

IG Aargauer Altstädte

Praktische Umsetzung der Empfehlungen an die Altstädte

VADEMECUM

vade mecum! (lat: „geh mit mir!“)



Werkstatt

21. Dezember 2017

Inhalt

Auftraggeberin

IG Aargauer Altstädte Vorstand

Peter C. Beyeler, Präsident
Brigitte Albisser
Marcel Suter
Oliver Bachmann
Kurt Schneider

Projektbegleitung

Kernteam | AutorInnen des Vademecums

Felix Fuchs, Aarau
Jürg Dietiker, IG Altstadt Brugg
Monika Greber, Entwicklungsplanung Stadt Baden
Reinhard Scherrer, Gemeinderat Klingnau
Kurt Schneider, Vorstandsmitglied IG AA
Markus Pfyl, Eckhaus
Andrea Smith, Eckhaus

Gäste Kernteam: Paul Hasler und Rémy Rieder,
Netzwerk Altstadt VLP-ASPAN

Arbeitsgruppe «Nutzung und Entwicklung»

Helen Bisang, Leiterin Stadtbauamt Lenzburg
Lars Bolliger, Leiter Bau, Planung und Umwelt Aarburg
Bruno Dürr, Gemeinderat Bad Zurzach
Werner Ryter, Leiter Tiefbau und Planung Zofingen
Meinrad Schraner, Vizeammann Stadt Laufenburg
Doris Stöckli-Melliger, Vizeammann Bremgarten
Werner Stoller, Vizeammann Gemeinde Mellingen
Susanne Suter Böhm, Vizeammann Kaiserstuhl
Isabelle Wanner, Quartierverein Altstadt Baden
Albi Wuhrmann, Rheinfeldern pro Altstadt
Peter Andres, Geschäftsführer IG Aargauer Altstädte

Eckhaus AG Städtebau Raumplanung

Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich
+41 44 545 30 14
www.eckhaus.ch
Markus Pfyl und Andrea Smith

1	Idee eines VADEMECUMS	3
1.1	Ein dualer Prozess	3
1.2	Herausforderungen bei der Umsetzung	3
1.3	Aufbau und Struktur VADEMECUM	4
2	VADEMECUM	6
2.1	Soziale Strukturen	6
2.2	Erdgeschoss und Öffentlicher Raum	20
2.3	Liegenschaften und Grundeigentum	32

1 Idee eines VADEMECUMS

1.1 Ein dualer Prozess

Altstadt ist eine über Jahrhunderte gewachsene und sich ständig an neue Gegebenheiten und Bedürfnisse anpassende **bauliche Struktur**. Die Altstadt ist ein **sozialer Organismus** – sie ist Wohn-, Lebens- und Arbeitsort von Menschen, denen sie auch Heimat ist.

Altstadt-Entwicklung ist deshalb ein **dualer Prozess**. Dieser beinhaltet einerseits die Pflege und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen, andererseits die Entwicklung und Pflege zivilgesellschaftlicher Strukturen und Partizipation.

Was bedeutet Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt künftig und was bedeutet sie für die Entwicklung ihrer Strukturen? Diese Fragen werden von Betroffenen sowie Expertinnen und Experten nicht nur unter physischen sondern auch unter gesellschaftlichen und emotionalen Aspekten diskutiert, ist doch gerade die Altstadt ein besonderer Raum, um sozialen und kulturellen Bedürfnissen Kontinuität und Geborgenheit zu geben.

1.2 Herausforderungen bei der Umsetzung

Die IG Aargauer Altstädte hat seit 2016 Grundlagen und Empfehlungen zu verschiedenen relevanten Altstadtthemen zuhanden der 13 Gemeinden mit Altstadt erarbeiten lassen. Besonderes Gewicht kommt folgenden Arbeiten zu (verfügbar unter www.aargauer-altstaedte.ch):

- „Entwicklung und Beschreibung der Altstadttypen“ (Eckhaus AG)
- „Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt“ (Planar AG)
- „Best Practice zum Planen und Bauen in den Altstädten“ (Felix Fuchs)

Die konkrete Anwendung und Umsetzung der Empfehlungen wirft wiederum neue Fragen auf oder verlangt nach Präzisierung oder Neuausrichtung der Herangehensweise. Die Herausforderungen bei der Umsetzung der Empfehlungen in die Praxis zeigen sich in verschiedener Hinsicht (und sind in jeder Altstadt wieder anders gelagert). Unter anderem hervorzuheben sind die Folgenden: Der Arbeitsalltag lässt kaum Raum für altstadtspezifische Anliegen und Projekte, knappe finanzielle Mittel der Gemeinde vorhanden, wenig Einfluss auf die bauliche Entwicklung da wenig kommunales Grundeigentum in der Altstadt, wenig Austausch zwischen Stadt, Bewohnenden, Gewerbetreibenden und EigentümerInnen, Unsicherheit ob und wie gewisse Aspekte baurechtlich verankert werden sollen, Empfehlungen sind zu vage formuliert und bedürfen einer Präzisierung, neue Fragen tun sich in der konkreten Anwendung auf.

Mit dem vorliegenden VADEMECUM soll ein Beitrag geleistet werden, wie diese Herausforderungen angepackt und Lösungsansätze entwickelt werden können. Ziel ist es, die innere Entwicklung der historischen Stadtkerne im Spannungsfeld von Schutz, Erneuerung, Nutzung und Prosperität zu fördern, Angebote zu vernetzen, Aktivität und Innovation zu motivieren und zuhanden der Gemeinden Strategien und Empfehlungen zu schaffen, die die Attraktivität und Lebensqualität der Altstädte für die verschiedenen NutzerInnen erhöhen.

Mit dem Ziel vor Augen, die konkrete Umsetzung der Empfehlungen zu motivieren und initiieren, wurden bei den 13 Gemeinden mit Altstadt die brennenden Fragen zusammengetragen, welchen sie bei der Altstadtentwicklung begegnen (Workshop Arbeitsgruppe Nutzung und Entwicklung, 4. Mai 2017). Die Zusammentragung der Fragen erfolgte nach Altstadt-Typ. Die Teilnehmenden des Workshops nahmen eine Gewichtung der Fragen vor in «wichtig» und «dringend» (Einschätzung).

Die 24 Fragen wurden anschliessend in Form eines VADAMECUMS durch das Kernteam mit spezifischen Fachkompetenzen aus Wirtschaft, Recht, Kultur und Gesellschaft, Raumplanung und Kommunales behandelt. Zum Thema Altstadt ist überdies viel Wertvolles erarbeitet worden; die bestehenden Studien, Kompetenzen, Instrumente und Erfahrungen aus verschiedenen Städten stellen zentrale Grundlagen dar und wurden bei der Fragebeantwortung miteinbezogen. Die AkteurInnen und Gemeinden erhalten Antworten/Empfehlungen auf ihre Fragen, auf welche sie in der konkreten Anwendung und Vertiefung bauen können.

1.3 Aufbau und Struktur VADEMECUM

-> Als Stadt eine Altstadt zu haben ist eine Tatsache ohne Alternative.

-> Eine Altstadt zu pflegen und leben ist eine Reise ohne Anfang und Ende.

Mit einer Altstadt zu leben ist wie eine Reise, bei der das Ziel nur vage bekannt ist. Zu unterschiedlich sind doch die Vorstellungen und Ansprüche der Beteiligten. Wegen unplanmässigen Änderungen, wegen unvorhersehbaren Entwicklungen und neu dazustossenden AkteurInnen werden heute geltende Abmachungen zu überprüfen und anzupassen sein.

Ein Reisebegleiter in Form eines VADEMECUMS kann hilfreich sein. In den Altstädten tauchen immer wieder ähnliche Fragekomplexe auf. Das VADEMECUM greift auf Erfahrungswerte und Erkenntnisse aus dem persönlichen und beruflichen Alltag zurück. Das VADEMECUM ersetzt nicht die tiefe und konkrete Auseinandersetzung und Bearbeitung von Fragestellungen, es soll vielmehr die Einstiegschürde in die Arbeit niederschwellig machen.

Es richtet sich an alle AkteurInnen der Altstadt: Bewohnende, EigentümerInnen, Behörde, Gewerbetreibende und Verwaltung.

Idee des VADEMECUMS:

1. Es geht nicht um richtig oder falsch. Es gibt keine absoluten Wahrheiten, sondern den Wettbewerb zwischen Standpunkten, Analysen und Lösungsansätzen. Es gibt nicht genau eine Lösung oder eine ideale Antwort; es gibt aber immer mehr als eine unvollkommene Antwort.
2. Es gibt keine effiziente Entscheidungsfindung und unanfechtbare Ergebnisse. Das VADEMECUM soll mithelfen, Entscheide zu legitimieren.
3. Geltende Abmachungen (Gesetz, Richtlinien, Verträge etc.) sind ein institutionalisiertes Provisorium. Sie gelten, bis diese durch beliebiges Anstossen überprüft und angepasst werden.

Da die Altstadtentwicklung ein dualer Prozess ist, ist beim Verfassen des VADEMECUMS ebenfalls versucht worden, die Fragen dual zu beantworten. Entsprechend wurde Wert darauf gelegt, sowohl die Pflege und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen zu behandeln wie auch die Entwicklung und Pflege der zivilgesellschaftlichen Strukturen und Partizipation zu berücksichtigen.

Altstadtentwicklung hat kein Startzeitpunkt und kein End- oder Zielzustand; Altstadtentwicklung erfolgt tagtäglich durch die AltstadtakteurInnen und kann tagtäglich mit neuen Ideen und Handlungen beeinflusst werden. In einigen Altstädten werden gewisse Empfehlungen längst praktiziert. In diesem Sinne ist das VADEMECUM zu verstehen: Nehmen und anwenden was einen inspiriert und somit eine rollende Altstadtentwicklung fördern.

Das VADEMECUM ist in drei Themenblöcke gegliedert, die folgende Aspekte beinhalten.

Soziale Strukturen (SoS)

- Einbindung und Partizipation
- Erfahrungsaustausch
- Förderung von Innovation
- Bedeutung der Quartiervereine
- Sozioökonomische Bevölkerungsstruktur
- Fluktuation in der Altstadt

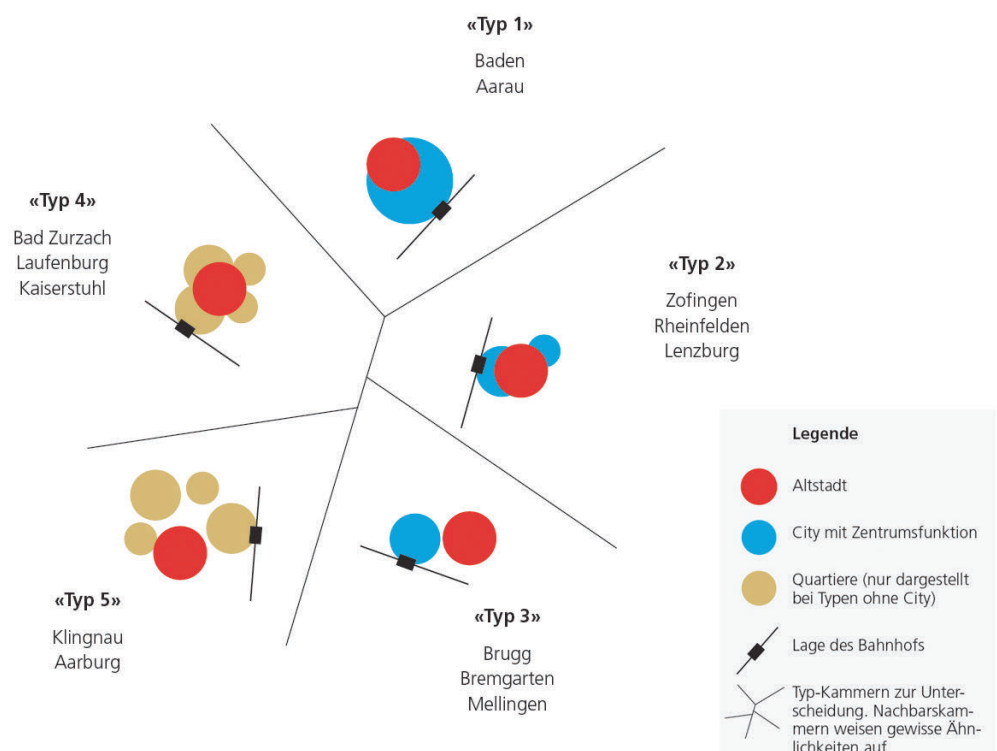
Erdgeschoss und Öffentlicher Raum (EÖR)

- Laden- und Branchenmix
- Umgang mit leerstehenden Erdgeschossen, Umnutzung zu Wohnen
- Auflagen bei Events in Altstadt
- Bedeutung von Buslinien durch Altstadt
- Parkplätze und Veloabstellplätze
- Umgang mit Immissionsklagen

Liegenschaften und Grundeigentum (LiG)

- Boden- und Liegenschaftspolitik
- Altstadt-Genossenschaften
- Gemeindeverwaltung in Altstadt
- Musterregelungen
- Energiestrategie
- Denkmalpflege und ISOS

Die fünf Altstadt-Typen in der Übersicht: Die Herausforderungen der Altstadtentwicklung sind je nach Altstadt-Typ teilweise unterschiedlich dringend oder wichtig gelagert.



