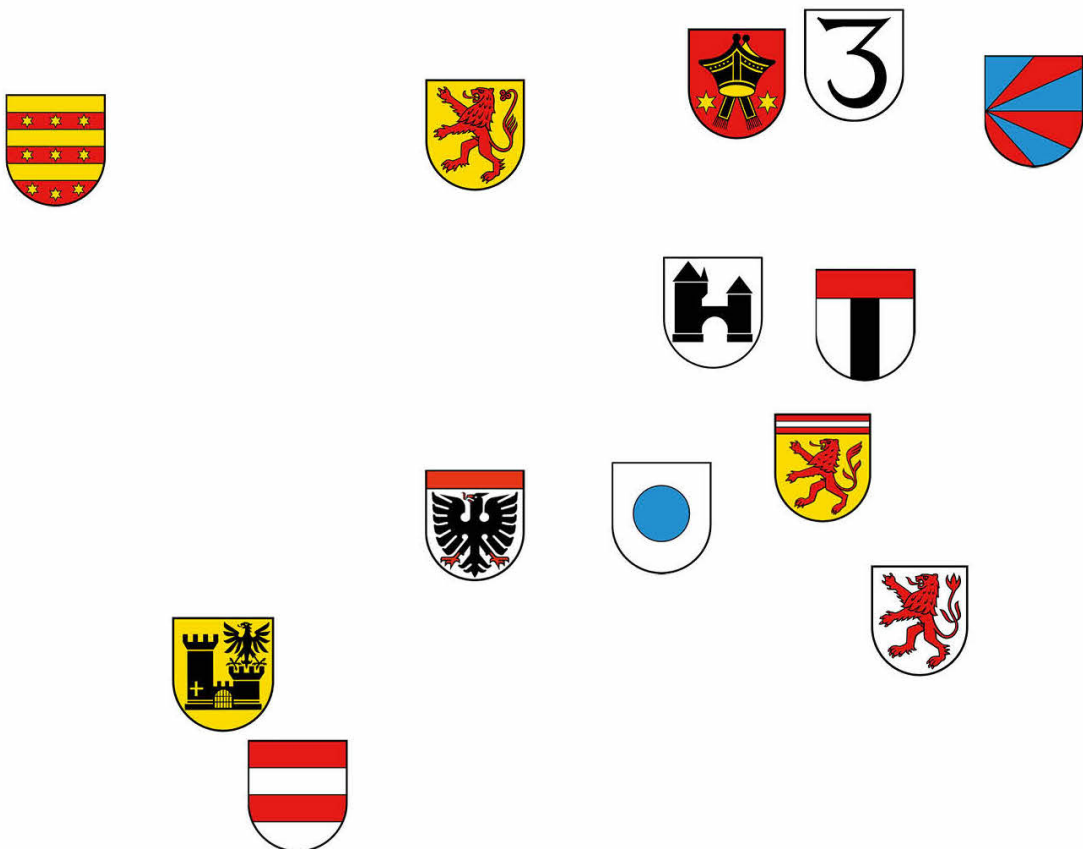


# Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt

Prozessbeschreibung



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner  
Martin Baumgartner, MSc UZH in Geographie

## **Auftraggeberin**

### **IG Aargauer Altstädte**

[www.aargauer-altstaedte.ch](http://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 Mellingen

Susanne Suter Böhm, Vizeammann Kaiserstuhl

Isabelle Wanner, Quartierverein Altstadt Baden

Albi Wuhrmann, Rheinfeldern pro Altstadt

Peter Andres, Geschäftsführer IG Aargauer Altstädte

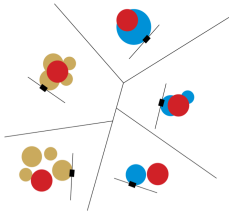
## **Projektaufträge**

Altstädte sind heute wohl die am komplexesten funktionsbelasteten Quartiere einer Stadt. Nicht jede Altstadt steht aber vor den gleichen Herausforderungen; regionale Bedeutung, Alltagsversorgung, Baustruktur 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

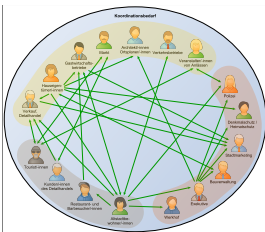


Ziel des Teilprojekts 1 „Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen“ ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede der 13 Aargauer Gemeinden mit Altstadt zu erkennen und daraus Ideen und Motivation für konkrete Massnahmen zu erhalten. In den Altstädten wurden Begehungen und Gespräche vor Ort mit Altstadtvertreter/-innen durchgeführt und die Faktenlage analysiert, worauf die Typisierung aufbaut. 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 wurden Empfehlungen für die Weiterarbeit entwickelt (Prozesse / Politik, Nutzungen, Verkehr und öffentlicher Raum) und in einem Werkstattausblick die Potentiale 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

Der Verein IG Aargauer Altstädte ist ein Zusammenschluss von 13 Einwohnergemeinden, welche das Ziel verfolgen, ihre Altstädte als Standort- und Wirtschaftsfaktor gemeinsam zu fördern und zu stärken. Zur Erreichung dieses Ziels hat die IG Aargauer Altstädte PLANAR den Auftrag erteilt, den Prozess zur nachhaltigen Nutzung der Altstädte genauer zu untersuchen.

Attraktive Altstädte zeichnen sich durch eine ausgeprägte Nutzungsvielfalt aus, welche jedoch auch zu Interessenkonflikten führen können. Zum besseren Verständnis der heutigen Nutzungskontroversen werden in dieser Studie einleitend die Funktionen von Ortskernen im Allgemeinen betrachtet und ein Abgleich mit der Situation in den Aargauer Altstädten vorgenommen. Es zeigt sich dabei, dass heute keine der Altstädte einen gänzlich umfassenden Ortskern mehr bildet.

Mit der Identifikation von altstadtbezogenen Interessensgruppen, einer Analyse wie die städtischen Behörden im Beziehungsnetz dieser Akteure involviert sind sowie einer Evaluation von möglichen Formen der Trägerschaft zur Koordination der verschiedenen Nutzungsinteressen werden die Grundzüge für die Umsetzung des Prozesses einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt gelegt. Es zeigt sich, dass die Fülle an Partikularinteressen zu 7 Interessengruppen der Leistungsanbieter/-innen, zu 4 Interessengruppen der Nutzer/-innen und zu 6 Interessengruppen der Behörden zusammengefasst werden kann. Zur Koordination der Interessensgruppen eignen sich aufgrund seiner demokratischen Legitimierung der Stadtrat für die strategische und aufgrund bestehender Erfahrungen die Stadtverwaltung für die operative Führung.

Eine Betrachtung von übergeordneten, nicht durch die Altstädte massgeblich beeinflussbaren Trends in den Bereichen Wohnen, Einkaufen, Freizeit und Technologie spricht den Aargauer Altstädten durchaus Potential und eine gewisse Attraktivität zu. Während für Wohnen insbesondere grössere Gemeinden attraktiv sind, muss der Einzelhandel generell einen zusätzlichen Mehrwert zum reinen Warenumsatz bieten, um bestehen zu können. Die Veränderung im Freizeitverhalten und die technologische Entwicklung bieten Chancen, welche es zu nutzen gilt.

Der Prozess zur Erreichung einer nachhaltigen Nutzungsstruktur gliedert sich in drei Teilschritte. Die Einleitung des Prozesses bildet die Erarbeitung eines Leitbildes für die Altstadt. Dieses legt Entwicklungsziele fest, an welchen sich die Behörden und Private orientieren können, und es bietet den beteiligten Akteuren Planungssicherheit. Wie ein solches Leitbild erarbeitet werden kann, wird anhand eines Beispiels aufgezeigt.

In einer nächsten Prozessphase ist zu definieren, wie die Ziele aus dem Leitbild erreicht werden können. Für eine effiziente Erarbeitung thematischer Lösungen braucht es vor allem klare Rahmenbedingungen. Die Definition von Grundsätzen des Agierens, ein ressortübergreifendes Handeln und Denken, die Zuweisung der Funktion eines Altstadtkoordinators an eine Behördenstelle sowie Vorgehensvorschläge zur Lösung von Nutzungskonflikten sind wichtige Themen, welche in diesem Schritt abgehandelt werden müssen.

In einer dritten Phase sind iterativ konkrete Massnahmen zu erarbeiten. Dabei stehen der Gemeinde diverse Mittel zur Einflussnahme bei der Steuerung des Angebots, der optimierten Gestaltung des Freiraumes, des Marketings und der Festlegung des Verkehrsregimes zur Verfügung. Der Bericht enthält eine nicht abschliessende, für Behörden relevante und nach Altstadttyp klassierte Sammlung von Massnahmen.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Projektvorgehen</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Vorarbeiten</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Aargauer Altstädte als (ehemalige) Ortskerne</b>	<b>3</b>
4.1	Allgemeine Funktionen eines Ortskerns	3
4.2	Situation der Aargauer Altstädte	4
<b>5</b>	<b>Nutzungskontroversen in den Aargauer Altstädten</b>	<b>5</b>
5.1	Gängige Konflikte	5
5.2	Behördliche Aktivitäten	6
<b>6</b>	<b>Interessengruppen und Koordination der Nutzungsinteressen</b>	<b>7</b>
6.1	Bedürfnisse	7
6.2	Städtische Behörden im Beziehungsnetz der Akteure	10
6.3	Koordinationsträger der Nutzungsinteressen	11
<b>7</b>	<b>Perspektiven für die Aargauer Altstädte</b>	<b>13</b>
7.1	Wohntrends	13
7.1.1	Situation heute	13
7.1.2	Entwicklungen im Wohnen	14
7.1.3	Altstädte und die Wohntrends	16
7.2	Einkaufstrends	17
7.2.1	Entwicklungen im Einkaufen	17
7.2.2	Altstädte und die Einkaufstrends	18
7.3	Freizeittrends	19
7.3.1	Veränderungen des Freizeitverhaltens	19
7.3.2	Altstädte und die Freizeittrends	20
7.4	Technische Entwicklungen	20
7.4.1	Innovationen in der Siedlungsentwicklung	20
7.4.2	Altstadt und technische Neuerungen	20
<b>8</b>	<b>Einleitung eines Prozesses einer nachhaltigen Nutzungsstruktur</b>	<b>22</b>
8.1	Leitbild	23
8.2	Koordination / Kommunikation	25
8.3	Angebot	28
8.4	Freiraum	29
8.5	Marketing	29
8.6	Erreichbarkeit	29
<b>9</b>	<b>Massnahmenpool</b>	<b>31</b>
	<b>Literatur</b>	<b>I</b>

# 1 Ausgangslage

Verein Aargauer Altstädte

Im Verein Aargauer Altstädte haben sich 13 Aargauer Einwohnergemeinden zusammengeschlossen, um ihre Altstädte als Standort- und Wirtschaftsfaktor gemeinsam zu fördern und zu stärken. Als Hauptanliegen wurden die Vernetzung und Vermarktung von bereits bestehenden und neu zu entwickelnden Nutzungsangeboten in vielfältigen Bereichen sowie das Fungieren als Austauschplattform für die innere Gebietsentwicklung definiert.

3 Projekte zur Stärkung der Aargauer Altstädte

Zur Erreichung seiner Ziele hat die IG Aargauer Altstädte drei Teilprojekte in Auftrag gegeben, welche sich mit der Entwicklung und Beschreibung der Altstadttypen (Eckhaus AG), dem Prozess einer nachhaltigen Nutzungsstruktur (Planar AG) und der Erarbeitung von Best Practices mit Empfehlungen für das Planen und Bauen in Altstädten (Felix Fuchs) befassen.

# 2 Projektvorgehen

Thematische Struktur des Berichts

Attraktive Altstädte zeichnen sich durch eine ausgeprägte Nutzungsvielfalt aus, welche jedoch auch Anlass von Interessenkonflikten sein können. Der Austausch zwischen Interessengruppen erfolgt heute meist situativ und steht einer gesamtgesellschaftlich optimalen Entwicklung oft im Weg. Dieser Bericht zeigt den Prozess zu einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt auf.

Dazu werden in einem ersten Schritt die allgemeinen Rahmenbedingungen betrachtet und die ursprünglichen Funktionen der Aargauer Altstädte als Ortskerne, um daraus einen Vergleich mit der Situation von heute zu ziehen. Die sich aus der geänderten Ausgangslage ergebenden Nutzungskontroversen werden im Analyseteil identifiziert, und darauf basierend wird eine Einteilung der Bedürfnisse in Interessengruppen vorgenommen. Der Bezug der städtischen Behörden zu den Interessengruppen wird genauer untersucht, und es werden Überlegungen zu den Verantwortungsträger der Koordination von Nutzungsinteressen angestellt. Um im Prozess einer nachhaltigen Nutzungsstruktur in der Altstadt zukunftsfähige Ziele formulieren zu können, wird in einem Exkurs auf übergeordnete, für die Nutzungsstruktur der Altstadt prägende Trends eingegangen. Den Hauptteil des Berichts bildet ein Vorgehensvorschlag zur Umsetzung des Prozesses einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt. Der Vorgehensvorschlag liefert eher ein Grundgerüst, auf dem für jede Altstadt individuell aufgebaut werden kann, und ist nicht als fertiges Kochbuchrezept zu verstehen. Der Massnahmenpool besteht aus einer nicht abschliessenden Sammlung möglicher Massnahmen.

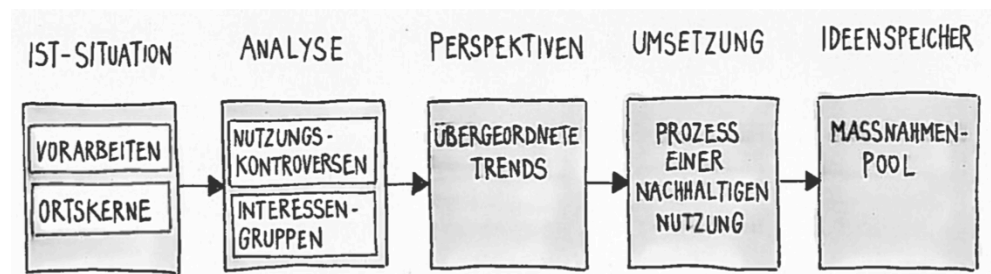


Abb. 1: Aufbau des Berichts (Quelle: Planar)

### 3 Vorarbeiten

Im Teilprojekt 1 wurde von der Eckhaus AG eine Typisierung der Aargauer Altstädte anhand von Kriterien zu der regionalen Einbettung der Gemeinde, der Zentralität der Altstadt innerhalb der Gemeinde, der Baustruktur, der Aufenthaltsqualität und dem Wohnen und Gewerbe entwickelt. Als Ergebnis resultiert eine Gliederung in fünf Typen gemäss Abb. 2. Die Altstädte von Baden und Aarau bilden als multifunktionelle Stadtquartiere von Städten mit grosser regionaler Bedeutung den «Typ 1», jene von Zofingen, Rheinfelden und Lenzburg mit ihren ähnlichen Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten und einer partiellen Zentrumsfunktion den «Typ 2». In Bremgarten, Brugg und Mellingen ist die Altstadt ein Ort zum Wohnen mit vereinzelt Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Gastronomieangeboten. Auf strukturelle Veränderungen können die Altstädte weniger flexibel reagieren und sind dadurch im «Typ 3» zusammengefasst. Die in den Typen 4 und 5 aufgeführten Gemeinden haben einen geringeren Bezug zu urbanen Ballungsräumen, die Altstadt wird hauptsächlich zum Wohnen genutzt und weist stellenweise Erneuerungspotential auf. In «Typ 4» wohnt ein signifikanter Anteil der Bevölkerung der Gemeinde in der Altstadt, während in «Typ 5» die Altstadt ein spezielles Quartier von vielen ist. Weiterführende Informationen sind dem Bericht „Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen“ von der Eckhaus AG zu entnehmen.

