

## «Best Practice» zum Planen und Bauen in den Altstädten

Empfehlungen für die Bau- und Nutzungsordnung, für Regeln und Instrumente im Planungs-, Bau- und Verkehrsbereich sowie für deren Anwendung



## **Auftraggeberin**

### **IG Aargauer Altstädte**

www.aargauer-altstaedte.ch

#### **Vorstand**

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

## **Projektbegleitung**

#### **Kernteam**

Jürg Dietiker, IG Altstadt Brugg  
Monika Greber, Entwicklungsplanung Stadt Baden  
Kurt Schneider, Stadtentwicklung Aarau

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

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

## **Auftragnehmer**

Felix Fuchs  
Dipl. Arch. ETH/ SIA,  
Raumplaner NDS ETH FSU  
Schanzmättelistrasse 35  
5000 Aarau  
+41 62 824 86 04  
felix.fuchs@gmx.ch

**Teilprojekt 3:**  
**„Best Practice“ zum Planen und Bauen in den Altstädten**

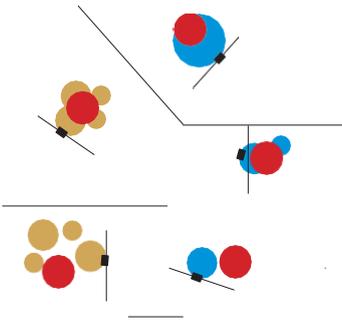
## Projektaufträge

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

### Teilprojekt 1

«Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen»

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

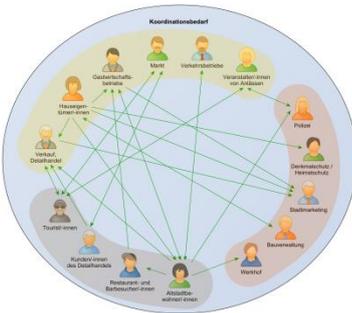


Ziel des Teilprojekts 1 ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede der 13 Aargauer Gemeinden mit Altstadt zu erkennen und daraus Ideen und Motivation für konkrete Massnahmen zur Stärkung und Förderung der Aargauer Altstädte zu erhalten. Zu diesem Zweck ist eine Typisierung erarbeitet worden, die auf Begehungen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

### Teilprojekt 2

«Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt»

Oliver Tschudin und Martin Baumgartner, Planar AG, Zürich



Im Teilprojekt 2 wird auf den Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Aargauer Altstädte eingegangen. Motiviert durch bestehende Nutzungskontroversen werden in der Arbeit verschiedene Interessensgruppen identifiziert und Formen der Trägerschaft zur Koordination der Nutzungsinteressen evaluiert. Unter Berücksichtigung von übergeordneten, nicht durch die Altstädte beeinflussbaren Trends im Bereich 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.

# Ein Katalog von Empfehlungen und ein Nachschlagewerk

## Management Summary

Über den Strukturwandel, dem die kleinen und auch die grösseren Altstädte ausgesetzt sind, gibt es seit einigen Jahren verschiedene Studien. Auch existieren schweizweit diverse Erfahrungen mit Massnahmen und Vorgehensweisen zur Stärkung der Altstädte. Diese wird in den letzten Jahren zu Recht als zunehmend notwendig erachtet. Hingegen gab es bislang – nicht nur im Aargau – praktisch keine Studien und Empfehlungen zur Rolle und zur Wirkung der Vorschriften über das Planen und Bauen. Wie wirken sich die Bestimmungen auf die Prosperität und die Entwicklung der Altstädte aus?

Die IG Aargauer Altstädte hat sich zum Ziel gesetzt, die gängigen Vorschriften analysieren und allgemein gültige und typenspezifische Empfehlungen für die Planungs- Projektierungs- und Bewilligungspraxis ausarbeiten zu lassen, die die Prosperität der Altstädte zu fördern und zu unterstützen vermögen. Wie mit den Interessen zwischen Schutz und Entwicklung, zwischen Identität und Prosperität, zwischen Bewahrung von Struktur und Substanz und neuzeitlichen Nutzungsansprüchen umgegangen werden soll, ist Gegenstand des in diesem Bericht vorliegenden Katalogs von **Empfehlungen aus der Praxis für die Praxis**. Es geht darum, wünschbare Entwicklungen zu ermöglichen und zu fördern sowie positive Wirkungen zu erzielen, gleichzeitig aber unerwünschte Erscheinungen auszuschliessen und negative Wirkungen zu vermeiden. Das wiederum heisst, Bewährtes und Qualitätsvolles ortsspezifisch angepasst zu übernehmen, negative Erfahrungen und Fehler nicht zu wiederholen und voneinander zu lernen.

Der vorliegende „Best Practice“- Katalog will dazu anregen, die Empfehlungen fallweise im planerischen und politischen Alltag und im praktischen Vollzug zu konsultieren sowie Altstadtplanungen aktiv an die Hand zu nehmen. Wenn der Katalog zum Vademecum der Behörden, Kommissionen, Planer/-innen, Bauverwaltungen, Bau- und Planungsabteilungen, kantonalen Fachstellen, Projektierenden und weiteren Akteuren sowie von Fachplanerinnen und Fachplanern wird, kann er einen Beitrag zur Aufwertung der Altstädte leisten. Wird der baustrukturelle und partiell auch substanzielle Schutz nicht entwicklungsfeindlich interpretiert und gehandhabt, sondern als **Chance für Spezielles, Typisches und Unverwechselbares** gesehen und gelebt, vermag er die Altstadt als Zentrum des gesellschaftlich-politischen, kommerziellen und kulturellen Lebens einer Region zu stärken.

Angesichts ihrer äusserst vielfältigen Funktionen als Wohn-, Arbeits-, Gewerbe-, Einkaufs-, und Freizeitort kommt man in den Altstädten nicht um eine grössere Regelungsdichte herum. Nur die wichtigsten Vorschriften betreffend Nutzung, Schutz und Baumöglichkeiten gehören in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Weitere Bestimmungen finden zweckmässigerweise Eingang in Anchlusserrlasse mit grundeigentums- oder behördenverbindlichem oder nur hinweisendem oder wegleitendem Charakter. Wichtig sind die Strukturerhaltungs- und Nutzungsbestimmungen, die Immissionsschutz- und die Einpassungsvorschriften bei baulichen Massnahmen. Mindestens ebenso wichtig sind allerdings auch deren praktische **Anwendung**, die Kommunikation, die fachlich versierte Beratung und die Kooperation zwischen den Akteuren, von der Planung über die Projektierung bis zur Ausführung und Nutzung.

## Adressatinnen und Adressaten

Adressatinnen und Adressaten dieser Arbeit sind einerseits die IG Aargauer Altstädte (Auftraggeberin), die Stadt- bzw. Gemeinderäte, Kommissionen, Stadtbauämter, Planungs- und Bauabteilungen sowie die Bauverwaltungen der 13 Aargauer Altstädte. Andererseits sind es Projektierende, kantonale Fachstellen, Fachplanerinnen und Fachplaner, Bewohner/-innen und Eigentümer/-innen sowie weitere Akteure.

## Aufbau des Berichts

Der Bericht ist - nach einer Einleitung - in sieben Kapitel gegliedert. In der Einleitung werden die Idee und die Ziele des Auftrags erläutert. Im Kapitel Vorgehen sind die drei Arbeitsschritte beschrieben, die zum vorliegenden Ergebnis führten. Eine Übersicht über die verwendeten Unterlagen finden sich ausführlicher im **separaten Dokument Materialien**. Im Kapitel der Problemanalyse werden die Fakten und Quellen sowie die durchgeführte Umfrage erwähnt und analysiert. Daraus sind im folgenden Abschnitt allgemeingültige Ziele für unsere Altstädte hergeleitet, die als Hintergrund für die Empfehlungen zum Planen und Bauen dienen. Um den vielen Adressatinnen, Adressaten und Akteuren das Finden der spezifisch an sie gerichteten Empfehlungen zu erleichtern, gibt das 4. Kapitel eine Orientierungshilfe zum anschliessenden Katalog der Empfehlungen. Diese werden in den beiden Folgekapiteln in zwei Teile gegliedert: Im Teil A geht es um die "Best Practice" bei der Anwendung der Bestimmungen und um den Vollzug, im Teil B um die Altstadtplanung. Das letzte Kapitel ist ein paar Schlussbemerkungen gewidmet.