2 VADEMECUM

2.1 Soziale Strukturen

Übersicht der Fragen

Frage

-
- 1 Wie binden wir die aktiven Kräfte (GrundeigentümerInnen, Gewerbetreibende und Bewohnende) in die Prozesse ein? Wie kann gewährleistet werden, dass die Innensicht (Bewohnende + Gewerbe) bei der Behandlung von Altstadtfragen nicht vergessen geht?

 - 2 Wie kann sichergestellt werden, dass Kompetenzen zu Altstadtfragen in Verwaltung und Kommissionen vertreten sind? Welches Steuerungspotenzial hat die Exekutive in Altstadt-Fragen?

 - 3 Wie kann die Gemeinde/Stadt Innovation in der Altstadt fördern?

 - 4 Was könnten geeignete Gefässe/Rhythmen sein um den Erfahrungsaustausch zwischen den Altstädten (z.B. innerhalb des gleichen Typs) zu etablieren?

 - 5 Braucht jede Altstadt einen Verein mit Quartierzentrum als innere Organisation der Direktinvolvierten für das Altstadtleben sowie für die Quartiervertretung und Austausch nach Aussen?

 - 6 Welche Rolle spielt die sozioökonomische Zusammensetzung der Bewohnerschaft und wie kann sie beeinflusst werden?

 - 7 Welchen Einfluss auf das Altstadtleben hat Fluktuation bei Bewohnenden und Gewerbetreibenden? Soll und wenn JA; wie kann Fluktuation vermindert werden?

 - 8 Wie soll die Behörde agieren, wenn bei grösseren/tiefgreifenden Projekten (z.B. Ortsumfahrung Altstadt) Einwendungen vorliegen?

 - 9 Wie kann die Nachfolge-Regelung bei Gewerbetreibenden in der Altstadt unterstützt werden?
-



Aarau



Rheinfelden



Bad Zurzach

ALTSTADT-FRAGE 1

Wie binden wir die aktiven Kräfte (GrundeigentümerInnen, Gewerbetreibende und Bewohnende) in die Prozesse ein? Wie kann gewährleistet werden, dass die Innensicht (Bewohnende + Gewerbetreibende) bei der Behandlung von Altstadtfragen nicht vergessen geht?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Eine Einbindung erfolgt über die Partizipation und damit dem bewussten Teilen der Einflussnahme. Sobald die Adressaten Wirkung auf die Aufgabengestaltung oder dem Ergebnis entfalten können ist ein (freiwilliges) Engagement attraktiv. Eine Gestaltungsmöglichkeit erhöht die Beteiligung und Akzeptanz. Damit niemand vergessen geht, empfiehlt es sich bei jeder Aufgabe systematisch zu überlegen, wer von einer Massnahme betroffen sein könnte und ob überhaupt ein Gestaltungsrahmen besteht. Falls keine Veränderungen am Ergebnis möglich sind, ist auf eine Partizipation zu verzichten.

Nach der Formulierung der Aufgabe, ist das Vorgehen und die Organisation zu definieren. Dazu lohnt es sich eine Fachperson (Organisationsentwicklung, Mediator) miteinzubeziehen. Als Mittel für die Partizipation eignen sich Grossgruppenprozesse, Netzwerke, Runde Tische, Beiräte usw. Die Form hängt von der Aufgabe und dem Beteiligtenkreis ab. In der Regel sind mehrere Stakeholdergruppen betroffen. Also müssen auch alle angesprochen werden. Je nach Aufgabe ist es auch sinnvoll den Austausch zu institutionalisieren. Dann sind die Strukturen aber immer wieder zu hinterfragen.

Für solche Veranstaltungen sind in der Regel die Bewohner am einfachsten miteinzubinden, da sie darin die Möglichkeit sehen, ihre Anliegen und Bedürfnisse einzubringen. Die Einbindung der GrundeigentümerInnen von Altstadtliegenschaften hat sich als schwieriger erwiesen, insbesondere wenn sie nicht vor Ort wohnen. Der Grund hierfür liegt vermutlich darin, dass die Betroffenheit scheinbar nicht gegeben ist und sie auch häufig Forderungen (Mietzinsreduktion, Mitsprache bei Raumvergabe) ausgesetzt sind. Gewerbetreibende engagieren sich bei unmittelbarer Betroffenheit; jedoch hindern sie wiederum spezifische Anforderung und Prioritätensetzung an einer Teilnahme. Diese beiden Gruppen sind auch sehr heterogen in den Anliegen und müssen über spezifische Kanäle und Kommunikationsplattformen erreicht werden. Die Einbindung von AkteurInnen stösst dann auf grösstes Echo, wenn die Inhalte unmittelbare Betroffenheit auslösen (Erneuerung öffentlicher Raum, Überarbeitung Bauordnung oder Altstadtreglement) oder ein direkter Zugang bei einem spezifischen Thema erfolgt.

Wie kann die Bevölkerung aktiviert werden, um sich für die Altstadt zu engagieren?

- Seitens der Behörden auf die BewohnerInnen der Altstadt zugehen: mit einer bestehenden öffentlichen Fragestellung, die gelöst werden sollte
- Initiativen seitens der Bevölkerung unterstützen und gegebenenfalls fördern (z.B. Altstadtverein)
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht den Fachleuten, der Verwaltung und Behörde überlassen, sondern interessierte Altstadtakteure beiziehen
- Partizipative Prozesse im Umgang mit Fragen zur Altstadt etablieren

Ein jeder Entwicklungsprozess ist nur dann erfolgreich ist, wenn es gelingt, die Menschen dazu zu motivieren, sich am Weg in die Zukunft aktiv zu beteiligen.

ALTSTADT-FRAGE 2

Wie kann sichergestellt werden, dass Kompetenzen zu Altstadtfragen in Verwaltung und Kommissionen vertreten sind? Welches Steuerungspotenzial hat die Exekutive in Altstadtfragen?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

«Kompetenz» ist ein vielfältiger Begriff. Im Kern muss eine «Prozessfähigkeit» gepflegt werden, denn das Wissen kann man sich grundsätzlich besorgen oder in Erfahrung bringen. Die Prozessfähigkeit hat viel zu tun mit Partizipation. Es soll eine Kultur des Miteinanders gepflegt werden, damit man zu gemeinsam abgestützten Lösungen kommt.

Folgende vier Punkte sind für eine erfolgreiche Partizipation wichtig:

- Chefsache: Die Altstadtanliegen sollen vom Gemeinde-/Stadtpräsidenten geleitet oder zumindest aktiv gefördert werden. Man muss merken, dass es der Stadt ernst ist mit diesem Thema. Der Exekutive kommt somit bei Altstadtfragen eine wichtige Steuerungsfunktion zu.
- Spielraum bieten: Die Beteiligten müssen mit ihrer Arbeit einen echten Effekt erzielen können. Dazu müssen sie Kompetenzen oder zumindest eine gewichtige Beraterfunktion haben. Ein kleines Budget für Sofortmassnahmen hilft ebenfalls.
- Provozieren: Eine Partizipation muss provokative und visionäre Elemente beinhalten. Nur so kann man bisher unbeteiligte Menschen in einen Prozess hineinziehen. Zudem hilft es, gewisse Dinge zu skizzieren und auf diese Weise eine Diskussion auszulösen.
- Apéro: Es braucht einen geselligen Rahmen von einer gewissen Qualität. Gerade wenn die Beteiligten ehrenamtlich arbeiten, muss die Stadt Wertschätzung zeigen. Das kann nicht mit Salzstengeli gelingen. Es sind regionale Produkte von hoher Qualität gefordert, um zu zeigen, wie die lokale Wirtschaft gefördert wird.

Wenn man eine engagierte Begleitgruppe oder Arbeitsgruppe zum Thema Altstadt hat, kann man sich zusätzliche Fachkompetenz von aussen einkaufen (externe Fachleute) oder selber auf die Suche nach guten Beispielen gehen. Ist keine partizipative und prozessfähige Basis vorhanden, nützt auch die Kompetenz nicht viel.

ALTSTADT-FRAGE 3

Wie kann die Gemeinde/Stadt Innovation in der Altstadt fördern?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Was ist Innovation? «Die Innovation ist ein willentlicher und gezielter Veränderungsprozess hin zu etwas Erstmaligem, «Neuem»» (Martin Kaschny). Ein Wandel in der Gesellschaft und Wirtschaft kann dann erfolgen, wenn Dinge oder Prozesse in neuartiger Art und Weise kombiniert werden. Innovation bedeutet ein forschendes Suchen nach neuen Erkenntnissen oder Lösungswegen, was Neugier, Kreativität und Lust auf Erneuerung voraussetzt. In erster Linie sind somit kreative Köpfe gefragt, die bisher Separates miteinander in Verbindung setzen und Neues entstehen lassen. Die Innovation ist mit dem kreativen Schöpfungsakt jedoch bei weitem nicht abgeschlossen (das wäre die Invention, die Erfindung). Für ihre eigene «Daseinsberechtigung» und Anerkennung durchläuft die Innovation einen sozialen Interaktions- und Sinnstiftungsprozess.

Neue Ideen in historischen baulichen Strukturen ist kein Widerspruch. Es gilt, in der Altstadt Raum (physisch als auch psychisch) für Innovation zu schaffen und Innovation zuzulassen.

Die Gemeinde/Stadt kann Innovation in folgenden Bereichen lancieren, zulassen und unterstützen:

- Direkt beeinflussen durch Positionierung der Altstadt als Innovationsstandort (z.B. für Spezifische Wohnformen)
- Direkt beeinflussen und Spielraum schaffen durch eine aktive und zielgerichtete Immobilienpolitik: eigene Immobilien innovativ (flexibel, reagierend auf aktuelle Bedürfnisse) bewirtschaften
- Konzept Zwischennutzungen Altstadt erarbeiten, um günstigen temporären Raum für Kreative/Startups anzubieten
- Mitgestalten von Genossenschaftsmodellen
- Lancieren von partizipativen Prozessen und Zusammenführung der verschiedenen Interessengruppen
- Motivieren und Bekenntnis: Die Altstadt bietet Raum für Neues!
- Lancieren von Innovationsplattformen (z.B. Zukunftslabor), welche regelmässig stattfinden und auf Zielgruppen abgestimmt sind
- Zulassen von innovativen Aktivitäten auf öffentlichem Grund (flexibles unkompliziertes Verwalten)
- Unterstützen von innovativen Aktivitäten von Bewohnenden, Gewerbetreibende und EigentümerInnen

Lancieren, zulassen und unterstützen stehen auch in direkter Abhängigkeit mit der Bereitstellung von Ressourcen (personell, finanziell, logistisch, methodisch). Hier kann die Gemeinde Beiträge, Anreize und Support für innovative Aktivität bereitstellen.