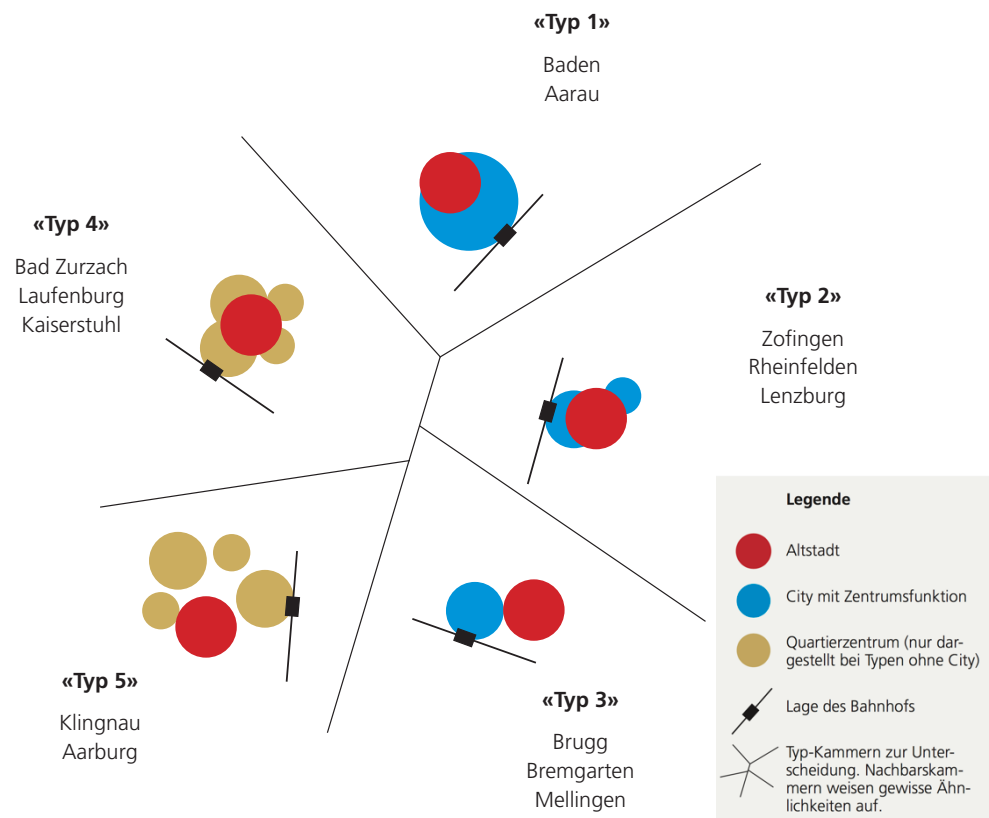


Abb. 2: Typisierung der Aargauer Altstädte nach Eckhaus (Quelle: Teilprojekt 1 „Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen“, Eckhaus)



## 4 Aargauer Altstädte als (ehemalige) Ortskerne

Jede der Aargauer Altstädte hat im Verlauf ihres Bestehens für eine gewisse Zeit die Funktion eines Ortskerns ausgeübt (und ist es in gewissen Fällen immer noch). Die Funktionen eines Ortskerns haben bestimmte Nutzungen mit sich gebracht, welche sich durch den Bau von Gebäuden und Infrastrukturanlagen bis heute als prägend für die Altstädte ausweisen. Deshalb wird nachfolgend auf die allgemeinen Funktionen eines Ortskerns eingegangen, um anschliessend die heutige Situation der Aargauer Altstädte zu betrachten.

### 4.1 Allgemeine Funktionen eines Ortskerns

Ortskerne als Zentrum von Kultur,  
Politik, Bildung und Handel

Innenstädte und Ortskerne haben eine herausragende Bedeutung für Städte und Gemeinden aller Grössenklassen. Sie bieten Wohn- und Arbeitsraum, sind Orte des Handels und Bestandteil historischer, kultureller und gesellschaftlicher Identifikation. Als symbolisches Zentrum einer Gemeinde repräsentieren Ortskerne und Innenstädte die Gemeinde über ihre Grenzen nach aussen hinweg und sind zugleich identitätsstiftend für die Bewohner/-innen selbst. Ortskerne und Innenstädte werden von ihren Nutzer/-innen subjektiv wahrgenommen, so dass die Abgrenzung des zentralen innenstädtischen Raumes gegenüber dem restlichen Siedlungsgebiet oft unterschiedlich gezogen wird. Anhand von Innenstädten und Ortskernen kann die historische Bedeutung der Gemeinde abgelesen werden, da in diesen der Reichtum, die Macht und deren Einfluss baulich manifestiert wurden.

Das Netzwerk Innenstadt<sup>1</sup> sieht Ortskerne und Innenstädte im Wesentlichen als Zentren

- des kulturellen Erbes
- der politischen und gesellschaftlichen Auseinandersetzung
- der lokalen Demokratie
- der gesellschaftlichen Kontakte und der Öffentlichkeit
- des lokalen Ideenaustauschs und der Innovation
- der Bildung
- der Vielfalt und Multifunktionalität und Teilnahmemöglichkeiten
- des Marktes, des Handels und der Dienstleistungen.

Die Vielfalt der Funktionen der Ortskerne und Innenstädte machen diese zum gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rückgrat von Gemeinden und Städten.

---

<sup>1</sup> Das Netzwerk Innenstadt NRW hat sich die Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger und attraktiver Innenstädte und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen zum Ziel gesetzt.



Abb. 3: Kulturelle Nutzung der Altstadt in Aarau (Quelle: stadtmusik-aarau.ch)

## 4.2 Situation der Aargauer Altstädte

Funktion als Ortskerne wird nur teilweise erfüllt

Die Aargauer Altstädte mit ihrer Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden bilden auch heute ein Zentrum des kulturellen Erbes. Die Exekutive und Legislative sind in den historischen Rathäusern angesiedelt, die Gemeindeversammlungen finden aufgrund der logistischen Voraussetzungen jedoch fast ausschliesslich in Räumlichkeiten ausserhalb des Altstadtperimeters statt. Orte der Bildung sind in Form von Bibliotheken und in sehr beschränkter Masse von Kindergärten und vereinzelt Primarschulhäusern in den Altstädten zu finden. Oberstufenschulen und weiterführende Schulen sind im nahen Umfeld der Altstädte zu finden. Die Vielfalt und Multifunktionalität sowie Handel und Dienstleistung hängen stark vom Altstadttyp ab. Während in den Typen 1 bis 3 der Einzelhandel in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden ist und auch regelmässig Wochenmärkte durchgeführt werden, können die Altstädte der Typen 4 und 5 keine vergleichbaren Teilnahmemöglichkeiten anbieten.



Abb. 4: Handel und Teilnahmemöglichkeiten am Markt in Rheinfelden (Quelle: Aargau Tourismus)

### Fazit

*Keine der Aargauer Altstädte bildet heute einen in sich gänzlich umfassenden Ortskern. Altstädte in grösseren Gemeinden nehmen aufgrund ihrer umfangreicheren Angebots- und Nutzungsstruktur mehr Funktionen von Ortskernen wahr als solche in kleineren Gemeinden.*

## 5 Nutzungskontroversen in den Aargauer Altstädten

Aargauer Altstädte haben traditionell eine hohe Dichte an Nutzungen, was grundlegendes Potential für Nutzungskonflikte unterschiedlicher Art birgt. Die Nutzungen der Altstadt passen sich immer den aktuellen Bedürfnissen der Gesellschaft an, so dass ein fortwährender Strukturwandel stattfindet. Durch einen beschleunigten Strukturwandel kann jedoch das Nutzungsgefüge zusätzlich strapaziert werden, wodurch weitere Belastungen hinzukommen können. Im Folgenden werden die aus unserer Erfahrung gängigen Nutzungskontroversen angesprochen, und punktuell wird auf bisherige behördliche Aktivitäten eingegangen.

### 5.1 Gängige Konflikte

Neben vielen gut funktionierenden Nutzungen in den Aargauer Altstädten gibt es ebenso Entwicklungen und Zustände, welche von einer breiten Schicht der Altstadtnutzenden als nicht wünschenswert empfunden werden.

#### Aussenraum

Im städtischen Aussenraum spielt sich das öffentliche Leben ab. Bar- und Gastronomiebesucher/-innen verursachen teilweise in den späten Abendstunden Lärm und hinterlassen Abfall, was Bewohner und Besucher der Altstadt stört.

Situation in den Aargauer  
Altstädten

Lärm, Littering, Übermöblierung

Gerne werden Altstädte für Anlässe genutzt, was jedoch Verkehr und Lärm mit sich zieht. Eine überladene Möblierung führt zu wenig einladenden öffentlichen Räumen.

### **Bausubstanz**

Schützenswerte Bausubstanz und Bedürfnis nach Entwicklung

In Altstädten ist aufgrund der historischen Gegebenheiten schützenswerte Bausubstanz vorhanden. Der rechtliche Auftrag, möglichst viel der historischen Bausubstanz zu erhalten, kann in Konflikt stehen mit der Entwicklung der Liegenschaft für zeitgemässe Nutzungen. Die gegensätzlichen Interessen in Einklang zu bringen, ist eine ständige Herausforderung.

### **Gewerbe**

Frequenz ist massgebend

Um in der Altstadt bestehen zu können, ist für ein Gewerbebetrieb die Passantenfrequenz am Standort von herausragender Bedeutung. Eine mangelnde Frequenz verursacht oft ein Schliessen von Läden, welches sich wiederum negativ auf die allgemeine Besucherfrequenz der Lage auswirkt.

Ein guter Angebotsmix ist für die Attraktivität von zentraler Bedeutung. Häufig fehlt ein übergreifendes Konzept. Zudem wenden die Liegenschaftsbesitzer/-innen bei der Vermietung von Ladenlokalen Kriterien an (Nachfrage, Zahlungsfähigkeit), die keinen Nutzen für das Ganze generieren. Insgesamt wird in Altstädten unterschiedlich und vielseitig Werbung gemacht, jedoch meist punktuell und unkoordiniert. Wenn die Anstrengungen zur Vermarktung der Angebote in der Altstadt zusammengefasst und abgesprochen würden, könnte bei gleichem Aufwand eine ganz andere Wirkung erzielt werden, da die beteiligten Interessengruppen gegenseitig voneinander profitieren.

### **Rechtliche Grundlagen**

Regelung von Nutzungsinteressen

Die Regelung der Nutzung des öffentlichen Grundes für gewerbliche Zwecke sowie die Bauordnung und Gestaltungsrichtlinien zum Unterhalt und zur Erneuerung von Liegenschaften können einer durch Private angestrebten Entwicklung entgegenstehen.

### **Verkehr**

Erschliessung und Verkehrsaufkommen

Es bestehen Interessenkonflikte zwischen der Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume und der Erschliessungsgüte. Anwohner/-innen und Besucher/-innen haben ein Interesse, dass in der Altstadt wenig Verkehr verursacht wird, während das Gewerbe genügend Parkplätze in allernächster Nähe und die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr schätzt.

## **5.2 Behördliche Aktivitäten**

Die Gemeinden der Aargauer Altstädte haben unterschiedliche, vielfältige Wege beschritten, um divergierende Nutzungsinteressen vorzubeugen und bestehende zu entflechten. Dabei werden seitens der Behörden unterschiedliche Arbeitsinstrumente eingesetzt:<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Im Nachgang zum Projektaustausch vom Sommer 2016 wurden die Teilnehmenden der IG Altstadt befragt.

Umfrage	Bevölkerungsumfragen wurden bisher durch zwei Gemeinden selbst und bei einer weiteren im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit durchgeführt. Rückmeldungsmöglichkeiten zur Stadtentwicklung bestehen in diversen Gemeinden in anderer Form, beispielsweise über Quartiervereine oder runde Tische.
Anlaufstelle für Nutzungskonflikte	Der Umgang mit Nutzungskonflikten wird bei den Gemeinden unterschiedlich gehandhabt. In einer Ortschaft existiert ein monatlich tagendes Forum, bei anderen Gemeinden wird der Gemeinderat oder Stadtrat direkt involviert, die übrigen Gemeinden haben keine konkrete Anlaufstelle.
Gesprächsrunden	Die meisten Gemeinden haben Erfahrungen mit Informationsveranstaltungen, Workshops oder Quartiergesprächen gesammelt, teilweise jedoch nicht im Kontext der Altstadtnutzung.
Altstadtkonzepte	Eine Vielzahl von altstadtrelevanten Konzepten wie beispielsweise ein Fleckenkonzept zur Verkehrsberuhigung, ein Leitfaden zum Bauen oder ein Grundsatzpapier zur Nutzung öffentlicher Plätze sind vorhanden. Generell haben die grösseren Gemeinden mehr Konzepte als die kleineren.

**Fazit**

*Einer Vielzahl von Nutzungskontroversen steht eine genauso grosse Anzahl an Praktiken im Umgang mit ihnen gegenüber. Während Gesprächsrunden und Altstadtkonzepte verbreitete Anwendung finden, sind Umfragen und eine konkrete Anlaufstelle für Nutzungskonflikte seltener etablierte Arbeitsinstrumente.*

## 6 Interessengruppen und Koordination der Nutzungsinteressen

Hinter den Nutzungskontroversen stehen immer Interessengruppen. Diese Interessengruppen können aus Privatpersonen, der öffentlichen Hand oder beidem bestehen. Um die Ursache einer Kontroverse besser verstehen zu können, müssen die Bedürfnisse der einzelnen Interessengruppen bekannt sein. Da die Gemeinde durch Interessengruppen der öffentlichen Hand direkt in Nutzungskontroversen eingebunden ist, wird die Rolle der Stadt genauer untersucht.