## Materialien

Das separate Dokument "Materialien" enthält folgende Unterlagen:

Übersicht über die Regeln und Instrumente der 13 Aargauer Gemeinden mit Stadtrecht im Planungs-, Bau- und Verkehrsbereich, Stand: 2. September 2016

Umfrage zu den Erfahrungen und zu „Best Practice“ mit den Regeln für unsere Altstädte bei den Bauverwaltungen und bei drei kantonalen Fachstellen

Auswertung des Fragenkatalogs an Gemeinden über Praxis und Erfahrungen mit Regeln und Instrumenten der Altstadtplanung, 19. September 2016

Auswertung des Fragenkatalogs an kantonale Stellen über Praxis und Erfahrungen mit Regeln und Instrumenten der Altstadtplanung, 19. September 2016

Bericht über die Auswertung der Befragung von Gemeinden und kantonalen Fachstellen zu Praxis und Erfahrungen mit Regeln und Instrumenten der Altstadtplanung, 11. November 2016

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	1
1 Vorgehen .....	1
2 Wo liegen die Probleme? Wo drückt der Schuh? .....	2
2.1 Fakten	2
2.2 Quellen	3
2.3 Analyse	3
2.4 Erkenntnisse aus der Analyse, aus den anderen Teilprojekten und der Literatur	4
2.5 Umfrage	5
2.6 Erkenntnisse aus der Umfrage	5
2.6.1 Grundhaltung, Anreize und Restriktionen	6
2.6.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	6
2.6.3 Weitere Erlasse	6
2.6.4 Handhabung und Vollzug	7
2.6.5 Hypothesen	7
3 Ziele für unsere Altstädte .....	8
4 An wen richten sich welche Empfehlungen? .....	9
5 Empfehlungen Teil A: Anwendung von Vorschriften und Vollzug .....	11
5.1 Die Beratung und die Kommunikation verbessern.	12
5.2 Die Bedeutung von Inventaren und Bauuntersuchungen erkennen.	13
5.3 Den Schutzbestimmungen muss besser nachgelebt werden.	14
5.4 Einpassen, nicht anpassen.	14
5.5 Technische Normen flexibel und dennoch sachgerecht vollziehen.	16
5.6 Der öffentliche Raum ist Gemeindegut.	17
5.7 Reklamen ja, aber... - Plakate nein, ausser...	18
5.8 Baugesuche und -bewilligungen in der Altstadt fordern mehr als üblich.	19
5.9 Richtlinien, Richtpläne und Merkblätter professionell handhaben.	20
5.10 Mobilität in der Altstadt heisst Flanieren.	20
6 Empfehlungen Teil B: Altstadtplanung .....	23
6.1 Konkrete Ziele stehen am Anfang.	23
6.2 Der Planungsprozess ist zentral.	23
6.3 Erfolgversprechende Planung beginnt mit professioneller Beratung – und endet nicht.	24
6.4 Planen ohne aktive Kommunikation geht nicht.	25
6.5 Den Rand und die Umgebung einbeziehen.	26
6.6 Altstädte müssen ein Thema der Kantonalen Richtplanung und der Regionalpläne werden.	27
6.7 Was gehört in die BNO?	27
6.8 Was gehört in den Zonenplan?	28
6.9 Nicht am Ast sägen, auf dem wir sitzen!	28
6.10 Details gehören in separate Erlasse!	29
6.11 Inventare ersetzen Bauuntersuchungen nicht - und umgekehrt.	30
6.12 Struktur, Identität und prägende Substanz definieren die Erhaltungsprioritäten.	31
6.12.1 Nutzungsbestimmungen offen formulieren.	31
6.12.2 Schutzbestimmungen müssen Wirkung zeigen.	32
6.13 Dachvorschriften ermöglichen zeitgemässe Wohn- und andere Bedürfnisse.	33
6.14 Fassaden und ihre Gestalt bestimmen den Raum.	35
6.15 Freiraum-, Möblierungs- und Reklamebestimmungen sind unabdingbar.	35
6.16 Richtlinien, Richtpläne und Merkblätter zielgerichtet und unterstützend einsetzen.	37
6.17 Altstadtgerechte Mobilität	38
7 Schlussbemerkungen .....	40
Querverweise .....	41

## Einleitung

Der Verfasser dieses Berichts wurde von der Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte (IG) beauftragt, Bau- und Planungsregeln auszulegen, 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 soll aufgezeigt werden, **welche Regeln in welchen Erlassen und mit welchem Vorgehen** als **vorteilhaft und zweckmässig** zur optimalen Zielerreichung empfohlen werden können. Dabei sollen die Praxis, die Handhabung und der Vollzug gebührend beachtet werden. Aus einer Gegenüberstellung der bestehenden Altstadt- Normen, der einschlägigen Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) und weiterer Reglemente sowie deren Handhabung sollen Empfehlungen im Sinne von „Best Practice“ formuliert werden. Dabei sind die Chancen zur wünschbaren Stärkung einerseits und die Gefahren zum unerwünschten Stillstand oder zur Beeinträchtigung des Schutzes andererseits abzuwägen.<sup>1)</sup> Es soll aufgezeigt werden, welche Regeln und Instrumente geeignet sind, bestmöglich Konflikte zwischen verschiedenen Schutz- und Entwicklungsinteressen zu vermeiden oder zu lösen. Wenn möglich soll unterschieden werden, welche Mittel und Werkzeuge **allen** Städten zu empfehlen sind, und welche **spezifischen** Altstadt- Typen<sup>2)</sup> zuzuordnen und entsprechend spezifisch auszugestalten sind.

## 1 Vorgehen

In einem **ersten Schritt** wurden aufgrund der im Internet zugänglichen und von den Gemeinden zur Verfügung gestellten Dokumente aller 13 Aargauer Altstädte und Flecken die bestehenden Regeln und eingesetzten Instrumente katalogisiert. Im **zweiten Schritt** ging es um die Feststellung von Übereinstimmungen und Unterschieden in Normen und angewendeten Instrumenten: Was hat sich bewährt, was fördert und was hemmt oder behindert die wünschbare Entwicklung? Welche Regeln stehen in Konflikt zueinander? Wie werden die Konflikte in der Praxis zu lösen versucht?

Antworten auf diese Fragen liefert unter anderem eine **Umfrage bei den Bauverwaltungen der Gemeinden** und (in angepasster Form) **bei den kantonalen Fachstellen Ortsbildschutz, Denkmalpflege und Archäologie** zu den allgemeinen und zu den ortsspezifischen Erfahrungen.

Im **dritten Schritt** werden gestützt auf die Erkenntnisse aus den ersten beiden Schritten und aus den Teilprojekten 1 und 2 „Best Practice“ - Empfehlungen formuliert. Wo dies möglich und sinnvoll ist, werden die empfohlenen Regeln, Instrumente und Werkzeuge spezifisch auf einzelne Altstadt- Typen bezogen.



In das Vorgehen mit Rückschlüssen fliessen die Erkenntnisse aus den beiden Teilprojekten „Altstadttypen“ und „nachhaltige Nutzung“ ein.

## 2 Wo liegen die Probleme? Wo drückt der Schuh?

### 2.1 Fakten

Die historischen Zentren der kleineren und mittleren Städte erfahren zurzeit einmal mehr in ihrer Geschichte einen grösseren **Strukturwandel**.<sup>1)</sup> Der Wegfall von Geschäftsnutzungen und damit oft der Einbruch der wirtschaftlichen Grundlage von Liegenschaften stellt Private und öffentliche Hand vor Fragen und Probleme. Die **Prosperität** der Altstädte und ihr Funktionieren als Stadtzentrum sind **in Frage gestellt**. Die **Destabilisierung** gefährdet historische und kulturelle Werte und bringt unerwünschte gesellschaftliche Begleiterscheinungen mit sich.<sup>2)</sup>



Verkaufsplakate, leere Schaufenster, geschlossene Läden und bröckelnde Fassaden: Es besteht vielerorts Handlungsbedarf.

Es hat sich gezeigt, dass ein **aktives Vorgehen** seitens der öffentlichen Hand notwendig ist. Im Verein „Aargauer Altstädte“ haben sich daher die 13 Aargauer Einwohnergemeinden mit Altstädten bzw. Flecken zusammengeschlossen, um ihre traditionellen Kerne zu fördern und zu stärken. Dies in der Überzeugung, dass sich durch die frühzeitige **Einbindung der Akteure** schwer reversible Folgen vermeiden oder mindestens vermindern lassen. Dabei kommt dem **Vorgehen, den Prozessen und der nachhaltigen Nutzung**, vorab der Wohnnutzung, eine zentrale Bedeutung zu. Letztlich führen die Prozesse und die Förderungsabsichten zu Ergebnissen und Massnahmen, die in verbindliche Pläne, Regeln und Instrumente zu kleiden sind, damit sie verbindlich werden. Die **Bau- und Nutzungsordnung und ihre Anchlusserrlasse** stehen im Fokus der Umsetzung. In ihr werden die **Nutzungs- und Entwicklungsinteressen** ebenso wie die **Schutz- und Werterhaltungsinteressen** allgemein verbindlich festgehalten, wie sie im Erarbeitungsprozess gegeneinander abzuwägen und aufeinander abzustimmen sind. Häufig wird in restriktiven Bau- und Nutzungsordnungen und in deren Handhabung durch die Behörden ein Hemmschuh für eine prosperierende Altstadtentwicklung gesehen. Schutzbestimmungen und -verfügungen stünden erwünschten Investitionen entgegen, hört man immer wieder. Doch stimmt das wirklich?