Beispiele von Innovation in den Altstädten: Stammtisch Einkaufsstadt Baden (siehe Input S.19); Genossenschaft Altstadt Brugg (siehe Frage LiG 3); Piazza Zofingen (www.piazza-zofingen.ch), Liegenschaftenstrategie Laufenburg (siehe Frage LiG 4)

ALTSTADT-FRAGE 4

Was könnten geeignete Gefässe/Rhythmen sein um den Erfahrungsaustausch zwischen den Altstädten (z.B. innerhalb des gleichen Typs) zu etablieren?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Der Austausch von Informationen und Best Practice Beispielen unter den 13 Gemeinden mit Altstadt birgt zwei Vorteile. Erstens, er unentbehrlich bei der Etablierung und Fortführung des Netzwerkes IG Aargauer Altstädte. Zweitens, er fördert der Erfahrungsaustausch unter den Gemeinden, wovon jede Gemeinde spezifisch profitiert (geben und nehmen).

Die Form und Regelmässigkeit des Austauschs sind vielfältig. So kann initiiert durch die Gemeinden (z.B. des selben Altstadttyps) ein regelmässiger Erfahrungsaustausch etabliert werden, wie beispielsweise langjährig bestehend zwischen Lenzburg, Rheinfelden und Zofingen.

Ein weiterer Zugang des Austauschs kann die IG Aargauer Altstädte schaffen, indem sie Wissensplattform ist. Informationen und Erkenntnisse zu Altstadtthemen können beispielsweise in dünnen, kompakten Merkblättern zusammengefasst werden, analog einer Frage-Antwort. Daraus könnte ein Newsletter gemacht werden, den man auch archivieren kann. Eine andere Möglichkeit besteht darin, ein Thema als kleine Broschüre aufzubereiten. Hier wäre auch das Netzwerk Altstadt interessiert an einer Zusammenarbeit. Ein Beispiel einer Organisation aus Kanada, die viel mit kleinen Themenheften arbeitet, siehe www.fondationruesprincipales.com. Der Newsletter könnte auch anderen Gemeinden im Kanton zugänglich gemacht werden (Dörfern mit Ortskernen). Die Probleme und Fragen sind dort analog.

Später kann zu den interessantesten Themen eine Tagung gemacht werden, allenfalls in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Altstadt.

Auf regelmässiger Basis wird die IG Aargauer Altstädte weiterhin den jährlich stattfindenden Altstadtgipfel und die Arbeitsgruppensitzungen (2-3x jährlich) durchführen. An diesen Anlässen sind jeweils alle 13 Gemeinden vertreten.

ALTSTADT-FRAGE 5

Braucht jede Altstadt einen Verein mit Quartierzentrum als innere Organisation der Direktinvolvierten für das Altstadtleben sowie für die Quartiervertretung und Austausch nach Aussen?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Als Drehscheibe für Ideen und Anlaufstelle für Anliegen und Bedürfnisse zum Quartier ist ein Quartierverein ein bewährtes Gefäss. Zum einen, weil für das Quartier eine Gemeinschaft und Identität entstehen kann, in welcher die Direktinvolvierten (Bewohnende und Gewerbetreibende) ihre Visionen und Ideen einbringen, diskutieren und bei ausreichendem Bedürfnis mit Engagement zur Umsetzung bringen können. So können beispielsweise kulturelle Projekte ermöglicht, als Plattform für Bürgerbefragungen raumplanerische Stellungnahmen zuhanden der Stadt verfasst (zum öffentlichen Raum, zum Verkehr etc.) oder Selbsthilfeprojekte unterstützt werden. Einen aktiven Quartierverein zu haben braucht einen Stamm engagierter und interessierter AktivistInnen.

Zum anderen, weil ein Quartierverein eine institutionalisierte Anlaufstelle darstellt für die Bewohnenden und auch für die Stadt/Gemeinde. Der Quartierverein ist Drehscheibe für quartierspezifische Anliegen. Es ist jedoch anzumerken, dass der Verein selten alle Nutzergruppen abbildet.

Für die Verankerung und Kontinuität eines Quartiervereins ist eine Lokalität empfehlenswert: Die Bespielung eines Quartier-Treffs, eines einfachen Vereinslokals oder einer fahrbaren Buvette. Durch regelmässige Anlässe und Treffen wird die Kontinuität sichergestellt.

Siehe INPUT Labor Quartiertreffpunkt (S. 16-17).

ALTSTADT-FRAGE 6

Welche Rolle spielt die sozioökonomische Zusammensetzung der Bewohnerschaft und wie kann sie beeinflusst werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die sozioökonomische Zusammensetzung eines Quartiers hat einen Einfluss auf das Zusammenleben im Alltag und die Identität eines Quartiers. Die Art des Quartierlebens und der Nachbarschaftsbeziehungen entstehen einerseits aus der Zusammensetzung der Gesellschaft (Individuen mit Alter, Herkunft, Charaktere etc.) und andererseits aus äusseren Einflüssen (Baurecht, Immobilienmarkt, Lage in der Gemeinde / in der Region, Finanzlage etc.). So ist jedes Quartier aus baulicher und gesellschaftlicher Sicht einzigartig. Der sozioökonomische Status der Nachbarschaft hat überdies einen Einfluss auf die Zuzügerschaft.

Die Zusammensetzung der Gesellschaft lässt sich direkt (aktiv durch Gemeinde) und indirekt (unterstützend, beratend für Private und Gewerbe) beeinflussen:

- Direkt beeinflussen mit eigener Aktivität im Immobilienmarkt (Kauf/Miete/Untermiete, Personen-, Betriebs- und Branchenauswahl) zugunsten einer diversifizierten Bevölkerungs- und Gewerbestruktur
- Direkt beeinflussen durch Mitgestalten von Genossenschaftsmodellen
- Indirekt beeinflussen über Empfehlungen an den Immobilienmarkt (Preisniveau, Gewerbe- und BewohnerInnen-auswahl)
- Direkt/indirekt beeinflussen durch Motivieren und allenfalls Mitgestalten des Quartierlebens (Quartiertreffpunkte, Stammtische, Drehscheibe für Ideen, Kümmerer, etc.), siehe INPUT Labor Quartiertreffpunkt und INPUT Stammtisch Einkaufsstrasse (S. 16-17)
- Direkt beeinflussen auf strategischer Ebene (Nutzungsanordnung, Dichteanordnung)
- Direkt beeinflussen durch Gesetze, Reglemente und Auflagen sowie Empfehlungen und Beiträge/Support
- Direkt beeinflussen durch Gestaltung des öffentlichen Raums zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zur Bespielung durch die Bewohnenden. Die Erfahrung zeigt, dass sich eine erhöhte Qualität des öffentlichen Raums oftmals auf die benachbarten Liegenschaften auswirkt: Liegenschaften werden renoviert und es bieten sich Möglichkeiten für neue Nutzungen und gegebenenfalls neue Bewohnende.

ALTSTADT-FRAGE 7

Welchen Einfluss auf das Altstadtleben hat die Fluktuation bei Bewohnenden und Gewerbetreibenden? Soll und wenn JA; wie kann Fluktuation vermindert werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Es lassen sich drei verschiedene Arten von Fluktuation unterscheiden. a) Die natürliche Fluktuation, bei welcher Personen alters- oder todesfallbedingt weggehen bzw. durch die Geburt in die Gesellschaft eintreten. b) Die individuelle Fluktuation, die durch Fort- und Zuzüge erfolgt (Motivationen sind vielfältig). c) Die institutionelle Fluktuation bezeichnet die reguläre Versetzung, z.B. von Schülern in die nächst höhere Stufe oder die alle vier Jahre stattfindende Fluktuation im Gemeinderat. Fluktuation ist somit ein alltäglicher Prozess, sie ist ein Grundrecht jedes Einzelnen und Teil der freien Marktwirtschaft. Fluktuation erfolgt bei Bewohnenden, Gewerbetreibenden, EigentümerInnen, Behörde und Verwaltung sowie weiteren AltstadtakteurInnen.

Die Fragen nach dem Einfluss der Fluktuation auf das Altstadtleben und nach allfälligen Möglichkeiten einer Fluktuaions-Verminderung muss situativ beantwortet werden. Eine allgemeingültige Antwort gibt es nicht, denn jede Altstadt steht hinsichtlich Fluktuationsgrad, Grösse, Charakter, Bausubstanz, regionalem Kontext etc. an einem anderen Ort. Aber vielleicht hilft folgende Einbettung. Keine Fluktuation gibt es kaum; in der heutigen vernetzten und mobilen Gesellschaft ändern wir unseren Wohn- und allenfalls auch Gewerbestandort je nach (wirtschaftlicher, persönlicher, etc.) Situation schneller als früher. Eine gewisse Fluktuation ist erfrischend und auch erwünscht, da «frisches Blut» in den Organismus Altstadt fliesst. Eine hohe Fluktuation bedeutet einen schnellen (gesellschaftlichen und wirtschaftlichen) Wandel, was bei der Bewohnerschaft zu Unsicherheit und «Entfremdung» der eigenen Altstadt führen kann. Folglich braucht es eine gewisse solide Basis, um Stabilität, Identität und Heimat in einem Quartier zu pflegen. Und es braucht einen gewissen Wechsel in den dort wohnenden und gewerbetreibenden Personen, um Frische und Innovation (vgl. Frage SoS 3) in einem Quartier zu pflegen.

Die Gemeinde/Stadt kann in verschiedenen Bereichen aktiv werden, um die Fluktuation bei den Bewohnenden und Gewerbetreibenden zu beeinflussen oder indirekt einzuwirken:

- Altstadt klar positionieren, damit für interessierte Zuzüger offensichtlich wird, was sie erwartet
- Für eine gute Altersdurchmischung sorgen, vgl. Frage SoS 6
- Attraktiven Wohnraum für Familien sicherstellen
- Mit einer aktiven Liegenschaftspolitik die Rahmenbedingungen bei den eigenen Liegenschaften für Bewohnende oder Gewerbetreibende so gestalten, dass ein langfristiges Mietverhältnis entstehen kann
- Innenentwicklung auch in der Altstadt betreiben: spezifische Wohnformen ermöglichen, Qualität des öffentlichen Raums fördern, usw.
- Wohnbaugenossenschaften fördern. Eine Studie hat aufgezeigt, dass die Mieterfluktuation bei Wohnbaugenossenschaften kleiner ist (8.97 %) als bei vergleichbaren Wohnungen auf dem freien Markt (10.6 %) (Daten 2014, Quelle: Capeder Marc, 2017).
- Integrationsmassnahmen bei Neuzuzüger und Bestandespflege bei Bewohnerschaft und Gewerbe
- Gewerbe motivieren, einen regelmässigen Austausch zu pflegen und Synergien zu nutzen, siehe INPUT Stamm-tisch Einkaufsstrasse (S. 16-17)

ALTSTADT-FRAGE 8

Wie soll die Gemeinde/Stadt agieren, wenn bei grösseren/tiefgreifenden Projekten (z.B. Ortsumfahrung Altstadt) Einwendungen vorliegen?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Bei Verfahren von grösserer Tragweite wird empfohlen, gut zu kommunizieren, partizipativ vorzugehen und frühzeitig eine professionelle Begleitung/Beratung beizuziehen. Sie berät und unterstützt die Gemeinde in Fragen des Prozesses, der Kommunikation und allenfalls in Rechtsfragen. Bei tiefgreifenden Projekten ist eine Einbindung der Betroffenen unerlässlich (es gibt unterschiedliche Grade der Einbindung, je nach Projekt, z.B. Informationsveranstaltungen, Info in Gemeindeblatt, Runde Tische, Workshops, Mitarbeit in Arbeitsgruppen).