### 6.1 Bedürfnisse

Interessengruppen mit Bedürfnissen

An Altstädte werden seitens der Nutzenden eine Vielzahl von Anforderungen gestellt, welche sich teilweise gegenseitig ergänzen oder ausschliessen. Ein Nutzer bzw. eine Nutzerin kann mehreren Interessengruppen angehören. Die Interessengruppen können grob in drei Fraktionen eingeteilt werden, nämlich die Leistungsanbieter/-innen, die Nutzer/-innen und die Behörde. Die Fülle an Partikularinteressen kann in 17 prägenden Interessengruppen zusammengefasst werden, wovon 7 Leistungsanbietern, 4 Konsumenten und 6 der Aufsicht zugeordnet werden können:

**Leistungsanbieter/-innen**

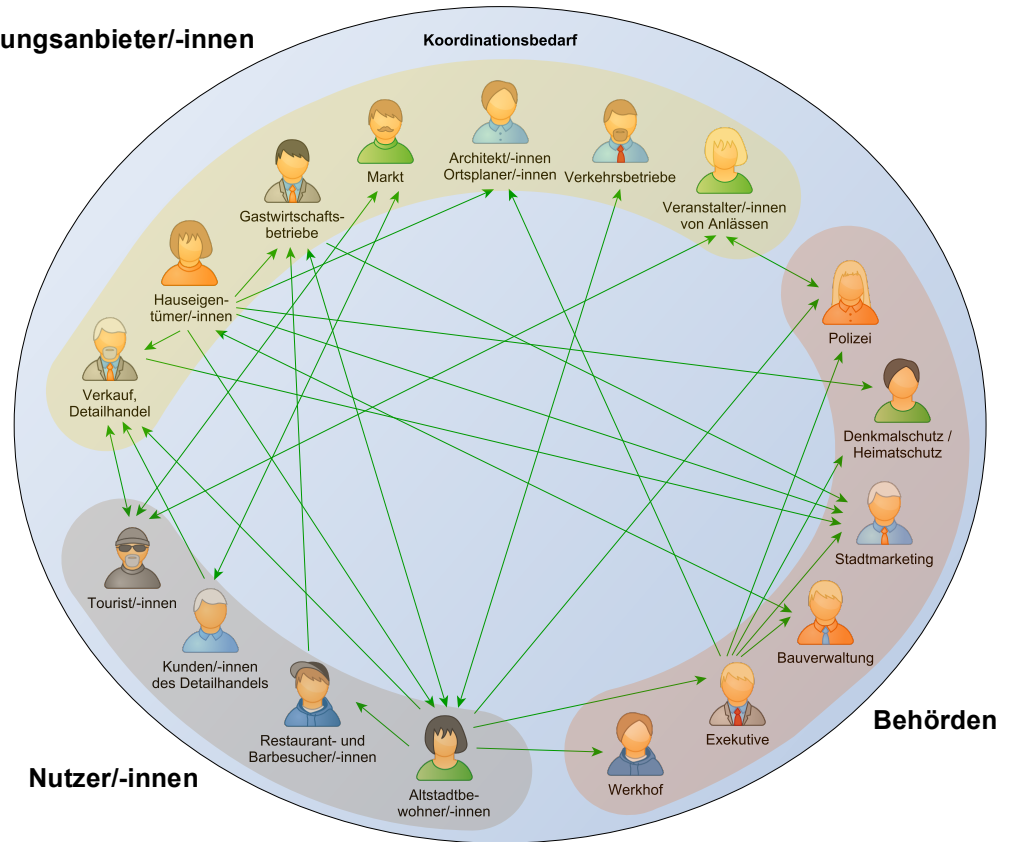


Abb. 5: Zusammenwirken der Interessengruppen (grüne Pfeile: Beziehungsnetz der Interessengruppen, gelber Bereich: Leistungsanbieter/-innen, grauer Bereich: Konsumenten/-innen, oranger Bereich: Behörden) (Quelle: Planar)

**Leistungsanbieter/-innen**

1. Verkauf, Detailhandel

Hohe Ladenfrequentierung, liberale Ladenöffnungszeiten, ergänzender Detailhandel, geeignete Ladenflächen, geringe Konkurrenz, tiefe Ladenmieten, gute Erreichbarkeit, genügend Parkierungsmöglichkeiten, koordinierte Werbemaßnahmen, einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude

2. Hauseigentümer/-innen

Hoher Ertrag aus Liegenschaften, klare Richtlinien seitens des Denkmalschutzes bei Gebäudesanierungen, Aufwertung des öffentlichen Raumes, gepflegte Gebäude in der Nachbarschaft

3. Gastwirtschaftsbetriebe

Hohe Lokalfrequentierung, geringe Konkurrenz, tiefe Lokalmieten, gute Erreichbarkeit, genügend Parkierungsmöglichkeiten, einfaches Bewilligungsverfahren für Betrieb und Aussenbestuhlung, einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude

4. Markt

Hohe Frequentierung, Steigerung des Bekanntheitsgrades, zeitlich limitiertes Sonderverkehrsregime, genügend Platz für Stände, geringe Gebühren, einladende Strassenraumgestaltung

5. Architekt/-innen, Ortsplaner/-innen

Erscheinungsbild der Gebäude und Gestaltung des öffentlichen Raumes, Verortung von Nutzungen im öffentlichen Raum

6. Verkehrsbetriebe

Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs, auf Verkehrsmittel angepasste Fahrspuren, Platz für Haltestellen

7. Veranstalter/-innen von Anlässen

Einfaches Bewilligungsverfahren, Ausnahmeregelung für Nachtruhe, einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude

**Nutzer/-innen**

8. Altstadtbewohner/-innen

Ruhe, tiefe Mieten, verkehrsfreie Zone mit Ausnahmegewilligung für Anwohner/-innen, einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude, nahe und diversifizierte Einkaufsmöglichkeiten, vielfältiges Gastronomieangebot, kurze Wege zu öffentlichen Einrichtungen (z.B. Bibliothek, Freizeitanlagen)

9. Restaurant-, Bar- und Clubbesucher/-innen

Hohe kulinarische Qualität, lokale Spezialitäten, vielfältiges, preislich abgestuftes Angebot, Aussenbestuhlung, gute Erreichbarkeit, genügend Parkierungsmöglichkeiten, zurückhaltende Lärmbeschränkungen, einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude

10. Kunden/-innen des Detailhandels

Vielfältiges Angebot, kurze Wege zwischen Läden, gute Erreichbarkeit, genügend Parkierungsmöglichkeiten, einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude

11. Tourist/-innen

Einladende Strassenraumgestaltung, gepflegte Gebäude, Informationen zur Geschichte der Altstadt, vielseitige Einkaufs- und Verköstigungsmöglichkeiten, gute Erreichbarkeit, wenig Verkehr

## Behörden

### 12. Polizei

Gewährleistung der Sicherheit, Kontakt zur Bevölkerung

### 13. Denkmalschutz / Heimatschutz

Erhaltung historischer Bausubstanz, Sensibilisierung der Bevölkerung für historische Gegebenheiten, lebendige Altstadt

### 14. Stadtmarketing

Positives Image einer Gemeinde erschaffen/festigen, Steigerung des Bekanntheitsgrades, Förderung der Attraktivität der Gemeinde als Wirtschafts-, Wohn- und Einkaufsstandort sowie für touristische Belange

### 15. Bauverwaltung

Umsetzung der Bau- und Nutzungsordnung, effiziente Prüfung/Begleitung von Baugesuchen

### 16. Exekutive

Steuerung von Prozessen innerhalb der Behörden, Entscheidungsinstanz

### 17. Werkhof

Effiziente Ver- und Entsorgung, geringer Betreuungsaufwand für Stadtmöblierung, Strasseninstandhaltung, Reinigung und Unterhalt des öffentlichen Raumes

Abb. 5 zeigt eine verallgemeinerte Form des Zusammenwirkens der verschiedenen Interessengruppen. Je nach Aargauer Altstadt kann das Beziehungsnetz eine etwas andere Ausprägung annehmen. Konfliktfreie Situationen ergeben sich bei überlagernden Interessen unter der Voraussetzung, dass keine Drittpersonen mit negativen Auswirkungen konfrontiert sind. Nutzungskonflikte entstehen bei entgegengesetzten Interessen oder störenden Nutzungen der Altstadt für Dritte.

## 6.2 Städtische Behörden im Beziehungsnetz der Akteure

Involvierte Behördenstellen	Städtische Verwaltungen weisen in jeder Gemeinde eine etwas andere Struktur auf. In Abb. 6 ist eine vereinfachte, für die Gemeinden der Aargauer Altstädte typische Organisationsform abgebildet.
Stadtrat mit strategischer Führung	Der Stadt- bzw. Gemeinderat als Exekutive besteht in den Aargauer Altstädten aus 5 bis 7 gewählten Mitgliedern, er steuert die städtische Entwicklung und hält die strategische Führung der kommunalen Ressorts inne.
Ressorts mit operativer Führung	Die Verwaltungen gliedern sich grundsätzlich in die Bereiche Finanzen und Steuern, Planung mit Bau und Umwelt, Soziales und Gesundheit, Sicherheit und Einwohnerschaft sowie als weiteres Ressort in Bildung und Kultur. Sie sind für die operative Umsetzung der Geschäfte verantwortlich. Nicht alle Ressorts tangiert der Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt in gleichem Masse. Während die Finanz- und Steuerverwaltung, der Sozialdienst und die Schulverwaltung nicht



direkt betroffen sind, haben die Baubehörde und das Sicherheitsdepartement einen direkten Bezug dazu.

Ressort Planung, Bau, Umwelt sowie Sicherheit, Einwohnerschaft haben direkten Einfluss auf Nutzung der Altstadt

Die im Ressort Planung, Bau und Umwelt zusammengefassten Behördenaufgaben beeinflussen die Nutzung der Altstadt in verschiedenem Masse. Gesamtrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung bis hin zu einzelnen Baugesuchen haben einen konkreten Einfluss auf die Nutzung der Altstadt. Änderungen im städtischen Verkehrsregime oder der Stadtmöblierung im öffentlichen Raum durch den Werkhof können ebenfalls Nutzungsveränderungen herbeiführen. Die Behördenstelle Sicherheit und Einwohnerschaft, in der die Regionalpolizei verortet ist, nimmt mit der Bewilligung von Veranstaltungen und dem Durchsetzen von geltenden Regelungen in der Altstadt Einfluss auf die Nutzungsstruktur. Entsprechend weisen die beiden Ressorts in der Abbildung eine markante, direkte Verbindung zur Altstadt auf.

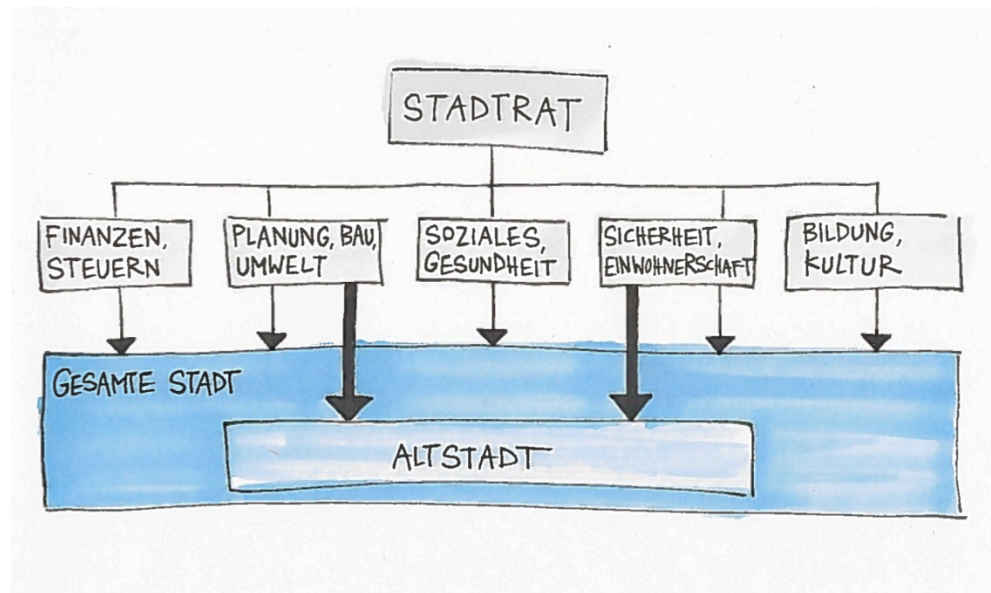


Abb. 6: Organigramm mit Zuständigkeiten (Quelle: Planar)

### 6.3 Koordinationsträger der Nutzungsinteressen

Koordinationsbedarf

Die Interessengruppen haben verschiedene, vielfältige Bedürfnisse an die Nutzung der Altstadt. Vielfach können sie die Altstadt nach ihren Bedürfnissen nutzen, ohne dass dabei Spannungen mit anderen Interessengruppen entstehen. Es kann jedoch vorkommen, dass sich Nutzungsinteressen widersprechen. Um eine nachhaltige Nutzungsstruktur in der Altstadt zu erreichen, braucht es eine Plattform, um Probleme anzusprechen, Interessensabwägungen zu kommunizieren und Nutzungen zu koordinieren.

Vereine, externer Berater oder Stadt als Leiter

Es ist festzulegen, wer sich um die Koordination der Nutzungsinteressen kümmern soll. Als potentielle Verantwortungsträger kommen Vereine, Aussenstehende oder die Stadt in Frage.

### **Verein als Verantwortungsträger**

Als Option könnte die Verantwortung einem Verein übertragen werden. Nachteilig an dieser Lösung ist, dass der Verein vermutlich seine eigenen Interessen gegenüber denjenigen der anderen in den Vordergrund stellt. Um Wirkung zu erzielen, muss sich der Verantwortungsbereich mit den Kompetenzen decken.

### **Aussenstehende**

Ein unabhängiger Dritter hat keine eigenen, direkten Nutzungsinteressen. Ihm fehlt aber allenfalls der Zugang zu den Nutzer/-innen.

### **Stadt als Koordinatorin**

Städte und Gemeinden nehmen bereits in verschiedenen Bereichen Organisationsaufgaben wahr und haben Erfahrung in der Koordination von Nutzungsinteressen. Die strategische Führung übernimmt idealerweise ein Stadtrat, welcher sich als Mitglied der Behörde und als städtische Persönlichkeit für eine nachhaltige Nutzungsstruktur in der Altstadt engagiert und durch sein Amt zu einer solchen Leitfunktion demokratisch legitimiert ist. Die operative Führung kann je nach Behördenstruktur bei der Bauverwaltung, der Kanzlei oder beispielsweise der Wirtschaftsförderung angesiedelt werden. Sind in der Gemeindeverwaltung nicht genügend Ressourcen vorhanden, können Teilarbeiten im Rahmen eines Mandates an Dritte delegiert werden.