Die 13 Aargauer Altstädte verfügen gesamthaft über rund 135 bau- und planungsrechtliche Erlasse mit Altstadtrelevanz. Darin finden sich zirka **1500 verschiedene Bestimmungen**, die in den Altstädten gelten. Fast alle Regeln sind individuell - spezifisch für die einzelnen Orte. Sie wurden als Grundlage für die Analyse katalogisiert, nach formellen und materiellen Gesichtspunkten kategorisiert und in einer **Matrix** zusammengestellt.<sup>3)</sup> Um die Optik zu erweitern und allgemein angewandte von spezifischen Lösungen zu unterscheiden, wurden vier ausserkantonale Beispiele und die kantonale Muster- BNO in die Analyse der bestehenden Regeln und Instrumente (1. Vorgehensschritt) einbezogen. Die Beispiele von Eglisau, Solothurn, Sursee und Wangen an der Aare wurden gewählt, um **unterschiedliche Altstadttypen** in verschiedenen benachbarten Kantonen betrachten zu können. Aufgrund der Internet-basierten Quellen musste Eglisau jedoch fallengelassen werden, weil sich die Altstadtplanung im Betrachtungszeitraum in einem rechtlich umstrittenen Verfahren befand.

Die Matrix<sup>3)</sup> ist nach folgenden Inhalten gegliedert:

- Zonenplan (rechtskräftig oder in Revision)

- Behördenverbindliche Erlasse, Hilfsmittel, Anreize
- Vorgaben der BNO und weitere Erlasse
- Nutzungsbestimmungen der BNO
- Schutzbestimmungen Stufe BNO
- Bestimmungen für Neu- und Umbauten
- Dachvorschriften
- Fassadenvorschriften
- Reklamen und Plakate
- Aussenraumbestimmungen
- Verkehrsanordnungen
- Besondere Bauherrschaftspflichten

## 2.2 Quellen

Die geltenden Erlasse sind folgenden Homepages der Gemeinden entnommen und über deren Online- Schalter bezogen worden: [www.aarau.ch](http://www.aarau.ch), [www.aarburg.ch](http://www.aarburg.ch), [www.baden.ch](http://www.baden.ch), [www.bremgarten.ch](http://www.bremgarten.ch), [www.stadt-brugg.ch](http://www.stadt-brugg.ch), [www.kaiserstuhl.ch](http://www.kaiserstuhl.ch), [www.klingnau.ch](http://www.klingnau.ch), [www.laufenburg.ch](http://www.laufenburg.ch), [www.lenzburg.ch](http://www.lenzburg.ch), [www.mellingen.ch](http://www.mellingen.ch), [www.rheinfelden.ch](http://www.rheinfelden.ch), [www.zofingen.ch](http://www.zofingen.ch), [www.badzurzach.ch](http://www.badzurzach.ch). Die Muster- BNO des Departements Bau, Verkehr und Umwelt findet sich unter [www.ag.ch/media/kanton\\_aargau/bvu/dokumente\\_2/raumentwicklung/....](http://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/....) Die ausserkantonalen Grundlagen entstammen folgenden Quellen: [www.eglisau.ch](http://www.eglisau.ch), [www.stadt-solothurn.ch](http://www.stadt-solothurn.ch), [www.sursee.ch](http://www.sursee.ch), [www.wangen-a-a.ch](http://www.wangen-a-a.ch).

Wo Pläne nicht online zugänglich waren, sind sie über die Bauverwaltungen zugestellt worden. Entwürfe von Revisionen konnten nur soweit Berücksichtigung finden, als sie im Sommer 2016 bereits öffentlich waren. Aktuelle Revisionsentwürfe fanden sich nur für Aarau im Internet.

Weitere Quellen sind:

- Eckhaus, Aargauer Altstädte, Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen, Bericht vom 27. Januar 2017 im Auftrag der IG Aargauer Altstädte
- Planar AG für Raumentwicklung, Entwicklung einer nachhaltigen Nutzungsstruktur in der Altstadt, Bericht vom 12. Januar 2017 im Auftrag der IG Aargauer Altstädte
- VLP-ASPAN, Altstadt im Wandel, Beilage zu Hochparterre 5/2013
- [www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)
- VLP-ASPAN, INFORAUM 4/2016
- Schweizerischer Gemeindeverband (Hrsg.), Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen, ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen, Bern, Oktober 2013
- Netzwerk Altstadt: Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz - Bedrohung und Chancen, Burgdorf, 2012

## 2.3 Analyse

Die Bestimmungen, das Regelwerk und die eingesetzten Instrumente des Bau-, Planungs- und Strassenverkehrsrechts sind dem föderalistischen Staatsaufbau entsprechend äusserst vielfältig. Es bestehen bis heute **weder gemeindeübergreifende Monitorings noch systematische Wirkungsanalysen** zum geltenden Bau- und Planungsrecht. Insbesondere die Wirkung von Verkehrs- und Parkierungsregimes auf die Nutzungsstruktur und die Belebung der Altstädte oder die Auswirkungen der heutigen Freizeitkultur auf die Altstädte sind kaum und im Aargau gar nicht untersucht. Es könnte wertvoll sein, wenn die IG Aargauer Altstädte solche und ähnliche **Wirkungszusammenhänge** in naher Zukunft präziser untersuchen lassen würde, um daraus praxisbezogene Folgerungen und Empfehlungen zu gewinnen.

Bis heute **fehlen ebenso systematische Studien über Erfolg oder Misserfolg von rechtlich bedeutsamen Regeln und Instrumenten**. Für welche Inhalte zur Förderung erwünschter und zum

Ausschluss unerwünschter Entwicklungen eignen sich Richtpläne, Richtlinien, Allgemeine Nutzungspläne, Sondernutzungspläne usw.? Mit dem vorliegenden Teilprojekt soll versucht werden, auf solche und ähnliche Fragen aus der Praxis und mit Bezug auf langjährige **Beobachtungen und Erfahrungen** Antworten zu geben. Der Blick über die Kantonsgrenze hinaus, insbesondere die Beispiele von Solothurn und Sursee, zeigen, dass in zwei Nachbarkantonen mehr wegweisende und/oder behördenverbindliche und weniger grundeigentumsverbindliche Regeln und Instrumente in Altstädten eingesetzt werden. Es kann vermutet werden, dass damit mehr Flexibilität für den konkreten Einzelfall angestrebt wird, um damit die Herausforderungen der Vitalisierung und Prosperitätsförderung aufzunehmen. Wie sich die damit weniger hoch gewichtete Rechtssicherheit in der Altstadtentwicklung konkret auswirkt, wäre es wert, näher untersucht zu werden, übersteigt jedoch die Möglichkeiten im Rahmen dieser Studie.

## 2.4 Erkenntnisse aus der Analyse, aus den anderen Teilprojekten und der Literatur

Wo der Schuh drückt und wo die aktuellen Probleme der Altstädte liegen, lässt sich anhand der Grundlagenanalyse (Kap. 2.3), der Ergebnisse der Teilprojekte 1<sup>2)</sup> und 2<sup>4)</sup> sowie aufgrund der Literatur wie folgt zusammenfassen:

