potenziale der Altstadttypen</b>	<b>28</b>
	Potenziale der fünf Altstadttypen	28
	Profilieren Sie ihre Stadt mit Altstadt selber	29
	Urbane Profile im Vergleich: Altstadt, City und Quartier	30

## Aufbau Bericht

Der Bericht ist in sechs Kapitel gegliedert. In der Einleitung werden Idee, Methode und Vorgehen erläutert. Im Kapitel Fakten ist eine Übersicht zu den verwendeten Daten dargestellt, welche ausführlicher im separaten Dokument Materialien zu finden sind. Im Kapitel Altstadttypen wird aus dem Destillat der Fakten die Typisierung entwickelt. Die anschließenden Empfehlungen dienen als Input und Motivation für das Weiterarbeiten in den Städten und Gemeinden. Ein Ausblick auf was folgen könnte bilden die Quartier-Profile.



# 1 Einleitung

## Idee zur Typisierung der Altstädte

Der Kanton Aargau zeichnet sich durch eine Vielzahl von Städten und Gemeinden mit historischer Altstadt aus. Für eine gemeinsame Förderung und Stärkung dieser Altstädte als Standort- und Wirtschaftsfaktor ist am 17.06.2015 der Verein «IG Aargauer Altstädte» gegründet worden. Mitglieder der Interessengemeinschaft sind die 13 Städte Aarau, Aargau, Baden, Bad Zurzach, Bremgarten, Brugg, Kaiserstuhl, Klingnau, Laufenburg, Lenzburg, Mellingen, Rheinfelden und Zofingen (siehe Karte nachfolgende Seite).

Die jeweiligen Altstädte weisen in der räumlichen und sozialen Struktur nebst Gemeinsamkeiten auch unterschiedliche Charakteristika auf. Eine Übersicht dahingehend besteht derzeit nicht. Um eine Priorisierung und Skalierung von Empfehlungen und Massnahmen zur Stärkung und Förderung von Altstädten vorzunehmen soll eine methodische Typisierung der 13 Altstädte erstellt werden. Abgeleitet aus der Typisierung können Empfehlungen und Massnahmen formuliert, priorisiert und skaliert werden.

Adressaten dieser Arbeit sind die IG Aargauer Altstädte (Auftraggeberin), Behörden und Verwaltung der 13 Aargauer Altstädte sowie weitere Akteure.

## Alte Städte und wundersame emotionale Identifikationsorte

In der Schweiz gibt es 72 Städte und Kleinstädte mit einer Altstadt (gemäss ISOS). Davon befinden sich 12 im Kanton Aargau. Bad Zurzach ist ein sogenannter «Marktflecken». In der Folge werden die 12 Altstädte und der Marktflecken Bad Zurzach als «13 Aargauer Altstädte» bezeichnet.

Altstädte waren meist die gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Zentren und sind noch heute wichtige Identifikationsorte für BewohnerInnen, Gewerbetreibende und BesucherInnen. Jede Altstadt ist einzigartig in ihrer Struktur – sei es mit Blick auf die Altstadt selbst (Innenbetrachtung) oder aber auch mit Blick auf die Einbettung in den Gemeinde-, Regionen- und Agglomerationskontext (Aussenbetrachtung). Die Schweizer Altstädte respektive deren Siedlungsmuster sind mehrheitlich bis zum 15. Jahrhundert entstanden. Die Gebäudesubstanz wurde in den darauffolgenden Jahrhunderten gepflegt und bei Bedarf erneuert oder ersetzt. Jede Altstadt hat ihre eigene Entwicklungsgeschichte durchlaufen, geprägt vom wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Kontext.

Die noch heute vorhandenen Stadtstrukturen waren über Jahrhunderte für das Gesellschaftsleben höchst funktional, respektive die bestmöglich errichtbare Form einer Stadt. Die Veränderungen der letzten 100 Jahre in unserer Gesellschaft stellen nun aber diese Funktionalität der Altstadt in wesentlichen Alltagsaspekten (Wohnen, Arbeiten und Gewerbe, Versorgung, Mobilität) in Frage. In denselben 100 Jahren sind der Altstadt jedoch auch neue Funktionen zugewiesen worden: Kulturdenkmal, Identifikationsort, Aufenthalt, Detailhandel und Tourismus. Auch haben sich die Verkehrswege und Verkehrsmittel verändert, was Auswirkungen auf die Zentrums-Bedeutung der Altstadt hat. In Gemeinden mit Altstädten decken sich heute die logistischen und funktionalen Zentralitäten nicht mehr zwingend mit den historisch gewachsenen Zentralitäten. Durch die Erstellung von neuen Knoten, wie Bahnhof, Autobahnzugang, periphere Einkaufsorte etc., hat sich die urbane Struktur an gewissen Orten grundlegend verändert und erweitert. So sind Altstädte heute wohl die am komplexesten funktionsbelasteten Quartiere einer Stadt.

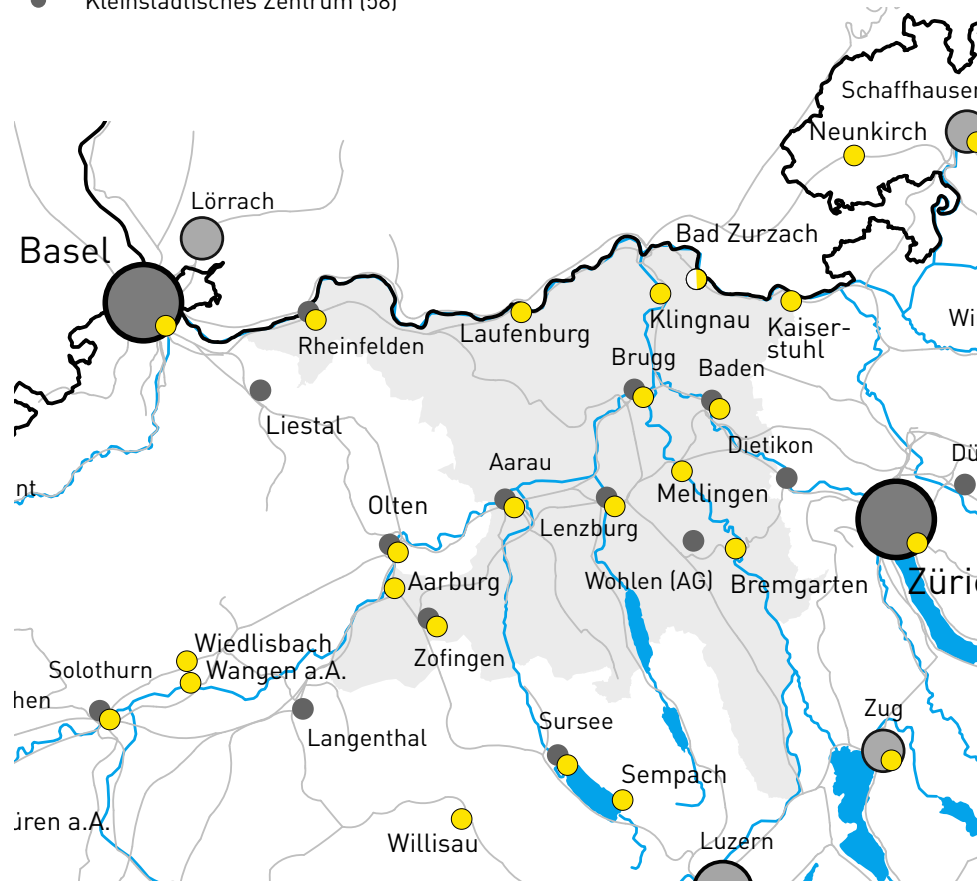
Altstädte sind sehr viel älter als die uns heute aus eigener Erfahrung bekannten oder selbst erlebten gesellschaftlichen Phänomene. In der Zeit seit die Altstädte bestehen sind bereits viele gesell-

schaftliche Veränderungen erfolgt oder auch wieder verstrichen, immer auch mit feinem Einfluss auf die Altstädte und ihre Freiraum- und Bausubstanz, aber nie mit grossem Einfluss oder sogar existenzbedrohend. Altstädte sind in sich ungemein wertvolle und stabile Orte, die gepflegt sein wollen. Denn sie haben Zentralität, urbane Strukturen, sind zugänglich und aneignbar und verkörpern Diversität und Interaktionen.

Sich laufend verändernde Gesellschaftsphänomene (Trends) wie z.B. das Freizeit-, Einkaufs-, Wohn-, Mobilitäts- und Kommunikationsverhalten können durch «Altstadtentwicklungen» nicht beeinflusst werden. Eine Altstadt überdauert jedes Phänomen; es gilt sie zu erkennen und mit ihnen umzugehen. Mit anderen Phänomenen, z.B. wirtschaftlichen Trends, verhält es sich gleich. Bauen und Sanieren in einer Altstadt wird immer teuer sein, weil es kleine Bauprojekte mit lokalen Erschwernissen sind. Alltagstaugliche Methoden zum guten Umgang damit sind gefragt.

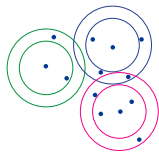
#### Legende

- ISOS Stadt/Kleinstadt (72)  
(Flecken nicht dargestellt, Ausnahme Bad Zurzach)
- Metropolitantes Zentrum (5)
- Grossstädtisches Zentrum (5)
- Mittelstädtisches Zentrum (8)
- Kleinstädtisches Zentrum (58)



Verortung der 12 Städte/Kleinstädte und des Marktfleckens Bad Zurzach (gelbe Punkte) im Kanton Aargau (grau hinterlegt). Weitere Orte gemäss Einteilung Raumkonzept Schweiz (2012). Karte gesamte Schweiz siehe Seiten 32/33. (Quellen: RK CH 2012, ISOS, Kartengrundlage BFS ThemaKart, Vector200. Darstellung Eckhaus.)





Ziel: Entwicklung einer Typologie

## Ziel der Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen

Ziel ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede der 13 Aargauer Gemeinden mit Altstadt zu erkennen und daraus Ideen und Motivation für konkrete Massnahmen zur Stärkung und Förderung der Aargauer Altstädte zu erhalten.

Die Typisierung stellt für Gemeinden und Fachplaner eine Grundlage dar um zu erkennen, welche Priorität und Bedeutung (Skalierung) eine Massnahme für die betroffene Altstadt hat. Aus der Typisierung werden Empfehlungen zur Weiterarbeit an den 13 Altstädten formuliert.

Die Typisierung versucht Vergleiche über die 13 Altstädte anzustellen. Entsprechend werden in dieser Arbeit keine individuellen Analysen jeder einzelnen Gemeinde und ihrer Altstadt gemacht hinsichtlich ihrer spezifischen Qualitäten und Defizite. Die Inhalte der Typisierung sollen die Gemeinden darin unterstützen, ausgehend von ihrem Zustand und den für sie zutreffenden und/oder motivierenden Inhalten aus der Typisierung, Ideen zur Weiterarbeit und konkrete Massnahmen zu erarbeiten. Die Typisierung liefert darüber hinaus Inputs für die zwei weiteren Teilprojekte.

## Betrachtungsweise

Diese Arbeit soll eine Betrachtung aus objektiver Sicht sein: Keine historisch romantische Betrachtung. Altstädte sind etwas Besonderes; sie brauchen einzigartige Menschen und einzigartiges Engagement. Deshalb sind zukunftsfähige, alltagstaugliche Lösungen gefragt.

Wir versuchen die «objektiven» (von aussen wahrnehmbaren) Merkmale der Altstädte zu erkennen, zu verstehen und daraus Erkenntnisse für die Typisierung zu gewinnen. Objektive Eigenschaften werden verknüpft mit subjektiven (durch den Betroffenen wahrnehmbare) Eigenschaften der GemeindeakteurInnen, woraus Handlungsmöglichkeiten entstehen (Alte bestätigen oder Neue generieren).

Es wird eine Merkmale-Vielfalt angestrebt, in welcher eine Gesamtbetrachtung über 13 Altstädte ermöglicht wird. Somit kann die angewandte Methode nebst den vorhandenen qualitativ hochstehenden Arbeitsmethoden zur Bearbeitung von Altstadtthemen (z.B. Netzwerk Altstadt) die Chance einer Gesamtbetrachtung über mehrere Altstädte nutzen, um für die Weiterarbeit neue Erkenntnisse zu gewinnen.



## 2 Vorgehen und Grundlagen für die Typisierung

### Zirkuläres Vorgehen im Projekt

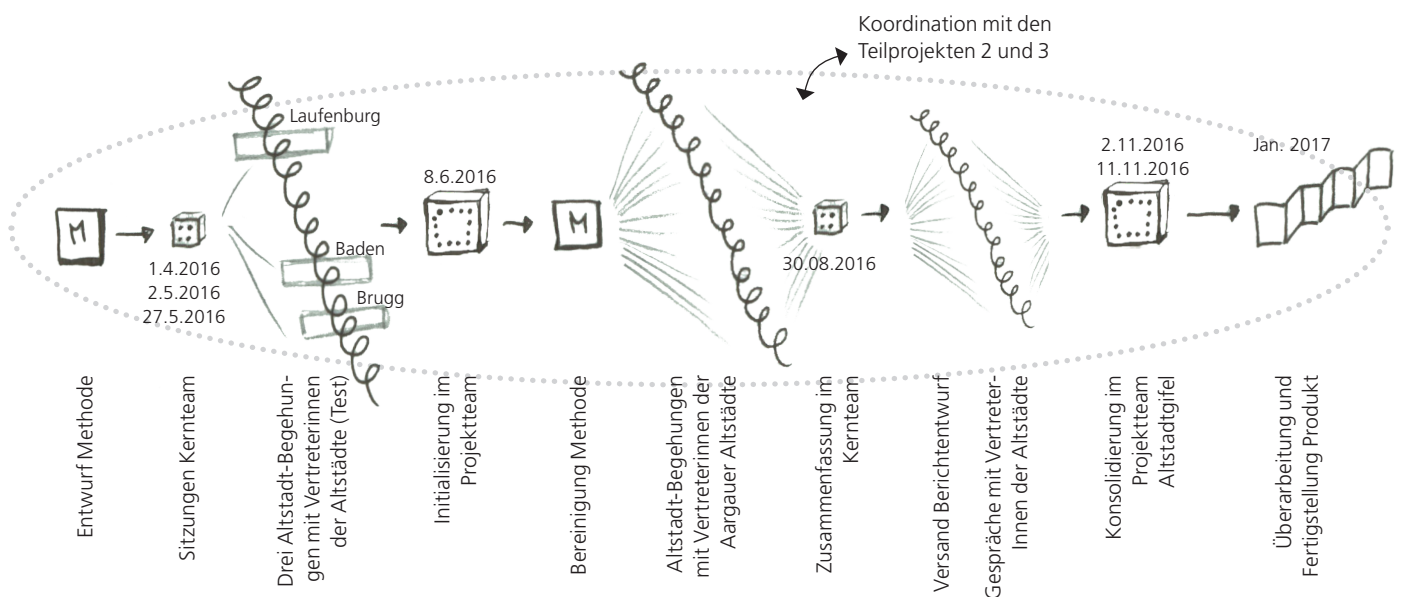
Für die Beschreibung und Entwicklung der Altstadttypen wird eine zirkuläre Herangehensweise gewählt. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Phasen im Erarbeitungsprozess abwechselnd wiederkehren und mit jedem Durchlauf neue inhaltliche und methodische Erkenntnisse generiert werden können (Rückkoppelung).

Untenstehende Abbildung zeigt das Vorgehen im Projekt. Zu Beginn wird ein Methodenentwurf zur Typisierung der Aargauer Altstädte erarbeitet. Die Sitzungen im Kernteam dienen dem Wissensaustausch und der Präzisierung des Vorgehens. In Laufenburg, Baden und Brugg werden mit VertreterInnen der Altstädte drei Test-Altstadt-Begehungen durchgeführt. Die Erkenntnisse daraus bilden die Grundlage für die Initialisierung im Projektteam, in welchem alle Mitglieder des Vereins Aargauer Altstädte vertreten sind.