Wichtig ist, die Regelung der Zuständigkeiten und Kompetenzen der involvierten Behörden, Arbeitsgruppen und Interessenvertreter vorgängig vorzunehmen und klare Kommunikationsformen zu definieren.

### **Fazit**

*Die Fülle an Partikularinteressen sind zu 7 Interessengruppen der Leistungsanbieter/-innen, 4 Interessengruppen der Nutzer/-innen und 6 Interessengruppen der Behörden zusammengefasst worden. Von der öffentlichen Hand sind die Ressorts Planung, Bau und Umwelt sowie Sicherheit und Einwohnerschaft am stärksten in den Kontext der nachhaltigen Nutzung der Altstadt eingebunden.*

*Zur Koordination der Interessengruppen eignen sich aufgrund seiner demokratischen Legitimierung der Stadtrat für die strategische und aufgrund bestehender Erfahrungen die Stadtverwaltung für die operative Führung. Seitens des Stadtrates braucht es ein klares Bekenntnis zur Altstadt.*

## 7 Perspektiven für die Aargauer Altstädte

Die Aargauer Altstädte unterliegen gesellschaftlichen Entwicklungen, welche durch Massnahmen auf kommunaler Ebene nicht beeinflussbar sind. Die Trends zum Wohnen und Einkaufen werden die Nutzungsstruktur der Altstädte nachhaltig beeinflussen. Die Möglichkeiten und Perspektiven der Altstädte in diesem Entwicklungsfeld sollen in diesem Kapitel aufgezeigt werden.

### 7.1 Wohntrends

#### 7.1.1 Situation heute

##### Demografische Entwicklung

Zunahme und Alterung der Bevölkerung

Gemäss den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz<sup>3</sup> wird die Anzahl Personen mit ständigem Aufenthalt deutlich zunehmen. Zudem wird die Bevölkerung unabhängig von der Zuwanderung stark altern, womit sich der Anteil Personen über 65 Jahren gegenüber der Gesamtbevölkerung stark erhöhen wird. Es wird antizipiert, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse weiter abnehmen und die Zusammensetzung vielfältiger wird. Im Kanton Aargau sollen im Jahr 2030 Ein- und Zweipersonenhaushalte etwa  $\frac{3}{4}$  aller Haushaltungen ausmachen.

##### Lebensstile der Schweizer Bevölkerung

Lebensstil beeinflusst Wohnform

Lebensstile beeinflussen stark die Art und Weise, wie Personen wohnen und welche Wohnungstypen als erstrebenswert angesehen werden. Daher lohnt es sich, einen Blick auf die sozialen Milieus der Schweizer Bevölkerung zu werfen. In Abb. 7 wird eine Einteilung der Bevölkerung in 10 verschiedene Gruppen vorgenommen, wobei als Beurteilungskriterien die Grundorientierung auf der horizontalen und die soziale Lage auf der vertikalen Achse verwendet werden. Je höher die sozio-ökonomische Lage einer Person ist, desto grösser ist das ihr zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen. Die Skala der Grundorientierung läuft von traditionell/konservativ bis zu progressiv/alternativ denkenden Menschen.

<sup>3</sup> Das Bundesamt für Statistik BFS hat im Juni 2015 neue Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015-2045 herausgegeben.

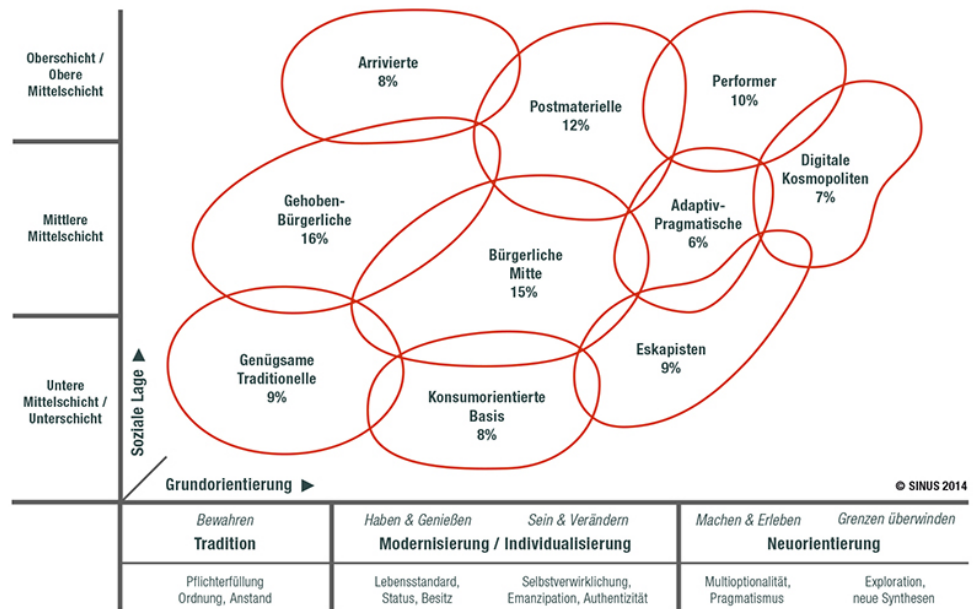


Abb. 7: Soziale Milieus (Quelle: Sinus Geo Milieus®)

### 7.1.2 Entwicklungen im Wohnen

Wohntrends

Es gibt unterschiedliche Szenarien, welche Wohntrends sich in Zukunft in der Schweiz durchsetzen werden. Nachfolgend wird auf ausgewählte Entwicklungsprognosen hingewiesen, wobei dies nicht als abschliessenden Überblick verstanden wird.

#### Wohnen wird milieuspezifischer

Milieuspezifisches Wohnen

Personen aus gleicher sozialer Lage und Grundorientierung haben generell ähnliche Präferenzen, welche auch auf den Wohnungsmarkt zutreffen. Je nach sozialem Milieu werden unterschiedliche Quartiergestaltungen als attraktiv empfunden. So empfinden traditionsbewusste Personen es eher erstrebenswert, in einer klassischen Einfamilien- oder Reihenhaussiedlung zu wohnen, während Kosmopoliten urbane, individualistische Wohnungsangebote bevorzugen. Für die Zukunft wird erwartet, dass milieuspezifisches Wohnen zusätzlich an Bedeutung gewinnen wird.<sup>4</sup>

#### Wohnen für Kinderlose wächst überdurchschnittlich

Wohnen für Kinderlose

Die demographische Entwicklung begünstigt durch eine tiefe Geburtenrate und einer kontinuierlich alternder Bevölkerung die Nachfrage nach Wohnen für Kinderlose. Neue urbane, ausgefallene Wohnkomplexe, modernisierte historische Bauten, Loftwohnungen sowie Komfortwohnen in Stockwerkeigentum werden vermehrt bevorzugte Wohndestinationen.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Referat von Prof. Dr. Eichener am ETH Forum Wohnungsbau vom 17. April 2008

## Intelligente Häuser

Technik im Wohnen

Die Anwendung von Technologien zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld wird eine grosse Steigerung erfahren. In intelligenten Häusern sind die Gebäudetechnik, Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik miteinander vernetzt. So können die Steuerungstechnik von Fassadenteilen (z.B. Storen), Überwachungssensoren (z.B. Feuermelder), die Fernsteuerung von elektrischen Geräten (z.B. Staubsauger) oder Energiemessungen über eine zentrale Software gelenkt werden.<sup>4, 5</sup>

## Dritte Orte

Dritte Orte

Neben der eigenen Wohnung als erstem und dem Arbeitsplatz als zweitem Ort wird der dritte Ort als Teil des Wohnens immer wichtiger. Dritte Orte sind Begegnungsräume, welche Funktionen ersetzen, die innerhalb der Wohnung keinen Platz haben. Beispiele für dritte Orte sind Lounges in Flughäfen, extern mietbare Küchen mit Esszimmer für Events, moderne Bibliotheken oder Cafés, die zum Verweilen ausgelegt sind.<sup>5, 6</sup>

## Kollaborative Wohnformen

ausgelagerte Wohnfunktionen

Bei kollaborativen Wohnformen werden in Wohnungen nicht alle herkömmlichen Funktionen angeboten, es findet eine Dezentralisierung des Wohnens und eine Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes statt. Bereits bei den meisten herkömmlichen Wohnungen befindet sich die Waschküche ausserhalb der Wohnung und kann für den Gebrauch reserviert werden. Zusätzlich zur Waschküche werden bei kollaborativen Wohnformen unter anderem auch Gästezimmer, Arbeits- und Haushaltsräume ausgelagert und buchbar gemacht, so dass die eigene Wohnung auf Grundfunktionen reduziert wird. Der Ansatz bietet eine Balance zwischen Öffentlichkeit und Privatheit, indem er Gruppenwohnprojekte mit dem Bedürfnis nach Privatsphäre kombiniert.

Da erwartet wird, dass Einzelhaushalte die meistverbreitete Lebensform für ältere Personen sein wird, können beispielsweise Gemeinschaftsküchen und gemeinsam benutzte Esszimmer speziell für sie interessant sein, da sie zusätzlich zu ihrer normalen Funktionalität auch als Orte der Begegnung dienen.

In den grösseren Siedlungen, wie beispielsweise der Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite in Zürich oder auf dem Hunziker Areal, gibt es einen Serviceschalter für die koordinierte Nutzung der Gemeinschaftsräume und wohnbegleiteten Dienstleistungen.<sup>5, 7</sup>

Kollaborative Wohnform umgesetzt

Auf dem Hunziker Areal, einem Gebiet von ca. 4 Hektaren einer ehemaligen Betonfabrik in Zürich-Leutschenbach, hat die Genossenschaft «Mehr als Wohnen» Wohnraum für 1'200 Personen und 150 Arbeitsplätze geschaffen. Die Siedlung wurde so konzipiert, dass die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft bis 2018 erreicht werden sollten und somit ökologische Nachhaltigkeit gegeben ist.

<sup>5</sup> Referat von Bruno Kurz und Alexandra Bay im Auftrag der Wincasa AG vom 2. Oktober 2015

<sup>6</sup> Die Bibliothek als Dritter Ort von Robert Barth

<sup>7</sup> Artikel Architektur eines neuen Lebenskonzepts von Caspar Schmitz-Morkramer



Abb. 8: Lebendiges Quartier auf dem Areal der ehemaligen Betonfabrik (Quelle: mehralswohnen.ch)

Die gewerbliche Nutzung fokussiert sich auf die Erdgeschosse und wird von Klein- und Kleinstbetrieben mit vielfältigen Dienstleistungen genutzt. Wohnraum besteht für Einzelpersonen, Familien, ältere Menschen und jede Art von Lebensgemeinschaften. Das Wohnungsspektrum reicht vom Studio über klassische Wohnungen mit 2 bis 7.5 Zimmer bis zu Wohnateliers und Satellitenwohnungen. Eine neue Wohnform ermöglichen Satellitenwohnungen, denn sie bieten einer Gruppe von Menschen an, in einer Grosswohnung zusammenzuleben, aber gleichzeitig auch in der Mikrowohnung Privatsphäre zu haben. Verschiedene Allmendräume können von allen Bewohnern genutzt werden, ermöglichen einen nachbarschaftlichen Kontakt und fördern das gemeinschaftliche Engagement für das Quartier.

### 7.1.3 Altstädte und die Wohntrends

#### Bedürfnisabdeckung durch die Altstädte

Bedürfnisabdeckung der  
Wohntrends durch die Altstädte

Werden die zukünftigen Wohnbedürfnisse der Schweizerischen Bevölkerung den Potentialen der Aargauer Altstadtypen gegenübergestellt, weisen diese durchaus eine Deckungsgleichheit auf.

Die Altstadt zum Wohnen ist für viele Gesellschaftsgruppen attraktiv. So kommt den Gruppen der Genügsamen und Traditionellen, der Gehoben-Bürgerlichen, der bürgerlichen Mitte, die Arrivierten, Postmateriellen und Adaptiv-Pragmatischen, die insgesamt  $\frac{2}{3}$  der Bevölkerung abdecken, die Altstadt als Wohnquartier durchaus in Frage.

Auch für Kinderlose ist die Altstadt mit modernisierter Bausubstanz, historischem Charme, unterschiedlichen Raumhöhen und unkonventionellen Grundrissen attraktiv. Das Vorhandensein dritter Orte hängt stark vom Dienstleistungsangebot im näheren Umkreis der Wohnung ab. Altstädte und die von ihr in Gehdistanz erreichbaren Quartiere bieten in Aarau, Baden, Rheinfelden, Zofingen und Lenzburg (Altstadtypen 1 und 2) ein breites Angebot an Kleingewerbe, Bibliothe-

ken, Parks, Promenaden und Gastronomiebetrieben und haben daher ein grosses Potential, das Bedürfnis nach dritten Orten zu decken. In den Altstädten der Typen 3 bis 5 ist aufgrund der Gemeindegrösse oder der Siedlungsstruktur mit einem geringeren Potential an dritten Orten zu rechnen.

Altstadthäuser bieten durchaus auch Voraussetzungen für kollaboratives Wohnen. Traditionell weisen sie im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung auf und in den oberen Etagen eine Wohnnutzung. So ist es denkbar, dass in den oberen Etagen Wohnungen mit Grundfunktionen und im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume angeordnet werden. Die Nachfrage nach kollaborativem Wohnen ist für jede Stadt individuell abzuklären, da dieses attraktiv ist für jüngere Personen, welche heute in Wohngemeinschaften wohnen, als auch für ältere Menschen als Alternative zur Alterswohnung attraktiv ist (Generationenhaus).

### **Eigentumsformen**

Liegenschaften in der Altstadt sind im Besitz von Privatpersonen, institutionellen Anlegern und vereinzelt im Eigentum der Gemeinde. Bei einem Eigentümerwechsel kommen institutionelle Anleger weniger in Frage, da ihr Fokus mehr auf die Realisierung von grösseren Arealüberbauungen abzielt und eine einzelne Altstadtliegenschaft dafür zu klein ist. Für Privatpersonen übersteigt der Wert einer Altstadtliegenschaft oft das Budget, wenn diese ein grösseres Bauvolumen aufweist als ein Einfamilienhaus. Genossenschaften verfügen über Kapital und Erfahrungen in der Bewirtschaftung von einzelnen Liegenschaften mit mehreren Wohnungen, da sich ihr Portfolio in der Regel aus Immobilien an unterschiedlichen Standorten zusammensetzt. Sie sind meist lokal verankert und haben das Potential, einen für die Altstadt attraktiven Nutzungsmix anbieten zu können. Eine Genossenschaft, die den Erhalt und die Entwicklung von Altstadthäusern in ihren Statuten festhält, wäre also ein idealer Eigentümer.