- **Pläne und Vorschriften** sind das eine, die **Handhabung und der Vollzug** das andere. Pläne und Regeln wirken über die Praxis und den Vollzug. Die Handhabung und der Vollzug sind wichtiger als Pläne und Vorschriften, die Papier bleiben.
- **Prozesse, gemeinsame Projekte und das Zusammenspannen von Akteuren** sind das A und O zur Stärkung der Altstädte.<sup>4)</sup>
- Massnahmen zum Schutz und zur Stärkung und Entwicklung der Altstädte müssen über Bauregeln und das Stadtmarketing **hinausgehen**.
- Das **Regelwerk** zum Planen und Bauen ist aus Gründen der Rechtssicherheit **dicht, aber nicht immer präzise**.
- Es ist **nicht** ersichtlich, dass ein geringerer Schutz die Prosperität, die Lebensqualität und die Frequentierung der Altstädte erhöhen würde.
- Die historischen Zentren stellen einen mannigfachen Wert dar. Sie sind **Identifikationsort, sozialer Kern und bedeutender Wohnort**. Ohne Schutz und Pflege kein Tourismus, keine Anziehung und keine Belebung.
- Zahlreiche Grundsätze gelten für alle Altstadttypen. Die konkreten Ziele, Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften sind aber **aus der historischen, baukulturellen und städtebaulich-ortsspezifischen Situation herzuleiten**.
- **Klare Zielvorstellungen sind nötig**, um klare Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen zu erlassen.
- Auch eine ruhige Altstadt kann lebenswert sein.<sup>4)</sup>
- Wichtig ist, dass die Altstadt ein **Begegnungsort** ist und nicht zum Privatquartier mutiert.
- **Erdgeschosse** sollen **soweit möglich publikumsorientiert** sein, in Nebengassen kann das Wohnen auch im EG sinnvoll sein.<sup>2)</sup>
- Die Bau- und Nutzungs- Regeln für die Altstädte müssen gewährleisten, dass auf geänderte und **sich verändernde Bedürfnisse** reagiert werden kann.
- Leerstände sollen bespielt werden (wenn nötig und erwünscht Zwischennutzungen und Ausnahmen gewähren).<sup>2)</sup>
- Die Grundversorgung gewährleistet Laufkundschaft. **Wohnen und Detailhandel bedingen einander**. Die Distanz von Frequenzbringern zur Altstadt muss so klein wie möglich sein.<sup>5)</sup>
- Gefahren und Potenziale der Altstadtentwicklung machen den **Einbezug des Umfelds** nötig (z. B. die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und Nachbarquartieren in der Planung von publikumsintensiven Einrichtungen, wie Fachmärkten, Freizeiteinrichtungen, Einkaufszentren usw.).<sup>5)</sup>
- Die Verzettlung von publikumsanziehenden Funktionen in der Peripherie hat die grösste **Negativwirkung** für die Altstädte.

- **Nachbargemeinden** müssen im eigenen Interesse ein starkes Regionalzentrum mittragen (Das entsprechende Bewusstsein ist schlecht entwickelt).
- Altstädte sind ein **Modell für das verdichtete Bauen**.



Unsere Altstädte sind Identifikationsort, sozialer Kern und bedeutender Wohnort. Ohne Schutz und Pflege gibt es keinen Tourismus, keine Anziehung und keine Belebung.

## 2.5 Umfrage

Die Analyse, wo in unseren Altstädten - namentlich bei den Regeln für das Planen und Bauen - der Schuh drückt, wäre unvollständig, wenn nicht die **Erfahrungen und Wirkungen** der zahlreichen Bestimmungen, Instrumente und Pläne erfragt worden wären. Eine schriftliche Umfrage im Zeitraum Mitte Juni bis Mitte September 2016 ging daher folgenden **Fragen** nach:

- Wie sehen die Städte ihre eigenen Instrumente und Regeln?
- Welche Erfahrungen wurden damit gemacht?
- Welche Wirkungen wurden damit erzielt?
- Was hat sich bewährt?
- Was erweist sich als hinderlich?

Die Umfrage richtete sich einerseits an die **Bauverwaltungen** der 13 Aargauer Altstadt- Gemeinden und andererseits (in angepasster Form) an die drei **kantonalen Fachstellen** Denkmalpflege, Ortsbildpflege und Kantonsarchäologie. Sie umfasste rund 70 Fragen und war wie folgt gegliedert: <sup>3)</sup>

1. Allgemeine Fragen zum Einstieg (Grundhaltung, Anreize und Restriktionen: Was hat sich bewährt? Was nicht? Weshalb, weshalb nicht?)
2. Gemeindespezifische Fragen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
3. Gemeindespezifische Fragen zu den weiteren Erlassen (Reglemente, Richtlinien, Weisungen, Merkblätter, Richtpläne, Inventare)
4. Fragen zu Praxis und Vollzug: Was läuft gut? Wo hapert es?
5. Stellungnahme zu Hypothesen

## 2.6 Erkenntnisse aus der Umfrage

Die numerische Bilanz der Fragenbeantwortung, getrennt nach Bauverwaltungen und kantonalen Fachstellen, führte zu Erkenntnissen im „**Bericht über die Auswertung der Befragung von Gemeinden und kantonalen Fachstellen zu Praxis und Erfahrungen mit Regeln und Instrumenten der Altstadtplanung**“ vom 11. November 2016, der allen teilnehmenden Stellen zugestellt wurde. <sup>3)</sup> Separat wurden die Antworten auch nach den Altstadttypen <sup>2)</sup> ausgewertet. In Kommentaren des Verfassers zu den Antworten auf die einzelnen Fragen wurden schliesslich in Verbindung mit der eigenen Analyse (Kap. 2.4 f.) erste Folgerungen für die „Best Practice“- Empfehlungen gezogen. <sup>3)</sup> Die **wichtigsten Erkenntnisse und Folgerungen** aus der Umfrage lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 2.6.1 Grundhaltung, Anreize und Restriktionen

- Präzise, detaillierte Regeln sind gefragt (Rechtssicherheit).

- Strenge Regeln und Schutzbestimmungen werden nicht per se als entwicklungsfeindlich beurteilt. Je nach Formulierung und Handhabung besteht aber die Gefahr, dass sie guten innovativen Lösungen entgegenstehen.
- Prosperierende Entwicklung bedingt vor allem:
  - Professionelle Beratung und Kommunikation unter klaren Zielen
  - Bewahrung der Struktur (Identität und Substanz)
  - Klarheit bezüglich allfälligen Ersatz- und Neubaumöglichkeiten
- Als Entwicklungshindernisse werden genannt:
  - Generelle, ausnahmslose Abbruchverbote
  - Technische Normen wie Brandschutz, Wärmeschutz, Energiegewinnung etc.
  - Dachausbau- Restriktionen vor allem betreffend Belichtung und im 2. Dachgeschoss.
- Wichtigste Anreize sind die finanzielle Unterstützung und die Beratung.
- Reduktion des Schutzes ist kein Thema.

Die Antworten unterscheiden sich mehr nach Stadtgrösse als nach Stadtfunktion. In den Altstadttypen 1 und 2 gemäss <sup>2)</sup> sind die Erfahrungen verständlicherweise grösser und der Umgang mit den Bestimmungen ist souveräner als in den Typen 3, 4 und 5.

### 2.6.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- In 10 der 13 Gemeinden sind BNO- Revisionen im Gang. Die „Best Practice“- Empfehlungen können und sollen in die Revisionen einfließen.
- Die Altstadtbestimmungen der geltenden BNO haben sich in der Regel bewährt, ausser «Gummi-§§». Qualitative Bestimmungen sind in den Altstädten dominant und unverzichtbar. daher sollten sie möglichst klar formuliert sein.
- Die Zielumschreibungen für die Altstadt sind in den BNO häufig ungenügend.
- Die Gefahren für die Altstadt sind je nach Typ sehr unterschiedlich. In grösseren Städten sind es häufig die nächtlichen Nutzungen und gewisse Nutzungsaneignungen, die Probleme verursachen, in kleineren Städten der Exodus von Gewerbe und Detailhandel sowie fehlende Investitionsbereitschaft
- Die Bestimmungen über die Struktur- und Substanzerhaltung, den Brandmauerschutz und die ermöglichte Nutzungsdurchmischung werden als wichtige, die Identität der Altstadt wahrende Normen gesehen. Ohne deren Schutz keine Anziehungskraft.
- Technische Normen (bzw. ihre Anwendung) werden als entwicklungs hemmende Faktoren beurteilt.
- Der Immissionsschutz ist (noch) kaum ein Thema.
- Mit Schutzbestimmungen wird in der Praxis sehr unterschiedlich, da und dort auch etwas willkürlich umgegangen.
- Vielenorts sind die Voraussetzungen für einen allfälligen Abbruch (und Ersatzneubau) unklar.
- Dachvorschriften sind wichtig für zeitgemässe Wohnnutzung.
- Die BNO kann nicht alles regeln, was in der Altstadt regelungsbedürftig ist. Es braucht Anchlusserlasse verschiedener Art, für die die BNO die Grundlage bilden muss.

Bei guten Vorschriften ist deren Handhabung entscheidend. Fast noch wichtiger als gute Regeln sind das Erkennen und Befolgen von Werten und Haltungen. Gute fachliche Beratung ist unabdingbar.