Die Altstadt-Begehung wird anschliessend in allen 13 Aargauer Altstädten mit den lokalen WissensträgerInnen durchgeführt. Hierfür wurde ein Notizblatt erstellt, auf welchem zentrale bauliche, soziale und wirtschaftliche Aspekte zur Altstadt abgefragt und im Rahmen der Altstadt-Begehungen mit den VertreterInnen der Altstadt diskutiert werden. Weitere Bestandteile des Erarbeitungsprozesses bilden die Raumbesichtigung (Demographie, Raumstrukturen), Besichtigungen vor Ort und Workshops im Projektteam. Entscheidend ist hierbei, dass die charakteristischen Merkmale von den unwesentlichen Merkmalen unterschieden werden können. Die daraus entstehenden Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Typisierung der Altstädte.

Die Resultate fliessen im Kernteam zusammen und werden miteinander vergleichbar gemacht. Die Städte erhalten den Entwurf des Berichts. Bei einem persönlichen Gespräch mit 1-2 VertreterInnen der Altstädte werden Ihre Anmerkungen und Ergänzungen abgeholt und in die Fertigstellung des Berichts eingearbeitet.

Die Erkenntnisse daraus bilden die Grundlage für die Konsolidierung im Projektteam und der Fertigstellung des Berichts. Die Typisierung erfolgt in Koordination der zwei weiteren Teilprojekte „Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt“ und „Best Practice – Empfehlungen für das Planen und Bauen in den Altstädten“.



## Fakten und Einschätzungen

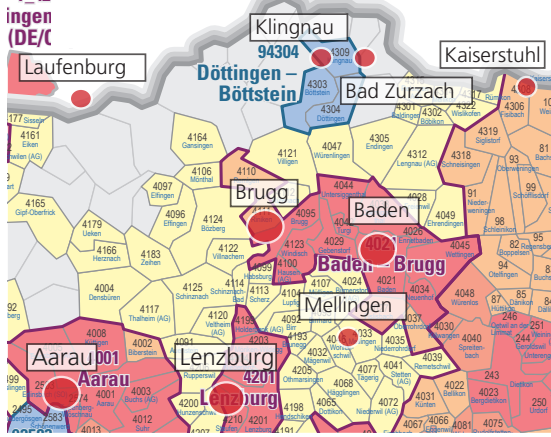
Die Fülle an Merkmalen, aus welchen eine Typisierung erstellt werden kann, ist schier unendlich. So können aus diversen geographischen, wirtschaftlichen, politischen, städtebaulichen, gesellschaftlichen und vielen weiteren Bereichen Merkmale für den Vergleich herangezogen werden. In der Konsequenz mussten wir eine Auswahl an Merkmalen bestimmen, die für die Aufgabenstellung «Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen» sinnvoll (Zielerreichung und Praxisrelevanz) und durchführbar (Ressourcen und Zugang) erschien. Sie basieren auf einer integralen Sichtweise zur Ortsentwicklung. Die ausgewählten Merkmale sind nicht abschliessend und können je nach spezifischen Bedürfnissen und nach Fachgebiet erweitert werden. Der Fokus der Typisierung wird im Wesentlichen auf die Altstadt und ihren Kontext zur Gemeinde gelegt.

Als Grundlage für die Typisierung dienen Fakten und Einschätzungen. Sie zeigen im Nebeneinander Gemeinsamkeiten und Unterschiede innerhalb der 13 Altstädte. Wir erlauben uns aus den Gesprächen der Altstadt-Begehungen zu gewissen Aspekten Annahmen zu formulieren, die von Orts- und Fachkundigen zu prüfen sind.

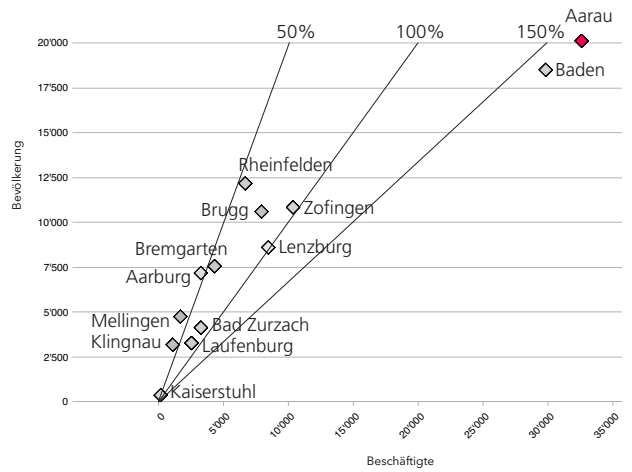
Folgende Merkmale wurden für die Typisierung berücksichtigt:

- **Regionale Bedeutung: Lage und Bedeutung in der Agglomeration und Frequenzverhalten hinsichtlich Alltagsversorgung**  
Agglomerationen gemäss BfS, Regionale Bedeutung und Magnetwirkung, Potenzial Frequenzzufluss/-abfluss für Alltagsversorgung, Pendlersaldo, ÖV-Güteklasse, Aus-/Weiterbildungsstätten, Beschäftigte zur Einwohnerzahl, Nähe zur Landesgrenze.
- **Zentralität Gemeinde: Zentrumsfunktion der Altstadt in der Gemeinde**  
Vorhandensein öffentlicher Dienstleistungen, Lage der Altstadt zu City und Quartier, Fachmarkt-Konkurrenz, Alltagswegrouten durch Altstadt, Vorhandensein ÖV-Linien durch Altstadt.
- **Baustruktur: Bauliche Struktur der Altstadt (Morphologie)**  
Dichtemass, Urbanität Bebauungsstruktur, Porosität Stadtgrundriss, Anteil Denkmalschutzobjekte, Zustand Gebäude, Verteilung Grundeigentum.
- **Aufenthaltsqualität: Zugänglichkeit und Aneignung der öffentlichen Räume**  
Sicht und Zugang zum Wasser, Ausmass und Verträglichkeit der Verkehrsbelastung, Vorhandensein und Ausstrahlung von Anlässen, Topographie.
- **Wohnen und Gewerbe: Tourismus / Gewerbe und Alltagsversorgung in der Altstadt sowie Anteil und Zusammensetzung der Bevölkerung wohnhaft innerhalb Altstadt**  
Vorhandensein Tourismusorganisationen, Alltags-Basisangebot, Hauptnutzung im Erdgeschoss auf Hauptgassen und Nebengassen, Anteil Altstadtbevölkerung an Gesamtgemeinde, Einwohnerzahl Altstadt, bedeutende Altersgruppe(n) der Altstadtbewohnenden.

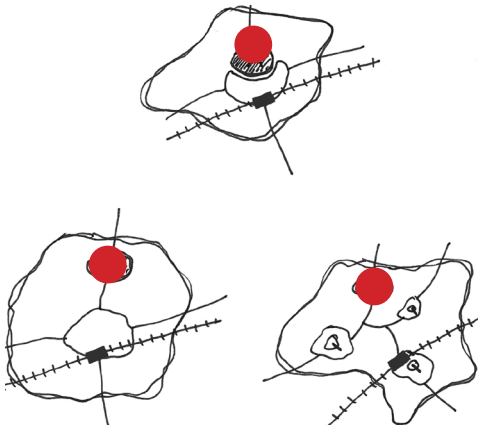
Aufgrund des grossen Umfangs sind die Daten in einem separaten Dokument (Materialien) abgelegt. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein Auszug davon abgebildet.



Regionale Einbettung: Verortung der Agglomerationen 2012 (Bfs).



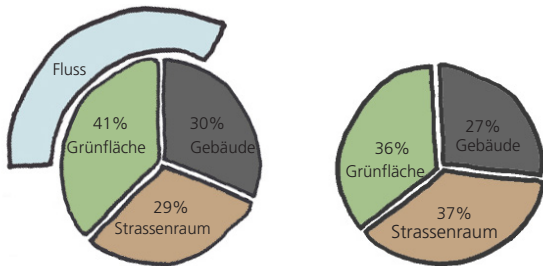
Regionale Einbettung: Verhältnis Beschäftigte zu Einwohnende in den dreizehn Gemeinden 2014.



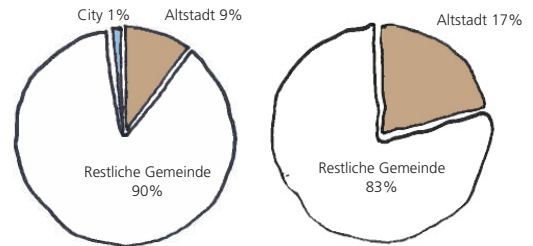
Zentralität der Altstadt: Lage der Altstadt in Bezug zum Bahnhof und weiteren Quartieren innerhalb der Gemeinde.



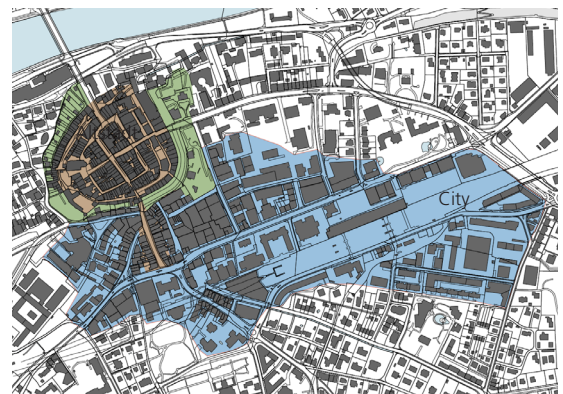
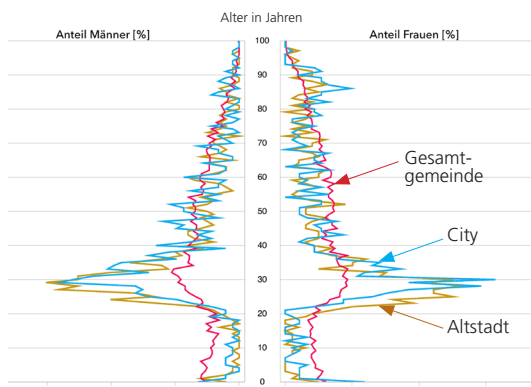
Baustruktur: Verortung Kantonale Denkmalschutzobjekte (Brugg).



Aufenthaltsqualität: Flächenverteilung in der Altstadt 2016 (Rheinfelden, Klingnau)



Wohnen und Gewerbe: Bedeutung der Altstadt als Wohnort für die Gemeinde (Bevölkerungsverteilung 2016 in Zofingen und Laufburg).



Wohnen und Gewerbe: Bevölkerungsanteile nach Quartieren in Aarau: Bevölkerungsbaum (links) und dazugehöriger Situationsplan (rechts).

### 3 Altstadttypen

Jede Altstadt ist einzigartig in ihrer Geschichte, ihrer Baustruktur und ihrer Identität. Eine Typisierung will diese Vielfalt nicht reduzieren, sondern Hilfestellung leisten, das Phänomen Altstadt besser zu verstehen. Gemeinsamkeiten und Unterschiede sollen erkannt werden und daraus Ideen und Motivationen für die Weiterentwicklung der Altstädte abgeleitet werden. Zuerst soll nun auf die Gemeinsamkeiten und dann auf die Unterschiede (Typisierung) eingegangen werden.

#### Gemeinsamkeiten: Qualitäten und Erschwernisse

Aus den Altstadt-Begehungen und der Raumbesichtigung konnte eine grosse Zahl Gemeinsamkeiten erkannt werden. Nachfolgend sind die Qualitäten und Erschwernisse aufgelistet, die in allen 13 Aargauer Altstädten beobachtet werden konnten.

##### Qualitäten einer Gemeinde mit Altstadt

Warum soll ich in der Altstadt wohnen, arbeiten, leben und Zeit verbringen?

Warum soll ich eine Liegenschaft besitzen, bewirtschaften und pflegen?

- Altstadt ist Identität
- Altstadt ist Zentralität in der Gemeinde
- Altstadt beherbergt öffentliche Dienstleistungen
- Altstadt ist Urbanität
- Altstadt ist immer an wichtigen historischen Verkehrsachsen
- Altstadt hat immer kulturelle Aufmerksamkeit
- Altstadt hat Charme
- Altstadt hat vielfältig verwendbare Erdgeschosse
- Altstadt hat eine hohe Eigentumsdiversität
- Altstadt hat Verkehrskoexistenz

##### Erschwernisse einer Gemeinde mit Altstadt

Warum soll ich NICHT in der Altstadt wohnen, arbeiten, leben und Zeit verbringen?

Warum soll ich NICHT eine Liegenschaft besitzen, bewirtschaften und pflegen?

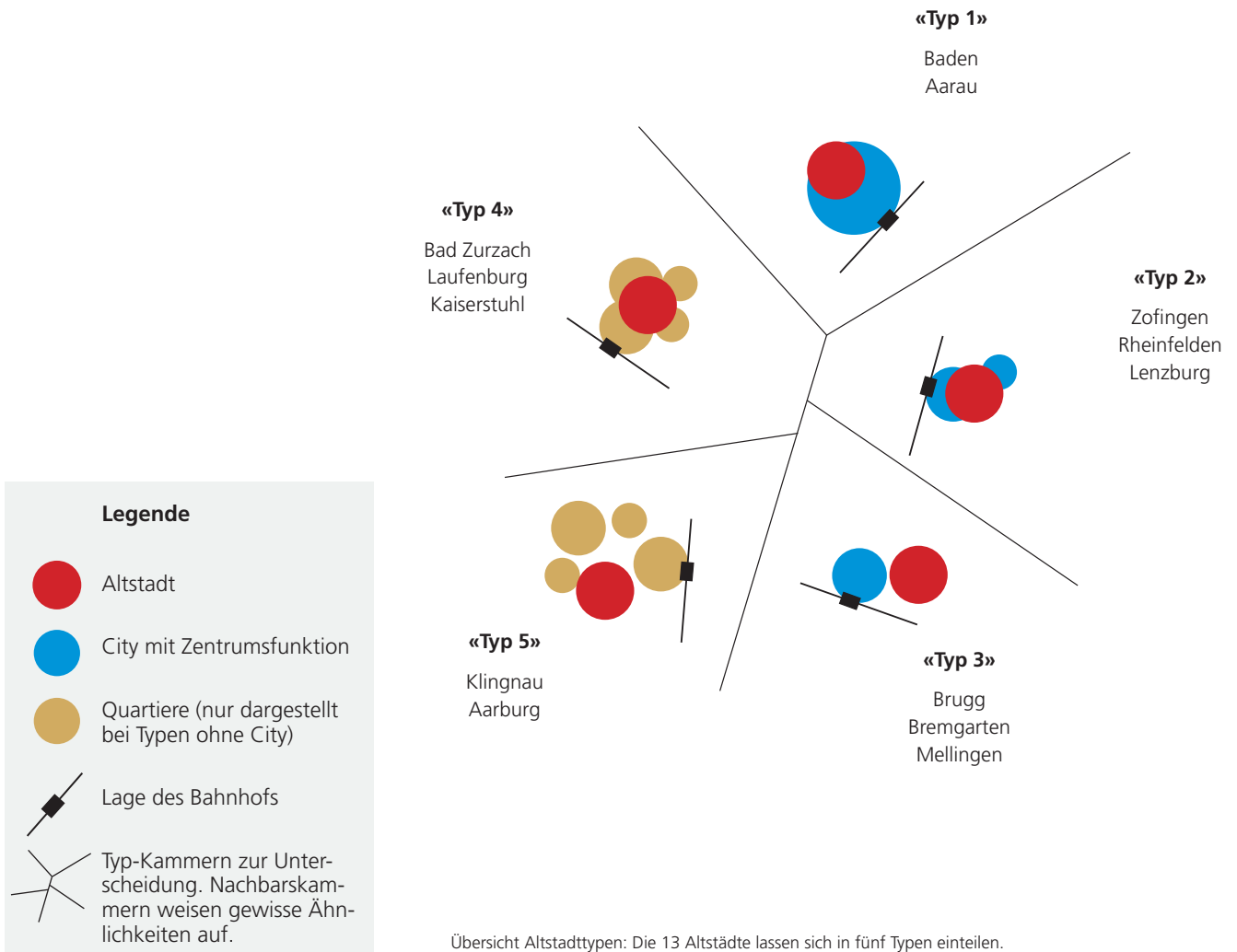
- Altstadt bedeutet Denkmalschutzrelevanz
- Altstadt bedeutet geringe Freiflächen und Nähe/Enge zur Nachbarschaft
- Altstadt bedeutet Kompromisse in der Wohnungsstruktur
- Altstadt bedeutet wenig Alltagsversorgung
- Altstadt bedeutet meist aufwändige Erschliessung (Parkierung, Anlieferung etc.)
- Altstadt bedeutet Altstadt-affine BewohnerInnen zu brauchen
- Altstadt bedeutet komplexere Abläufe bei Planungs- und Bauprojekten
- Altstadt bedeutet mit der Kleinteiligkeit der vorhandenen Struktur klarzukommen
- Altstadt bedeutet komplexere Alltags-Abläufe

## Unterschiede: Fünf Altstadttypen

Die Aargauer Altstädte lassen sich in fünf Typen gliedern. Die Charakteristika der jeweiligen Typen sind bei einigen Altstädten offensichtlich ausgeprägt, während sie in anderen Altstädten reduziert hervortreten. Auch gibt es situativ Spezielles, wodurch eine Gemeinde explizite Abweichungen zum ihr zugeordneten Altstadt-Typ aufweisen kann.