## **7.2 Einkaufstrends**

### **7.2.1 Entwicklungen im Einkaufen**

#### **E-Commerce**

Starke Zunahme der E-Commerce-Ausgaben

In der Schweiz wird das Einkaufen via Internet immer beliebter. Während sich das elektronische Einkaufen bis 2005 eher schleppend entwickelt hatte, verzeichnete es seither ein hohes, kontinuierliches Wachstum auf tiefem Niveau. Beliebte Güter sind Flugtickets, Ferienübernachtungen oder Veranstaltungstickets, welche nicht per Post versandt werden müssen. Es werden aber auch immer mehr Produkte wie beispielsweise Nahrungsmittel oder Bücher gekauft, welche nach Hause geliefert werden. Gemäss der Schätzung des Marktforschungsinstitutes GfK kann in den kommenden Jahren mit Wachstumsraten von 7 - 10 % gerechnet werden. Bis spätestens 2019 wird der Anteil online bestellter Artikel im Non-Food Bereich auf über 20 % steigen.

#### **Lebensmitteleinzelhandel**

Lebensmittelläden um die Ecke werden Bestand haben

Im Lebensmitteleinzelhandel wird das Online-Shopping weiter wachsen, sich jedoch nicht als Marktstandard durchsetzen. In einer Studie vom Gottlieb Duttweiler Institut und der KPMG werden diverse Gründe dafür genannt. Sie erwarten,

dass aufgrund einer alternden Bevölkerung, der Entstrukturierung des Alltags, der technologischen Entwicklung, der Energiepreise sowie dem Wandel der Werthaltung zur Ernährung sich kleine Einkaufsmärkte um die Ecke weiterhin halten und etablieren können. Grossflächige Einzelhandelsbetriebe werden in der Defensive gesehen.

Der Erfolg von kleineren Lebensmittelläden wird damit begründet, dass sie dem Trend nach Regionalität und Frische sowie spontanen Einkäufen gerecht werden können. Die Ladenflächen haben das Potential, multifunktional genutzt zu werden, um so auch ein soziales Umfeld zu schaffen. Insbesondere für die älteren Bevölkerungsschichten wird das Einkaufen zum sozialen Ereignis. Für sie steht Emotionalität vor der Effizienzoptimierung, die Kommunikationskompetenz im Einkaufsladen wird geschätzt.

### **Non-Food Einzelhandel**

Chancen im fortschreitenden Strukturwandel

Der stationäre Non-Food-Einzelhandel ist durch das kontinuierliche Wachstum des E-Commerce steigenden Herausforderungen ausgesetzt. Um im Einzelhandel bestehen zu können, genügt die reine Distributionsfunktion von Produkten nicht mehr. Es muss den Kund/-innen ein zusätzlicher Mehrwert geboten werden, damit sie bereit sind, gegenüber dem Online-Handel höhere Preise zu bezahlen.

Einen Mehrwert kann die Atmosphäre im Geschäft bieten, welche in Form der Warenpräsentation oder des Ladendesigns geschaffen wird, so dass die Kund/-innen den Einkauf mit einem positiven Erlebnis verbindet. Buchläden können ihre Atmosphäre mit einem integrierten Café aufwerten, um dadurch das Leseerlebnis in das Geschäft zu holen.

Einen weiteren Mehrwert bietet den Kund/-innen die Möglichkeit, dass Produkte physisch betrachtet und getestet sowie Kleidungsstücke anprobiert werden können. Um preissensible Laufkundschaft zu binden und vom Online-Einkauf abzuhalten, müsste die Preiskalkulation überdacht werden. So haben in der Schweiz erste Einzelhändler damit begonnen, die Warenpreise an jene von Online-Händlern anzupassen, jedoch für eine kompetente Beratung eine Gebühr zu verlangen, da es sich dabei um eine zusätzliche Dienstleistung handelt.

Hinsichtlich der technischen Entwicklung kann die Nutzung von Beacons für den Detailhandel attraktiv sein. Beacons sind kleine Minisender, welche im Laden verteilt werden und bei einer Annäherung eines Smartphones via Bluetooth Informationen vermitteln. Beispielsweise können so weiterführende Informationen zum Produkt oder Hinweise zu ähnlichen Produkten an anderen Standorten gesendet werden. In Aarau wird von einer Interessengemeinschaft zwecks Promotion die Informationsplattform "Aarau Freenet" eingeführt.

### **7.2.2 Altstädte und die Einkaufstrends**

Bedürfnisabdeckung der Einkaufstrends durch die Altstädte

Heute sind Lebensmittelläden in den Aargauer Altstädten fast nicht mehr existent. Durch die steigende Nachfrage nach regionalen Produkten bietet sich wieder eine Chance. Die Aargauer Altstädte haben genügend Gewerbeflächen, um Platz für kleinere Lebensmittelläden zu bieten, welche zugleich als sozialer Treffpunkt fungieren können. Eine genügend grosse Nachfrage wird am ehesten in den bevölkerungsmässig grossen (Alt-)Städten erzielt.

Die Läden im Non-Food-Bereich müssen sich durch eine besondere, zusätzliche Dienstleistung von der Konkurrenz abheben. Insbesondere Kleider- und Buchläden



sind in den Aargauer Altstädten vom Strukturwandel bedroht. In der Altstadt besteht das Potential, dass das Einkaufen zu einem tollen Erlebnis wird. In kleineren Städten, in denen die kritische Personenfrequenz nicht erreicht wird, besteht keine Aussicht zur Ansiedlung des Detailhandels.

Die Nutzung neuer Technologien hängt von der Innovationsfreudigkeit und dem Geschäftskonzept jedes einzelnen Detaillisten ab. Hier bietet die Digitalisierung und Individualisierung viele neue Nischen, die mit den eher kleinstrukturierten Ladenflächen und der urbanen Bewohnerschaft kompatibel sind.

## 7.3 Freizeittrends

### 7.3.1 Veränderungen des Freizeitverhaltens

Als Freizeit kann die Zeit verstanden werden, in welcher Menschen keinen Verpflichtungen (z.B. Arbeitstätigkeit, Haushalt, Kinderbetreuung) nachkommen müssen, sondern frei darüber entscheiden können, wie sie ihre Zeit verbringen und was sie allenfalls konsumieren wollen.

Das kontinuierlich ändernde Konsumverhalten der Schweizer Gesellschaft, welches teilweise erst durch technische Neuerungen ermöglicht wurde, führt in Teilen von urbanen als auch ländlich Gebieten in Richtung 24-Stunden-Gesellschaft. Neben der zeitlichen Verschiebung werden auch die öffentlichen Räume in der Freizeit anders genutzt. Durch die Bespielung des öffentlichen Raumes mit virtueller Realität, wie beispielsweise dem im Sommer 2016 lancierten Computerspiel "Pokémon Go", ändert sich das Verhalten der Nutzer/-innen von öffentlichem Raum signifikant. Neben dem alltäglichen Aufenthalt im öffentlichen Raum wird dieser zunehmend durch die wachsende Eventkultur sowie durch individualisierte Freizeitaktivitäten geprägt.



Abb. 9: Bespielung des öffentlichen Raumes mit virtueller Realität: "Pokémon Go" in der Aarauer Altstadt (Quelle: aargauerzeitung.ch)

### 7.3.2 Altstädte und die Freizeittrends

Angesichts der Änderungen des Freizeitverhaltens sind die Beziehungen der Altstädte zu ihren Nutzer/-innen nicht nur räumlich sondern auch zeitlich neu zu überdenken. Auf die Freizeittrends generell können die Altstädte keinen Einfluss nehmen, sie können jedoch versuchen, die Freizeitaktivitäten räumlich und zeitlich zu beeinflussen. Als Ansatz dazu kann eine zeitorientierte Stadtplanung dienen, welche kohärente raum- und zeitwirksame Vorkehrungen beinhaltet.<sup>8</sup> Unabhängig von der Grösse der Altstadt können Massnahmen ergriffen werden, um die Nutzung des öffentlichen Raumes in eine gewünschte Richtung zu lenken.

## 7.4 Technische Entwicklungen

### 7.4.1 Innovationen in der Siedlungsentwicklung

Quartierapp zur vereinfachten Kommunikation und Information

Die Nutzung technologischer Möglichkeiten zur Ergänzung bestehender Kommunikationswege und der Verbesserung und Vereinfachung von Informationsflüssen wird in diversen Neubauquartieren bereits angewandt und ist für viele bestehende Quartiere attraktiv. Für das Quartier Erlenmatt in Basel und das Freilager in Zürich existieren Apps, welche den Austausch unter den Bewohner/-innen des Gebietes fördern und ihnen zugleich praktische Informationen rund um ihre Wohnung, ihr Gebäude und ihr Quartier liefern. Konkret besteht die Erlenapp aus sechs Rubriken:

Mein Quartier	Enthält Informationen zur Entstehung des Quartiers, praktische Hinweise dazu sowie Kontaktdaten zur Immobilienverwaltung.
Meine Wohnung	Ist mit sämtlichen Informationen zu Bauteilen für jegliche Wohnung auf dem Areal ausgestattet (Benutzerhandbuch, Pflegehinweise, etc.).
Mein Energieverbrauch	Daten zum eigenen Energieverbrauch können gemessen, verwaltet und mit dem Quartier verglichen werden.
Service Center	Bietet die Möglichkeit, direkt mit der Verwaltung zu kommunizieren, um so Reparaturen oder Störungen zu koordinieren (inkl. Zustandsmeldung zur Behebung).
Neuigkeiten	Portal, in welchem die neusten Nachrichten des Quartiers veröffentlicht werden (z.B. Organisation Nachbarschaftsfest, Eröffnung neuer Infrastrukturen oder künftige Sportanlässe).
Schwarzes Brett	Dient zum freien Austausch zwischen den Bewohner/-innen (Anschlagsbrett z.B. für das Ausleihen von Werkzeugen).

### 7.4.2 Altstadt und technische Neuerungen

Quartierapp für die Altstadt

Das Erlenmatt- sowie das Freilagerquartier haben jeweils eine flächenmässig ähnlich grosse Ausdehnung wie eine Aargauer Altstadt und weisen eine durch-

<sup>8</sup> Vorschlag von Luc Gwiazdzinski im forum raumentwicklung 03/2015

mischte Nutzung mit hohem Wohnanteil auf. Für die Aargauer Altstädte sind die Teilaspekte "Mein Quartier", "Neuigkeiten" und "Schwarzes Brett" der App direkt übertragbar. Durch eine Adaption der App auf die Bedürfnisse aller Altstadtnutzenden besteht die Chance, ein Informations- und Kommunikationsinstrument zu schaffen, welches zur Steigerung der Wohnqualität, der Attraktivität des Einzelhandels sowie des Besuchs der Altstadt als Erlebnis beiträgt. Während für die Altstadttypen 4 und 5 primär Altstadtbewohnende und Hauseigentümer/-innen als mögliche Nutzer/-innen fungieren, sind es bei den Altstadttypen 1 bis 3 grundsätzlich alle Leistungsanbieter/-innen und Nutzer/-innen.

### **Fazit**

*Zur Erreichung des Prozesses einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt ist der Einbezug von übergeordneten Trends im Wohn-, Einkaufs-, Freizeit- und Technologiebereich wichtig, um realistische eigene Entwicklungsziele formulieren zu können.*

*Die Wohntrends sprechen den Altstädten durchaus Potential und eine gewisse Attraktivität zu, wobei die grösseren Städte (Altstadttypen 1 und 2) mehr profitieren werden. Der Einzelhandel muss einen zusätzlichen Mehrwert zur reinen Produktdistribution bieten, um bestehen zu können. Technische Entwicklungen geben den Detaillisten weiteren Spielraum zur innovativen Entwicklung ihrer Geschäfte, haben das Potential, die Wohnqualität zu erhöhen, und können den Altstadtnutzenden den Aufenthalt vereinfachen.*

## 8 Einleitung eines Prozesses einer nachhaltigen Nutzungsstruktur

Sechsteiliger Vorgehensprozess

Nachdem die ursprüngliche Funktion der Aargauer Altstädte als Ortskerne und die heutige Nutzung mit ihren Konflikten betrachtet, die dahinter stehenden Interessengruppen identifiziert und Überlegungen zu wegweisenden, übergeordneten Trends angestellt wurden, soll nun der Prozess einer nachhaltigen Nutzungsstruktur detailliert in Teilschritten umschrieben werden. Abb. 10 zeigt einen Vorschlag mit einem iterativen Vorgehen.

Als erstes wird in einem Leitbild festgehalten, wohin sich die Altstadt entwickeln soll. In einem weiteren Schritt ist zu koordinieren, wer für welche Aufgaben zur Erreichung der Ziele im Leitbild verantwortlich ist. Die Art und Weise der Kommunikation im Prozess zur Erreichung einer nachhaltigen Nutzungsstruktur von Seiten der Behörden als auch der Privaten ist zu definieren.

Anschliessend kann mit der konkreten Formulierung und Umsetzung von Massnahmen begonnen werden. Das Angebot an Wohnen und Dienstleistungen soll schrittweise den Zielen des Leitbildes angepasst und der Freiraum auf die entsprechenden Nutzungen ausgerichtet werden. Ist die Umsetzung des Altstadtleitbildes fortgeschritten, können mit einem passenden Marketing die Stadt entsprechend nach Aussen positioniert und ein positiver wirtschaftlicher Effekt erzeugt werden. Aufgrund der Nutzungsgewohnheiten der Altstadtnutzenden soll unter Berücksichtigung der Ziele des Leitbildes die Mobilität in der Altstadt geregelt werden.