### 2.6.3 Weitere Erlasse

- Weitere Erlasse, Hilfsmittel und Anreize sind hilfreich. Die BNO kann nicht alle Details regeln, die in der Altstadt erforderlich sind.
- Die gute Beratung ist zentral, erfolgt aber zurzeit je nach Stadtgrösse und Bedeutung sehr unterschiedlich. Die Beratung muss von der Bauverwaltung eingeleitet werden.
- Kommissionen, Gutachter und kantonale Stellen unterstützen fachlich.
- Wegleitungen und Musterbeispiele sorgen behörden- und kommissionsintern für Konstanz.

- Richtlinien, Konzepte und Wettbewerbe haben erst in den grösseren Städten Bedeutung (Typen 1 und 2)
- Inventare werden in grösseren Städten (Typen 1 und 2) eher berücksichtigt.
- Die Reklame- und Plakatierungsvorschriften sowie deren Handhabung sind sehr unterschiedlich.

Vor allem in kleineren Gemeinden sind die Grundlagen (Inventare, Richtlinien) und deren Anwendung zu verbessern.

#### 2.6.4 Handhabung und Vollzug

- Die (Selbst-) Einschätzungen sind (naturgemäss) unterschiedlich.
- Die politische Akzeptanz von Anträgen aus den Bauverwaltungen ist verbreitet hoch.
- Das Verwaltungsgericht stützt in den meisten Fällen die „gelebte Praxis“, sofern dafür eine genügende Rechtsgrundlage vorhanden ist.
- Die Akzeptanz von Hinweisen und Entscheiden bei den Bauherrschaften ist in grösseren Gemeinden i.R. höher als bei kleineren.
- Beschwerdefälle werden meist mit 0 – 2% der Fälle angegeben bei 2 Ausnahmen.
- Dach- und Schaufenstervorschriften bereiten am häufigsten Sorgen.

In kleineren Gemeinden sollte die Stärkung der Altstadt mit einer Stärkung der Bauverwaltung in Fachwissen und Professionalität einhergehen.

#### 2.6.5 Hypothesen

Die Umfrage schloss mit 20 teilweise provokativen Hypothesen, für die der Grad der Zustimmung oder Ablehnung erfragt wurde. Folgende Hypothesen finden die breiteste Unterstützung:

- Konstanz, Kontinuität und Gleichbehandlung in der Bewilligungspraxis über viele Jahre hinweg sind wichtig.
- Der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ist hilfreich und sollte frühzeitig erfolgen.
- Die Altstädte brauchen engagierte „Anwälte“ sowie qualitätsbewusste „Kümmerer“ und „Augenöffner“. Je mehr desto besser. Ein Altstadtkoordinator allein kann's nicht richten.
- Kompetente Fachstellen und -kommissionen brauchen Einfluss- und Durchsetzungskompetenzen.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bedarf der aktiven Pflege und des Vorbilds und Vorreiters der Stadt.
- Schutz und Nutzung müssen immer unter einen Hut gebracht werden, damit ein Vorhaben bewilligungsfähig ist.

Die breit unterstützten Hypothesen finden Aufnahme in die nachfolgenden Empfehlungen.



Die Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften sind aus der historischen, baukulturellen und städtebaulich- ortsspezifischen Situation herzuleiten.

### 3 Ziele für unsere Altstädte

Aus allen Quellen, aus der Analyse (Kap. 2.4) und aus den Umfrageergebnissen geht hervor, dass klare **Zielvorstellungen** im Vordergrund einer **Altstadtstrategie** stehen, die schliesslich (unter anderem) ihren Niederschlag im wichtigsten kommunalen, den Lebensraum gestaltenden Regelwerk, der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), finden müssen. Dabei sind **ortsspezifische Altstadtperspektiven** aus den Stärken und Schwächen sowie aus den Chancen und Potenzialen heraus über einen längeren Zeithorizont zu entwickeln.

In dieser Arbeit wird mit besonderem Blick auf das Planen und Bauen in den Aargauer Altstädten von Zielen ausgegangen, die aufgrund der Empfehlungen aus den Teilprojekten 1 und 2 sowie aus der Problemanalyse und den übrigen Quellen eine **allgemeine Gültigkeit** beanspruchen können. Im Sinne von **Grundsätzen oder Prinzipien** werden die folgenden BNO-relevanten Ziele als Grundlage für orts- und altstadttypen-spezifische Konkretisierungen für wichtig erachtet:

- Die Altstadt ist lebendig und lebenswert zu erhalten, aufzuwerten und als Identitätsträgerin und Wahrzeichen zu pflegen und zu stärken. Auslagerungen zentrumsrelevanter Nutzungen sollen vermieden werden.
- Es gilt, die eigenständige Identität des Ortes zu stärken und zu entwickeln, um dem Verlust an Attraktivität und Kaufkraft (besonders in den Altstadttypen 1 bis 3<sup>2)</sup>) zu begegnen.
- Eine (je nach Altstadttyp) ausgeprägte Vielfalt und Dichte an nachhaltigen Nutzungen ist zu ermöglichen und zu unterstützen. Die Altstadt soll (je nach Altstadttyp) Wohn- und Arbeitsraum, Ort des Handels und von Dienstleistungen mit einem breiten Angebot an Kleingewerbe und Gastronomie sowie ein Zentrum von kulturellen, gesellschaftlichen und multifunktionalen Einrichtungen in einem ausgewogenen Mix sein.<sup>4)</sup>
- Je nach vorhandenem Potenzial sollen bestimmte Nutzungen bestimmten Bereichen oder Gassen vorbehalten werden, um gute Nachbarschaften und Synergien zu ermöglichen.
- Die Schutz- und Entwicklungsinteressen sind so in Übereinstimmung zu bringen, dass die städtebauliche Grundordnung in den Eigenheiten und Merkmalen ihrer Struktur und Gestalt weitergeführt wird.
- Es sind Anreize und ein gutes Umfeld zur Förderung der erwünschten (ortsspezifischen) Altstadtentwicklung zu schaffen, die den Charakter erhalten und den Anforderungen des wirtschaftlichen Wohlergehens und der sozialen Veränderungen entsprechen.
- Historische Authentizität ist zu wahren, ohne (namentlich beim Wohnen) auf heutige Qualitäts- und Komfortansprüche zu verzichten.
- Die öffentlichen Räume sollen als multifunktionale Begegnungsräume zum Verweilen einladen und für viele Gesellschaftsgruppen attraktiv sein.
- Die für die Nutzung und Aneignung der öffentlichen Räume wichtigen Erdgeschosse der umliegenden Bauten sollen (je nach Altstadttyp) publikumsorientiert genutzt und gestaltet werden. Je nach Potenzial und Nachfrage sollen sie auch anderweitig, z. B. als sogenannte Para- Läden (zwischen)genutzt werden können, um Leerstände zu vermeiden.<sup>2) 6)</sup>
- Die Erreichbarkeit und die Mobilitätsqualität sind auf die erwünschte Frequentierung der Altstadt auszurichten. Flanieren, Begegnen, Einkaufen und Aufhalten verlangen nach einer

fussgängerfreundlichen Gestaltung mit dem Ziel einer erhöhten Erlebnisdichte und nach einem entsprechenden Verkehrsregime.

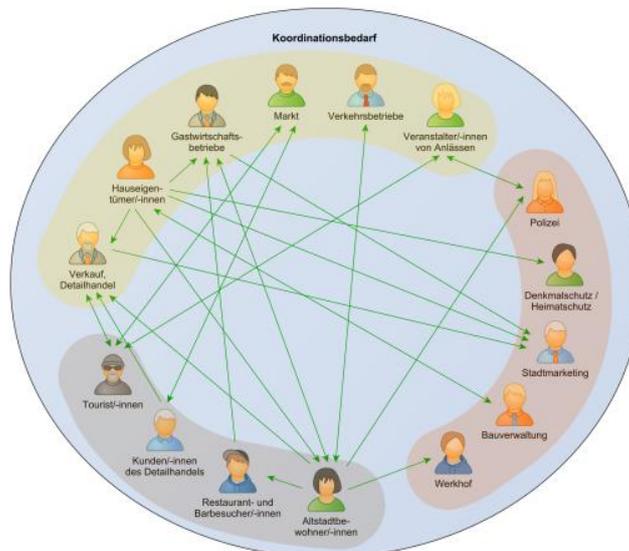
- Es ist ein konstruktives Klima der Zusammenarbeit unter den Akteuren, Eigentümern, Nutzerinnen und Nutzern und den Behörden zu schaffen und zu pflegen.
- Die Koordinations-, Planungs- und Projektierungsprozesse sollen partnerschaftlich und unbürokratisch gestaltet werden.



Belebt, rege genutzt, gepflegt und gut gestaltet wünschen wir uns die Gassen unserer Altstädte: Wahrzeichen und Identitätsträgerinnen.