Untenstehende Abbildung zeigt die Zuordnung der 13 Aargauer Altstädte zu den fünf Typen. Schematisch dargestellt ist die Altstadt (rot) in ihrer Lage-Beziehung zur City (blau) oder – wenn keine City vorhanden ist – ihre Lage-Beziehung zum Quartier (beige). Die Typen 1-3 haben ebenfalls Quartiere, diese sind aufgrund der besseren Lesbarkeit aber nicht abgebildet. Die Lage des Bahnhofs zeigt dessen Nähe bzw. Distanz zur Altstadt. Die «Typ-Kammern» dienen der Unterscheidung der fünf Altstadttypen. Zugleich weisen die benachbarten Typen gewisse Gemeinsamkeiten in ihren Merkmalen auf (dementsprechend verläuft die Nummerierung der Typen nicht im Uhrzeigersinn).

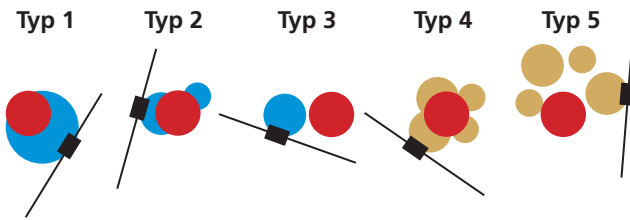
In der Folge werden die fünf Altstadttypen beschrieben und mit Beispielsbildern illustriert. Auf der Doppelseite 16/17 finden Sie eine Übersicht zur Typisierung mit den verwendeten Merkmalen.



## Werkstatt:

### Typisieren Sie ihre Stadt mit Altstadt selber

Muster zu Verortung, Einschätzung und  
Bemerkungen siehe Doppelseite 16/17

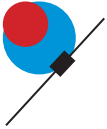


Typ: ...

● Altstadt: ...

Aussensicht ganze Stadt und Region	Regionale Bedeutung	<p>Lage und Bedeutung in der Agglomeration und Frequenzverhalten hinsichtlich Alltagsversorgung</p> <p><b>Verortung</b> Agglomerationen gemäss BfS; Raum mit städtischem Charakter 2012</p> <p><b>Einschätzung</b> über regionale Bedeutung und Magnetwirkung</p> <p><b>Einschätzung</b> Frequenzzufluss-/Frequenzabflusspotenzial für Alltagsversorgung</p> <p><b>Verortung</b> Pendlersaldo, ÖV-Güteklasse, Aus-/Weiterbildungsstätten</p> <p><b>Verortung</b> Beschäftigte zur Einwohnerzahl (ganze Gemeinde)</p> <p><b>Bemerkungen</b> zur regionalen Bedeutung</p>	<p>Typ: ...</p> <p>● Altstadt: ...</p>
	Zentralität Gemeinde	<p>Zentrumsfunktion der Altstadt in der Gemeinde</p> <p><b>Verortung</b> Vorhandensein Öffentlicher Dienstleistungen in der Altstadt</p> <p><b>Einschätzung</b> Lage der Altstadt zu City und Quartier</p> <p><b>Einschätzung</b> Anbindung der Altstadt zu City, Quartier und Bahnhof</p> <p><b>Einschätzung</b> Vorhandensein der Fachmarkt-Konkurrenz</p> <p><b>Einschätzung</b> Bedeutung der Alltags-Wegrouten durch Altstadt</p> <p><b>Verortung</b> Vorhandensein von ÖV-Linien durch die Altstadt</p>	
Innensicht innerhalb Altstadt	Baustuktur	<p>Bauliche Struktur der Altstadt (Morphologie)</p> <p><b>Einschätzung</b> Dichtemass, Urbanität Bebauungsstruktur, Porosität Stadtgrundriss</p> <p><b>Verortung</b> Anteil Denkmalschutzobjekte an Gebäudebestand</p> <p><b>Einschätzung</b> Zustand Gebäude / Ausmass unbefriedigender Bauzustand</p> <p><b>Einschätzung</b> Verteilung Grundeigentum bei Privaten oder Gemeinde</p>	
	Aufenthaltsqualität	<p>Zugänglichkeit und Aneignung der öffentlichen Räume in der Altstadt</p> <p><b>Einschätzung</b> Sicht und Zugang zum Wasser</p> <p><b>Einschätzung</b> Ausmass und Verträglichkeit der Verkehrsbelastung</p> <p><b>Einschätzung</b> Vorhandensein/Ausstrahlung von Anlässen</p> <p><b>Verortung</b> Vorhandensein topografischer Erschwernisse</p>	
	Wohnen und Gewerbe	<p>Tourismus/Gewerbe und Alltagsversorgung in der Altstadt</p> <p><b>Einschätzung</b> Vorhandensein spezifischer Tourismusorganisation</p> <p><b>Einschätzung</b> Vorhandensein Alltags-Basisangebot in Altstadt und/oder City</p> <p><b>Einschätzung</b> Hauptnutzung im Erdgeschoss der Hauptgassen</p> <p><b>Einschätzung</b> Hauptnutzung im Erdgeschoss der Nebengassen</p>	
	Alleinstellung	<p>Anteil und Zusammensetzung der Bevölkerung wohnhaft innerhalb Altstadt (im Vergleich zur Gesamtgemeinde)</p> <p><b>Verortung</b> Anteil der Altstadtbevölkerung an der Gesamtgemeinde</p> <p><b>Verortung</b> Einwohnerzahl der Altstadt und Gesamtgemeinde</p> <p><b>Verortung</b> Bedeutende Altersgruppe(n) der Altstadtbewohnenden</p> <p><b>Bemerkungen</b> zu Alleinstellungsmerkmalen der Altstadt und der Gemeinde</p>	





## Altstadt «Typ 1»: Multifunktionales Stadtquartier

Für die Altstädte:

Baden  
Aarau

Die Altstadt «Typ 1» liegt in einer Stadt mit grosser regionaler Bedeutung und mit wesentlichem Frequenzzuflusspotenzial bei Passanten. Die Stadt weist einen positiven Pendlersaldo auf, die höchste ÖV-Güteklasse, eine hohe Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohnende sowie ein breites Angebot an Aus- und Weiterbildungsstätten (Stufen Sek II, Tertiär und Quartär).

Bedeutungsanteil der zentralen Unterscheidungsmerkmale:



W – Wohnen  
G – Gewerbe  
T – Tourismus

Die Altstadt hat eine hohe Zentralität zusammen, mit dem sie direkt umgebenden grossen Citygebiet. Die Altstadt ist eng eingebunden ins Stadtzentrum zusammen mit der City und dem Bahnhofsgelände. Die bedeutenden Alltagswegrouten des Zentrums führen auch durch die Altstadt. Charakteristisch für die Altstadt sind insbesondere die historisch wertvollen Bauten sowie auch deren baulicher Zustand. Die Altstadt liegt auf einer Anhöhe mit Sicht auf einen Fluss aber ohne direkten Zugang zum Wasser.

Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte in der Altstadt sind hoch. Der öffentliche Raum ist hochwertig gestaltet und zugänglich, die Verkehrsbelastung gering und verträglich organisiert. Die Bewohnenden haben eigene wertvolle Aussenräume und die Gewerbetreibenden dürfen den öffentlichen Raum mitnutzen. Das Grundeigentum ist breit gefächert bei Privaten, Firmen, der Gemeinde und Institutionen sowie Selbstbewohnenden und Mietenden. Die Altstadt ist belebt durch Kulturangebote, Gastronomie, Clubs und Anlässe mit überregionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend auch belastet.

Die Altstadt als Teil des Stadtzentrums ist für die breite Bevölkerung als Passanten und für eine mehrheitlich 20-30-jährige Bewohnerschaft sehr attraktiv. Der Detailhandel ist im Zentrum präsent und bietet ein breites Alltagsversorgungs- und vielfältiges Konsumangebot. Die Altstadt beheimatet weniger als 5% der Gesamtbevölkerung der Stadt und ist stabil ohne Leerstände bewohnt.



Nebengasse mit Gastronomie, Gewerbe und Wohnen (Aarau)



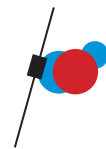
Der fließende Übergang von City zur Altstadt (Baden)



Die Topographie ist Charme und Erschwernis zugleich (Baden)



Nachtleben mit überregionaler Ausstrahlung (Aarau)



## Altstadt «Typ 2»: Historischer Wohn- und Einkaufsort

Die Altstadt «Typ 2» liegt in einer Stadt mit mittlerer regionaler Bedeutung und mit gutem Frequenz-zuflusspotenzial bei Passanten (Rheinfelden: Detailhandel-Konkurrenz deutsche Rheinseite). Die Stadt weist einen ausgeglichenen Pendlersaldo auf, eine attraktive ÖV-Güteklasse, eine durchschnittliche Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohnende sowie einzelne Angebot an Aus- und Weiterbildungsstätten (Stufen Sek II, Tertiär und Quartär).

Die Altstadt hat eine hohe Zentralität, zusammen mit dem sie direkt umgebenden kleinen Citygebiet. Die Altstadt ist gut eingebunden ins Stadtzentrum zusammen mit der City und dem Bahnhofsgelände (Ausnahme: Lenzburg mit städtebaulicher Lücke zwischen Bahnhof und Altstadt). Die bedeutenden Alltagswegrouten des Zentrums führen auch durch die Altstadt. Charakteristisch für die Altstadt sind insbesondere die historisch wertvollen Bauten sowie auch deren baulicher Zustand. Die Altstadt liegt in der Ebene ohne topografische Relevanz und ohne prägendes Gewässer (Ausnahme: Rheinfelden mit prägendem Rhein und Zugang zum Wasser).

Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte in der Altstadt sind gut. Der öffentliche Raum ist hochwertig gestaltet und zugänglich, die Verkehrsbelastung gering und verträglich organisiert. Die Bewohnenden haben eigene wertvolle Aussenräume und die Gewerbetreibenden dürfen den öffentlichen Raum mitnutzen. Das Grundeigentum ist breit gefächert bei Privaten, Firmen, Gemeinde und Institutionen sowie Selbstbewohnenden und Mietenden. Die Altstadt ist belebt durch Kulturangebote, Gastronomie, Clubs und Anlässe mit regionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend auch belastet.

Die Altstadt als Teil des Stadtzentrums ist für die breite Bevölkerung als Passanten und für eine mehrheitlich 20-50-jährige Bewohnerschaft sehr attraktiv. Der Detailhandel ist im Zentrum präsent und bietet ein gutes Alltagsversorgungs- und vielfältiges Konsumangebot. Die Altstadt beheimatet rund 5-10% der Gesamtbevölkerung der Stadt und ist stabil ohne wahrnehmbare Leerstände bewohnt.

Für die Altstädte:

Zofingen  
Rheinfelden  
Lenzburg

Bedeutungsanteil der zentralen Unterscheidungsmerkmale:



W – Wohnen  
G – Gewerbe  
T – Tourismus



Der Zofi-Markt hat mit der Müller-Drogerie neue Nutzung mit Magnetwirkung erhalten (Zofingen)



Hauptgasse mit hoher Erlebnisdichte (Rheinfelden)



Wohnungen mit privaten Gärten (Lenzburg)



Aneignung des öffentlichen Raums durch die Bewohnenden (Rheinfelden)

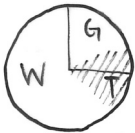


## Altstadt «Typ 3»: Belebte Wohn-Altstadt

Für die Altstädte:

Bremgarten  
Mellingen  
Brugg

Bedeutungsanteil der  
zentralen Unterschei-  
dungsmerkmale:



W – Wohnen  
G – Gewerbe  
T – Tourismus

Die Altstadt «Typ 3» liegt in einer Stadt mit mittlerer regionaler Bedeutung und mit leicht positivem Frequenzzuflusspotenzial bei Passanten. Die Stadt weist einen negativen Pendlersaldo auf, eine mittlere ÖV-Gütekategorie, eine tiefe bis durchschnittliche Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohner sowie geringe Angebote an Aus-/Weiterbildungsstätten (Stufen Sek II, Tertiär und Quartär) (Ausnahme: Brugg -> Typ 1).

Die Altstadt hat eine mittlere Zentralität und liegt direkt neben einem kleinen zentralen Citygebiet. Die Altstadt ist benachbart zur City, welche zusammen mit dem ÖV-Umsteigeort das Stadtzentrum bildet. Alltagswegrouten des Zentrums führen teilweise durch die Altstadt. Charakteristisch für die Altstadt sind insbesondere die historisch wertvollen Bauten sowie auch deren baulicher Zustand. Die Altstadt liegt auf abfallendem Gelände mit topografisch hoher Relevanz (Ausnahme: Mellingen in der Ebene) und mit prägendem Gewässer teils mit Zugang zum Wasser.

Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte in der Altstadt sind nach Gasse unterschiedlich. Der öffentliche Raum ist mehrheitlich gut gestaltet und zugänglich, eine verträgliche bis starke Verkehrsbelastung vorhanden. Die Bewohnenden haben eigene wertvolle Aussenräume und die Gewerbetreibenden dürfen den öffentlichen Raum mitnutzen. Das Grundeigentum ist breit gefächert bei Privaten, Firmen, der Gemeinde und Institutionen sowie Selbstbewohnenden und Mietenden. Die Altstadt ist situativ belebt durch Kulturangebote, Gastronomie, Clubs und spezifischen Anlässen mit regionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend auch belastet.

Die Altstadt als Nachbar zum Zentrum ist für die breite Bevölkerung als Passanten und für eine mehrheitlich 20-50-jährige Bewohnerschaft attraktiv. Der Detailhandel ist in der Altstadt wenig präsent und bietet wenige Alltagsversorgung. Die Altstadt beheimatet rund 4-12% der Gesamtbevölkerung der Stadt und ist stabil ohne wahrnehmbare Leerstände bewohnt.



Hauptgasse mit vereinzelt Einkaufsmöglichkeiten, MIV zugelassen (Mellingen)



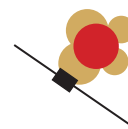
Schaufenster in der Altstadt: Aufgabe der Verkaufsfläche (Brugg)



Zugang zum Wasser für die Öffentlichkeit und Private (Bremgarten)



Wohnen am Platz mit privater Nutzung des Vorbereichs (Brugg)



## Altstadt «Typ 4»: Wohn-Altstadt

Die Altstadt «Typ 4» liegt in einer Stadt/Gemeinde ausserhalb der Agglomerationen und weist daher Frequenzabflusspotenzial bei Passanten auf. Die Stadt hat einen wesentlich negativen Pendlersaldo, eine mittlere bis tiefe ÖV-Güteklasse und eine tiefe bis durchschnittliche Verhältniszahl von Beschäftigte pro Einwohnende.