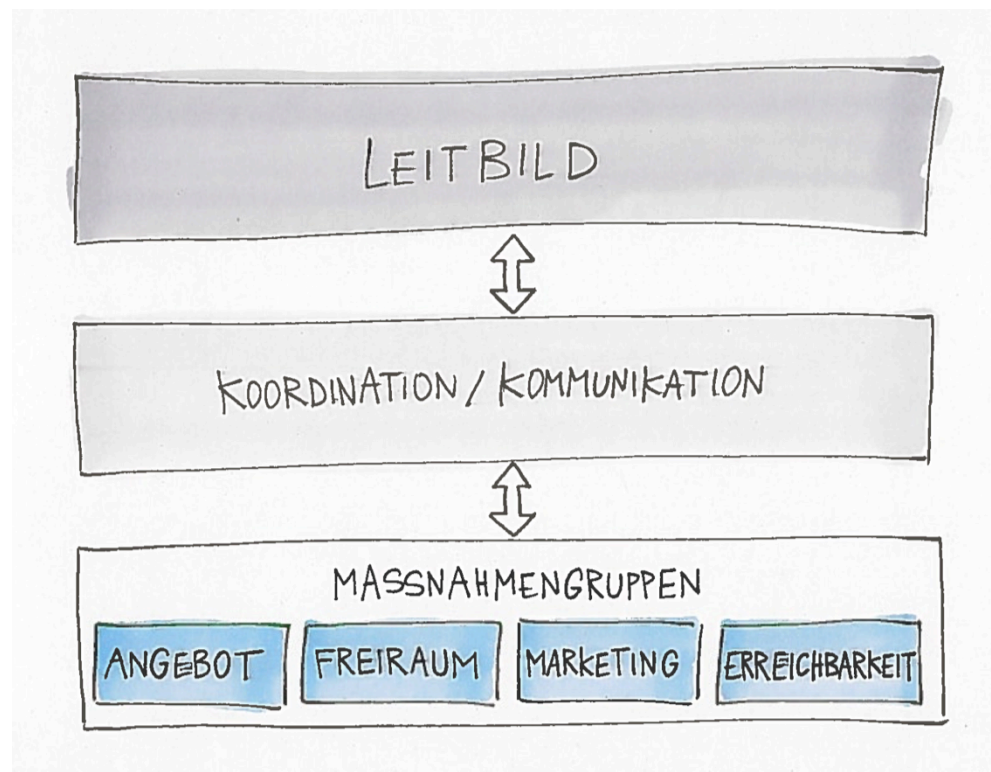


Abb. 10: Teilschritte im Vorgehensprozess (Quelle: Planar)

## 8.1 Leitbild

Was ist ein Leitbild?

In einem Leitbild werden in schriftlicher Form das Selbstverständnis und die Grundprinzipien einer Organisation festgehalten. Es enthält die Formulierung eines Zielzustandes und wirkt nach innen orientierungsgebend und handlungsleitend. Nach aussen soll das Leitbild vermitteln, wofür die Organisation steht. Grosse sowie auch viele kleine Unternehmen, Vereine, Städte, Gemeinden oder Quartiere geben sich ein Leitbild, um sich klar positionieren zu können.

Warum ein Leitbild für die Altstadt?

Um die Nutzungsstruktur in der Altstadt nachhaltiger gestalten zu können, ist eine koordinierte Strategie über die künftige Entwicklung unabdingbar, damit alle Beteiligte wissen, worauf sie sich einlassen. Zur schriftlichen Festlegung eignet sich das Leitbild.

Da es sich bei der Erarbeitung des Leitbildes um eine stadtgestalterische Aufgabe handelt, hat die öffentliche Hand die Leitung zu übernehmen. Für das Gelingen des Leitbildes ist es wesentlich, dass sich alle relevanten Interessengruppen an der Erarbeitung beteiligen und sich damit identifizieren können.

### Erarbeitungsbeispiel

Bewährtes Verfahren

Nachfolgend wird ein mögliches Vorgehen aufgezeigt, wie ein Leitbild unter der Leitung der Behörden erstellt oder überarbeitet werden kann. Das Vorgehen ist dem individuellen Kontext und den lokalen Gegebenheiten der Gemeinde anzupassen und ist unabhängig vom Typ der Altstadt.

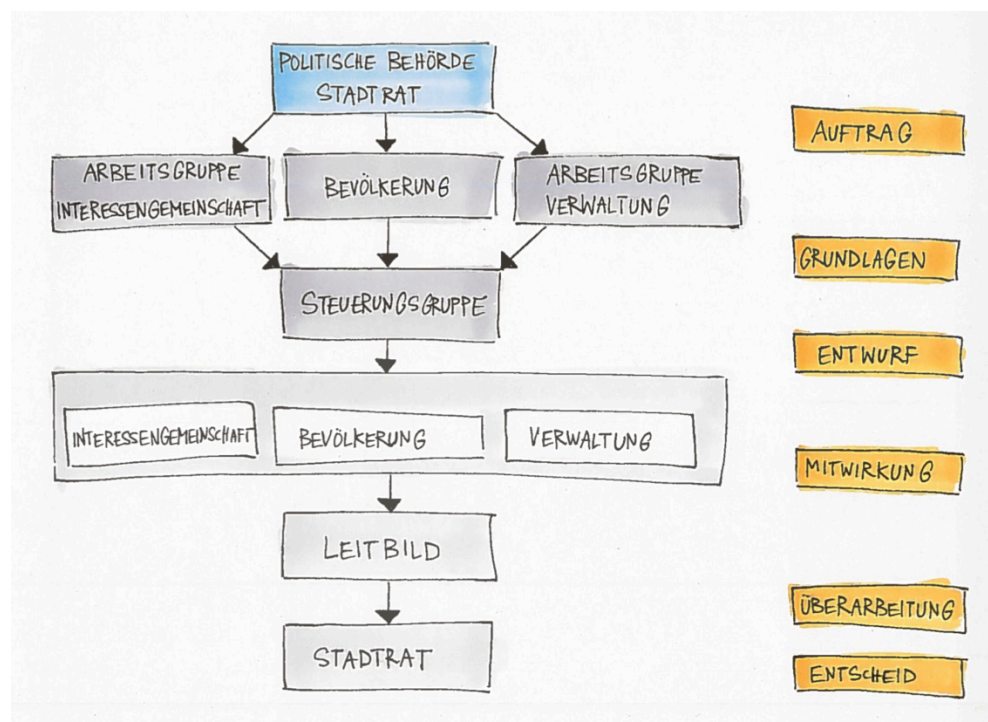


Abb. 11: Vorgehensbeispiel zur Erarbeitung eines Leitbilds (Quelle: Planar)

Stadtrat als Initiator

Der Stadtrat als politische Behörde gibt den Auftrag, ein Leitbild für die Altstadt zu erarbeiten. Mit der Veranlassung dieses Schrittes bekennt er sich öffentlich zur Stärkung des Altstadtquartiers und zur Einleitung des Prozesses einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt.

Entweder leitet der Stadtrat selbst oder eine von ihm bezeichnete Dienststelle den Prozess zur Erarbeitung des Leitbildes.

Bestehende Grundlagen und räumliche Abgrenzung

Die involvierte Behörden, beispielsweise die Bauverwaltung oder eine fachverwandte Dienststelle, soll bestehende Grundlagen wie die Orts- oder Zentrumsplanung, der kommunale Gesamtplan Verkehr, Gestaltungsrichtlinien, Konzepte für den öffentlichen Raum oder falls vorhanden das alte Leitbild sichten und evaluieren, welche Entwicklungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Nutzungsstruktur der Altstadt bereits heute bestehen. Für das zu erarbeitende Leitbild ist ein Perimeter festzulegen, welcher das Entwicklungsgebiet der Altstadt vom übrigen Siedlungsgebiet abgrenzt.

Behördeninterne Arbeitsgruppe und Arbeitsgruppe mit Interessenvertreter

Um die bestehende Situation umfassend abbilden zu können, sind zwei bis drei Arbeitsgruppen zu bilden. Eine soll sich aus Mitgliedern der Verwaltung zusammensetzen, welche in ihren Tätigkeiten einen direkten Bezug zur Altstadt haben (vgl. Abb. 6). Eine zweite Arbeitsgruppe ist mit Vertretern der Altstadtvereinigung und weiteren, direkt betroffenen Interessenvertreter zu besetzen. Eine möglichst diversifizierte Vertretung ist erwünscht, mindestens das Gewerbe und die Bewohnerschaft sind einzubeziehen. Bei Bedarf kann eine dritte Arbeitsgruppe mit Personen aus dem gesamten Gemeindegebiet gebildet werden.

Aus den Erkenntnissen der Arbeitsgruppen soll hervorgehen, welche Nutzungen aus ihrer Sicht funktionieren und wo Handlungsbedarf besteht. Der Lern- und Meinungsbildungsprozess bei der Diskussion von Inhalten für das Leitbild ist von zentraler Bedeutung.

Erarbeitung Leitbild mit Steuerungsgruppe

Eine Steuerungsgruppe, bestehend aus beispielsweise je zwei Vertretern der Verwaltung und den Interessenvertretern sowie dem zuständigen Stadtrat, erarbeitet einen Entwurf des Leitbildes mithilfe der Inputs aus den Arbeitsgruppen. Das Leitbild zeigt auf, wie die Altstadt möglichst konfliktfrei genutzt werden kann. Zu thematisieren sind im Wesentlichen das Wohnen, das Gewerbe und die Mobilität. In Abb. 12 sind Stichworte zu Subthemen ersichtlich, welche im Leitbild angesprochen werden können.



Abb. 12: Stichworte Themenfelder Leitbild (Quelle: Planar)



Öffentliche Mitwirkung

Der Entwurf des Leitbildes wird der Öffentlichkeit an einer Veranstaltung vorgestellt, wobei der Fokus auf die Rückmeldungen der Teilnehmenden zu legen ist. Eine weitere Möglichkeit bietet die Initiierung einer Umfrage, mit welcher weitere Bevölkerungsschichten erreicht werden kann. Dies ist insofern wichtig, als bei Veranstaltungen oft wenige Personen mit lautstarken Inputs viel Aufmerksamkeit erregen und damit das Gesamtbild zu verzerren vermögen. Bezüglich partizipativen Prozessen sind im untenstehenden Exkurs weitere Informationen zu finden.

Beschluss durch den Stadtrat

Das durch den Mitwirkungsprozess ergänzte Leitbild soll als behördenverbindliches Instrument vom Stadtrat genehmigt werden. Das Leitbild dient als Grundlage für die künftigen Planungsvorhaben der Stadt.

Exkurs Partizipation

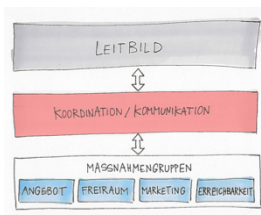
Vom Begriff der Partizipation haben Beteiligte mit unterschiedlichem fachlichem und praktischem Hintergrund oft ein divergierendes Verständnis. Daher ist es wichtig, bereits vor dem Beginn des partizipativen Prozesses diesen Sachverhalt zu thematisieren, um für das Projekt einen Konsens über den Begriff zu finden.

Ist eine gemeinsame Haltung zum Begriff der Partizipation erreicht worden, so empfiehlt sich seitens der Behörde zu klären, welche Ziele und Zwecke mit der Partizipation im konkreten Fall angestrebt werden. Die Fragen nach dem «Warum und Wozu» eine Partizipation gestartet wird, «Was» ihr Gegenstand ist und «Wer» sich wie in den Prozess einbringen kann, sollen vorgängig beantwortet werden.

Bei partizipativen Prozessen können Interessenunterschiede auftreten, welche zu kontroversen Diskussionen führen. Partizipation dient nicht primär der Lösung von Konflikten, sondern dazu, dass diese thematisiert und mögliche integrierende Kräfte mobilisiert werden.

Seitens der Behörden ist darauf zu achten, dass Partizipationsprozesse ressortübergreifend koordiniert werden, damit keine Doppelspurigkeiten oder abweichende Ergebnisse entstehen und die teilnahmewilligen Akteure nicht überstrapaziert werden.<sup>9</sup>

## 8.2 Koordination / Kommunikation



Nachdem im Leitbild die Entwicklung der Altstadt festgehalten ist, stellt sich in einem nächsten Schritt die Frage, «wie» die Ziele erreicht werden können. Für eine effiziente Erarbeitung thematischer Lösungen braucht es allem voran klare Rahmenbedingungen. Durch eine vorgängige Regelung der Zuständigkeiten von Behörden und Privaten werden Klarheit für alle Beteiligten geschaffen und es ermöglicht das Beschleunigen von Prozessen.

Grundsätze des Agierens

Für eine erfolgreiche Nutzungsstruktur in der Altstadt ist das konstruktive Zusammenwirken aller Beteiligten eine zentrale Voraussetzung. Die Behörden ihrerseits können mit ihrer Grundhaltung zur Stadtentwicklung einen wichtigen Beitrag leisten. Dazu gehören der Grundsatz "agieren, statt reagieren", mit welchen die Behörden die Altstadtentwicklung proaktiv mitgestalten können, sowie die Haltung "eher Gutes ermöglichen als Schlechtes verhindern", womit Raum für Innovationen geschaffen wird.

<sup>9</sup> Weitere Informationen zum Thema Partizipation sind in der ZORA-Broschüre "Partizipation" zu finden.

Ressortübergreifendes Handeln und Denken

Eine zukunftsorientierte Altstadtentwicklung kann nur gelingen, wenn eine Gesamtsicht und ein ressortübergreifendes Denken und Handeln vorhanden ist. Es genügt nicht, wenn historische Bauten in ihrer Substanz erneuert sowie Strassen- und Freiräume aufgewertet werden, es braucht auch die am besten geeigneten Nutzungen am richtigen Ort.

Altstadtkoordinator/-in

Es erscheint zweckmässig, die Funktion eines/r Altstadtkoordinators/-in an eine einzelne, zentrale Behördenstelle zuzuweisen, welche idealerweise in ihrer sonstigen Tätigkeit bereits eng mit der Altstadt verknüpft ist. In den meisten Fällen der Aargauer Altstädte ist eine solche Stelle in einer Unterabteilung des Ressorts Planung, Bau und Umwelt vorhanden. Sind in der Gemeindeverwaltung keine Ressourcen vorhanden, ist die Funktion von einem Stadtrat zu übernehmen oder extern zu vergeben. Der oder die Altstadtkoordinator/-in soll zugleich die Aufgabe als Ansprechpartner/-in für übergeordnete Interessengruppen wie die IG Altstädte übernehmen können.

Begleitgruppe

Als Ergänzung zur altstadtkoordinierenden Person soll eine Begleitgruppe geschaffen werden, welche je nach Gemeindegrösse eine Altstadtkommission oder eine Arbeitsgruppe sein kann. Deren Kompetenzen und Pflichten sind in einer Kompetenzordnung und einem Pflichtenheft zu regeln.

<b>Altstadttypen gemäss Eckhaus</b>		
<b>Gemeinden</b>	Aarburg, Bad Zurzach, Kaiserstuhl, Klingnau, Laufenburg	Aarau, Baden, Bremgarten, Brugg, Lenzburg, Mellingen, Rheinfelden, Zofingen
<b>Legitimation Begleitgruppe</b>	Auftrag durch Stadtrat	Auftrag durch Stadtrat
<b>Begleitgruppe</b>	Arbeitsgruppe	Altstadtkommission
<b>Begleitgruppenzusammensetzung</b>	Gemeinderat Bauverwaltung Quartierverein (Gewerbeverein)	Gemeinderat Bauverwaltung Quartierverein Gewerbeverein Marketing, Tourismus Stadtentwicklung
<b>Altstadtkoordinator/-in</b>	1 Stadtrat oder Person	1 Person
<b>Administration</b>	Verwaltungsperson oder externe/-r Beauftragte/-r	Verwaltungsperson

Tab. 1: Organisation Altstadtkoordinator/-in und Begleitgruppe

Austausch der Behörden

Anliegen aus der Bevölkerung bezüglich der Altstadt sind Koordinationsstelle zu melden, welche bei Bedarf die Begleitgruppe oder andere Ressorts zur Beurteilung und Umsetzung des Anliegens bezieht. Zur optimalen Ausführung der Anliegen



empfeht sich ein regelmässiger Austausch zwischen den involvierten Behörden. Je nach Komplexität der Altstadtssituation einer Gemeinde ist der Sitzungsrhythmus enger oder weitläufiger durch die Koordinationsstelle anzusetzen.