#### 4 An wen richten sich welche Empfehlungen?

Um als Nachschlagewerk optimal zu dienen, erscheint es zweckmässig, die verschiedenartigen, in den nachfolgenden Kapiteln 5 und 6 thematisch gegliederten Empfehlungen den verschiedenen Nutzungsinteressen und Adressaten zuzuordnen.<sup>4)</sup> Damit soll eine **Orientierungshilfe** gegeben, die Gebrauchstauglichkeit erhöht und die Anwendung der Empfehlungen möglichst benutzerfreundlich gestaltet werden.



Zahlreiche Interessengruppen und Akteure sind die Adressaten (vgl. Teilprojekt 2, Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt <sup>4)</sup>)

Kapitel	Adressatinnen und Adressaten, Akteure	Behörden								Nutzer/-innen				Anbieter/-innen						
		Gemeinderat	Bauverwaltung	Kommission, Beirat	Stadtmarketing	Polizei	Werkhof	Denkmalpflege, Archäologie	Kanton, Region	Bewohnerschaft	Restaurantgäste	Kundschaft	Tourist/-innen	Detailhandel	Hauseigentümer/-innen	Architekt/-innen	Ortsplaner/-innen	Gastgewerbe	Märkte, Veranstalter/-innen	Verkehrsbetriebe
<b>5</b>	<b>Teil A: Anwendung und Vollzug</b>																			
5.1	Beratung und Kommunikation verbessern	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5.2	Die Bedeutung von Inventaren und Bauuntersuchungen erkennen	○	●	●										○	●					
5.3	Den Schutzbestimmungen muss besser nachgelebt werden	●	●	●	○			●	○					○	●	●		○	○	●
5.4	Einpassen, nicht anpassen	○	●	●	○			●	○					○	●	●				
5.5	Technische Normen flexibel und sachgerecht vollziehen	○	●	●		○		●	○					○	○	●				●
5.6	Der öffentliche Raum ist Gemeindesache	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5.7	Reklamen ja, aber... - Plakate nein, ausser...	●	●	●	○	●	○			○				●	○	○		●	●	○
5.8	Baugesuche und -bewilligungen in der Altstadt fordern mehr als üblich	●	●	●				○	○					○	●	●		○		○
5.9	Richtlinien, Richtpläne und Merkblätter professionell handhaben	○	●	●	○	○	○	○						○		○	○			○
5.10	Mobilität in der Altstadt heisst Flanieren	●	●		○	●				●	○	○	○	○	○		○	○	○	○
<b>6</b>	<b>Teil B: Altstadtplanung</b>																			
6.1	Konkrete Ziele stehen am Anfang	●	●	○	●	○	○	○	○	●				○	●	○	○	○	○	○
6.2	Der Planungsprozess ist zentral.	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6.3	Erfolgversprechende Planung beginnt mit professioneller Beratung – und endet nicht.	●	●	●	○			○	○						○	○				
6.4	Planen ohne aktive Kommunikation geht nicht.	●	●	○	○	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○
6.5	Den Rand und die Umgebung einbeziehen.	●	●	●	○			○	○	○				○	○	●	●	○	○	○
6.6	Altstädte müssen ein Thema der Kantonalen Richtplanung und der Regionalpläne werden.	○	○	○	○			○	●					○	○	○				
6.7	Was gehört in die BNO?	●	●	●				○	○					○	○	○	●	○		
6.8	Was gehört in den Zonenplan?	●	●	●				○	○					○	○	○	●	○		
6.9	Nicht am Ast sägen, auf dem wir sitzen!	●	●	●				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○
6.10	Details gehören in separate Erlasse!	●	●	●	○	○		○	○					○	○	○	○	○		○
6.11	Inventare ersetzen Bauuntersuchungen nicht - und umgekehrt.	○	●	●				○	○					○	●	●	○			
6.12	Struktur, Identität und prägende Substanz definieren die Erhaltungsprioritäten.	●	●	●				○	○	○				○	●	●	●	○	○	
6.13	Dachvorschriften ermöglichen zeitgemässe Wohn- und andere Bedürfnisse.	●	●	●	○			○	○					○	○	○				
6.14	Fassaden und ihre Gestalt bestimmen den Raum.	●	●	●	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
6.15	Freiraum-, Möblierungs- und Reklamebestimmungen sind unabdingbar	●	●	●	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6.16	Richtlinien, Richtpläne und Merkblätter zielgerichtet und unterstützend einsetzen.	●	●	●	○	○	○	○												○
6.17	Altstadtgerechte Mobilität	●	●	●	○	○		○						○			○	○	○	○

Legende:



● Prioritäre Adressat/-innen und Akteure (Federführung und/oder wichtige Partner)

○ Sekundäre Adressat/-innen und Akteure (nicht federführend, aber Mitwirkung wichtig, besonderes Interesse)

○ Mitbeteiligte und Betroffene

## 5 Empfehlungen Teil A: Anwendung von Vorschriften und Vollzug

Der erste Abschnitt der „Best Practice“- Empfehlungen ist der Anwendung und dem Vollzug der Altstadt- Bestimmungen, ihrer Regeln, Instrumente und Werkzeuge gewidmet: Erstens - das haben die Problemanalyse und die Umfrage gezeigt - hapert es häufig in der praktischen Handhabung und Umsetzung. Zweitens hängen die Zielerreichung und die Qualität von Projekten direkt von konkreten Vorhaben und ihrer Realisierung ab. Drittens greifen noch so gute Bestimmungen und Regeln nicht, wenn sie nicht mit Fingerspitzengefühl, Fach- und Sachverstand sowie hoher sozialer Kompetenz vollzogen werden. Viertens stehen eher bescheidene und nicht in jeder Beziehung makellose Regeln bei kluger und sensibler Anwendung durch Bauherrschaften, Planer und Behörden guten und innovativen Lösungen kaum im Weg. Voraussetzung ist stets das „Ziehen am gleichen Strick“, das Engagement für Qualität, das Erkennen und Respektieren der strukturellen und substanziellen Werte der Altstadt, ihrer Räume und Bauten sowie die Überzeugung, dass sich - nicht nur aus Mangel an Alternativen - ein Engagement für die Altstadt in vielfacher Hinsicht lohnt. Letztlich sind von der Handhabung und vom Vollzug alle betroffen, die eine Altstadt besuchen und sich in ihr aufhalten: Bewohner/-innen, Grundeigentümerschaften, Gewerbetreibende, Geschäftsleute, Kundinnen und Kunden, Besucher/-innen, Touristinnen und Touristen.

### 5.1 Die Beratung und die Kommunikation verbessern.

Der Beratung kommt eine **hohe Bedeutung** zu, weil Projektieren, Erneuern, Sanieren, Umbauen und gegebenenfalls neu Bauen im Bestand und im Umfeld von Schutzobjekten anspruchsvoll ist.

- **Die frühzeitige Kontaktnahme mit der Bauverwaltung zur Klärung der baulichen Möglichkeiten vor Aufnahme der Projektierung ist entscheidend für Erfolg oder Misserfolg eines Vorhabens.**

Beispiele für Verankerungen in der BNO u.. a. in Baden, Kaiserstuhl, Laufenburg, Lenzburg, Spezialbauvorschriften Rheinfelden.

Die **Bauverwaltung** muss sich als Dienstleisterin zur Klärung von Fragen und als Helferin zur Findung qualitätsvoller, bewilligungsfähiger Lösungen verstehen. In dieser Rolle muss sie frühzeitig **Vermittlerin** zu beratenden Instanzen der Gemeinde, und/oder des Kantons oder zu privaten Beratern sein.

- **Die Bauverwaltung muss helfen und vermitteln.**

Gerade die Altstadtgemeinden tun gut daran, eine **dauernde kompetente**, politisch und von Interessen **unabhängige Fachberatung** zur Hand zu haben, die über lange Zeit aktiv bleiben und für Konstanz sorgen kann. Die Bauverwaltungen (und die Gemeinde- resp. Stadträte) erhalten so Unterstützung aus Disziplinen, die sie nicht alle fachkompetent abdecken und vertreten können.

- **Die Gemeinden sollten eine konstante und unabhängige Fachberatung etablieren.**



Gute Beispiele: Die Kooperation verschiedener Fachleute machte viel beachtete Ersatzbaulösungen möglich: Isegass Lenzburg (links) und Rain 26 Aarau.