Die Altstadt hat eine mittlere Zentralität, zusammen mit den sie direkt umgebenden kleinen Quartieren. Die Altstadt bildet die Stadtmitte, zusammen mit den Quartieren und dem Bahnhofsgebiet. Alltagswegrouten des Zentrums führen teilweise durch die Altstadt. Charakteristisch für die Altstadt sind insbesondere die historisch wertvollen Bauten sowie auch deren baulicher Zustand. Die Altstadt liegt auf abfallendem Gelände mit wenig bis grosser topografischer Relevanz und mit prägendem Gewässer mit Zugang zum Wasser (Ausnahme: Bad Zurzach in der Ebene ohne prägendes Gewässer).

Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte in der Altstadt sind in der Hauptgasse gut. Der öffentliche Raum ist mehrheitlich gut gestaltet und zugänglich, eine verträgliche bis starke Verkehrsbelastung ist vorhanden. Die Bewohnenden haben eigene wertvolle Aussenräume und Gewerbetreibende dürfen den öffentlichen Raum mitnutzen. Das Grundeigentum ist breit gefächert bei Privaten, Firmen, der Gemeinde und Institutionen sowie Selbstbewohnenden und Mietenden. Die Altstadt ist situativ belebt durch Kulturangebote, Gastronomie und spezifische Anlässe mit regionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend auch belastet.

Die Altstadt als Teil der Stadtmitte ist Identifikationsort und beherbergt eine mehrheitlich 30-60-jährige Bewohnerschaft. Der Detailhandel ist in der Altstadt wenig bis nicht präsent und bietet wenig bis keine Alltagsversorgung. Die Altstadt beheimatet rund 17-18% (Kaiserstuhl 70%) der Gesamtbevölkerung der Stadt und weist vereinzelt Leerstände auf.

Für die Altstädte:

Bad Zurzach  
Laufenburg  
Kaiserstuhl

Bedeutungsanteil der zentralen Unterscheidungsmerkmale:



W – Wohnen  
G – Gewerbe



Altstadt mit prägendem Gewässer und Zugang zum Wasser (Kaiserstuhl)



Grenzsituation in Laufenburg als wesentliche Detailhandel-Konkurrenz (Foto: Jean-Marc Felix)



Renovation und Unterhalt von Liegenschaften im Kontext eines hohen Anteils an Denkmalschutzobjekten (Laufenburg)



An Anlässen stark belebt, im Alltag eher ruhig (Weihnachtsmarkt in Bad Zurzach)



## Altstadt «Typ 5»: Altstadt-Wohnquartier

Für die Altstädte:

Klingnau  
Aarburg

Die Altstadt «Typ 5» liegt in einer Stadt/Gemeinde mit geringer regionalen Bedeutung und weist grosses Frequenzabflusspotenzial bei Passanten auf. Die Stadt hat einen negativen Pendlersaldo, eine tiefe ÖV-Güteklasse (Ausnahme: Aarburg) und eine tiefe Verhältniszahl von Beschäftigte pro Einwohnende.

Bedeutungsanteil der zentralen Unterscheidungsmerkmale:



W – Wohnen  
G – Gewerbe

Die Altstadt ist charakterstark aber ohne Zentralität eingebettet in der Gemeinde. Die Altstadt bildet die Mitte zusammen mit weiteren Quartieren und dem Bahnhof. Alltagswegrouten führen teilweise durch die Altstadt. Charakteristisch für die Altstadt sind insbesondere die historisch wertvollen Bauten sowie auch deren baulicher Zustand. Der historische Kern liegt auf einem Hügel oder Plateau mit grosser topografischer Relevanz und mit prägendem Gewässer.

Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt ist gut und die Erlebnisdichte gering. Der öffentliche Raum ist gut gestaltet und zugänglich, eine verträgliche Verkehrsbelastung vorhanden. Die Bewohnenden haben eigene wertvolle Aussenräume und Gewerbetreibende dürfen den öffentlichen Raum mitnutzen. Das Grundeigentum ist breit gefächert bei Privaten, Firmen, der Gemeinde und Institutionen sowie Selbstbewohnenden und Mietenden. Die Altstadt ist wenig belebt durch Kulturangebote, Gastronomie und spezifische Anlässe mit regionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend wenig belastet.

Die Altstadt als Teil der Gemeinde ist Identifikationsort und beherbergt eine mehrheitlich 20-60-jährige Bewohnerschaft. Der Detailhandel ist in der Altstadt wenig bis nicht präsent und bietet wenig bis keine Alltagsversorgung. Die Altstadt beheimatet rund 2% (Aarburg) und 10% (Klingnau) der Gesamtbevölkerung der Stadt und weist vereinzelte Leerstände auf.



Charaktervolle Häuserzeile mit hoher Eigentumsdiversität (Klingnau)  
(Foto: Samuel Fausch)



Wohnen in der Altstadt: vorne zur Hauptgasse und hinten zur Aare (Aarburg)



Die Metzgerei Zaugg hat ihre Verkaufsstelle in der Altstadt eingestellt (Aarburg)



Die neue Poststelle bringt ein Stück Alltagsversorgung zurück (Aarburg)

**Merkmale-Übersicht** Farbcodierung: Relevanz der Merkmale von einerseits zu mittel bis andererseits bedeutend.

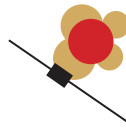
	Typ 1	Typ 2	Typ 3			
	Baden	Zofingen	Brugg			
	Aarau	Rheinfelden	Lenzburg			
Aussensicht ganze Stadt und Region	Einschätzung und Fakten zur Lage und Bedeutung in der Agglomeration und Frequenzverhalten hinsichtlich Alltagsversorgung					
	Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)		Nebenkern	Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)		
	Gemeinde hat regionale Bedeutung/Magnetwirkung		Gemeinde hat mittlere regionale Bedeutung			
	Frequenzzuflusspotenzial aufgrund übergeordneter Bedeutung für Alltagsversorgung					
	positiver Pendlersaldo, hohe ÖV-Güteklasse, Aus-/Weiterbildungsstätten Sek II und Tertiär/Quartär					
	>150% Beschäftigte zur Einwohnerzahl (Gde.)		60 bis 100% Beschäftigte zur Einwohnerzahl (Gde.)			
	Starke eigene Agglomeration Baden-Brugg	Starke eigene Agglomeration Aarau	wesentlicher Einfluss auf Stadtentwicklung durch Dynamik der Agglomeration Olten-Zofingen	starke zentrale Altstadt und City mit starker Detailhandel-Konkurrenz auf deutscher Rheinseite. Agglomeration Basel	kleine eigene Agglomeration Lenzburg	Starke eigene Agglomeration Baden-Brugg
	Einschätzung und Fakten zur Zentrumsfunktion der Altstadt in der Gemeinde					
	Öffentliche Dienstleistungen: Behörde und/oder V					
	Zentrale Altstadt zusammen mit grosser City		Zentrale Altstadt und kleine City		A	
Fließender Übergang Bhf-City-Altstadt			Städtebauliche Lücken zwisch			
Fachmarkt-Konkurrenz als neue Zentralität innerhalb Gemeinde				Fachmarkt-Konkurrenz		
Grosse Bedeutung der Alltags-Wegrouen durch Altstadt				Alltags-W		
mit ÖV-Linien durch die Altstadt		keine ÖV-Linien	mit ÖV-Linien	keine ÖV-Linien	mit ÖV-Linien	
Innensicht innerhalb Altstadt	Einschätzung und Fakten zur bauliche Struktur der Altstadt (Morphologie)					
	hohe Dichte, urbane Bebauungsstrukture					
	überdurchschnittlicher Anteil Denkmalschutzobjekte		durchschnittlicher Anteil Denkmalschutzobjekte		tiefer bis durchs	
	mehrheitlich guter Zustand Altstadt-Gebäude / unbefriedigender Bauzustand selten					
	Grundeigentum breit gefächert bei Privaten, Firmen und Institutionen					
	Einschätzung und Fakten zur Zugänglichkeit und Aneignung der öffentlichen Räume in der Altstadt					
	Sicht auf Gewässer ohne Zugang zum Wasser		ohne Gewässer	prägendes Gewässer	ohne Gewässer	Sicht auf Gewässer
	Geringe Verkehrsbelastung verträglich organisiert				verträgliche Ver	
	Anlässe mit überregionaler Ausstrahlung		Anlässe in Altstadt mit regionaler Ausstrahlung, und vereinzelt mit überregion			
	Erschw. Topografie					
Einschätzung und Fakten zur Tourismus/Gewerbe und Alltagsversorgung in der Altstadt						
spezifische Tourismusorganisation vorhanden		in weiterer Org.	spezifische Tourismusorganisation vorhanden			
Breites Alltags-Basisangebot zusammen mit grosser / kleiner City				Potential für Allt		
EG Hauptgassen: Einkauf und Freizeit		EG Hauptgassen: Angebote von Einzelanbietern und Filialisten				
EG Nebengassen: Wohnen und Angebote von Einzelanbieter und lokalen/regionalen Filialisten						
Einschätzung und Fakten zu Anteil und Zusammensetzung der Bevölkerung wohnhaft innerhalb Altstadt (im Vergleich zur Gesamtgemeinde)						
3%	5%	9%	10%	5%	4%	
650 / 19'100 EW	1'000 / 20'700 EW	1'000 / 11'500 EW	1'200 / 13'100 EW	500 / 9'200 EW	450 / 11'200 EW	
grosser Anteil 20-40-jährige / wesentliche Altersgruppe 20-30-jährige		20-50-jährige		20-40-jährige / wesentl. Altersgruppe 20-30-jährige		
Klus-Situation 1. Bahnhof der Schweiz Badenfahrt	Kantonshauptstadt Wakkerpreis 2014	Ringförmige Altstadt mit umgebenden Grünraum	Wakkerpreis 2016 Kurort	Hufeisenförmige Alt- stadt, Schloss Lenzburg	Engste Stelle der Aare	



Bremgarten

Mellingen

Typ 4



Bad Zurzach

Laufenburg

Kaiserstuhl

Typ 5



Klingnau

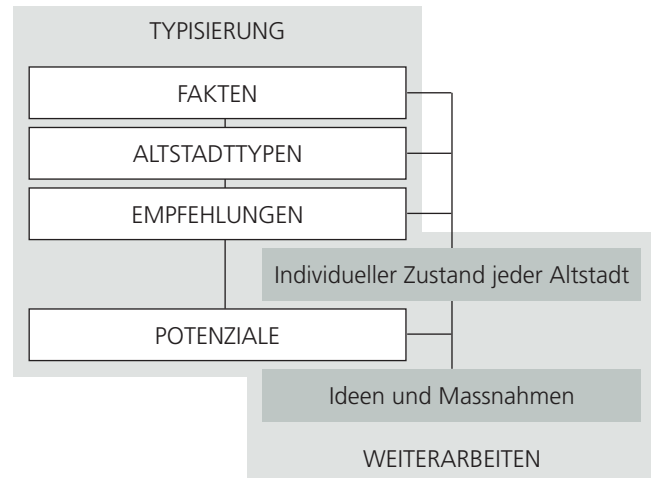
Aarburg

Nebenkern		Mehrf.-orientiert		Landgemeinde		Gürtelgemeinde		Kerngemeinde		Hauptkern					
Gemeinde hat geringe bis keine regionale Bedeutung															
Frequenzabflusspotenzial aufgrund untergeordneter Bedeutung für Alltagsversorgung															
neg. Pendlersaldo, mittlere ÖV-Güteklasse, wenige Bildungsstätten						negativen Pendlersaldo, tiefe ÖV-Güteklasse, keine Aus-/Weiterbildungsstätten									
25-50% B zur E				60-100% B zur E (Gde.)				25-50% Beschäftigte zur Einwohnerzahl (Gde.)							
wesentlicher Einfluss auf Stadtentwicklung durch Dynamik der Agglomeration Zürich und Wohlen AG			wesentliche Konkurrenz durch umliegende Agglomerationen			wesentliche Detailhandel-Konkurrenz durch umliegende Agglomerationen und deutsche Rheiseite			wesentliche Detailhandel-Konkurrenz durch umliegende Agglomerationen und deutsche Rheiseite			wesentlicher Einfluss auf Stadtentwicklung durch Dynamik der Agglo Olten-Zofingen			
Verwaltung, Bildung, Betreuung etc. in der Altstadt vorhanden															
Altstadt neben zentraler City				Zentrale Altstadt und Quartiere				Zentrale Altstadt				Altstadt als Quartier			
alten Bahnhof-City-Altstadt				Fließender Übergang Bhf-Quartier-Altstadt								Lücken Bhf-Altstadt			
Fachmarkt-Konkurrenz als neue Zentralität in der Region															
Geringe Bed. Alltags-Wegrouuten d. Altstadt				Geringe Bed.				Geringe Bed.				Alltags-W. vorhanden			
keine ÖV-Linien		mit ÖV-Linien		mit ÖV-Linien		keine ÖV-Linien						mit ÖV-Linien			
hohe Porosität im Stadtgrundriss, ISOS-Ensembles															
niedriger Anteil Denkmalschutzobjekte				durchschnittlicher bis hoher Anteil Denkmalschutzobjekte				tiefer Anteil Denkmalschutzobjekte							
meistlich guter Zustand Altstadt-Gebäude / unbefriedigender Bauzustand öfters anzutreffen						gut / selten				mehrheitlich gut / öfters anzutreffen					
Kommunen, Gemeinde und öff. Körperschaften sowie Selbstbewohnenden und Mietenden															
prägendes Gewässer		Sicht auf Gewässer		ohne Gewässer		prägendes Gewässer mit Zugang zum Wasser				ohne Gewässer		mit Gewässer			
geringe Verkehrsbelastung		verträgliche bis starke Verkehrsbelastung				verträgliche Verkehrsbelastung				verträgliche bis starke Verkehrsbelastung					
hohe solarer Ausstrahlung				Anlässe in Altstadt mit lokaler Ausstrahlung											
Erschw. Topografie				Erschwernis Topografie											
in weiterer Org.				Tourismusorg. vorh.		in weiterer Organisation wie Stadt/Region/Kanton enthalten									
Alltags-Basisangebot bei enger Zusammenarbeit mit City/Nachbarschaft				geringe Alltagsversorgung / Angebote von Einzelanbieter und lokalen/regionalen Filialisten											
EG Hauptgassen: Wohnen oder Angebote von Einzelanbieter und lokalen/regionalen Filialisten															
EG Nebengassen: Wohnen															
12%		7%		18%		17%		70%		10%		2%			
950 / 7'800 EW		400 / 5'400 EW		750 / 4'200 EW		600 / 3'500 EW		300 / 400 EW		350 / 3'400 EW		150 / 7'700 EW			
20-50-jährige				grosser Anteil 30-60-jährige								20-60-jährige		30-60-jährige	
Auf drei Seiten von Reuss umschlossen		Zeitturm		Marktflecken Messestadt bis 19.Jh.		Wakkerpreis 1985		«Kleinste Stadt der Schweiz»		Drei Herrschaften Stadtbrand im 15.Jh.		Aarewoog Festung			

## 4 Empfehlungen

Die Empfehlungen dienen als Input für das WEITERARBEITEN und Herausfiltern konkreter Massnahmen. Sie sind entstanden aus der gesamtheitlichen Betrachtung der 13 Gemeinden mit Altstadt anhand von Beobachtungen der FAKTENLAGE, den daraus generierten ALTSTADTTYPEN und POTENZIALEN.