### Umsetzungsprozess des Leitbildes und Koordination von Nutzungsinteressen

Bei der Umsetzung eines Ziels aus dem Leitbild oder der Bereinigung eines Nutzungskonfliktes kann die altstadtkoordinierende Person nach einem bestimmten Schema vorgehen:

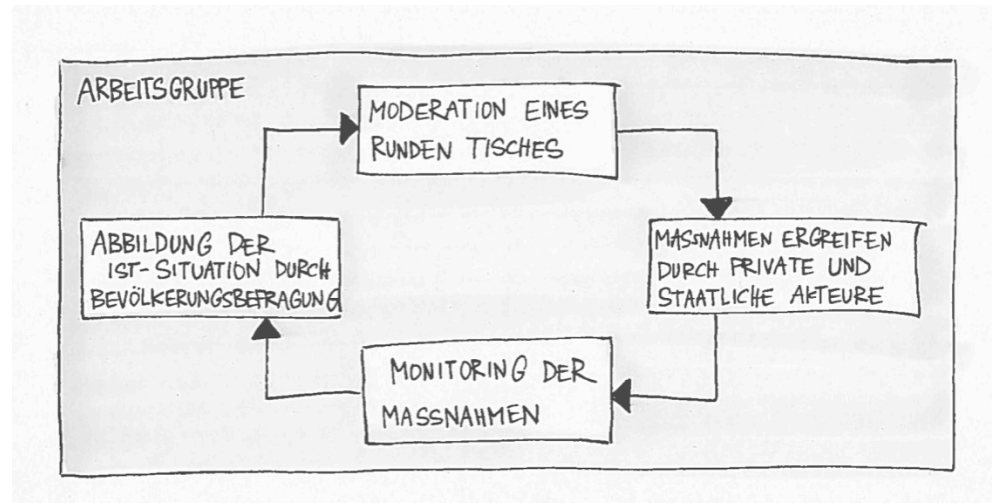


Abb. 13: Vorgehen der Verwaltung zur Lösung von Nutzungskonflikten (Quelle: Planar)

#### Bestimmung der IST-Situation

Bei der Umsetzung einer Massnahme sowie bei der Lösung eines Nutzungskonfliktes ist der aktuelle Zustand möglichst objektiv abzubilden. Dazu kann eine gezielte Bevölkerungsbefragung die Zufriedenheit der verschiedenen Akteure der Altstadt ermitteln. Die im Nutzungskonflikt involvierten Parteien können ihre Sicht der Dinge darlegen und/oder die Stadt kann verwaltungsinterne Abklärungen zur Involvierung von Fachstellen und zum Stand von Projekten vornehmen.

#### Runder Tisch

Basierend auf der IST-Situation kann die altstadtkoordinierende Person in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe einen moderierten runden Tisch organisieren. Je nach Ziel oder Anliegen können mehrere runde Tische mit unterschiedlichen Interessengruppen durchgeführt werden. Ziel des runden Tisches ist ein gegenseitiges Kennenlernen der Interessengruppen und der Anliegen, um gemeinsam eine angestrebte Entwicklung auszuarbeiten.

#### Wir-Gefühl

Mit einem runden Tisch soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich die Bewohner/-innen und Gewerbetreibenden einer Nachbarschaft informell austauschen können, um einerseits ein Wir-Gefühl durch die Entdeckung von Gemeinsamkeiten zu erzeugen und andererseits Anliegen direkt untereinander anzusprechen. Dieser Prozess verbessert den Kommunikationsfluss zwischen den Interessengruppen und zeigt den einzelnen Akteuren zeigen, dass sie mit ihren Anliegen nicht alleine sind.

#### Massnahmen

Wenn die Stossrichtung geklärt ist, sind je nach Bedarf Massnahmen seitens der Behörden oder von Privaten erforderlich. Der rechtzeitige Austausch von Erfahrun-

gen mit anderen Altstädten kann zu einem grossen Mehrwert führen, da andere Städte möglicherweise für die gleichen Ziele bereits Massnahmen getroffen haben und eine Rückmeldung über die Wirksamkeit geben können. Für den Austausch innerhalb der Aargauer Altstädte kann beispielsweise die IG Aargauer Altstädte die Rolle als Austauschplattform für die Altstadtkoordinatoren/-innen übernehmen.

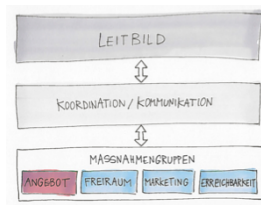
Monitoring

Um über die Effizienz und den Stand der Umsetzung der Massnahmen eine Übersicht zu haben, sind diese auszuwerten. Das Monitoring soll eine Grundlage liefern können, wie sich die Nutzungen der Altstadt aufgrund der getroffenen Massnahmen verändert haben und ob die Entwicklungen dem Leitbild entsprechen.

Schrittweises, periodisches Vorgehen

Der ganze Prozess ist als Kreislauf zu betrachten. Je nachdem können gewisse Massnahmen erst kürzlich ergriffen worden sein, während andere Massnahmen früher umgesetzt wurden und eine Aktualisierung der IST-Situation angebracht ist.

### 8.3 Angebot



Anteil Wohnen und Gewerbe geregelt über Bau- und Nutzungsordnung

Der Rahmen für das Angebot an Wohn- und Gewerberaum in der Altstadt wird in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgelegt oder auf das entsprechende Reglement verwiesen. Der Nutzungsmix wird oft mit einem flächenmässigen Mindestwohnanteil geregelt.

Entsprechen die aktuellen Vorgaben nicht den Zielen im Altstadtleitbild, sind Anpassungen im Reglement im Rahmen einer anstehenden Gesamtrevision der BNO oder einer dafür geeigneten Teilrevision vorzunehmen.

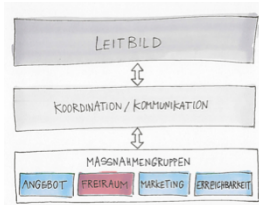
Einfluss der Stadt für optimale Nutzungsstruktur geltend machen

Auf die effektive Nutzung der meisten Liegenschaften kann die Gemeinde keinen direkten Einfluss ausüben, da viele Grundstücke und Gebäude in privater Hand und die Geschäfte, Lokale und Dienstleister private Unternehmungen sind. Dass die richtigen Nutzungen an den richtigen Ort gelangen, sollte die Stadt jedoch nicht dem Zufall und privater Initiative überlassen, da mögliche Chancen oft nicht erkannt oder zu wenig genutzt werden. Dort, wo die Stadt Einflussmöglichkeiten in Form als Grundeigentümerin oder Anbieterin von Dienstleistungen hat, soll sie diese mit dem Ziel einer qualitativen Altstadtentwicklung wahrnehmen.

Aktive Rolle der Stadt zur Entwicklung der Nutzungsstruktur

Reicht der bestehende Einfluss der Stadt zur Erreichung der im Leitbild festgehaltenen Ziele für die Nutzungsstruktur nicht aus, kann die Stadt unter der Voraussetzung, des erforderlichen politischen Willens, aktiv in die Entwicklung der Nutzungsstruktur eingreifen. Eine Möglichkeit bietet die Initiierung eines Leerstandmanagements, aus welchem gemäss dem Vorgehen von Abb. 13 Massnahmen abgeleitet werden können. Ein Leerstandmanagement beinhaltet im Wesentlichen das Identifizieren von Leerständen, das Erfassen der identifizierten Leerstände in einer Datenbank und die Publikation der Leerstände in einem geeigneten Medium.

## 8.4 Freiraum



Was umfasst der Freiraum?

Der Freiraum beinhaltet alle nicht durch Gebäude überbauten Flächen. Er umfasst in den Aargauer Altstädten alle Strassen, Plätze, Höfe, Parkanlagen, Gärten und Gewässer. Unterteilt werden kann der Freiraum in einen privaten und einen öffentlichen Teil. Der öffentliche Freiraum zeichnet sich durch eine uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Personen aus, umfasst die meisten Strassen, Plätze, Parkanlagen sowie Gewässer und wird von der öffentlichen Hand verwaltet. Der private Freiraum konzentriert sich auf Höfe und Gärten, ist grundsätzlich parzelliert und meistens umfriedet.

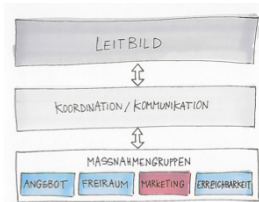
Gestaltung des Freiraumes

Die Eigentümer privater Freiräume können diese im Rahmen von übergeordneten baulichen Vorschriften frei gestalten. Regelungen zur Gestaltung von privatem Freiraum können in der BNO in Form einer Grünflächenziffer oder in speziellen Altstadtrichtlinien bestehen. Die Gestaltung des öffentlichen Freiraumes ist an den Nutzungszielen auszurichten.

Behördliche Instrumente

Die Gestaltung des öffentlichen Freiraumes trägt wesentlich zum Erscheinungsbild der Altstadt bei. Zur Erreichung einer ganzheitlichen Gestaltung kann ein Freiraumkonzept mit Teilkonzepten zur Möblierung, dem Grünraum, der Beleuchtung und der Pflasterung erarbeitet werden. Da Private in den Altstädten wenig private Freiflächen besitzen, ist zu erläutern, wie und in welchem Masse sich Bewohner und Gewerbetreibende den öffentlichen Raum aneignen dürfen.

## 8.5 Marketing

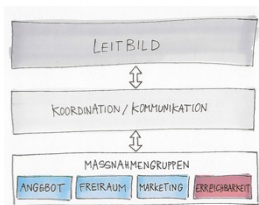


Mehrwert durch die Bündelung der Werbemaßnahmen

Das Altstadtmarketing dient zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt als Wohn-, Einkaufs- und Wirtschaftsstandort sowie als Touristendestination. Mit dem Marketing wird ein Image aufgebaut, mit welchem der Bekanntheitsgrad der Altstadt nach aussen gesteigert wird und identitätsstiftend für die Bewohner/-innen der Altstadt, der Gemeinde oder der ganzen Region wirkt.

In das Stadtmarketing eingebunden werden sollen Vertreter der Gastronomie, der Hotellerie und des Detailhandels sowie sonstige, ortsspezifische Wirtschaftszweige. Eine koordinierte Werbekampagne mit einem einheitlichen Auftritt erhält eine grössere Reichweite als viele kleine, verzettelte Werbemaßnahmen.

## 8.6 Erreichbarkeit



Mobilitätskonzept zur Regelung des Verkehrs

Der motorisierte Verkehr verursacht Lärm, welcher die Bewohner der Altstadt stört. Er nimmt einen beträchtlichen Teil des knapp vorhandenen Freiraumes in Anspruch und mindert seine Attraktivität. Gleichzeitig ist er jedoch Garant für eine gute Erreichbarkeit. In einem Mobilitätskonzept sollen verkehrsrelevante Regelungen und Vorgaben getroffen werden. Der Perimeter zur Betrachtung des Verkehrs ist über die Altstadtgrenzen hinaus zu erweitern. Im Idealfall wird das Mobilitätskonzept im Rahmen des kommunalen Gesamtplanes Verkehr (kGV) erarbeitet.

**Fazit**

*An dem vorgeschlagenen Vorgehen kann sich die Gemeinde für ihren Prozess einer nachhaltigen Nutzungsstruktur in der Altstadt orientieren. Das Leitbild und die Koordination sind strategische Werkzeuge, welche helfen, Entwicklungsziele festzulegen und Handlungsabläufe zu regeln. Der Gemeinde stehen diverse Mittel zur Einflussnahme bei der Steuerung des Angebotes, der optimierten Gestaltung des Freiraumes, des Marketings und der Festlegung des Verkehrsregimes zur Verfügung.*

## 9 Massnahmenpool



Gesamtkonzept als städtische Leitlinien

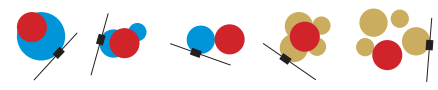
Die aufgeführten Massnahmen richten sich an die städtischen Behörden und werden als nicht abschliessende Sammlung verstanden. Das Leitbild sowie die Koordination und Kommunikation sind als einzelne Massnahmen aufgeführt und haben höchste Priorität für eine Umsetzung, da sie die Grundlage für die Massnahmen in den Bereichen des Angebots, des Freiraums, des Marketings und der Mobilität bilden. In den Tabellen Tab. 4 bis Tab. 7 werden potentielle Massnahmen mit Involvierung der Behörde für diese Bereiche aufgelistet.

Pro Legislaturperiode nur wenige Massnahmen beginnen, dafür komplett umsetzen

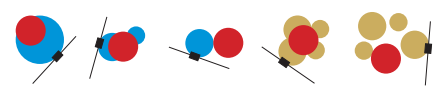
Es empfiehlt sich, zu Beginn einer Legislaturperiode eine Priorisierung der Massnahmen vorzunehmen, um dann einige wenige, prioritäre Massnahmen in einer Amtszeit komplett umzusetzen. Wenige, vollständig realisierte Massnahmen liefern ein besseres Ergebnis und Echo als viele, teilweise umgesetzte Massnahmen.