Optimal ist (und vielenorts bewährt hat sich) **eine Kommission oder ein Beirat**, dem auch externe Fachleute angehören. Wichtig ist, dass im Gremium eine grosse **Fachkompetenz und Erfahrung in verschiedenen altstadtrelevanten Disziplinen** (z. B. Nutzung, Architektur, Kunstgeschichte, Immobilienwesen, Ortsbild- und Denkmalschutz) vorhanden ist. Ein einzelner Experte kann bei spezifischen Fragen an seine Grenzen stossen. Die Kommission, der Beirat und die Experten brauchen selbstverständlich Rückhalt und Vertrauen seitens des Gemeinde- oder Stadtrats, um Einfluss nehmen und einhellige Fachmeinungen durchsetzen zu können. Auch ist der Einbezug einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege, des Ortsbildschutzes oder des Aargauer Heimatschutzes (z. B. der Regionalberater) in eine Kommission empfehlenswert, weil die Vernetzung gute Lösungen zu befördern und Abläufe zu beschleunigen vermag. Es lohnt sich deshalb, die beratenden Fachleute sorgfältig auszuwählen.

- **Die altstadtrelevanten Aspekte sind in einem Beirat oder einer Kommission zu vereinen.**
- **Dieses Gremium muss Vertrauen geniessen und Kompetenzen haben.**

Gute Beispiele finden sich in verschiedenen Altstädten, so in Rheinfelden, Laufenburg, Zofingen, Lenzburg, Bremgarten, Baden und Aarau

Die Altstädte brauchen engagierte „**Kümmerer**“ sowie qualitätsbewusste „**Augenöffner**“. Diese Funktion wird am besten durch starke Persönlichkeiten aus der Politik, eine engagierte Bauverwaltung mit notwendigem Sensorium und Fingerspitzengefühl und durch fachkompetente Kommissionen oder Personen aus der Öffentlichkeit wahrgenommen.

- **Je mehr engagierte „Kümmerer“ desto besser.**

**Konstanz, Kontinuität und Gleichbehandlung** in der Bewilligungspraxis über viele Jahre hinweg sind wichtig. Dieses Plädoyer betrifft alle Behördenvertreter/-innen. Es lohnt sich deshalb auch, in die **Schulung und Weiterbildung** im Zusammenhang mit Fragen der Altstadtentwicklung zu investieren. Das „Netzwerk Altstadt“ bietet über die Vereinigung für Landesplanung (VLP- ASPAN) und verschiedene Kanäle immer wieder Möglichkeiten. Auch die IG Aargauer Altstädte und der Kanton seitens BVU und BKS stellen zu verschiedenen, auch spezifisch aargauischen Themen, Hilfen zur Verfügung.

- **In der Bewilligungspraxis sind Konstanz, Kontinuität und Gleichbehandlung wichtig.**

Sind von einem Vorhaben denkmalgeschützte Bauten betroffen (auch von Vorhaben in deren Umgebung) ist der frühzeitige **Einbezug der kantonalen Denkmalpflege** nicht nur geboten sondern unabdingbar. Er sollte in Absprache mit der Bauverwaltung erfolgen. Sind Grabarbeiten vorgesehen, ist frühzeitig mit der **Kantonsarchäologie** Kontakt aufzunehmen. Die Schutzvorgaben sollen nicht erst zum Zeitpunkt der Baueingabe beurteilt werden. Schutzauflagen sollten vorhersehbar sein und schon bei der Projektierung berücksichtigt werden können.

- **Die Kantonale Denkmalpflege resp. die Kantonsarchäologie frühzeitig via Bauverwaltung einbeziehen.**

Gute Beispiele: In verschiedenen Gemeinden hat die Kantonale Denkmalpflege in der Altstadtkommission Einsitz. Das bewährt sich.

Fachkompetente Beratungen von Bauherrschaften müssen einsetzen, bevor ein Projekt konkret in Arbeit genommen wird. Ein **Zielgespräch** zwischen potentiellem Gesuchsteller und einer fachlich versierten Vertretung der Bewilligungsinstanz sollte am Anfang jeder Projektierung stehen.<sup>2)</sup>

- **Zielgespräche zu Projektbeginn führen.**

Im Zielgespräch und in der Beratung müssen **Schutz- und Nutzungsinteressen optimal abgestimmt und unter einen Hut gebracht werden**, damit ein Vorhaben schliesslich ohne Konflikte bewilligungsfähig ist. Das gelingt, wenn von Anfang an offen und zielorientiert kommuniziert wird. Die gemeinsamen Anstrengungen von Bauherrschaften und Behörden in der Planungs- und Projektierungsphase werden sich in der Bewilligungsphase auszahlen. Altstadtschutz und -ent-

wicklung vertragen sich gut, wenn mit Augenmass, gegenseitigem Respekt und Verständnis für die vertretenen Anliegen kommuniziert wird.

- **Schutz- und Nutzungsinteressen optimal abstimmen.**

**Schwierigkeiten und Konflikte** sind so früh wie möglich zu erkennen und zu vermeiden. Häufig liegen deren Ursachen in der Kommunikation, seltener in unbegründet restriktiver oder unklarer Handhabung von Bestimmungen, Richtlinien und Hilfsmitteln. Ein systematisches Controlling seitens der Bauverwaltung kann für eine konstante rechtsgleiche Praxis hilfreich sein. Die **Akzeptanz der Entscheide/ Bewilligungen/ Auflagen** kann bei Bauherrschaften und Gesuchstellern erhöht und die Zufriedenheit der Bauherrschaften verbessert werden, wenn die Beratung möglichst früh beginnt. Voraussetzung ist nicht nur eine hohe Fach- sondern auch eine hohe Sozialkompetenz der die Entscheide kommunizierenden Personen.

- **Mit Fach- und Sozialkompetenz entscheiden.**

## 5.2 Die Bedeutung von Inventaren und Bauuntersuchungen erkennen.

**Inventare** sind Bestandsaufnahmen, die die Werte von Bauten, Ensembles und Aussenräumen festhalten. Sie sind wichtige Grundlagen für Planungen, Projektierungen und Bewilligungen (vgl. Kap. 6.11). Vertiefte **Gebäudeuntersuchungen** klären demgegenüber die konkreten Voraussetzungen, Möglichkeiten und Randbedingungen für eine Sanierung oder für bauliche Massnahmen zur Erneuerung.

- **Inventare ersetzen Bauuntersuchungen nicht.**

Gutes Beispiel: Die BNO Baden weist explizit auf die Inventare hin.

## 5.3 Den Schutzbestimmungen muss besser nachgelebt werden.

Der Schutz ist das eine, der Umgang damit das andere. Immer noch wird zeitgemässe Erneuerung in geschützten Bauten oder Ensembles (unter meist wirtschaftlichen Vorwänden) sehr unterschiedlich interpretiert und gehandhabt. **Auskernungen** beispielsweise gereichen langfristig häufig zum Nachteil einer gesamthaft betrachteten Altstadtentwicklung unter Wahrung der kulturellen Werte, der Authentizität und Identität. Bauuntersuchungen helfen, die Erhaltungsprioritäten zu erkennen.

- **Mit Schutz ist fachgerecht und verantwortungsvoll umzugehen.**

**Zeitgemässe Erneuerung** ist ein Begriff, den das Baugesetz im Zusammenhang mit der Besitzstandsgarantie verwendet (§ 68 Abs. 1 BauG). Er erscheint aber auch in BNO- Bestimmungen zu Altstadtzonen. Er ist klärungsbedürftig: Gemäss einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau (AGVE 2014 28) sind mit Unterhalt und zeitgemässer Erneuerung (§ 68 BauG) jene Massnahmen gemeint, die es ermöglichen, die Baute in ihrer inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu garantieren, **ohne Eingriffe in die Substanz der Baute zu unternehmen**, d.h. ohne Räume zu versetzen, Wände heraus zu brechen, neue einzusetzen oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume wesentlich zu ändern. Die Begriffe des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung sind dabei **nicht eng auszulegen**. Nicht allein Vorkehrungen zur Erhaltung, sondern auch solche zur Modernisierung von Bauten fallen darunter. Ein Eigentümer kann auch bestehende, unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen **verbessern** und die Baute **dem modernen Wohnstandard anpassen**.<sup>7)</sup> **Auskernungen gehen jedoch über die zeitgemässe Erneuerung hinaus**, weil sie nicht nur Wände und Räume verändern, sondern sogar in die Tragstruktur und die Erschliessung der Baute eingreifen.

- **Zeitgemäss erneuern ja, auskernern nein!**

Je höher der Schutz eines Gebäudes ist (kantonal oder kommunal), desto eingeschränkter sind in der Regel die unter zeitgemässer Erneuerung möglichen Massnahmen. Zeitgemässe Erneuerung erlaubt jedoch meistens **Umnutzungen** der bestehenden Gebäudestruktur und unter Wahrung der wesentlichen inneren und äusseren Substanz. Gerade für die Erdgeschossnutzungen ist dies bedeutsam.