Die EMPFEHLUNGEN sind zielorientiert formuliert, schneiden eine grosse Vielfalt an Themen und Fachbereichen an und zeigen mögliche Konstellationen wo und wie weitergearbeitet werden kann. In der Weiterarbeit können die Empfehlungen allenfalls zu neuen Ideen führen oder in konkrete Handlungsfelder und Massnahmen überführt und die Verantwortlichkeiten und Pflichten der entsprechenden Behörde, Verwaltung oder einem Fachbereich zugewiesen werden.



### Zentrale Empfehlungen

Wir orten zwei zentrale Empfehlungen «Bekenntnis zur Altstadt» und «Aktiv steuern». Sie sind wichtige Voraussetzungen (Weichenstellung) für eine Gemeinde mit einer Altstadt. Anschliessend sind die weiteren Empfehlungen ausgeführt.

#### A1 Zur Altstadt bekennen

Als Stadt eine Altstadt zu haben ist eine Tatsache ohne Alternative. Umso wichtiger ist ein aktives Bekennen zur Altstadt: Die Gemeinde (Behörde und Verwaltung), der Kanton und die GrundeigentümerInnen können mit dem uneingeschränkten Bekenntnis zur Altstadt eine für das «Leben mit der Altstadt» starke und vielversprechende Gemeinschaft/Voraussetzung bilden.

Es soll das Bewusstsein geschaffen werden, dass die Prosperität (wirtschaftliche und gesellschaftliche Blüte) einer Altstadt nur durch ein gemeinsames aktives Bekennen zur Altstadt durch alle Beteiligten erreichbar ist. Das Nutzen und das Schützen einer Altstadt ist unter demselben Dach zu betrachten.

#### A2 Aktiv steuern

Eine Altstadt ist Segen und Fluch zugleich. Eine grosse Chance damit gut Umgehen zu können liegt darin, selber als Behörde und Verwaltung aktiv einzuwirken. Die Gemeinde kann in vier Bereichen wesentlich direkt einwirken: Mit der Planungshoheit, der Bewilligungshoheit, bei eigenem Eigentum und eigener Aktivität. In vielen weiteren Bereichen kann sie nur indirekt (empfehlend, beratend, motivierend) einwirken: z.B. Privates Eigentum, Gewerbe, Engagement der Bewohnenden. Aktiv steuern und einwirken steht auch in direkter Abhängigkeit mit der Bereitstellung von Ressourcen (personelle, finanzielle, logistische, methodische) zu betrachten.



## **Empfehlungen Prozesse, Gremien, Politik**

### **B1 Altstadt-WissensträgerInnen zusammenführen**

Die 13 Gemeinden/Städte mit Altstadt weisen zusammen eine unglaubliche und faszinierende Menge und Vielfalt an Altstadt-WissensträgerInnen in Theorie und Praxis auf: Historik, Kultur, Gesellschaft, Planungsrecht, Kulturgut, Städtebau, Verkehr, Infrastruktur etc. Ein Fundus und Werte die Fachplanende, Institutionen oder Verwaltungen nie erreichen werden. Die IG Aargauer Altstädte könnte diese Altstadt-WissensträgerInnen zusammenführen, zu konkreten Fragestellungen ergebnisoffen diskutieren lassen und mit der Ergebnissicherung die Altstädte weiterbringen.

### **B2 Teilhaben der Behörde und Verwaltung an Herausforderungen**

Die Behörde und Verwaltung ist tragende, steuernde und verwaltende Kraft einer Gemeinde. Sie soll in einem erkennbaren wesentlichen Mass Teilhabe an der Altstadt ausüben: Grundeigentümerin, Mieterin, Nutzerin und Veranstalterin sein. Sie soll die Altstadt mit eigenem unmittelbarem Altstadt-Erfahrungsschatz steuern und verwalten und einen Teil der Erschwernisse mittragen (als formelle wie auch materielle Umsetzung der Bekenntnis zur Altstadt).

### **B3 Koexistenzverfahren pflegen**

Leben mit Altstadt heisst hohe atmosphärische Dichte: Haus, öffentlicher Raum, Garten, Nachbarn in nächster Nähe, hohe öffentliche Aufmerksamkeit und weitreichende öffentliche Interessen. Um im Planungsprozess auf alle diese Interessen und Beteiligten zielführend eingehen zu können, könnte ergänzend zu planungsrechtlichen Regelungen durch Reglemente und Vorschriften parallel ein diskursives Koexistenzverfahren geschaltet werden: Inhalte im rollenden Austausch erarbeiten, prüfen, diskutieren und bewilligen.

### **B4 Zielgespräch im Bewilligungsprozess institutionalisieren**

Altstädte sind ausserordentliche Stadtquartiere mit Qualitäten und Erschwernissen, in den Altstädten kumulieren sich die Erschwernisse in einem grossen Mass. Als Ausgleichsmechanismus für die Erschwernis-Kumulation könnte der planungs- und baurechtliche sowie gewerbliche Bewilligungsprozess ergänzt werden um eine neue Startintervention: Das Zielgespräch ist künftig zwingender erster Anlass eines Bewilligungs- und Planungsprozesses. Alle Beteiligten (Beantragende und Bewilligende) informieren sich gegenseitig kompetent und verbindlich über vorhandene und geltende Anforderungen, Randbedingungen und Handlungsspielräume. Darüber hinaus gilt es zu prüfen, ob dieser Austausch auch innerhalb des Prozesses weiter gepflegt werden soll.

### **B5 Aktive Bodenpolitik betreiben**

Die Gemeinde (insbesondere bei vorhandenem Liegenschaften-Leerstand) soll aktiv Grundeigentum erwerben und entwickeln. Im Sinne von «Aktiv steuern» und als Investition macht es Sinn als Gemeinde den Erwerb von Grundeigentum in der Altstadt zu prüfen. Dabei stehen sowohl Ziel- wie auch Problemliegenschaften im Fokus.

## **B6 Zusammenarbeit mit Nachbarquartieren intensivieren**

Die Altstadt kann nicht isoliert betrachtet werden: sie ist eingebettet in eine funktional stark vernetzte Umgebung (City, Bahnhof, Quartier, Arbeitsplatzgebieten etc.). Die Altstadt muss auf verschiedenen Ebenen in Verbindung zu den umliegenden Quartieren betrachtet werden: Städtebau, Angebote Detailhandel, Verkehr, Baurecht. Eine übergeordnete, vernetzte Planung soll helfen, Defizite zu überwinden und Synergiepotenziale zwischen den verschiedenen Nachbarschaften zu nutzen.

## **B7 Planungsbegleitung durch Denkmalpflege institutionalisieren**

Die Rolle der Denkmalpflege in Planungs- und Baufragen in der Altstadt soll als institutionalisierte Zusammenarbeit im Sinne einer Planungsbegleitung mit Zielgespräch und Austausch (siehe auch B1, B4 und B5) etabliert werden. Weil Planen und Bauen in einer Altstadt nie nur projektspezifisch (Einzelschutzobjekt) ist sondern immer gesamtheitlich Auswirkungen (Ensemble) zeigt.

## **B8 Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit**

Die Gemeinde trägt alle altstadtrelevanten Institutionen und Gremien entscheidend mit (Ressourcen bereitstellen siehe auch A2). Sie stellt Gefässe für den Austausch und die Partizipation zur Verfügung, beteiligt sich aktiv an der Planung und den Aktivitäten, um das Potenzial der Altstadt zu erkennen und auszuschöpfen.

## **B9 Kantonale Fachkommission für einheitliche Räume einsetzen**

Da sich die Aargauer Altstädte bereits in der Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte formiert haben, wäre die Konstituierung eines «kantonalen» Altstadtrates zu prüfen. Das Gremium könnte aus ständigen Fach-Mitgliedern (FachexpertInnen, Kantonale Stellen) und ortsspezifischen Mitgliedern zusammengesetzt werden. Es wäre ein Ansatz zur Einsetzung von Fachkommissionen für funktionale oder typologisch einheitliche Räume auf kantonaler Ebene.

## **Empfehlungen NutzerInnen und Nutzungen**

### **C1 Behörde und Verwaltung in der Altstadt belassen**

Als Bekenntnis zur Altstadt logieren die Behörden und Verwaltung der Gemeinde innerhalb der Altstadt. Die Gemeinde nutzt die zentrale Lage der Altstadt und bietet die kommunalen Dienstleistungen zentral an. Die Gemeinde leistet einen Beitrag zur Nutzung der Liegenschaften: Sie kann ganze Bauten oder auch nur Teile davon, wie z.B. Erdgeschosslokale, nutzen. Allenfalls gilt es die im Sinne der Bekenntnis zur Altstadt die Zielerreichung «keine Leerstände» höher zu gewichten als der Aspekt einer «effizienten Verwaltungsabwicklung» (Zentralisierung) .

### **C2 Kommunale Angebote in der Altstadt unterbringen**

Die Gemeinde soll die Platzierung von kommunalen Angeboten wie z.B. Bibliothek mit Café, Spinetex, Kinderkrippen, Kindergärten in der Altstadt prüfen. Die Zentralität der Altstadt ist dafür attraktiv und die daraus entstehende Belebung wertvoll.

### **C3 Leitnutzung verfolgen**

Je nach vorhandenem Potenzial der Altstadt sollen differenzierte Leitnutzungen festgehalten werden: Leitnutzung Wohnen, Gewerbe und/oder Gäste als Ganzes für die Altstadt, Leitnutzung Erdgeschosse für Hauptgassen und Nebengassen, Leitnutzung für Gastronomie und das Nachtleben, Leitnutzung für Anlässe und Events.

Das Festhalten der Leitnutzungen dient der Orientierung in der Planung und Bewirtschaftung der Altstadt: Was zusammenpassen kann und sich befruchtet oder was sich gegenseitig beeinträchtigt.

### **C4 Gewerbe-Alltag erleichtern**

Jedes einzelne Gewerbe soll im Alltag wirtschaftlich funktionieren: Die Gewerbetreibenden sollen im Einzelnen selber und im Kollektiv aktiv sein und die Gemeinde für eine gute Erreichbarkeit (Mobilität) und einen effektiven Bewilligungsprozess sorgen (*Effektivität* als Mass für die Wirksamkeit, welche das Verhältnis von erreichtem Ziel zu definiertem Ziel beschreibt).

### **C5 Alltagsbedürfnisse im Fokus halten / Tourismus additiv betrachten**

Die Bevölkerung der Gemeinde und insbesondere die Altstadtbewohnenden und Gewerbetreibenden und deren Alltagsbedürfnisse sollen bei der Altstadtplanung im Fokus stehen. Sie sind die tragende Stütze der Altstadt. Der Tourismus kann für die Altstadt und die Gemeinde additiv wertvoll sowie auch einträglich sein. Er wird aber alleine die Altstadt nicht tragen können.

### **C6 Sozialkompetente Bewirtschaftung unterstützen**

Eigentümerschaften mit unmittelbarer Ortsverbundenheit oder Selbstnutzende bewirtschaften Immobilien aus Eigeninteresse oft mit hoher Sozialkompetenz. Dies kann als Chance genutzt werden indem die Gemeinde selber aktiv, als Mittlerin oder mit Investitionsbeiträgen Eigentumsüberträge und Wohnexperimente (Genossenschaft etc.) unterstützt.

### **C7 Funktionsgewährleistung der Erdgeschosse**

Die Erdgeschosse der Altstadtbauten sind vielfältig nutzbare Flächen, aber bei Fluktuation selten passgenau für die Nachfragenden. Die Umnutzbarkeit (rechtlich, baulich und funktional) soll möglich sein unter Wahrung der Grundriss- und Fassadenstrukturen. Die Erdgeschosse sollen je nach Potenzialtyp einer breiten Nutzendennachfrage offen stehen: Besser mit Fluktuation belebt als langzeit leer. In dem Sinne soll auch die Gemeinde aktiv Erdgeschosslokale für eigene Zwecke nutzen.

### **C8 Leerstand vermeiden**

Jede einzelne Nutzungseinheit in der Altstadt die leer steht ist problematisch. Es soll auf eine Kultur der «Vollbelegung» hingearbeitet werden. Der Weg dorthin soll individuell gefunden werden. Die Gemeinde soll dazu einen wesentlichen Betrag leisten. Sie soll aktiv die Verlegung von eigenen Angeboten und Dienstleistungen in die Altstadt prüfen, um Leerstände zu vermeiden.

### **C9 Gewerbemagnete ansiedeln**

Die Gemeinde soll aktiv unterstützen, dass sich Detailhandels- und Gewerbemagnete in der Altstadt selbst oder im relevanten Umfeld der Altstadt niederlassen.

## **C10 Soziale Dichte anstreben**

Die Altstadt lebt nicht nur von entweder Einwohnern oder Beschäftigten oder Gästen – sondern von allen Dreien zusammen. Je mehr Menschen zusammenkommen, desto höher ist das Potenzial für Interaktion. Die Gemeinde kann hierfür Aussagen/Zielformulierungen zur sozialen Dichte (Anzahl Einwohnenden, Beschäftigten und Gästen) entwickeln.

## **Empfehlungen Verkehr**

### **D1 Erreichbarkeit gewährleisten**

Die Dimensionen der Strassenräume einer Altstadt sind gegeben. Die verkehrlichen Funktionen und die Nutzung der Strassenräume hat sich in der Geschichte aber vielfach gewandelt. In dem Sinne soll die Gemeinde die Erreichbarkeit für alle Verkehrsmittel (MIV, ÖV, Velo und Zu Fuss; eingeschränkt auch Anlieferung) sowohl für den bewegten/rollenden wie auch den ruhenden Verkehr nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit gewährleisten.

Die Verkehrsteilnehmenden sollen die Altstadt gemeinsam koexistent beleben und nicht spezifisch ausgegrenzt werden. In den Typen 1 und 2 sollen situativ Fussgängerzonen in Erwägung ziehen, wogegen die Typen 3, 4 und 5 die Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden in der ganzen Altstadt verfolgen sollen.

### **D2 Parkierung ermöglichen**

Ein spezifisches Thema ist die MIV-Parkierung im Zusammenhang mit der Altstadt. Selten gibt es ausreichend Parkplätze innerhalb einer Altstadt, bedingt durch historische Bausubstanz ohne bestehende Parkierungsmöglichkeiten. In den Typen 3, 4 und 5 ist ein sinnvolles Mass an Parkierung sowohl für Mietende wie auch das Gewerbe innerhalb der Altstadt zu prüfen (oberirdisch). Grundsätzlich sollen im unmittelbaren Umfeld der Altstadt (effizient direkt erreichbar) die evaluierten Parkplatzdefizite in unterirdischen oder oberirdischen Sammelanlagen befriedigt werden.

### **D3 Routen durch Altstadt führen**

Altstädte sind zentral gelegen und wertvolles Kulturgut. Als kulturgewichtige Orte sollen sie selbstverständlich auffindbar sein und auch zufällig durchquert und erreicht werden können. In der Verkehrs- und Routenplanung soll die Altstadt multifunktional belegt werden: z.B. kommunale Wege und Strassenverbindungen, Wander- und Velorouten, Orts- und Regionalbuslinien, Kulturpfade. Die Gesellschaft soll die Altstadt in Erinnerung und Präsent haben, darum muss sie sie selbstverständlich durchqueren.

## **Empfehlungen Öffentlicher Raum**

### **E1 Aneignung zulassen**

Unterschiedliche NutzerInnen (Bewohnende, Gewerbetreibende und Gäste) dürfen sich alle öffentlichen «Orte» in der Altstadt (Strassenraum, Plätze, Pärke, öffentliche Gebäude) unter der Prämisse der Koexistenz (gegenseitige Rücksichtnahme) aneignen. Dies ganz nach dem Motto: Aktivitäten (Leben und Dynamik) vor Leere (Vergessenheit und Stillstand).

## **E2 Atmosphärische Dichte fördern**

Eine Altstadt kann mit einer hohen atmosphärischen Dichte ein hochwertiger Charakterort und Identifikationsort sein. Atmosphärische Dichte wird verstanden als hohe Intensität und Vielfalt in Nutzung und Baustruktur, an Leben und Interaktionen zwischen Menschen, zu Objekten und Natur.