Altstadttypen gemäss Eckhaus (Teilprojekt 1):



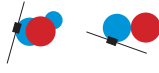
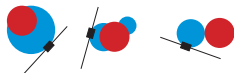


-  Aarau, Baden
-  Lenzburg, Rheinfelden, Zofingen
-  Bremgarten, Brugg, Mellingen
-  Bad Zurzach, Kaiserstuhl, Laufenburg
-  Aarburg, Klingnau







Leitbild	
Massnahme	Altstadttyp
Erarbeitung eines Leitbildes für die Altstadt	

Tab. 2: Massnahmen mit Involvierung der Behörden im Bereich Leitbild





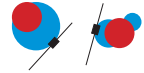
Koordination / Kommunikation	
Massnahme	Altstadttyp
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätze des Agierens festlegen</li> <li>- Ressortübergreifendes Handeln und Denken ermöglichen</li> <li>- Kompetenzen und Pflichten für Altstadtkoordinator/-in festlegen</li> <li>- Schaffung einer Begleitgruppe Altstadt</li> <li>- Vorgehen zur Umsetzung von Massnahmen festlegen (inkl. Monitoring)</li> </ul>	

Tab. 3: Massnahmen mit Involvierung der Behörden im Bereich Koordination / Kommunikation



Angebot	
Massnahme	Altstadttyp
<b>Auslagerung zentrumsrelevanter öffentlicher Nutzungen vermeiden (z.B. Verwaltung, Bibliothek, Schulen)</b>	
Frequenzgenerierende, staatliche Institutionen wie Verwaltung, Bibliothek oder Schule erhöhen die Zahl der Laufkundschaft für das ansässige Gewerbe.	
<b>Ansiedlung von Grossverteiler in Gehdistanz zur Altstadt</b>	
Die durch Grossverteiler generierten Personenfrequenzen können vom Gewerbe in der Altstadt genutzt werden, um sich als komplementären Einkaufsstandort zu etablieren. Die Massnahme ist vorrangig für Altstädte mit Zentrumsfunktionen wichtig. Da sich Grossverteiler in Gehdistanz positiv auf die Wohnattraktivität auswirken, betrifft die Massnahme alle Altstadttypen.	
<b>Ansiedlung grosser Detailhändler mit Nachbargemeinden absprechen</b>	
Gemeinden, in denen die Altstadt eine Zentrumsfunktion aufweist und auf den Zufluss von Personenfrequenzen zum Erhalt dieser Funktion angewiesen ist, soll die Ansiedlung von grösseren Detailhändlern mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden.	
<b>Ausschluss Detailhandel in Arbeitszone (&gt; 300 m)</b>	
Der Detailhandel in der Altstadt und in deren Umkreis soll sich auf bestimmte Gebiete konzentrieren, so dass sich die Personenfrequenzen verdichten und das Gewerbe vom gegenseitigen Kundenfluss profitieren kann.	
<b>Förderung publikumsorientierter Nutzungen</b>	
Publikumsorientierte Nutzungen erzeugen einerseits Personenfrequenzen, andererseits prägen sie das Bild der Altstadt im positiven Sinn aktiv mit.	
<b>Koordination des Kulturangebotes</b>	
Die Koordination des Kulturangebotes hat zeitlich und räumlich zu erfolgen. Terminkollisionen sollen vermieden, die Altstadt belebt und kulturelle Angebote der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (insbesondere im Kontext eines Leerstandmanagements).	

<p><b>Festlegung einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung in Bauordnung</b></p>	
<p>In Altstädten mit Zentrumsfunktion soll die Zugänglichkeit von Erdgeschossen für die Öffentlichkeit in den zentralen Einkaufsgassen mit einem entsprechenden Eintrag in der Bauordnung gesichert werden. Damit wird eine Fragmentierung des Gewerberaumes und eine abweisende Gestaltung der Strassenfassaden im Erdgeschoss verhindert.</p>	
<p><b>Aktive Liegenschaftspolitik der Gemeinde</b></p>	
<p>Ein Erwerb von Altstadtliegenschaften durch die Gemeinde muss politisch abgesichert sein und der Fokus darauf gelegt werden, Leerstände zu vermindern, die Gebäudesubstanz zu erhalten und das Umfeld als ganzes aufzuwerten.</p>	
<p><b>Regelmässige Instandhaltung der Liegenschaften</b></p>	
<p>Das Erscheinungsbild der historischen Bauten trägt wesentlich zur Identitätsbildung der Altstadt bei und prägt die Aufenthaltsqualität der Freiräume in der Altstadt.</p>	
<p><b>Sonntagsverkäufe</b></p>	
<p>Die Stadt kann mit der Erteilung von Bewilligungen für Sonntagsverkäufe das Gewerbe in der Altstadt unterstützen. Die Durchführung ist durch das lokale Gewerbe selbst zu initiieren.</p>	
<p><b>Einführen eines Leerstandmanagements</b></p>	
<p>Wenn von Privaten kein Leerstandmanagement betrieben wird, kann die Stadt ein solches initiieren. Es gilt die Leerstände zu identifizieren, zentral in einer Datenbank zu erfassen und sie auszuschreiben (z.B. über die Website der Gemeinde). Basierend auf dem Leerstandmanagement können Zwischennutzungskonzepte entwickelt werden, welche helfen, die Leerstände temporär zu überbrücken. Zwischennutzungen sind wertvolle Beiträge in der Transformation zur Erreichung der Ziele des Leitbildes.</p>	
<p><b>Nutzungsreglement, klare Spielregeln für Verträglichkeit Wohnen / Freizeit</b></p>	
<p>Mit einer klaren Zuordnung von Nutzungsschwerpunkten innerhalb der Altstadt gemäss Leitbild und Festsetzung der Nutzungen in den entsprechenden Reglementen können rechtsverbindliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.</p>	






Tab. 4: Massnahmen mit Involvierung der Behörden im Bereich Angebot

Freiraum	
Massnahme	Altstadttyp
<b>Einheitliches Beschilderungs- und Hinweiskonzept</b>	
<p>Altstädte mit touristischen Affinitäten können ihre Attraktivität mit einem einheitlichen Beschilderungs- und Hinweiskonzept steigern. Eine einheitliche Beschilderung beeinflusst die positive Wahrnehmung des Freiraums und vermittelt zeitgleich Informationen, welche den Aufenthalt der Besucher interessanter gestalten kann.</p>	
<b>Pflasterungskonzept</b>	
<p>Mit der Art und Weise der Pflasterung können dem öffentlichen Raum durch das optische Erscheinungsbild indirekt Nutzungen zugewiesen werden. Durch das Schaffen von Vorbereichen bei Hauseingängen und durchgehendem Kopfsteinpflaster können schmale Gassen fussgängerfreundlich gestaltet werden, während in breiten Gassen gestalterisch Bereiche als Fahrspur für den motorisierten Verkehr ausgewiesen werden können. Neben einem einheitlichen Erscheinungsbild führt das Pflasterungskonzept auch dazu, dass bei Bautätigkeiten bereits vorgängig geregelt ist, wie die Materialisierung der Oberfläche nach Beendigung der Baustelle auszusehen hat.</p>	
<b>Grünraumkonzept</b>	
<p>Der in Altstädten beschränkt vorhandene Grünraum gilt es durchdacht und auf andere Konzepte abgestimmt zu nutzen.</p>	
<b>Möbliierungskonzept</b>	
<p>Um einer Über- oder Untermöbliierung des öffentlichen Raumes vorzubeugen, kann mit einem Konzept eine differenzierte Möbliierung des öffentlichen Raumes erreicht werden. Ein Möbliierungskonzept eignet sich insbesondere für Altstädte mit höheren Personenfrequenzen.</p>	
<b>Beleuchtungskonzept</b>	
<p>Ein Beleuchtungskonzept ermöglicht eine Reduktion unterschiedlicher Beleuchtungselemente auf ein sinnvolles Mass und enthält Aussagen zur Beleuchtung öffentlicher Räume und raumprägende private Beleuchtung. Es regelt Themen der Beleuchtungsplanung, Wirtschaftlichkeit, Sicherheit und Energieeffizienz.</p>	







<p><b>Bürgernahe Polizeipräsenz</b></p>	
<p>An Orten mit erhöhten Personenfrequenzen, insbesondere an Wochenenden, hilft eine bürgernahe Polizeipräsenz, die bestehenden Altstadtregelungen durchzusetzen.</p>	
<p><b>Klare Regelung der Nutzung des öffentlichen Grundes für Gewerbe und Bewohner</b></p>	
<p>Um Konflikte zur Nutzung des öffentlichen Grundes so gering wie möglich zu halten, können in einer Verordnung Bestimmungen zur Sondernutzung für gesteigerten Gemeingebrauch durch Restaurationsbetriebe, Veranstaltungen, Strassendarbietungen sowie Märkte und Messen erlassen werden.</p>	

Tab. 5: Massnahmen mit Involvierung der Behörden im Bereich Freiraum

<b>Marketing</b>	
<b>Massnahme</b>	<b>Altstadttyp</b>
<b>Zusammenführung der Werbemassnahmen der Geschäfte</b>	
<p>Wenn das Gewerbe nicht auf Eigeninitiative seine Werbemassnahmen mit dem Ziel konzentriert, sich dadurch effizienter zu bewerben, kann die Gemeinde den Koordinationsprozess anstossen oder übernehmen.</p>	
<b>Durchführung attraktiver Anlässe inkl. Bewerbung</b>	
<p>Attraktive, durch die Stadt durchgeführte Anlässe sind Publikumsmagnete, welche temporär enorme Personenfrequenzen in der Altstadt herbeiführen, von welchen das lokale Gewerbe profitieren kann.</p>	
<b>Einbindung von Neubürger/-innen</b>	
<p>An der Begrüssungsfeier für Neubürger/-innen können ihnen die Vereine und Organisationen der Altstadt vorgestellt und sie motiviert werden, daran zu partizipieren. Durch das Verschenken von Einkaufsgutscheinen können die Neubürger/-innen motiviert werden, sich das Einkaufsangebot in der Altstadt zu vergegenwärtigen.</p>	
<b>(Touristische) Vermarktung</b>	
<p>Eine Vermarktung des Standortes Altstadt kann dazu beitragen, für die im Leitbild angestrebten Zielnutzungen passende Nutzer/-innen zu finden. Ist im Leitbild eine touristische Nutzung vorgesehen, kann mit einer touristischen Vermarktung das Zielpublikum beworben werden.</p>	
<b>(Thematische) Stadtführungen</b>	
<p>Stadtführungen bringen den Besucher/-innen Sehenswürdigkeiten mit ihren Geschichten und den dahinter stehenden Menschen, welche hinter den Werken stecken, näher. Einerseits ermöglicht eine Stadtführung ein positives Erlebnis in der Altstadt, andererseits kann sie das Verständnis für die besonderen Gegebenheiten in der Altstadt fördern und für einen bewussten Umgang mit der Altstadt sensibilisieren. Durch Stadtführungen werden zusätzliche Personenfrequenzen generiert, welche sich das Gewerbe zunutze machen kann.</p>	

Tab. 6: Massnahmen mit Involvierung der Behörden im Bereich Marketing

<b>Mobilität</b>	
<b>Massnahme</b>	<b>Altstadttyp</b>
<b>Konzept für Langsamverkehr</b>	
<p>Damit sich der Langsamverkehr hindernisfrei in und um die Altstadt fortbewegen kann oder Personenströme von nahen Citygebieten in die Altstadt geleitet werden können, braucht es ein zusammenhängendes, über die Altstadt hinausgehendes Wegnetz. Die Erstellung eines Konzeptes zur Regelung des Langsamverkehrs geschieht idealerweise im Rahmen der Erstellung oder Revision des kommunalen Gesamtplanes Verkehr (kGV).</p>	
<b>Konzept für die Anbindung an den ÖV</b>	
<p>Eine gute Erreichbarkeit der Altstadt mit dem öffentlichen Verkehr hilft, die Besucherfrequenzen zu erhöhen und entlastet die Altstadtbewohner/-innen vom motorisierten Individualverkehr. Die Planung des ÖV ist auf kommunaler Stufe vorzunehmen (idealerweise im kGV).</p>	
<b>Parkplatzkonzept</b>	
<p>Durch ein Parkplatzkonzept sollen die Anzahl an ober- und unterirdischen Parkplätzen im und um die Altstadt festgelegt sowie deren Bewirtschaftung geregelt werden. Dadurch werden für Gewerbetreibende und Anwohner/-innen klare Grundlagen geschaffen.</p>	
<b>Umfahrungsstrassen mit Nutzungsverschiebungen vermeiden</b>	
<p>Infrastrukturprojekte wie Umfahrungsstrassen sollen durch die Gemeinde nur dann realisiert werden, wenn keine wesentlichen Nutzungsverschiebungen im Detailhandel oder Gewerbe auftreten.</p>	

Tab. 7: Massnahmen mit Involvierung der Behörden im Bereich Mobilität

## Literatur

**AWA Amt für Wirtschaft und Arbeit 2009** Das neue Konsumverhalten führt zu einer 24-Stunden-Gesellschaft.

**Bad Zurzach 2009** Gesamtkonzept Gestaltung und Verkehr – Aufwertung der historischen Altstadt "Flecken". sapartners.

**BFS Bundesamt für Statistik 2015** E-commerce-Ausgaben der Haushalte 2004 - 2013.

**BFS Bundesamt für Statistik 2015** Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015 - 2045.

**BiblioBE.ch 2014** Die Bibliothek als Dritter Ort – Robert Barth

**Collaborative Living 2016** Architektur eines neuen Lebenskonzepts – Caspar Schmitz-Morkramer.

**Collage 2010** Strukturwandel in Kerngebieten. Zeitschrift für Planung, Umwelt und Städtebau.

**Eckhaus 2016** Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen. Eckhaus AG Städtebau Raumplanung.

**Erlenmatt 2015** Urbane Lebensqualität im Herzen von Basel. Losinger Marazzi AG.

**ETH Forum Wohnungsbau 2008** Zukunft des Wohnens – Referat Prof. Dr. Volker Eichener

**forum raumentwicklung 2015** Raumentwicklung und Nacht. Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

**Gottlieb Duttweiler Institute & KPMG 2013** Die Zukunft des Einkaufens.

**GfK 2016** Online- und Versandhandelsmarkt Schweiz 2015.

**Hochparterre 2013** Altstadt im Wandel - Ideen und Werkzeuge gegen den Abstieg der Ortskerne. Beilage zu Hochparterre Nr. 5/2013.

**Klett 2005** Städtische Räume im Wandel. Wilfried Korby.

**netzwerk altstadt 2008** Wohnen in der Altstadt. Fünf Gute Beispiele.

**netzwerk altstadt 2008** Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz.

**Netzwerk Innenstadt NRW 2010** Kurs Innenstadt NRW – Positionen, Ansprüche und Forderungen aus dem Netzwerk Innenstadt NRW.

**R&U, VLP-ASPAN 2015** Ortskerne beleben. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung.

**SGV, sgV-usam 2013** Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen.

**Sinus Geo Milieus® 2013** [www.sinus-geo-milieus.ch](http://www.sinus-geo-milieus.ch)

**Stadt Brugg 2004** Altstadt – Analyse, Vision und Strategie zur Entwicklung der Altstadt unter Einbezug wichtiger Interessenvertreter. Simple Solutions.

**Stadt Burgdorf 2011** Belebung der Burgdorfer Altstadt. Projektgruppe Altstadt Plus.

**Universität Basel 2013** Aktuelle Herausforderungen der Altstadtentwicklung. Florian Inneman.

**Wincasa AG 2015** Zukunft des Wohnens – Referat Bruno Kurz und Alexandra Bay.

**ZORA 2016** Partizipation – Arbeitshilfe für die Planung von partizipativen Prozessen bei der Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raumes. Zentrum öffentlicher Raum.