Eine professionelle Begleitung verhindert per se zwar keine Einwendungen, aber sie und die Gemeinde können mit einer umsichtigen Gestaltung des Vorgehens und der Kommunikation einen wesentlichen Beitrag zur allgemeinen Akzeptanz des Projektes in der Bevölkerung schaffen. Bei Vorliegen von Einwendungen ist es meist zu spät um zu agieren.

Können aus bestimmten Gründen Einwendungen im erstinstanzlichen Verfahren nicht beseitigt werden und wird gegen den Entscheid Beschwerde geführt, können Verhandlungen zur gütlichen Einigung auch während des Beschwerdeverfahrens aufgenommen oder fortgeführt werden. Eine gütliche Einigung oder ein Vergleich ist der Beschwerdeinstanz zu kommunizieren und diese ist in den Verhandlungsabschluss einzubeziehen.

ALTSTADT-FRAGE 9

Wie kann die Nachfolge-Regelung bei Gewerbetreibenden in der Altstadt unterstützt werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die Unternehmensnachfolge gehört zu den entscheidenden Abschnitten im Lebenszyklus eines jeden Unternehmens. Generationenwechsel sind unternehmerisch/wirtschaftlich und rechtlich komplex sowie emotional meist tiefgreifend. Viele Unternehmen stehen irgendwann vor der Herausforderung, diesen Schritt zu meistern.

Eine vorausschauende strategische Unternehmensplanung ist zentral. Ein Unternehmen ist selbst für die Nachfolgeplanung verantwortlich. Es kommt dann bald die Frage auf, wer das Unternehmen dereinst übernehmen soll. Grundsätzlich wird unterschieden in familieninterne Nachfolge, der Übergabe an Mitarbeitende, der Übergabe an externe Personen sowie dem Verkauf an eine andere Firma bzw. eine Private-Equity-Gesellschaft aus der eigenen Belegschaft. Jedes Unternehmen wählt diejenige Form, die ihr am ehesten entspricht, bzw. welche möglich ist.

Im unternehmerischen und emotionalen Bereich kann die öffentliche Hand wenn überhaupt nur wenig beisteuern. Auf der Seite der Wirtschaftlichkeit und des Rechts sind partielle Eingriffsmöglichkeiten gegeben. Ist die Gemeinde als Grundeigentümerin in der Altstadt präsent respektive aktiv im Liegenschaftenerwerb, kann sie Unternehmen mit spezifischem Altstadt-Schlüsselangebot oder als Sortimentsvielfaltstütze nach bestem Wissen und Gewissen bevorzugt behandeln. Im Bereich des Rechts kann sie mit pragmatischen und effizienten Abläufen Unternehmen im Wandel beistehen, in dem Veränderungen in einem Unternehmen unbürokratisch und zügig ablaufen können. Unternehmen können sich entsprechend stärker und zielgerichteter ihrer Kernkompetenz widmen und sind nicht durch Nebenschauplätze absorbiert.

Auswahl an Literatur zur Unternehmensnachfolge:

- Spielmann, Urs. Generationenwechsel in mittelständischen Unternehmungen: Ablösung von Firmen- und Nichtgründern. Springer-Verlag, 2013.
- Huber, Hans-Georg/Sterr-Kölln, Heribert: Nachfolge in Familienunternehmen. Den Generationswechsel erfolgreich gestalten. Ein Orientierungsbuch für Unternehmerfamilien und ihre Berater. Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft, Steuern, Recht GmbH, Stuttgart 2006.



Zofingen



Aarburg



Kaiserstuhl

Praxisbeispiele zu Soziale Strukturen

INPUT: Labor Quartiertreffpunkt

Idee von Windisch Unterdorf: Christian Schaub und Jürg Dietiker berichten.

Aus Beispielen lernen – im Windischer Unterdorf ist seit einigen Jahren eine äusserst erfolgreiche Entwicklung zur Revitalisierung und Gemeinschaftsbildung im Gange. Nach einem Gespräch hat mir Christian Schaub, einer der Initianten und Kümmerer seine Erfahrungen zugestellt. Ich denke, sie sind eine geeignete Grundlage für die Transformation in die Altstädte.

Initialmassnahmen zur Revitalisierung des Soziotops:

1. Quartiertreffpunkt einrichten, wo sich die irgendwie interessierten Bewohner treffen können. Eine Drehscheibe für Ideen. Ausgangspunkt für kleine und grosse Aktionen. Kennenlern Plattform. Identifikationspunkt im Quartier.
 - Kontinuität ist ganz wichtig. (zB jeden Samstagmorgen, Donnerstagabend). Es gibt fast keine Ausnahmen. man muss sich blind darauf verlassen können. Zuerst auf der Webseite nachschauen, das tötet jeden spontanen Besuchs-Entscheid.
 - Die Qualität des Lokals ist nicht entscheidend. Es tut's zur Not auch ein fahrbares Buvett. Das Bedürfnis sich spontan, ohne Verabredung treffen zu können, ist wichtiger.
 - Klein Anfängen, Mundpropaganda, immer präsent sein. Der freiwillige Gastgeber geht aktiv auf die Besucher zu, und „verknüpft“ die Besucher untereinander.
 - Der Quartierverein verteilt Gutscheine für einen Café im Bewohnertreff
2. Selbsthilfe Projekte unterstützen.
 - Es muss aber ein Bedürfnis da sein. Ohne ein echtes Bedürfnis, versandet jede Aktivität. Schauen was sich entwickelt und dann unterstützen. Vielleicht entsteht nichts. Kein Problem, dann ist das Bedürfnis eben (nur) eine Drehscheibe für Kommunikation.
3. Kulturelle Projekte ermöglichen
 - Die Nachfrage nach Präsentation von Kunst (Bilder, Fotos, Musik) ist gross. Niederschwellige Anlässe ermöglichen. Vernissagen, Konzerte. Erweitern des Bekanntheitsgrades, Verbreitern des Besucherstamms.
4. Plattform sein für Bürgerbefragung
 - Zuhanden des Quartiervereins, oder politischen Behörden Diskussionen veranstalten zu lokalen Themen (Spielplätze, öffentlicher Raum, Verkehr etc.) und Stellung nehmen aus Sicht Bewohner.
5. Organisation
 - Keine Konkurrenz zu bestehenden Organisationen zB QV entstehen lassen. Alle Kräfte einbinden und Synergien schaffen. Jede Organisation macht das, was ihre Prioritäten sind und sie am besten kann.
6. Geld
 - Kein Geld (ausser von eigenen Mitgliedern) für Aktivitäten. Wenn man das Geld nicht zusammenbringt, ist das Bedürfnis nicht gross genug. Wenn der Tatbeweis erbracht, das Interesse da ist, kann man Sponsoren für die Infrastruktur suchen (Stadt, Ladengeschäfte, Hausbesitzer etc.).
 - Aktivitäten die von aussen (Sponsoren) initiiert werden, lähmen nur. Es muss spürbar sein, wenn wir nichts machen geschieht auch nichts.
7. Auf das Glück setzen.
 - Es braucht immer einen Stamm von engagierten, interessierten Aktivisten. Es ist ein steigendes Bedürfnis in einer immer virtuel-leren, schnelllebigen Zeit, sich real, lokal, zu verankern und Wurzeln zu haben (für eine bestimmte Zeit).
Das heisst, die Leute gibt es, die sich engagieren!
 - Optimistisch sein und diese Stimmung verbreiten.
 - Wenn man wirklich Geld braucht, findet man es auch.

INPUT: Stammtisch Einkaufsstadt

Idee von Baden: Monika Greber berichtet über den neu gegründeten Stammtisch Einkaufsstadt.

Der Kick off für den Stammtisch Einkaufsstadt Baden wurde durch die Abteilung Standortmarketing im Mai 2016 initiiert. Ziel ist es, gemeinsam mit allen Interessensgruppen auf eine zukunftsfähige Entwicklung Einkaufsstadt Baden hinzuwirken. Dabei soll nach aussen das Konstruktive & Positive der Einkaufsstadt vertreten werden. Der Austausch findet alle 1-2 Monate statt. Beteiligt sind rund 20 Repräsentant/innen aus den Bereichen Retail, Gastro und Immobilien. Am Tisch wird diskutiert, entwickelt und entschieden; dazwischen findet ein Engagement der Teilnehmer in themenspezifischen Arbeitsgruppen statt. Dabei werden kurz- bis mittelfristige Massnahmen angepackt. Die Handlungsebenen werden in sechs Bereiche unterteilt:

1 Mobilität	Zugangshürden senken
2 RetrailLink	Stärkere Verbindung der erfolgreichen bestehenden Aktivitäten mit Retail/Gastro, Ladenfrequenz zu erhöhen.
3 ShoppingCityBaden	Positionierung von Baden als attraktive Einkaufsstadt (Angebotsmix, Aktivitäten, Kommunikation, Services, Öffnungszeiten etc.)
4 Lebendiges Baden	Erlebnisqualität in Baden steigern durch Verbesserung bestehender Aktivitäten oder Realisierung neuer Ideen
5 RealDigital Baden»	(mittelfristige) Massnahmen, die Baden als fortschrittlich im Bereich Real- Digital positionieren
6 Support	Diverse unterstützende Massnahmen

Für die Massnahmen in den einzelnen Bereichen sind unterschiedliche Personen aus dem Kreise des Stammtisches zuständig. Wo es sinnvoll ist, liegt die Zuständigkeit bei der Stadt. Ziel ist ein pragmatisches, aber strukturiertes Vorgehen. Der Stand der Umsetzung wird an den Stammtischsitzungen besprochen und wenn nötig, über das weitere Vorgehen entschieden. Die Übersicht über die Veränderungen im Retail- und Gastrobereich wird durch eine ständig aktualisierte Liste sichergestellt. Erfasst werden die Veränderungen des Ladenmixes mit Angaben zu Schliessungen, Eröffnungen, Umzügen, Leerständen, Interessenten, Planungen und Projekten. Das Standortmarketing der Stadt Baden aktualisiert diese Liste und übernimmt die Vermittlung zwischen Hauseigentümern mit Leerständen und den Interessenten.