In den Altstädten sollen je nach Potenzialeinschätzung in den unterschiedlichen Bereichen der Belebung Interaktionen zugelassen und gefördert werden.

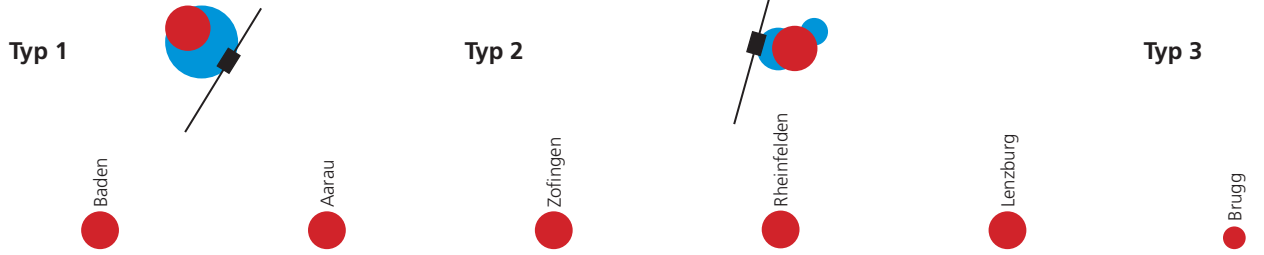
## **E3 Aufhalten propagieren**

Belebung passiert mitunter durch sich aufhalten. Je vielfältiger die Möglichkeiten dafür in der Altstadt dazu sind, desto grösser ist die Chance der Belebung. Aufenthalt als Gegenteil von Bewegung verstanden: Zeit verbringen an einem Ort, sitzend, beobachtend, spielend, lesend, essend. Alle Altersgruppen sollen an geeigneten Orten sitzen können, auch ohne Konsumzwang, im steinigen Stadtraum wie auch im Grünen, mit Aussicht in die Weite oder detailbeobachtend.

## **Zuordnung der Empfehlungen zu den Altstadttypen**

Auf der folgenden Doppelseite sind die Empfehlungen den Altstadttypen zugeordnet. In der Weiterarbeit bzw. in einer Vertiefungsarbeit können aus der Vielzahl an Empfehlungen diejenigen herausgearbeitet werden, die für die jeweilige Stadt/Altstadt PRORITÄT haben.

# Zuordnung der Empfehlungen «nur wenn als zutreffend erachtet».



## Zentrale Empfehlungen

<b>A1</b>	Zur Altstadt bekennen	Zur Altstadt bekennen	
<b>A2</b>	Aktiv steuern	Aktiv steuern	

## Empfehlungen Prozesse, Gremien und Politik

<b>B1</b>	Kantonale Fachkommission für einheitliche Räume	Kantonale Fachkommission für einheitliche Räume einsetzen	Kantonale Fachk
<b>B2</b>	Altstadt-WissensträgerInnen zusammenführen	Altstadt-WissensträgerInnen zusammenführen	Altstadt-W
<b>B3</b>	Teilhaben an Erschwernis-Kumulation	Teilhaben an Erschwernis-Kumulation als Behörde und Verwaltung	Teilhaben an Erschw
<b>B4</b>	Koexistenzverfahren pflegen	Koexistenzverfahren pflegen	K
<b>B5</b>	Zielgespräch im Bewilligungsprozess	Zielgespräch im Bewilligungsprozess institutionalisieren	Zielgespräch in
<b>B6</b>	Aktive Bodenpolitik betreiben	Aktive Bodenpolitik betreiben	A
<b>B7</b>		Zusammenarbeit mit Nachbarquartieren intensivieren	Zusammenarb
<b>B8</b>	Planungsbegleitung durch Denkmalpflege	Planungsbegleitung durch Denkmalpflege institutionalisieren	Planungsbegleitu
<b>B9</b>	Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit	Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit	Gemeinde

## Empfehlungen NutzerInnen und Nutzungen

<b>C1</b>	Behörde und Verwaltung in der Altstadt belassen	Behörde und Verwaltung in der Altstadt belassen	Behörde un
<b>C2</b>	Kommunale Angebote in der Altstadt unterbringen	Kommunale Angebote in der Altstadt unterbringen	Kommunale
<b>C3</b>	Leitnutzungen verfolgen	Leitnutzungen verfolgen	
	Leitnutzung Altstadt: Gewerbe-Wohnen-Gäste	Leitnutzung Altstadt: Gewerbe-Wohnen	Le
	Leitnutzung Hauptgasse EG: Gewerbe-Gäste	Leitnutzung Hauptgasse EG: Gewerbe-Gäste	Leitnu
	Leitnutzung Nebengasse EG: Gewerbe-Wohnen	Leitnutzung Nebengasse EG: Gewerbe-Wohnen	Leitnu
	Gastro/Nachtleben: Hauptgassen	Gastro/Nachtleben: Hauptgassen	Gas
	Anlässe/Events: Haupt- und Nebengassen	Anlässe/Events: Haupt- und Nebengassen	A
<b>C4</b>	Gewerbe-Alltag erleichtern	Gewerbe-Alltag erleichtern	
<b>C5</b>			Alltagsbedürfnisse i
<b>C6</b>	Sozialkompetente Bewirtschaftung unterstützen	Sozialkompetente Bewirtschaftung unterstützen	Sozialkomp
<b>C7</b>	Funktionsgewährleistung der Erdgeschosse	Funktionsgewährleistung der Erdgeschosse	Funktion
<b>C8</b>			
<b>C9</b>	Gewerbemagnete ansiedeln	Gewerbemagnete ansiedeln	
<b>C10</b>	Soziale Dichte anstreben	Soziale Dichte anstreben	

## Empfehlungen Verkehr

<b>D1</b>	Erreichbarkeit gewährleisten (ohne Parkierung)	Erreichbarkeit gewährleisten (ohne Parkierung)	E
<b>D2</b>	Parkierung ermöglichen (ausserhalb Altstadt)	Parkierung ermöglichen (ausserhalb Altstadt)	Parkierung ermö
<b>D3</b>	Routen durch Altstadt führen	Routen durch Altstadt führen	R

## Empfehlungen Verkehr

<b>E1</b>	Aneignung zulassen	Aneignung zulassen	
<b>E2</b>	Atmosphärische Dichte fördern	Atmosphärische Dichte fördern	At
<b>E3</b>	Aufhalten propagieren	Aufhalten propagieren	



Meilingen

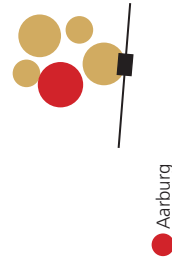
Typ 4



Bad Zurzach

Kaiserstuhl

Typ 5



Klingnau

Aarburg

Zur Altstadt bekennen  
Aktiv steuern

Zur Altstadt bekennen  
Aktiv steuern

Zur Altstadt bekennen  
Aktiv steuern

Kantonale Fachkommission für einheitliche Räume einsetzen  
Altstadt-WissensträgerInnen zusammenführen  
Erschwerungs-Kumulation als Behörde und Verwaltung  
Koexistenzverfahren pflegen  
Bewilligungsprozess institutionalisieren  
Aktive Bodenpolitik betreiben  
Arbeitsgemeinschaft mit Nachbarquartieren intensivieren  
Planung durch Denkmalpflege institutionalisieren  
Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit

Kantonale Fachkommission für einheitliche Räume einsetzen  
Altstadt-WissensträgerInnen zusammenführen  
Teilhaben an Erschwerungs-Kumulation als Behörde und Verwaltung  
Koexistenzverfahren pflegen  
Zielgespräch im Bewilligungsprozess institutionalisieren  
Aktive Bodenpolitik betreiben  
Planungsbegleitung durch Denkmalpflege institutionalisieren  
Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit

Kantonale Fachkommission für einh. Räume  
Altstadt-WissensträgerInnen  
Teilhaben an Erschwerungs-Kumulation  
Koexistenzverfahren pflegen  
Zielgespräch im Bewilligungsprozess  
Aktive Bodenpolitik betreiben  
Planungsbegleitung durch Denkmalpflege  
Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit

Behörde und Verwaltung in der Altstadt belassen  
Kommunale Angebote in der Altstadt unterbringen  
Leitnutzungen verfolgen  
Leitnutzung Altstadt: Wohnen  
Leitnutzung Hauptgasse EG: Gewerbe  
Leitnutzung Nebengasse EG: Wohnen  
Gastro/Nachtleben: Hauptgassen  
Anlässe/Events: Hauptgassen  
Gewerbe-Alltag erleichtern  
Alltagsbedürfnisse im Fokus halten / Tourismus additiv betrachten  
Betriebsunterstützung der Erdgeschosse

Behörde und Verwaltung in der Altstadt  
Kommunale Angebote in der Altstadt unterbringen  
Leitnutzungen verfolgen  
Leitnutzung Altstadt: Wohnen  
Leitnutzung Hauptgasse EG: Wohnen-Gewerbe  
Leitnutzung Nebengasse EG: Wohnen  
Gastro: Hauptgassen  
Anlässe/Events: Hauptgassen  
Gewerbe-Alltag erleichtern  
Alltagsbedürfnisse im Fokus halten / Tourismus additiv betrachten  
Funktionsgewährleistung der Erdgeschosse  
Leerstand vermeiden

Behörde und Verwaltung in der Altstadt  
Kommunale Angebote in der Altstadt  
Leitnutzungen verfolgen  
Leitnutzung Altstadt: Wohnen  
Leitnutzung Hauptgasse EG: Wohnen-Gewerbe  
Leitnutzung Nebengasse EG: Wohnen  
Gastro: Hauptgassen  
Anlässe/Events: Hauptgassen  
Gewerbe-Alltag erleichtern  
Alltagsbedürfnisse im Fokus halten  
Funktionsgewährleistung der Erdgeschosse  
Leerstand vermeiden

Soziale Dichte anstreben  
Erreichbarkeit gewährleisten  
Parkieren ermöglichen (innerhalb und ausserhalb Altstadt)  
Routen durch Altstadt führen

Soziale Dichte anstreben  
Erreichbarkeit gewährleisten  
Parkierung ermöglichen (innerhalb und ausserhalb Altstadt)  
Routen durch Altstadt führen

Soziale Dichte anstreben  
Erreichbarkeit gewährleisten  
Parkierung (innerhalb/ausserhalb Altstadt)  
Routen durch Altstadt führen

Aneignung zulassen  
Atmosphärische Dichte fördern  
Aufhalten propagieren

Aneignung zulassen

Aneignung zulassen

## 5 Fazit und Ausblick

Altstädte waren in ihren Anfangszeiten DIE STADT MIT LEBEN in landschaftlichem Umfeld mit tragenden gesellschaftlichen, politischen, räumlichen und wirtschaftlichen Bedeutungen und Funktionen an wichtigen Verkehrslagen. Sie sind aus strategischen Gründen an diesen Orten entstanden und hatten regionale, nationale und teilweise sogar internationale Ausstrahlung.

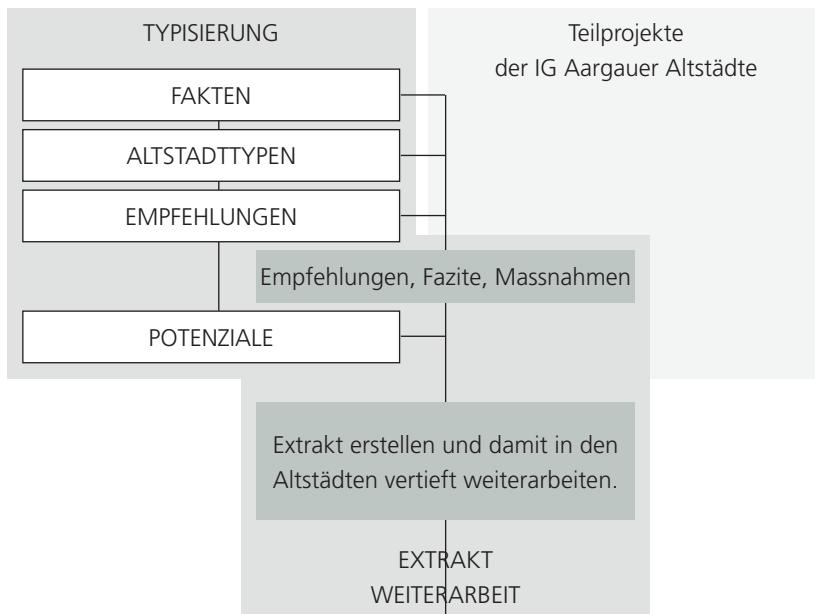
Wir als Gesellschaft (und nicht die Jahrhunderte) haben sie seither durch unsere Verhaltensänderungen und unsere Anspruchshaltung zur (bedeutungsmarginalen) ALTSTADT gemacht. Zur Altstadt (als ein Objekt) mit erschwernisgeladenem Alltagsleben – aber auch mit viel Potenzial.

Altstädte sind für viele Menschen und Teile der Gesellschaft Identität oder können Identität stiften. Identität bedingt die Beschäftigung miteinander und die Auseinandersetzung untereinander. Wertvoll dazu sind Begegnungen über alle Lebensphasen hinweg, freiwillig wie auch erzwungen. Soll die Altstadt Identität stiften dann muss die Bevölkerung dorthin gehen können und müssen.

Prosperität, Stabilität und anhaltende Stärke kommt aus dem «Engagement jeder einzelnen Zelle» heraus. Ein Langzeitprojekt wie eine «Altstadt zu haben» braucht Entwicklung und Stärke von Innen heraus: selber pflegen, bewohnen, benutzen, pflegen und beleben und sich zur Altstadt bekennen.

- > Altstädte sind komplexe funktionsbelastete Quartiere mit spezifischen hohen urbanen Qualitäten.
- > Die Altstadt als Substanz ist relativ robust – sensibel hingegen ist das Leben in der Altstadt. Die Altstadt braucht einzigartige Menschen und einzigartiges Engagement.
- > Die Typisierung zeigt Gemeinsamkeiten und Unterschiede der 13 Altstädte und dient als Ideenpool und Motivation fürs Weiterarbeiten.
- > Die Typisierung dient zum Erkennen von Verwandtschaften. Der Austausch zwischen den Altstädten und WissensträgerInnen dient dem Erkennen der Funktionalität von Ideen und Massnahmen für die eigene Stadt.
- > Die Plattform der IG Altstadt nutzen für Ideen- und Wissensaustausch: Vernetzen, austauschen, diskutieren.