2.2 Erdgeschoss und Öffentlicher Raum

Übersicht der Fragen

Frage

-
- 10 Wie kann der Laden- und Branchenmix beeinflusst werden? Wie kann eine von allen Stakeholdern getragene Strategie erarbeitet werden? Was kann/soll die Gemeinde bei Leerständen unternehmen?
-
- 11 Wie ist bei Erdgeschossen, die heute oder künftig als Wohnraum genutzt werden, mit der Befensterung/Schaufenster umzugehen? (Rückbau vs. Beibehaltung)
-
- 12 Wie kann die Altstadt besser ins umliegende Stadt-/Gemeindegefüge eingebunden werden? (städtebauliche Verwebung, Erreichbarkeit)
-
- 13 Welche Auflagen und Bedingungen sollen/dürfen an Events in der Altstadt gestellt werden?
-
- 14 Was nützen respektive schaden Buslinien, die durch die Altstadt führen? Wie ist der Bus bei Grossanlässen in der Altstadt einzusetzen und zu führen?
-
- 15 Wie sieht ein angemessenes Parkplatz-Regime in der Altstadt aus? Wie kann die Erreichbarkeit gewährleistet werden?
-
- 16 Wo sollen die Velo-Abstellplätze in der Altstadt lokalisiert werden?
-
- 17 Wie soll die Behörde bei Immissionsklagen vorgehen? (Lärm, Littering etc.)
-
- 18 Wo ist ein Destinationsmanagement (Bewerbung) zur Altstadt sinnvoll/angemessen und wie könnte es ausgestaltet sein? Welche besonderen Empfehlungen sollen an Aargau Services und Aargau Tourismus gerichtet werden?
-



Baden (Quelle: Badenfahrt)



Brugg



Bremgarten

ALTSTADT-FRAGE 10

Wie kann der Laden- und Branchenmix beeinflusst werden? Wie kann eine von allen Stakeholdern getragene Strategie erarbeitet werden? Was kann/soll die Gemeinde bei Leerständen unternehmen?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Oft geht es um einen Umgang mit den sich verändernden Marktkräften. Die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse erfährt einen Wandel, entsprechend ändert sich der Branchenmix oder ein Teil des Detailhandels fällt ganz weg. Damit geht eine wichtige Begegnungsfunktion in der Innenstadt verloren, was weitreichende Folgen hat für unseren sozialen Identifikationsraum Altstadt. Eine «Rettung» der Läden ist in der Regel schwierig. Trotzdem muss man entschlossen versuchen, das bestehende Angebot zu halten und allenfalls neue Nutzungen zu finden. Die Liste der möglichen Massnahmen ist lang und gut beschrieben in [1]. Eine wesentliche Komponente ist die Rolle der Ladenbesitzer. Wenn es nicht gelingt, sie in eine aktive Haltung zu bringen (sich zu organisieren, gemeinsam zu handeln), ist der Einsatz der öffentlichen Hand kaum erfolgreich und beschränkt sich auf flankierende Massnahmen wie z.B. Aussenraum, Marketing oder Events.

Eine aktive Haltung des Gewerbes umschliesst:

- Gegenseitige Wertschätzung: «Mein Kunde ist auch dein Kunde»
- Gemeinsame Werbung und Aktionen (Marketingbudget)
- Austausch mit den Eigentümern betreffend Nutzung der EG-Flächen an den relevanten Lagen
- Aktive Suche nach Läden und deren Platzierung (Flächenmanagement)
- Bilden einer Entwicklungsgemeinschaft (Beispiel Lienz (A)) mit dem Ziel der Einkaufsstrasse («Shoppingcenter unter freiem Himmel»). Analog zum amerikanischen «Business Improvement District»

Erfährt die Altstadt einen Rückgang an gewerblichen Erdgeschossnutzungen, muss mit dem Leerstand und den Nachnutzungen aktiv umgegangen werden. Hier braucht es eine Aufklärung für die Eigentümer über Möglichkeiten und Gefahren von Nachnutzungen und Umnutzungen. Hierzu sind auch in [1] diverse Strategien genannt. Ziel ist das Vermeiden eines verwahrlosten Eindrucks, der sowohl das Wohnen wie auch das Gewerbe schädigt («Trading down»). Im Minimum kann seitens der öffentlichen Hand oder seitens engagierter Bürger zu unterstützenden Massnahmen gegriffen werden, immer in Absprache mit dem Eigentümer:

- Reinigen der Schaufenster
- Bespielen der Schaufenster durch Kunstprojekte, Schulen, andere Läden etc.
- Organisieren von Zwischennutzungen

[1] Ortskerne beleben. Raum und Umwelt 2016. VLP ASPAN. Auch eine Art Vademecum.

ALTSTADT-FRAGE 11

Wie ist bei Erdgeschoss, die heute oder künftig als Wohnraum genutzt werden, mit der Befens-
terung/Schaufenster umzugehen? (Rückbau vs. Beibehaltung)

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Der Rückbau von Schaufenstern stellt eine «harte» Massnahme dar und kann erst erfolgen, wenn der Schritt aus-
reichend klar ist. Er erfordert erhebliche Mittel und stellt in der Regel eine «Stadtreparatur» dar, da man wohl in die
Nähe des früheren Zustandes zurückkehren wird (Beispiel Burgdorf Unterstadt).

Seitens der Gemeinde ist ein Rückbau dann sinnvoll, wenn sich eine Gasse aus der Begegnungsfunktion verabschie-
det hat, also keinen Beitrag mehr zum öffentlichen EG-Leben mehr beitragen muss. Dies bedingt, dass die Betracht-
tung nicht nur hausweise, sondern auch gassenweise erfolgen muss, analog dem Zwang publikumsorientierte
EG-Nutzungen zu bieten. Ein Beispiel für die entsprechenden baurechtlichen Rahmenbedingungen ist im Altstadt-
reglement Brugg zu finden.

In vielen Fällen kann auch im EG gewohnt werden, ohne dass das Schaufenster rückgebaut werden. Damit werden
meist jüngere Zielgruppen angesprochen.

Fast wichtiger als der Rückbau der Schaufenster ist der Umgang mit dem Gassenraum oder allenfalls dem rückwär-
tigen Raum. Hier lässt sich für eine EG-Wohnung viel Wohnqualität erreichen. Dazu kommt ein gewisser Belebungs-
effekt, wenn auf der Gasse «gelebt» wird (Tische, Stühle, Grill, Spielecke, Pflanzen). Diese private Nutzung des
öffentlichen Raumes kann sehr anregend für eine Gasse wirken (Beispiele in Bremgarten, Rheinfelden, Zofingen). Es
bedingt aber, dass gemeinsame Spielregeln für diese Aussenraumnutzung verhandelt werden. Dies kann z.B. über
einen «Gassenclub» geschehen, in welchem sich die Anwohner für Spielregeln entscheiden und diese der Stadt als
Basis unterbreiten. Sie führen danach auch die Qualitätskontrolle selber durch.

Eine Spezialität des EG-Wohnens ist das barrierefreie Wohnen. Hier scheint sich ein wenig genutztes Potential auf-
zutun, nachdem die meisten Altstadt Häuser in Ermangelung eines Liftes nicht behindertengerecht sind. Es wäre
spannend, pilothaft ein paar Erdgeschosse herzurichten, allenfalls in Partnerschaft mit entsprechenden Kreisen oder
Organisationen.

ALTSTADT-FRAGE 12

Wie kann die Altstadt besser ins umliegende Stadt-/Gemeindegefüge eingebunden werden? (städtebauliche Verwebung, Erreichbarkeit)

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Eine Altstadt soll in einem gewissen Sinn einzigartig bleiben und nicht in die restliche Stadt eingefügt werden. Daher werden auch alte Grabenbereiche und bauliche Unterschiede erhalten. Wenn wir von der Verbindung zwischen Alt und Neu reden, dann geht es um Zugänglichkeit oder Scharniernutzungen.

Die Zugänglichkeit ist über das Wegnetz sicherzustellen, das in der Regel existiert, da Altstädte traditionell über den Langsamverkehr gut erschlossen sind. Daran anschliessend müssen die Wege für Velos und Fussgänger sicher und querungsarm bis in die Aussenquartiere führen. Eine spannende Idee hierzu ist das Führen des Langsamverkehrs entlang den Bahntrassen, was eine gute Anbindung des Bahnhofs und oft auch des Zentrums ermöglicht. Zudem sind die Bahntrassen in der Regel querungsfrei, und steigungsarm, was deren parallele Nutzung anbietet. Beispiel Burgdorf «Velohochstrasse».

Als Scharniernutzungen gelten Funktionen, die in der Altstadt nicht oder nur bedingt möglich sind, der Altstadt aber gut tun. Typisch sind dies Parkhäuser / Parkplätze und der grossflächige Detailhandel. Eine geschickte Kombination dieser Nutzungen mit der Altstadt bietet diesen Angeboten eine wichtige Ergänzung zu ihrer kleinteiligen, fussläufigen Grundstruktur.

Gutes Beispiel: In Aarberg (BE) wird die neue Migros an eine solche Scharnierstelle gesetzt, um für die Altstadt eine möglichst grosse Synergiefunktion zu erreichen. Die Gemeinde hat dabei eine aktive Rolle gespielt, um die Post zum Ersatzneubau zu bewegen.

ALTSTADT-FRAGE 13

Welche Auflagen und Bedingungen sollen/dürfen an Events in der Altstadt gestellt werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die Altstadt bietet eine einmalige Szenerie für Anlässe. So kommt es, dass die Altstadt nebst ihrer ganzjährigen Funktion als Wohn- und Arbeitsort, einige Male im Jahr zum Festort wird. Durch die räumlich gefassten Gassenräume und die hohe Erlebnisdichte ist in der Altstadt eine geschätzte und beliebte «Kulisse» für Feste und Events vorhanden. Da es sich bei den Anlässen um «Ausnahmesituationen» handelt, wo es auch zu Konflikten zwischen den verschiedenen NutzerInnen kommen kann, ist die Thematik der Auflagen und Bedingungen sowie deren Handhabung sehr wichtig.

Da es sich bei den Anlässen um die Beanspruchung des öffentlichen Raums handelt, sind die wünschbaren respektive unerwünschten Wirkungen des Anlasses massgebend für Auflagen und Bedingungen. So ist es in der Gemeinde einzuschätzen, wie viele Anlässe ihre Altstadt tragen kann (Belegungstage definieren) und welcher Natur diese sind. Das Mass und die Ausdehnung des Anlasses ist bekannt zu machen: «man kann sich darauf einstellen». Es hat sich bewährt, einen bestimmten Perimeter bzw. bestimmte Gassen für den Event auszuscheiden, womit die anderen Gassen weniger von den Emissionen tangiert sind.

In den Rechtsgrundlagen, wie z.B. dem Altstadtreglement können gewisse Rahmenbedingungen zu den Events festgeschrieben werden (z.B. genauer Ort und Lage, Stand- oder Bühnengrösse, Dauer von Musik-, Theater- und anderen Vorführungen, mit oder ohne Tonverstärkung, Gestaltung von Fahrnisbauten, Werbemöglichkeiten und -mittel, Auf- und Abbauzeiten, Anlieferungen, Güterumschlag etc.). Auch hat sich ein gemeindeinterner Leitfaden für Veranstaltungen bewährt, wo Themen wie Dauer, Anzahl, Umgang mit Abfall, Lautstärke, Verstärkereinsatz, Sicherheit thematisiert werden. Da jedoch alle Events unterschiedlich sind in Grösse, Art und Emissionen, kommt insbesondere der Bewilligungspraxis eine wichtige Rolle zu. Sie prüft kritisch, ob der Event wünschenswert ist und welche Auflagen und Bedingungen gestellt werden. Sie kann auch Abweisungen erteilen.

Ein Erfahrungsaustausch zwischen den Städten ist sicher wertvoll. So kann von positiven und negativen Beispielen gelernt werden (z.B. Badenfahrt, Jugendfeste, Grossanlässe, Märkte etc.). Im «Best Practice» Bericht sind Hinweise zu Anlässen in der Altstadt enthalten.