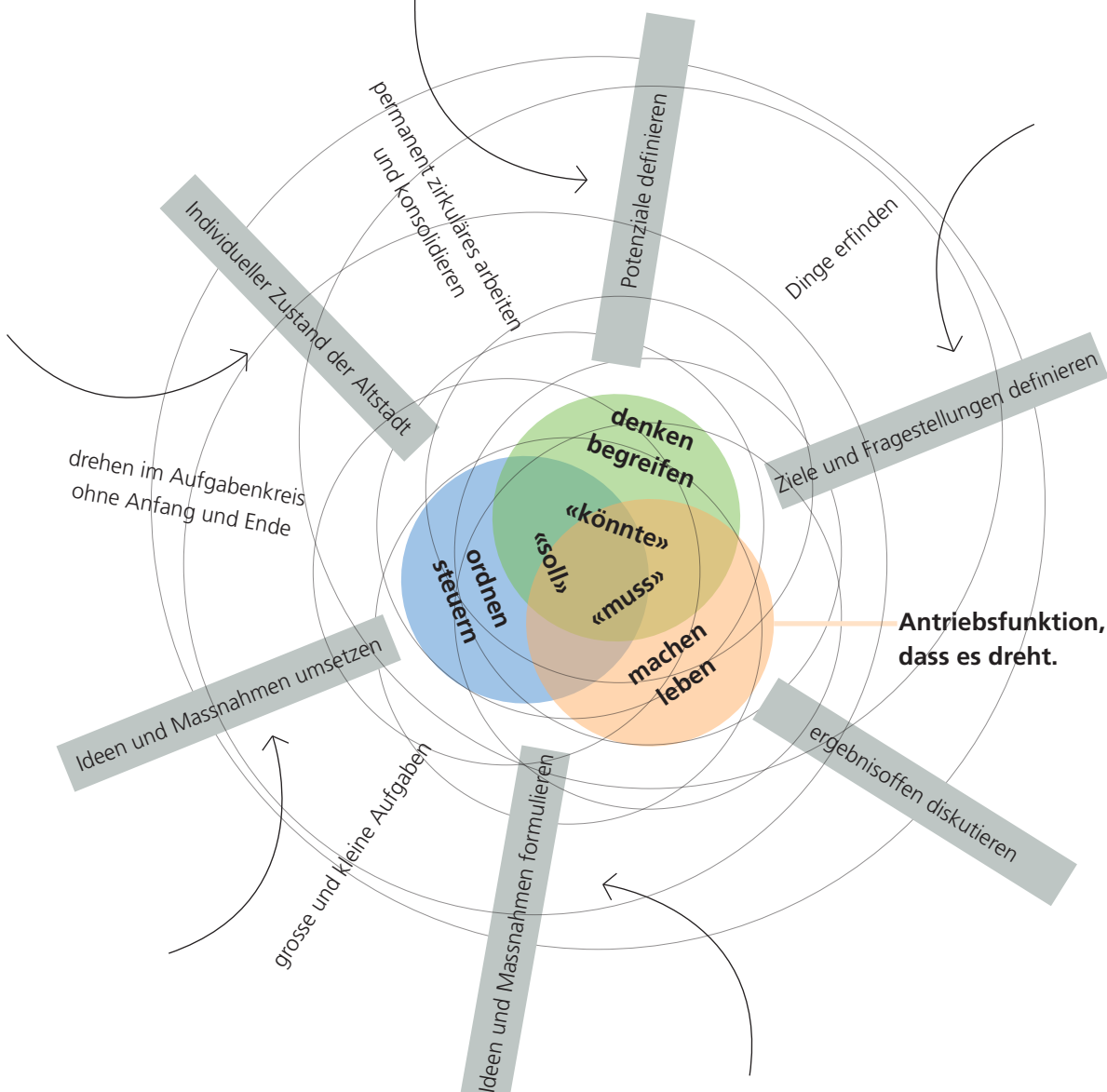
### Ausblick

Anbei eine Idee wie von der übergeordneten Typisierung eine Ebene tiefer in den individuellen Zustand Ihrer Altstadt eingetaucht werden kann, das Handeln angeregt wird und daraus Ziele, spezifische Ideen und Massnahmen resultieren können:

Alle Teilprojekte der IG Aargauer Altstädte in den einzelnen Städten mit den WissensträgerInnen vor Ort in Werkstätten zusammen bringen, Potenziale definieren (siehe Kapitel 6 Potenziale), konkrete Fragestellungen formulieren, ergebnisoffen diskutieren sowie Ergebnisse sichern, zuweisen und damit weiter «machen und leben».

Zuweisen zu Wirklichkeiten und Möglichkeiten:

- > Was man machen muss.
- > Was man machen soll.
- > Was man machen könnte.



## 6 Werkstattausblick: Potenziale der Altstadttypen

### Potenziale der fünf Altstadttypen

Eine Altstadt hat dank ihrer Geschichte unglaubliches Potenzial als spezifisches charakteristisches Stadtquartier. Sie kann aber ihre ursprüngliche Funktion als alleinstehendes funktionales, politisches, wirtschaftliches und gesellschaftliches Zentrum nie mehr innehaben. Die verschiedenen Strukturen haben sich verändert, was auch für die Altstadt auf verschiedenen Ebenen eine Neuorientierung bedeutet.

**Dieses Kapitel ist eine Art «Werkstattausblick». Es zeigt einen möglichen Ansatz, wie mit Qualitäten und Potenzialen weitergearbeitet werden könnte.**

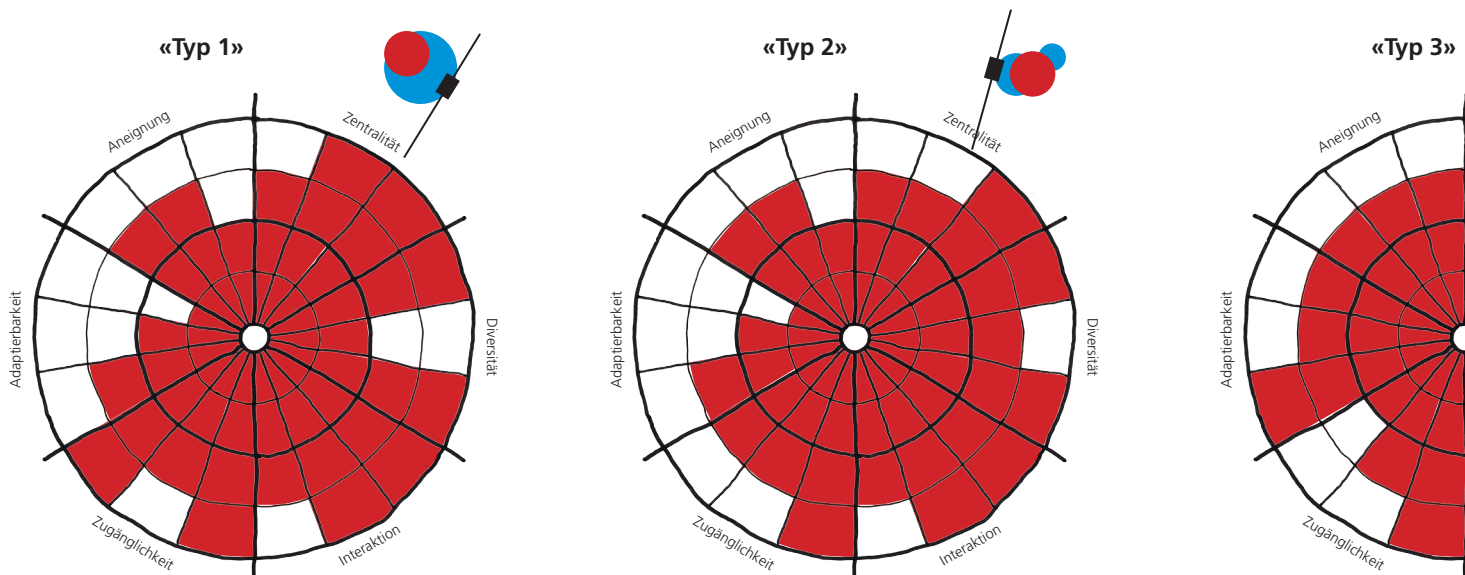
Jeder Altstadttyp weist spezifische Potenziale auf, welche wir im Folgenden skizzieren möchten. Die Methodik ist in Anlehnung an die *Urbanen Profile* aus dem Handbuch «Urbane Qualitäten» (Kretz S., Kueng L., 2016). Anhand von sechs Begriffen und je drei Aspekten werden Qualitäten und Defizite in urbanen Gebieten benannt und in einem Profil dargestellt (Systematik siehe gegenüberliegende Seite). Die 18 Aspekte beziehen sich auf städtebauliche, und gesellschaftliche und politische Themen.

Die Methodik aus dem Handbuch beschreibt den IST-Zustand pro Ort. Wir möchten die Urbanen Profile ergänzend jedoch dahingehend einsetzen, die *Potenziale* der fünf Typen darzustellen. Resultierend aus dem individuellen Profil Ihrer Altstadt («Werkstatt» zum selber erstellen) und dem Potenzial-Profil Ihres Altstadttypes (unten abgebildet) können Handlungsspielräume für die Zukunft erkannt werden.

ANLEITUNG für die Werkstatt:

1. Füllen Sie das Urbane Profil für Ihre Altstadt im IST-Zustand aus (gegenüberliegende Seite).
2. Nehmen Sie aus den fünf Typen-Profilen unten dasjenige, dem Ihre Altstadt zugeordnet ist.
3. Aus den Differenzen von 1. und 2. erkennen Sie die Potenziale für Ihre Altstadt.

### POTENZIALE der fünf Typen

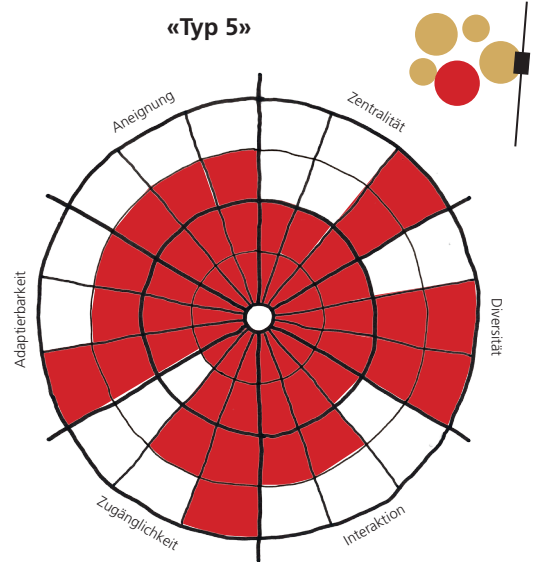
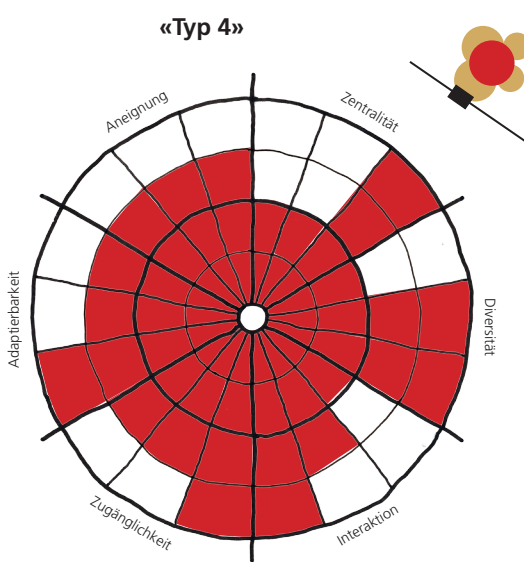
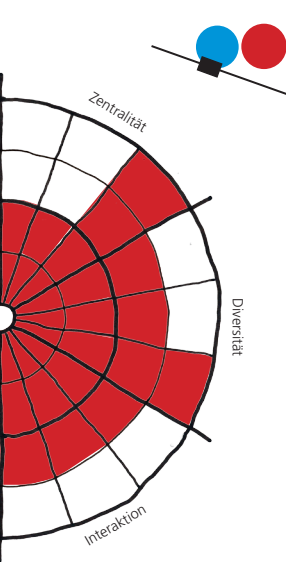
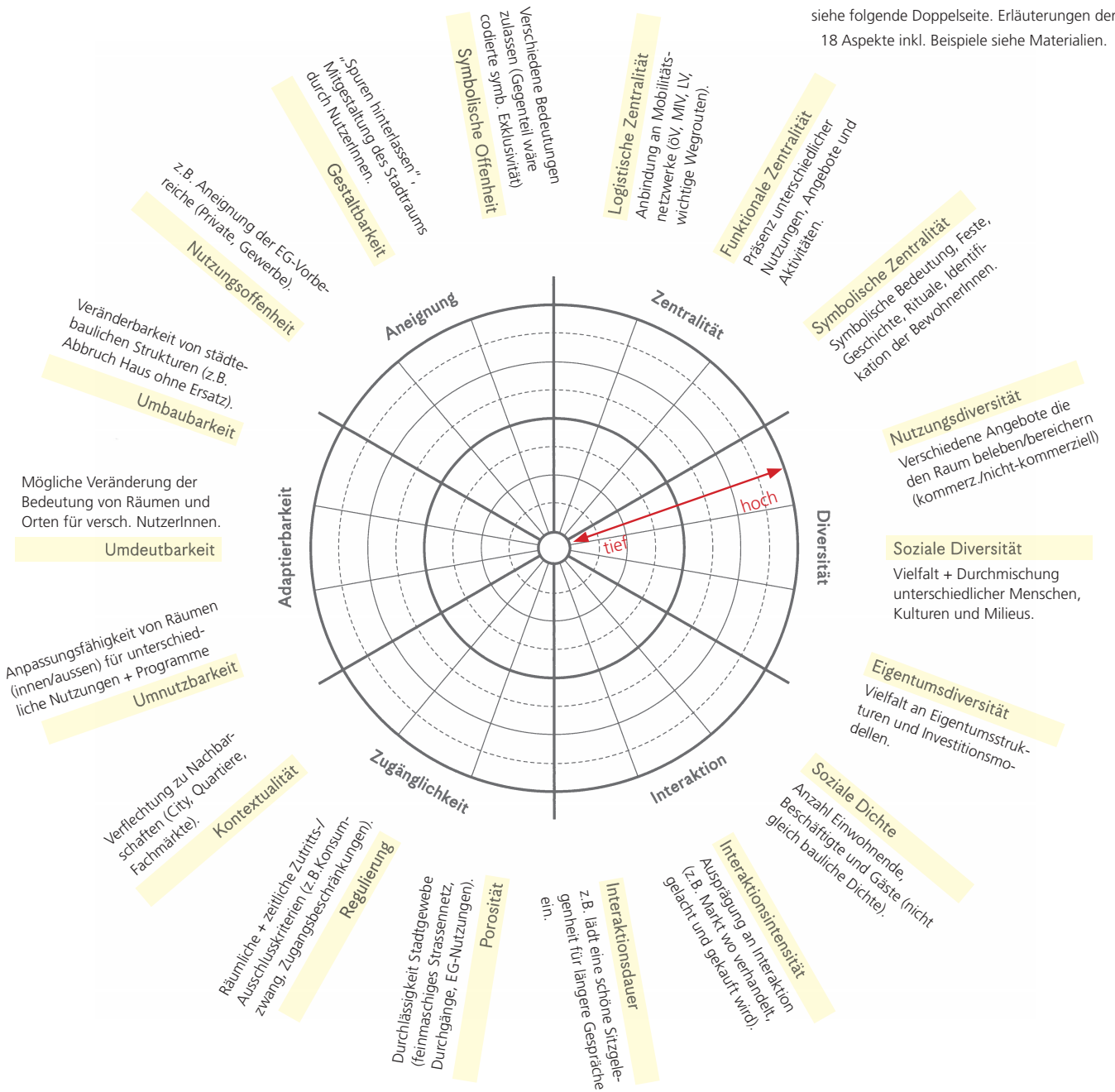


# Werkstatt:

## Profilieren Sie ihre Stadt mit Altstadt selber

„sich profilieren“: sich im Profil abzeichnen (Duden)

Muster zum Ausfüllen des Urbanen Profils siehe folgende Doppelseite. Erläuterungen der 18 Aspekte inkl. Beispiele siehe Materialien.



## Urbane Profile im Vergleich: Altstadt, City und Quartier

Mit den Urbanen Profilen können die Qualitäten und Defizite zwischen den verschiedenen Stadtquartieren – Altstadt, City und Quartier – miteinander verglichen werden. Die drei abgebildeten Profile sind eine Analyse des IST-Zustands. Sie können einerseits dazu dienen, die Potenziale der Altstadttypen besser einordnen zu können (vgl. Seiten 32/33) und andererseits aus dem Vergleich mit anderen Stadtquartieren die spezifischen Eigenschaften des «Typus Altstadt» zu erkennen.