ALTSTADT-FRAGE 14

Was nützen respektive schaden Buslinien, die durch die Altstadt führen? Wie ist der Bus bei Grossanlässen in der Altstadt einzusetzen und zu führen?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Altstädte sind historisch betrachtet an der Kreuzung wichtiger Verkehrswege entstanden. Dies führte zu einer logistischen, funktionalen und symbolischen Zentralität, wodurch überhaupt «Stadt» entstehen konnte. Der Wandel der Verkehrsmittel (u.a. Aufkommen des Autos, Reduktion der Handelsschifffahrt), der Siedlungsstruktur (u.a. Entstehung von Agglomerationen) und Gewohnheiten der Menschen (u.a. mobiler unterwegs) hat seither zu einer Verlagerung der Zentralitäten geführt. Die Altstadt ist nicht mehr der Knotenpunkt aller Mobilität. Sie ist in vielen der 13 Aargauer Altstädte auf den Langsamverkehr ausgerichtet, was eine positive Entwicklung darstellt.

Der öffentliche Verkehr stellt für viele Menschen ein zentrales Fortbewegungsmittel dar. Will die Gemeinde eine Verbesserung der Erschliessung und eine Erhöhung der Wahrnehmung der Altstadt erreichen (= Zentralität), sind ÖV-Linien unmittelbar vor den Toren der Altstadt, oder noch besser DURCH die Altstadt zu prüfen bzw. beizubehalten. Busse (Standard-Linienbus oder Kleinbusse) sind eine geeignete Wahl für Altstädte. Besuchende von ausserhalb erreichen so die Altstadt bequem (und ohne Parkplatzsuche) und die Bewohnenden der Altstadt schätzen die gute Anbindung an den nächst grösseren Umsteigeknoten (z.B. Bahnhof), was die Qualität des Wohnstandorts bzw. den Wert der Liegenschaft steigert.

Ein Bus durch die Altstadt bringt aber auch Konflikte mit sich. Im Alltag ist das spürbar durch den Lärm, den er auf Pflasterflächen verursacht. Je nach gefahrener Geschwindigkeit und Oberflächenbeschaffenheit des Pflasterbelags kommen unterschiedliche Pegelerhöhungen zustande. Eine Lärminderung kann durch eine geringe Fahrgeschwindigkeit und/oder durch eine möglichst glatte Belagsoberfläche mit geringem Fugenabstand und großen Steinformaten erzielt werden. Der Motorenlärm ist durch technische Fortschritte bereits reduziert worden. Womöglich bringen Elektrobusse eine weitere Immissionsreduktion. Des weiteren ist der Aspekt der Sicherheit in den engen Gassen zu erwähnen; auch hier kann eine geringe Fahrgeschwindigkeit Entlastung bringen.

Werden bei Grossanlässen diejenigen Gassen der Altstadt beansprucht, durch welche auch der Bus fährt, braucht es eine solide Lösung – denn oftmals betrifft die Einschränkung nebst den Festtagen auch die Aufbau- und Abbau-tage. Verschiedene Möglichkeiten tun sich auf. Sie sind jedoch immer abhängig von der Struktur und Wegnetz der Altstadt, des Bustaktes und der Länge, Art und Ausdehnung der Veranstaltung. Die Veranstaltung könnte in anderen Gassen stattfinden als in der Bus-Gasse (Beispiel Aarau Rüeblimarkt). Tangiert die Veranstaltung die Bus-Gasse, ist zu prüfen, ob der Bus eine andere Wegführung durch die Altstadt nehmen kann oder ob der Bus UM die Altstadt geführt wird. Selbstverständlich ist eine gut platzierte Kommunikation zur temporär geänderten Bus-Wegführung. Da es sich um ein wichtiges Thema für alle handelt, ist das Gespräch zwischen Gemeinde, Busbetriebe und Veranstalter frühzeitig zu suchen.

ALTSTADT-FRAGE 15

Wie sieht ein angemessenes Parkplatz-Regime in der Altstadt aus? Wie kann die Erreichbarkeit gewährleistet werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Parkplätze sind ein traditioneller Streitpunkt in jeder Innenstadtdiskussion. Man kann mit diesem Thema Abende verbringen und gleichzeitig doch nichts erreichen. Daher ist es wichtig, den richtigen Diskussionseinstieg zu finden, der den Betroffenen eine gute Ausgangslage bietet, um selber die Interessen abwägen zu können:

- Wenn es noch Detailhandel gibt in der Altstadt, ist dieser in der Regel angewiesen auf nahe Parkplätze. Dies trifft für kleine Altstädte stärker zu als für grössere, da man auf dem «Land» die Erwartung hat, vor den Laden zu fahren.
- Innerhalb des Detailhandels sind es gewisse Branchen, die nur dank einem Parkplatz quasi «vor der Türe» überleben: Bäckereien, Metzgereien, z.T. Apotheken. Die anderen Branchen sind meist weniger empfindlich, da die Kunden auch einen kurzen Fussweg in Kauf nehmen.
- Da die Parkplätze im Zentrum knapp sind, gilt es, daraus einen möglichst grossen Kundennutzen zu ziehen. Das heisst in der Regel:
 1. Kurze Parkzeiten (max. 30 oder 60 Min) dafür aber günstige Tarife oder kostenfrei.
 2. Regelmässige Kontrollen mit «kreativen» Bussen oder Hinweisen, welche die Kunden nicht gleich vergraulen.
 3. Umwandeln von privaten Parkplätzen in halb-öffentliche, welche tagsüber den Kunden zur Verfügung stehen. Oft sind Zentrumsparkplätze auf Privatgrund von den Bewohnenden oder den Angestellten der Läden belegt. Das ist in Anbetracht des knappen Raums ein gewisser Luxus, der in Frage gestellt werden könnte.
 4. Evtl. einführen von Park-Jetons, abgegeben an die Kunden des Detailhandels.
- Mit Parkplätzen alleine kann man den Strukturwandel nicht aufhalten. Sie sind zwar ein wichtiges Element für eine grosse Kundengruppe, gleichzeitig reduzieren sie aber die Aufenthaltsqualität im Zentrum und binden viel Platz und Kapital. Daher ist es sinnvoll, möglichst viele nicht-automobile Kunden anzusprechen und diesen auch etwas zu bieten, z.B. einen Hauslieferdienst nach Muster Burgdorf. Jeder Velo- oder Fusskunde macht einen Parkplatz frei für einen Kunden von weiter weg.
- Für die Bewohnenden (oder die Eigentümer) lohnt es sich, einen partizipativen Prozess durchzuführen, um deren Bedürfnisse und Interessen punkto Parkplätze zu kennen. Oft wird viel gemeckert, obwohl es eigentlich genug Plätze gibt (z.B. in privaten Tiefgaragen). Seitens Gemeinde muss die Frage im Raum stehen: «Wie weit würden Sie sich an einem Parkhaus oder an Stellplätzen beteiligen?» Diese Frage hilft, die Wünsche mit der «Realität» abzugleichen.
- Mit Blick auf die Zukunft muss man schon heute vorsichtig sein, wenn es um die Investition in neue Parkhäuser geht. Die neue Mobilität mit ihren vielfältigen Möglichkeiten wird wohl eine Reduktion von eigenen Fahrzeugen zugunsten von geteilten und mittelfristig auch selbstfahrenden bringen. Beim Realisierungs- und Amortisationshorizont von Parkhäusern tut eine Gemeinde gut daran, sich zu überlegen, ob es diesen Eingriff und dieses Risiko noch eingehen möchte.
- Nicht nur Parkplätze schaffen einen Anreiz für Kunden. Auch ein Hauslieferdienst oder eine gute Langsamverkehrsanbindung löst etwas aus. Die Zielgruppen sind etwas verschieden. Letztlich ist es für eine Altstadt aber sinnvoller, die Nichtmotorisierten etwas intensiver zu umwerben, da die Motorisierten ihnen sowieso latent «untreu» sind.

ALTSTADT-FRAGE 16

Wo sollen die Velo-Abstellplätze in der Altstadt lokalisiert werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Der Bedarf nach Velo-Abstellplätzen in der Altstadt ist vorhanden. Einerseits für die Besuchenden und Einkaufenden (> öffentliche Abstellplätze), und andererseits für die Bewohnenden (> private Abstellplätze). Die meist verkehrsberuhigte Altstadt bietet ideale Voraussetzungen für den Langsamverkehr, darin inbegriffen ist auch das Velo. Damit jedoch kein willkürliches Abstellen des Velos das Altstadtbild prägen, bedarf es eines geschickten Umgangs mit Velo-Abstellplätzen. Eine Strategie und Handhabung zu den Velo-Abstellplätzen hilft auch Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum vorzubeugen. Raum, der in der Altstadt per se knapp ist und von vielen Nutzenden beansprucht wird.

Öffentliche Velo-Abstellplätze:

Die Behörde klärt die Bedürfnisse ab (Frequenz, Menge, Standorte), macht eine Interessenabwägung und scheidet geeignete Standorte für Veloständer im öffentlichen Raum aus. Das Design der Veloständer ist schlicht zu halten. Beispiel Chur: Velo-Abstellplätze in der Altstadt sowie geschickte Einbettung von Fahrradbahnen auf dem Pflasterbelag.

Private Velo-Abstellplätze:

Ein Grossteil der Bewohnenden parkiert ihr Auto (wenn sie denn eines besitzen) nicht unmittelbar bei ihrem Haus. Sie sind deshalb oft zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs. Für Velos und Kinderwagen ist vor und in den Hauseingängen der Altstadtbauten meist wenig Platz. In den Seitengassen ohne publikumsorientierte EG-Nutzungen besteht die Möglichkeit, ein allenfalls ungenutztes Erdgeschoss als einen Abstellraum für mehrere Parteien zu nutzen (in Anlehnung an die früheren Stallungen in den EGs). So steht das Erdgeschoss nicht leer und die Velos und Kinderwagen sind unter Dach. Je nach städtebaulicher Situation sind Veloständer auch in den Innenhöfen möglich.

ALTSTADT-FRAGE 17

Wie soll die Behörde bei Immissionsklagen vorgehen? (Lärm, Littering etc.)

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die Frage ist weitgehend juristischer Natur: „Verletzt eine bestehende ortsfeste Anlage die Umweltschutzgesetzgebung, so kann grundsätzlich jederzeit die Sanierung verlangt werden“ (Immissionsklage, BNR Seite 105). „Anlagen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, müssen so weit saniert werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“.

Es gibt diverse Rechtsliteratur, vor allem zu Lärmklagen (z.B. Glockengeläut von Kirchen). Wo keine Messweisen und Grenzwerte bestehen, muss man sich mit Empfehlungen von „Cercle bruit“ etc. behelfen oder Gerichtsentscheide zu Rate ziehen.

Lärm, Gestank und Littering sind auseinander zu halten. Alle Immissionen können letztlich längerfristig über eine zweckgerichtete Nutzungsplanung eingedämmt werden. Aber nicht alle in Betracht fallenden Immissionen können durch die Behörden bekämpft werden: Gegen verschiedene Immissionen müssen sich die Betroffenen privatrechtlich oder strafrechtlich wehren, indem sie selbst aktiv werden. Zur Eindämmung aller übrigen Immissionen – im Sinne der Durchsetzung bestehender Vorschriften und Bewilligungen – sind die Polizei oder die Baupolizei zuständig.¹⁾

Das Verhältnis zwischen dem privatrechtlichen Immissionsschutz (Art. 649 ZGB) und dem kantonalen öffentlichen Baurecht ist zu beachten und ist immer wieder Gegenstand von Rechtsmittelverfahren.²⁾ Grundsätzlich wird eine Behörde nach dem Versuch, zwischen den Streitparteien eine Lösung, eine Einigung oder einen Vergleich herbeizuführen, nicht darum herum kommen, im Einzelfall juristische Beratung in Anspruch zu nehmen.