### Lesehilfe für Profile

- Die Qualitäten und Defizite von Altstadt, City und Quartier sind je im Profil abgebildet (IST-Zustand).
- Beim Altstadt-Profil sind die 13 Aargauer Altstädte überlagert dargestellt.  
Das City-Profil und Quartier-Profil stellt eine verallgemeinerte City und ein verallgemeinertes Quartier dar.
- Bedeutung der Farbintensitäten: Der uni-Strahl sagt aus, dass dieser Aspekt bei allen 13 Altstädten ähnlich stark ausgeprägt ist. Beim gestuften Strahl ist die Ausprägung innerhalb der Altstädte unterschiedlich. Dito City und Quartier.
- Altstadt/City/Quartier werden als Ganzes betrachtet (z.B. keine Unterscheidung in Haupt- und Nebengassen)
- Grundlagen für das Profil sind einerseits die Fakten (vgl. Typisierung) und andererseits die Erkenntnisse aus den Altstadt-Begehungen mit den GemeindevertreterInnen vor Ort (qualitative Aspekte).

### Urbanes Profil: Die sechs Begriffe kurz erläutert

**Zentralität:** Je mehr Menschen einen Ort in ihrem Alltag benötigen und besuchen, desto zentraler ist dieser Ort.

**Diversität** bedeutet, dass unterschiedliche NutzerInnen, Nutzungen, Kulturen und räumliche Ausprägungen in einem Raum präsent sind.

**Interaktion** bedeutet, dass unterschiedliche Menschen wechselseitig aufeinander einwirken und sich gegenseitig produktiv beeinflussen.

**Zugänglichkeit** bezeichnet die Möglichkeit, dass unterschiedliche NutzerInnen einen Ort zu unterschiedlichen Zeiten aufsuchen, sich darin aufhalten und ihre Praktiken aktiv beanspruchen können.

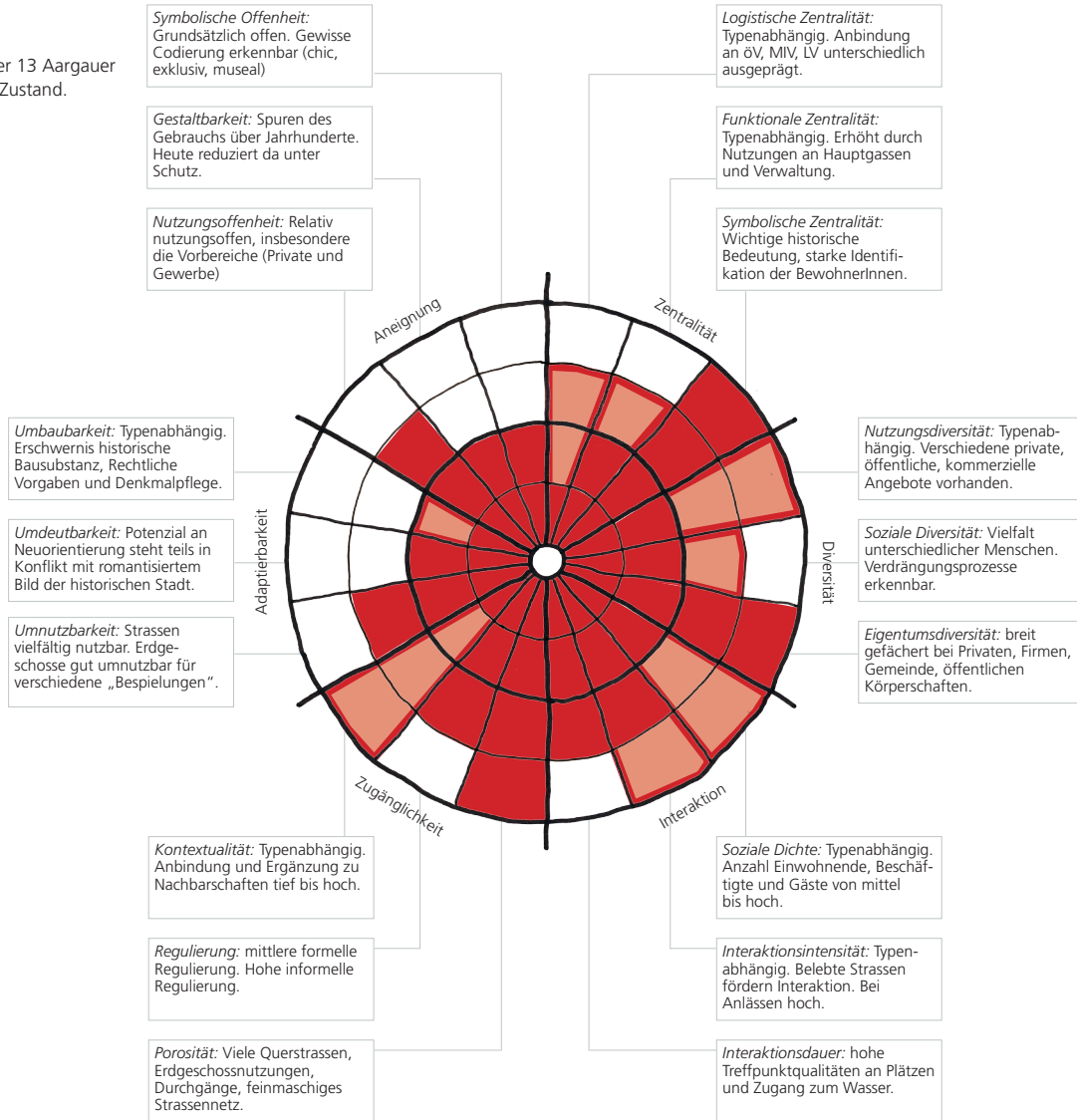
**Adaptierbarkeit** bedeutet, dass sich räumliche Strukturen und Elemente im Stadtkörper für unterschiedliche Nutzungen und Nutzergruppen verändern können.

**Aneignung** erfolgt dann, wenn Menschen selbst etwas zur Gestaltung des Raumes beitragen können und ihre Spuren im Raum einschreiben.

## Urbane Profile der drei Quartiertypen (IST-Zustand)

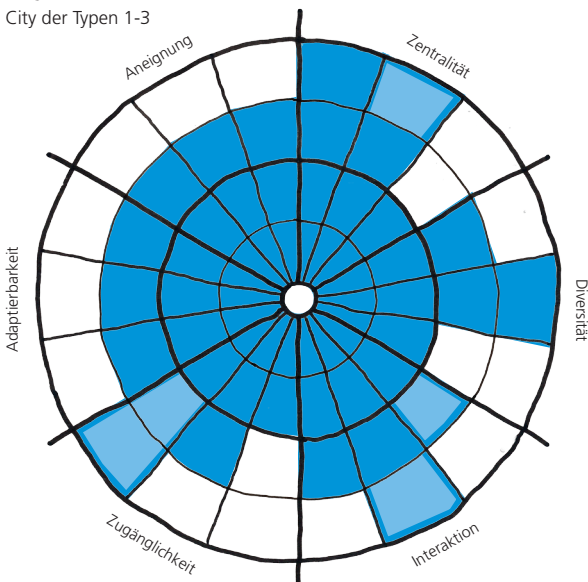
### Altstadt

Überlagerung der 13 Aargauer Altstädte im IST-Zustand.



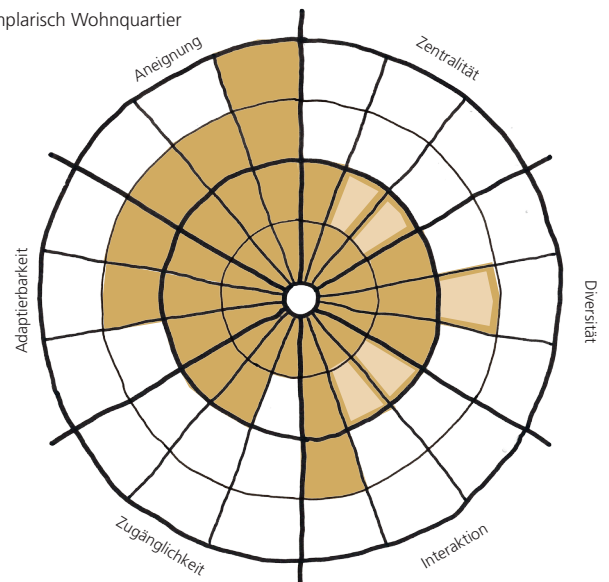
### City

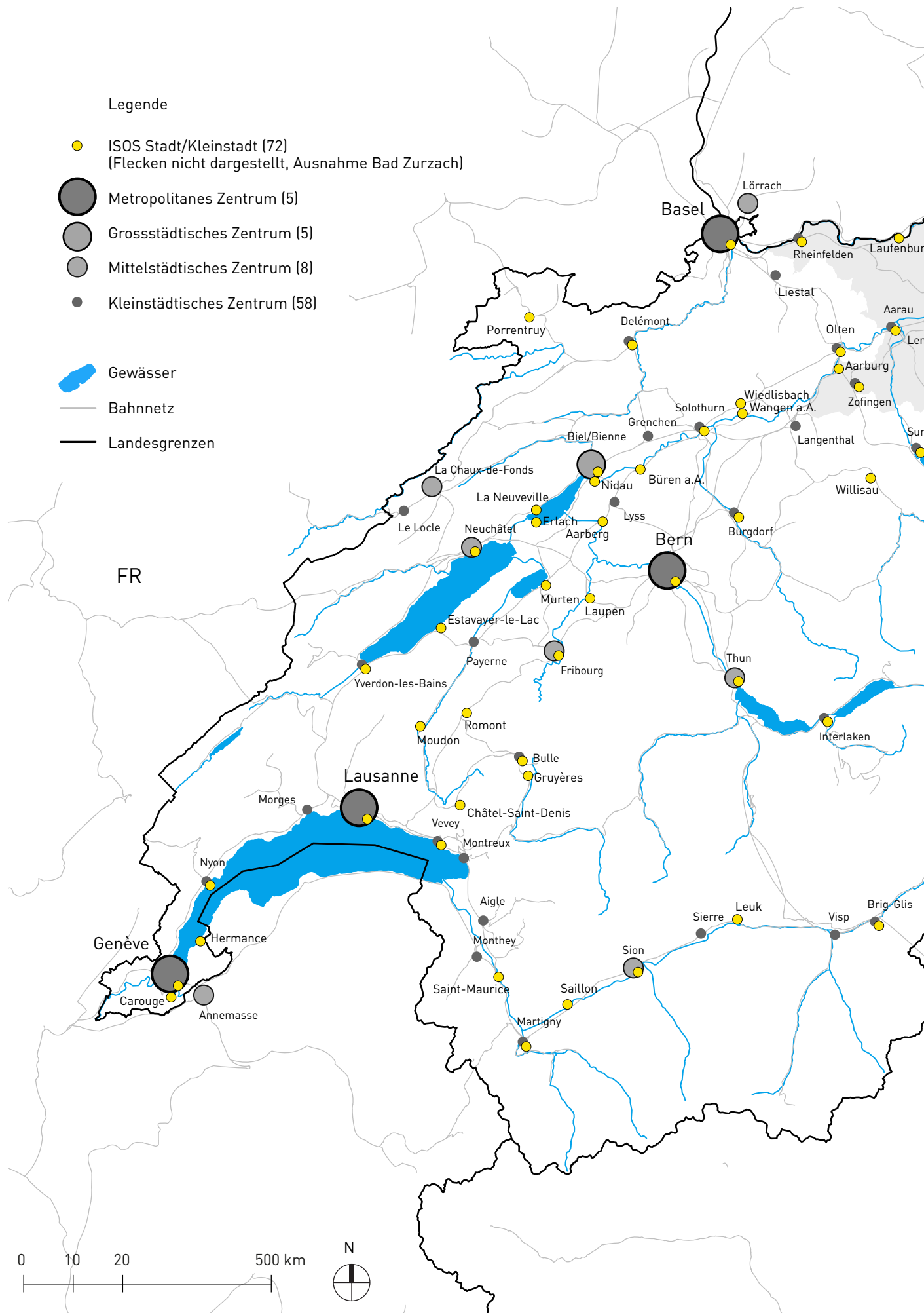
City der Typen 1-3



### Quartier

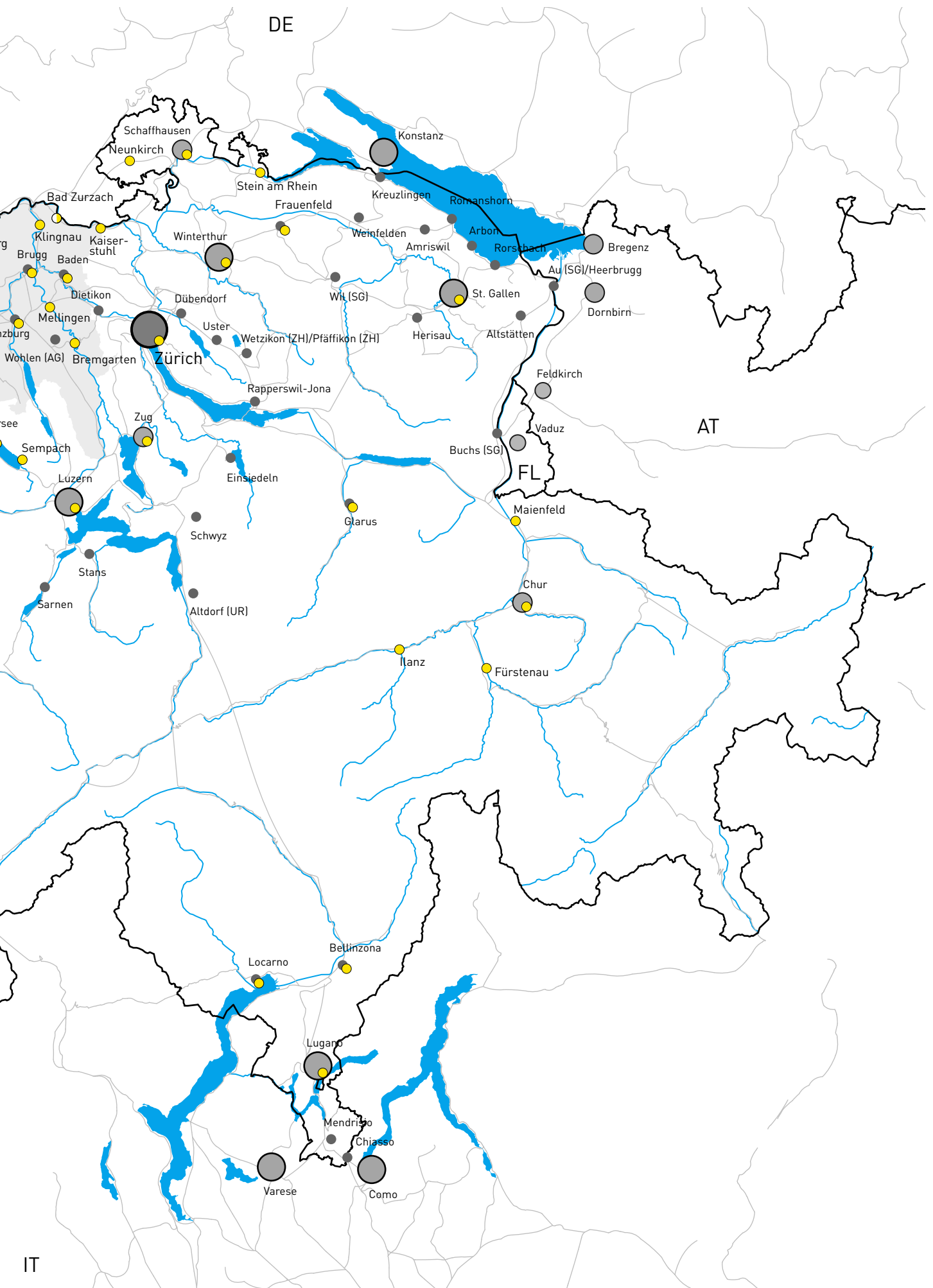
Exemplarisch Wohnquartier





Quellen: RK CH 2012, ISOS, Kartengrundlage BFS ThemaKart, Vector200.

Darstellung Eckhaus auf Grundlage von „Das urbane Potenzial von Kleinstädten“ MAS-Arbeit Andrea Smith 2015.



**Notizen**