¹⁾ Dr. Peter Gysi, Nächtliche Freizeit-Immissionen in der Altstadt von Aarau: Rechtliche Einordnung und mögliche Massnahmen zur Beschränkung, 3. März 2013

²⁾ Vgl. z.B. http://www.wolfer-frey.ch/deutsch/pages/AK_lz.php?navanchor=2110010. Verhältnis zwischen dem privatrechtlichen Immissionsschutz und dem kantonalen öffentlichen Baurecht. Ein Entscheidkommentar von Dr. Konrad Willi.
Vgl. z.B. http://www.pfisterer.ch/de/newsletter/newsletter_november_2015#NCTITLE13152442.

Aktuelle Klientenfrage: Üppige Weihnachtsbeleuchtung des Nachbarn

ALTSTADT-FRAGE 18

Wo ist ein Destinationsmanagement (Bewerbung) zur Altstadt sinnvoll/angemessen und wie könnte es ausgestaltet sein? Welche besonderen Empfehlungen sollen an Aargau Services und Aargau Tourismus gerichtet werden?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die touristische Bewerbung der Altstädte macht für alle und in allen Altstadttypen Sinn, mit unterschiedlichen Schwerpunkten. BesucherInnen aus nah und fern bringen Laufkundschaft in die Altstädte. Es profitieren insbesondere der Detailhandel und das Kleingewerbe, die Gastronomie, die Kultur und der Dienstleistungssektor. Tragende Stütze jeder Altstadt sind und bleiben jedoch die Altstadtbewohnenden und Gewerbetreibenden und deren Alltagsbedürfnisse. Der Tourismus kann für die Altstadt und die Gemeinde additiv wertvoll sowie auch einträglich sein. Er wird aber alleine die Altstadt nicht tragen können.

Die Tourismusförderung ist wohl schwergewichtig auf den Tages- und Freizeittourismus auszurichten und sowohl überörtlich (kantonal durch Aargau Tourismus in Verbindung mit Schweiz Tourismus) als auch lokal (durch örtlichen Verkehrsverein) zu fördern. Tagestourismus spricht in erster Linie „Silver Agers“ und Familien an. In Verbindung mit Sport und Freizeit (Velofahren, Wandern, Schifffahrt, Wellness, Ausstellungen, Konzerte, Kultur) können auch andere Gruppen erreicht werden.

Ein Vergleich verschiedener Homepages zeigt:

- Der Aargau macht wenig touristische Werbung.
- Der Aargau macht kaum Werbung mit seinen Altstädten.
- RailAway kennt den Aargau kaum.
- Unter Schweiz Tourismus ist unter 21 Schweizer Städten nur Baden vertreten, unter Wellness Rheinfelden und (rudimentär) Bad Zurzach.

Das Interesse der IGAA muss sein: Der Aargau muss wesentlich mehr mit seinen Altstädten werben

- Der Aargau hat nicht nur Schlösser und schöne Landschaften
- Aargauer Altstädte als touristische Magnete mit kulturellen und landschaftlichen Highlights propagieren und Besonderheiten herausstreichen (z.B. „Bestatterführungen“ Aarau)
- Wirkung der Wakkerpreise nutzen
- Touristische Werbung von Nachbarkantonen (z. B. Solothurn) zum Vorbild nehmen.
- Politisch unterstützen (z.B. Vorstoss im Grossen Rat)

Empfehlung zur Weiterarbeit

- Überörtlich (top down): Kontakt mit Aargau Tourismus und Aargau Services aufnehmen. Ziel: Möglichkeiten und Interessen der Profi-Organisationen ausloten. Kooperationen IGAA – AG Tourismus und AG Services prüfen. In der Folge evtl. Pilot oder direkt Kampagne lancieren und dafür gemeinsame Arbeitsgruppe einsetzen.
- Lokal (bottom up): Aktivitäten der Gemeinde, Erfolge und Misserfolge eines lokalen Verkehrsvereins (oder mehrerer) analysieren (z. B. Zofingen).
- Aargau Services vermittelt auch Kleinangebote in den Altstädten.



Klingnau (Quelle: Samuel Fausch)



Laufenburg



Bremgarten (Quelle: Netzwerk Altstadt, VLP-ASPAN)

2.3 Liegenschaften und Grundeigentum

Übersicht der Fragen

Frage

-
- 19 Ist eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik durch die öffentliche Hand sinnvoll? Welche Gestaltungsmöglichkeiten bieten sich hierzu?
-
- 20 Wie würde ein Altstadt-Genossenschaftsmodell für qualitatives Altstadtleben und günstige Mieten sowie gegen Leerstand aussehen?
-
- 21 Wie würde sich eine Gemeindeverwaltung (Amtsstellen und Nutzflächen) aufgeteilt auf mehrere Altstadt-Liegenschaften konstituieren? Wo liegen dabei die funktionellen, gesellschaftlichen und Altstadt-spezifischen Vorteile und Nachteile?
-
- 22 Sollen gewisse „Best Practice“- Empfehlungen von der IGAA gemeindeübergreifend detailliert und konkretisiert werden? Sind zu gewissen Aspekten detailliertere Ausführungen oder Musterregelungen erwünscht?
-
- 23 Ist eine Energie-Strategie in der Altstadt sinnvoll? Welche Themen sollte/könnte eine solche beinhalten?
- Wirtschaftlichkeit, Attraktivität, Konkurrenzfähigkeit der Liegenschaften im Vergleich zu «nicht-Altstadt-Liegenschaften»
 - Gebäude-Isolation (Dach, Türen, Fenster, Fassade, etc.)
 - Elektro-Mobilität
-
- 24 Was sind die Kernanliegen der Denkmalpflege in einer Altstadt und wie erfolgt die Güterabwägung beim ISOS?
-



Lenzburg (Quelle: Netzwerk Altstadt, VLP-ASPAN)



Rheinfelden (Quelle: Netzwerk Altstadt, VLP-ASPAN)



Mellingen

ALTSTADT-FRAGE 19

Ist eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik durch die öffentliche Hand sinnvoll? Welche Gestaltungsmöglichkeiten bieten sich hierzu?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Vielschichtige Herausforderungen beschäftigen die Stadt- und Gemeindepolitik: Gebäudeleerstände und Rückzug des Gewerbes in der Altstadt, fehlender Unterhalt von historischen Liegenschaften, Auffangen sozialer Ungleichheiten, Druck auf dem Wohnungsmarkt, Aufforderung zur Innenentwicklung usw. Erforderlich ist ein ressourcenschonender, aber auch ökonomisch effizienter und sozial ausgewogener Umgang mit den Altstadtgebäuden. Bislang fehlt aber häufig der Zugriff auf die Gebäude. EigentümerInnen möchten aus verschiedenen Gründen oftmals nicht selbst entwickeln oder verkaufen. Städte und Gemeinden (wachsend wie schrumpfend) müssen die Notwendigkeit einer aktiven, entschlossenen Bodenpolitik (wieder)erkennen.

Als Gemeinde Liegenschaften zu besitzen, aktiv zu erwerben und zu entwickeln, versetzt die Gemeinde in eine proaktive Stellung: Sie hat auf die Entwicklung des Quartiers – der Altstadt – mehr Einflussnahme und Gestaltungsmöglichkeiten, als dass sie es als rein gesetzgebende und -vollziehende Gewalt kann.

Im Sinne von «aktiv steuern» und als mittel- bis langfristige Investition macht es Sinn, als Gemeinde den Erwerb von Grundeigentum in der Altstadt zu prüfen. Dabei stehen sowohl Ziel-Liegenschaften (z.B. strategisch wichtige Liegenschaft zur Altstadtentwicklung, Eintrittsbaute zur Altstadt, prominenter Bau am Platz) wie auch Problemliegenschaften (z.B. Gebäude mit Leerstand, historisch wertvolle Baute mit fehlendem Unterhalt) im Fokus. Sie bilden die strategischen Raumreserven und Handlungsspielräume der öffentlichen Hand. Als Eigentümerin kann die Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Architektur und Nutzung wesentlich selbst bestimmen. Sie kann Grundstücke im Baurecht (z.B. an Baugenossenschaften) abgeben, oder sie an diejenige veräussern, welche sich zur Umsetzung der im Interesse des Gemeindefortschritts verfolgten Ziele verpflichten (unterstützt durch städtebauliche Verträge). Die Wertschöpfung aus der Entwicklung der Grundstücke erfolgt durch die Gemeinden und kann zur Finanzierung der Folgeinfrastruktur oder zur Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden. Als Akteur am Immobilienmarkt können die Gemeinden spekulationsgetriebenen Preisentwicklungen entgegenwirken.

Darüber hinaus kann die Gemeinde unterstützend/motivierend einwirken, indem sie ein offenes Ohr hat und mit InteressentInnen und/oder Verkaufswilligen frühzeitig das Gespräch sucht, indem sie eine offene Gesprächskultur und regelmässigen Austausch der Bewohnenden/Nutzenden/GrundeigentümerInnen von Liegenschaften und den Behörden pflegt, indem sie mit der Gestaltung des öffentlichen Raums in der Altstadt die angrenzenden Nutzungen beeinflusst (fördern oder hemmen, je nach Absicht), oder indem sie mit altstadtspezifischen Bestimmungen in der BNO zu Nutzung, Gestaltung und insbesondere Prozess die Rahmenbedingungen für die gewünschte Entwicklung festhält.

Beispiele einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik:

Die Stadt Biel hat über hundert Jahre hinweg systematisch Land gekauft und besitzt heute ein Viertel ihres Territoriums selber, was ein Rekord in der Schweiz ist. Die Stadt schuf damit nicht nur Voraussetzungen für günstigen Wohnraum, sondern konnte dadurch auch aktiv zur Überwindung der Uhrenkrise beitragen.

ALTSTADT-FRAGE 20

Wie würde ein Altstadt-Genossenschaftsmodell für qualitatives Altstadtleben und günstige Mieten sowie gegen Leerstand aussehen?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Das Grundeigentums- und Liegenschaftenbewirtschaftungsmodell «gemeinnützige Genossenschaft» ist für Altstadtliegenschaften eine spannende ergänzende Variante. Insbesondere wenn die Genossenschaft eine dem Altstadtleben förderliche Philosophie (nachhaltig soziale Bewirtschaftung der Liegenschaften) verfolgt und die Möglichkeit/Absicht besteht mehrere Gebäude/Objekte oder Nutzungseinheiten (Gewerbe, Wohnungen) anzueignen.

Eine Genossenschaft kann damit attraktives Altstadtleben fördern indem sie bei der Bewirtschaftung von Gewerbelokalen und Wohnungen gezielt auf Bedürfnisse der Altstadt (öffentliche sowie bewohnende und gewerbetreibende) eingeht. Die Mieterfluktuation bei Wohnbaugenossenschaften ist zudem kleiner als bei vergleichbaren Wohnungen auf dem freien Markt (vgl. Frage SoS 7).

Die Genossenschaft ist daher auch eine ergänzende Variante der Grundeigentumsform, da private und öffentliche Eigentümerschaften auch eine dem Altstadtleben förderliche Philosophie verfolgen können – die gemeinnützige Genossenschaft allerdings aufgrund einer eher kontinuierlichen langfristigen Auslegung der Eigentumsinteressen einen stabilisierenden ausgleichenden Effekt für die Altstadt erzielen kann.

Beispiel siehe Genossenschaft Altstadt Brugg
(<http://www.genossenschaftaltstadt.ch/>)

ALTSTADT-FRAGE 21

Wie würde sich eine Gemeindeverwaltung aufgeteilt auf mehrere Altstadt-Liegenschaften konstituieren (Amtsstellen und Nutzflächen)? Wo liegen dabei die funktionellen, gesellschaftlichen und altstadtspezifischen Vorteile und Nachteile?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die Gemeindeverwaltung spielt eine wichtige Rolle für die Altstadt. Hier befindet sich die Repräsentation der Gemeinde (Identifikationsfunktion), hier hat es Arbeitsplätze (und die Arbeitenden möchten über Mittag verpflegt werden), hier kommen die Bürger hin, um etwas zu erledigen (und besuchen dabei auch die Läden und Angebote rundherum). Ein Auszug der Verwaltung aus der Altstadt ist daher oft ein Verlust an Lebendigkeit und Bedeutung für die Altstadt.

Die reine Amtsstube ist zwar wertvoll, kann aber mit weiteren Nutzungen zu einem lebendigen Stück Altstadt gemacht werden, unter Einbezug von weiteren Funktionen und Stellen, die in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand passen:

- Stadt-Café, ggf. betrieben als Integrationsprojekt
- Kinderkrippe, Hort, Kindergarten
- Werkstätte, Manufaktur (Integrationsprojekt)
- Ludothek, Bibliothek, Bürgercafé, Lerncafé, Spielcafé

Das Ziel ist eine lebendige Situation mit einem öffentlich zugänglichen Erdgeschoss.

Die Nachteile der verschachtelten Alstadthäuser müssen abgewogen werden. Es soll nicht zu tief in die Bausubstanz eingegriffen werden. Die Bürger haben Verständnis für eine authentische Altstadt-Stimmung, die Angestellten teilweise sicher auch.

Stand 2017: Alle 13 Städte haben nach wie vor ihre Verwaltung oder wesentliche Anteile davon in der Altstadt. Verschiedene der 13 Städte haben bereits heute Angebote wie oben vorgeschlagen in der Altstadt in Betrieb (z.B. Stadtcafé und Bibliothek in Rheinfelden). Ein Erfahrungsaustausch soll die Beteiligten in dieser Fragestellung weiterbringen.

Weitere Beispiele zu diesem Thema sind nur bedingt bekannt. In Köniz hat die Verwaltung ein Café im Erdgeschoss und zeigt sich damit offen. In Delémont hat die Stadt bewusst Funktionen in die Altstadt verlagert, um sie intensiver zu nutzen: Ludothek, Bibliothek, Kulturclub.

ALTSTADT-FRAGE 22

Sollen gewisse „Best Practice“-Empfehlungen von der IGAA gemeindeübergreifend detailliert und konkretisiert werden? Sind zu gewissen Aspekten detailliertere Ausführungen oder Musterregelungen erwünscht?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die seinerzeitige Umfrage bei den Bauverwaltungen und den kantonalen Fachstellen hat ergeben, dass technische Normen und fehlende Regelungen zur Aussenraumgestaltung und Möblierung da und dort zu Vollzugsschwierigkeiten führen. Die „Best Practice“-Empfehlungen nehmen die Themen insbesondere in den Ziffern 5.5, 5.6 und 5.7 sowie 6.15 auf.

Ein Bedarf für detaillierte Empfehlungen besteht in folgenden Belangen:

- Aussenraum, Reklamen, Plakate
- Hindernisfreiheit
- Brandschutz

Diese Bereiche sind gesondert zu betrachten und anzugehen:

- Für den Aussenraum, die Aussenmöblierung und für Reklamen und Plakate gibt es in u. a. Rheinfelden und Aarau exemplarische Regelungen.
- Für die Hindernisfreiheit ist das Behindertengleichstellungsgesetz (BeHiG) massgebend. Procap berät Behörden und Private.
- Für den Brandschutz ist das kantonale Brandschutzgesetz massgebend. Die AGV berät Behörden und Private.

Empfehlung zur Weiterarbeit

- Themen (u. a. aus finanziellen Gründen) priorisieren (z. B. durch Interessenserkundung bei AGV und Procap und / oder durch Bedarfserkundung bei den Bauverwaltungen)
- Vertiefte Problemanalyse durch Gespräch mit AGV und / oder Procap
- Evtl. an Tagung oder mit Newsletter bekannt machen
- Ergebnisse als Leitfaden gestalten
- Budget und Auftrag formulieren, Mitfinanzierung durch AGV und / oder Procap prüfen
- Themenspezifische Arbeitsgruppen einsetzen, ev. Erfahrungs-Workshops durchführen

> Vgl. BeHiG und Brandschutzgesetz

ALTSTADT-FRAGE 23

Ist eine Energie-Strategie in der Altstadt sinnvoll? Welche Themen sollte/könnte eine solche beinhalten? > Wirtschaftlichkeit, Attraktivität, Konkurrenzfähigkeit der Liegenschaften im Vergleich zu «nicht-Altstadt-Liegenschaften»; Gebäude-Isolation (Dach, Türen, Fenster, Fassade, etc.); Elektro-Mobilität.

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

Die städtebauliche Struktur einer Altstadt ist per se Energieeffizient: Hohe Dichte, Flächeneffizienz, durch Zeilenbauweise reduzierte Fassadenfläche, kurze Wege. Der bauliche Zustand der Gebäude ist hingegen differenzierter zu betrachten. Ein Teil der Altstadtbauten weisen hinsichtlich Energie einen kleinen bis grossen Sanierungsbedarf auf. Mit den heutigen Technologien lassen sich Fenster und Fassaden wesentlich energieeffizienter gestalten, erneuerbare Wärmeerzeugungssysteme sind ökonomisch sparsamer und ökologisch nachhaltiger.

Eine Energie-Strategie in der Altstadt erscheint sinnvoll. Die Anforderungen von Ortsbild und Denkmalpflege gestalten die energetische Sanierung der Bauten zwar aufwändiger, dafür besteht auch Gestaltungsmöglichkeit des rechtlichen Rahmens (Interessenabwägung). Die Nutzung von Sonnenenergie ist nur in seltenen Fällen möglich. Ein Beispiel für eine gelungene Sanierung sind die Wohnhäuser Untere Halde 5 und 7 in Baden.

Die Stadt Laufenburg beschäftigt sich seit längerem mit dem Thema Wärmeverbund und Energiestrategie in der Altstadt. Mit dem Ziel die Altstadt zu revitalisieren, wurde ein Investitionskonzept (Liegenschaftenkauf und Sanierung) erarbeitet und Infrastrukturprojekte (Oberflächen- und Werkleitungserneuerung) initiiert. Altstadtliegenschaften sollen mittels Wärmeverbund mit erneuerbarer Energie beliefert und beheizt werden. Die erste Etappe ist im Bau. Grössere Wärmebezüger helfen den Verbund wirtschaftlich zu betreiben.

Erste Resultate zeigen, dass die Wirtschaftlichkeit für eine 2. Etappe nicht gegeben ist, da nicht mit Vollanschluss der Liegenschaften gerechnet werden kann. Grund hierfür ist einerseits, dass die Besitzer mit neuen Wärmepumpen während ca. 10 Jahren nicht bereit sind anzuschliessen, und andererseits, dass Liegenschaften mit Elektrodirektheizung vielfach keine Wärmeverteilung haben und somit hohe Renovationskosten anfallen würden. Für ein positives Ergebnis braucht es eine Anschlussquote von 65%. Wird dieser Wert nicht erreicht, sind Subventionen für den Wärmeverbund notwendig. Zu beachten ist zudem, dass wenn der Wärmeverbund nicht gleichzeitig mit der Werkleitungs- und Oberflächenanierung gebaut wird, zusätzlich hohe Mehrkosten anfallen.

Für die Weiterarbeit empfiehlt sich, die Möglichkeiten finanzieller Unterstützung für Gemeinden und Liegenschaften-Besitzer für den Bau von erneuerbaren Wärmeerzeugungssystemen auszuloten. Ebenfalls aufzuzeigen sind potenzielle Synergien, wodurch die Kosten verteilt werden und Mehrwerte entstehen können. Beispielsweise die gleichzeitige Werkleitungs- und Oberflächenanierung, die Zusammenarbeit mit grösseren Wärmebezügern und -lieferern, eine aktive Liegenschaftspolitik, oder eine neue App die den Energieverbrauch dokumentiert und somit die Energiethematik stärker ins Bewusstsein bringt.

ALTSTADT-FRAGE 24

Was sind die Kernanliegen der Denkmalpflege in einer Altstadt und wie erfolgt die Güterabwägung beim ISOS?

ANTWORTVORSCHLAG durch das Kernteam

«Denkmäler sind wie ein dreidimensionales Fotoalbum im Freien. Sie erinnern uns an vergangene Zeiten, an die Gesellschaft und Lebensumstände, welche heute meist nicht mehr existieren. Jedes Denkmal ist einzigartig und mit dem Ort, wo es steht, eng verbunden. Darum machen Denkmäler unsere Dörfer, Städte und Landschaften unverwechselbar. Sie schaffen Vertrautheit mit einem Ort und stiften Identität.» (Konferenz der Schweizerischen DenkmalpflegerInnen). Alle 13 Aargauer Altstädte sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten und verfügen über kantonal denkmalgeschützte Objekte. Denkmalpflegerische Themen sind in der Altstadt somit stets präsent und bedürfen eines umsichtigen Umgangs.

Die Kernanliegen der Denkmalpflege sind der Schutz und die Pflege der Baudenkmäler (Denkmalpflege Kt. Aargau). Als Denkmäler gelten Bauten, Baugruppen, Anlagen und deren Ausstattung, die wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Wertes erhaltenswürdig sind. Dazu gehören auch historische Gärten und technikgeschichtliche Anlagen. Neben der Baubegleitung und Bauberatung bildet die professionelle Dokumentation die Grundlage zum nachhaltigen Schutz und zur Pflege der Baudenkmäler. Die Kantonale Denkmalpflege führt und verwaltet das Inventar der Denkmalschutzobjekte und erstellt mit dem so genannten Bauinventar eine Bestandesaufnahme der schützenswerten Kulturobjekte im Kanton Aargau.

Gemäss gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts ist das ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. „Berücksichtigen“ heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Das ISOS ist nicht Resultat einer Interessenabwägung, sondern Grundlage derselben.

Das ISOS beurteilt Ortsbilder nach schweizweitem Massstab. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Das ISOS soll deshalb bei Denkmal- und Ortsbildpflege sowie bei raumplanerischen Massnahmen im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung systematisch als Entscheidungsgrundlage beigezogen werden. Das ISOS ist aber nicht dazu geschaffen worden, Ortsentwicklungen zu verhindern, sondern um eine reichhaltige Planung zu fördern. Bei der Beurteilung von Vorhaben in einem ISOS-verzeichneten Gebiet erfolgt jeweils eine raumplanerische Güterabwägung, wo alle relevanten Aspekte aufgearbeitet und einander gegenübergestellt werden. So kann es sein (wie im Fall der Altstadtsilhouette auf der Grossbasler Rheinseite, 2016), dass wichtige öffentliche Interessen für das Bauvorhaben sprechen und die Beeinträchtigung des im ISOS enthaltenen Gebiets akzeptiert werden muss.

Behörden, Verwaltung und politische Verantwortliche können verschiedentlich zum Prozess einwirken:

- Offene Gesprächskultur mit allen Betroffenen/Fachpersonen/Behörden/der Verwaltung pflegen
- Alle Fakten auflisten und einander gegenüber stellen, Konfliktfelder eindeutig und unmissverständlich benennen
- Entscheide der Behörden transparent erläutern und die Gespräche auch nach dem Entscheid weiterführen
- Ergebnis am gesetzten Ziel messen/evaluieren/auswerten und Erkenntnisse für neue ähnliche Fälle ziehen
- In der BNO einen Verweis auf den Prozess aufnehmen, diesen jedoch ausserhalb der BNO in der Kompetenz des Gemeinderats belassen

Ein Musterablauf „Bauen in der Altstadt« mit folgenden Bausteinen könnte durch die IGAA erarbeitet werden: Arbeitsschritte, Entscheide, Verantwortlichkeiten, Verweise auf Gesetze/Verordnungen.