- **Umnutzen im Rahmen von Struktur- und Substanzerhalt sowie der BNO ist problemlos.**

Zeitgemässe Erneuerung erlaubt **Dachausbauten** unter analogen Prämissen. Sie erlaubt es indessen nicht, unbelichtete Dachgeschosse zu Wohn- oder Arbeitszwecken vollständig auszubauen und auszunutzen, wenn sie aufgrund des Schutzes nicht mit Dachaufbauten, -einschnitten und -durchbrüchen versehen werden können.

- **Es gibt keinen Anspruch auf vollständige Ausnutzung.**



Beispiel: Die Fotos aus diesem Werbe- Insetat mögen noch so verführerisch sein: Die Fensteröffnungen dürften in dieser Form in keiner Altstadt möglich sein.

(Teil-) Abbrüche und Neubauten entsprechen nicht der zeitgemässen Erneuerung. Wo generelle Abbruchverbote bestehen, sind Eigentümerschaften von schlecht unterhaltenen Bauten auf ihre **Unterhaltungspflicht** aufmerksam zu machen. Präjudizien für nicht mehr vermeidbare Abbrüche und Sicherheitsrisiken sind zu vermeiden.

- **Unterhalten und zeitgemäss Erneuern sind problemlos.**
- **Wo der Unterhaltungspflicht nicht nachgekommen wird, ist baupolizeilich einzugreifen. Bei schwerwiegenden Fällen ist juristische Unterstützung angezeigt und sind notfalls behördlicherseits Ersatzmassnahmen zu treffen.**

Wo die BNO, ein spezifisches Altstadtreglement oder ein Plan nicht klar umschreiben, ob und unter welchen Voraussetzungen allenfalls Neubauten oder Dachausbauten und Anbauten möglich sind, kommt der **Fachberatung** höchste Priorität zu (vgl. Kap. 5.1).

- **Unklares frühzeitig und sachgerecht klären.**

## 5.4 Einpassen, nicht anpassen.

**Gute Lösungen setzen gute Bauherrschaften und gute Architekten voraus.**

Wo an-, um und neugebaut werden kann, sollte die Baugeschichte in einer **zeitgemässen Architektur** weitergeschrieben werden. Geschmäckerliche Anbieterungen und Verkleidungen sind ebenso wenig gängig wie unmassstäbliche Eingriffe oder plumpe Zitate.

- **Subtile zeitgemässe Einpassungen sind authentisch.**
- **Sie sind überall möglich und erwünscht, wo weder ein bestehender struktureller noch ein substanzieller Wert zerstört wird.**



Gute Beispiele (von links nach rechts) aus Zofingen, Aarau und Sursee (LU)

**Wettbewerbe und Studienaufträge** können auch in der Altstadt bedeutungsvolle Instrumente sein, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten, das sich gut einpasst. Konkurrenzverfahren für Projekte und Planungen bieten sich in den Altstädten dort an, wo grundlegende Erneuerungen anstehen und aufgrund der Rahmenbedingungen (Bau- und Nutzungsordnung, Altstadtreglement, Richtplan etc.) ein erheblicher Projektierungsspielraum besteht. Konkurrenzverfahren sind jedoch nur erfolgreich, wenn vorgängig die Investitions-Voraussetzungen geklärt sind und beispielsweise das Inventar und die Bauuntersuchung den Projektierungsspielraum definieren.

- **Projektierungsspielräume mit Konkurrenzverfahren nach SIA 142 oder 143 nutzen.**



Gutes Beispiel: Siegerprojekt Wettbewerb Hotel Schiff, Rheinfelden, 2016. Es wird der Ehrung der Stadt mit dem Wakkerpreis 2016 gerecht.



Gutes Beispiel: Siegerprojekt Wettbewerb Sanierung Wohnhäuser Untere Halde 5 und 7, Baden, 2012. Links: Altbestand Seite Graben, Mitte Sanierungsprojekt Seite Graben, rechts Seite Halden.

## 5.5 Technische Normen flexibel und dennoch sachgerecht vollziehen.

Normen regeln den Normalfall. Der Einzelfall in der Altstadt macht öfter Abweichungen oder Ausnahmen unter Wahrung der Ziele und Zweckbestimmung der Normen nötig. Normen werden in der Praxis oft zu unflexibel und zu Lasten des Substanzschutzes angewandt. Ist dies der Fall, können diese Normen entweder zum Verzicht auf erwünschte Erneuerungen oder zu misslichen Eingriffen führen. Die **Brandschutz- und die Brüstungsnormen** sowie die **Energiesparverordnung**, um nur drei wichtige Erlasse zu nennen, ermöglichen bei **qualifizierten Schutz- und Entwicklungsinteressen Abweichungen oder Ausnahmen**, nicht nur bei kantonalen Schutzobjekten. Auch hier gilt: Frühzeitige Kontaktnahme und Absprachen mit den zuständigen Instanzen!

- **Normen fallspezifisch und mit Augenmass anwenden.**
- **Gegebenenfalls von Abweichungsmöglichkeiten und Ausnahmen Gebrauch machen.**



Gute Beispiele: Brüstungen und Geländer aus unterschiedlichen Epochen entsprechen der spezifischen Situation oder sind weggelassen worden (v.l.n.r.: Aarau, Stadtbach am Zollrain und historische Haldengeländer, Sursee (LU), Mühleplatz und Platz zur Farb)

## 5.6 Der öffentliche Raum ist Sache der Gemeinde.

Der öffentliche Raum prägt unsere Altstädte in besonderem Mass. Er wird durch die angrenzenden Fassaden gebildet und erhält durch sie seinen besonderen Charakter. Die Gassen, Plätze und Höfe sind überwiegend öffentliches Eigentum im Verwaltungsvermögen. Ihre Gestaltung bedarf nicht nur des Unterhalts, sondern der aktiven **Pflege** und des städtischen Vorbilds.

- **An die Pflege und Gestaltung des öffentlichen Raums sind höhere Anforderungen zu stellen.**



Gute Beispiele: Zum Umgebungsschutz gehört in Brugg der traditionelle Belag. In den Hauptgassen von Lenzburg, Aarau und Zofingen sind sorgfältige Neugestaltungen erfolgt (v.l.n.r.)

Vielenorts bestehen Konzepte und Pläne zur Bewirtschaftung des öffentlichen Raums. Ihre Umsetzung, die Pflege und der Unterhalt sind sehr **unterschiedlich geregelt**. Häufig bestehen separate Reglemente (zum Beispiel über den gesteigerten Gemeingebrauch, über die Nutzung, den Güterumschlag, das Marktwesen usw.). Weisungen und Richtlinien sowie Leistungsaufträge betreffend Unterhalt und Pflege ergänzen die Regelungen.

- **Für das empfohlene Instrumentarium im Sinne der Empfehlungen der Teilprojekte 1 und 2 wird auf Kapitel 6 verwiesen.<sup>2) 4)</sup>**

Bei welcher Verwaltungsstelle (Bauamt, Werkhof, Unterhaltsabteilung, Polizei, Altstadtkoordination) welche Obliegenheiten angesiedelt sind, ist zweitrangig. Wichtiger sind die Sensibilität, ja die Leidenschaft und das Augenmass der Mitarbeitenden für die gestalterischen Belange und die Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum. Hier sollten „Kümmerer“ angestellt und verantwortlich sein. Je grösser die Altstadt desto verteilter sind die Obliegenheiten. In den grösseren Städten ist daher die Bezeichnung einer **Koordinationsstelle** für Altstadtfragen hilfreich. Ihr obliegt die Zusammenführung verschiedener Interessen und die Einleitung und Durchsetzung von Massnahmen bei den verantwortlichen Stellen.

- **Die Altstadtaktivitäten sensibel und mit offenen Augen koordinieren und gestalten.**

Die heute übliche **Aneignung** des öffentlichen Raums durch verschiedene gesellschaftliche Gruppen – auch „Mediterranisierung“ genannt – ist gleichzeitig **Chance und Gefahr** für die Altstadt. Überhand nehmende **Möblierungen** aller Art und **Event- Architekturen** sind in aller Regel zwar reversibel und zum Teil auch kurzlebig. Sie können die Ambiance und die Atmosphäre einer Altstadt aber stören und Benutzer/-innen verärgern. Im Extremfall können sie gar gute Geschäfte vertreiben. Auch bei der Platzierung von **Marktinfrastrukturen** (Stände, Zelte usw.) ist daher auf das Altstadtbild, auf Sichtbezüge sowie Schutzobjekte (auch Brunnen, Denkmäler usw.) Rücksicht zu nehmen.

- **Die Altstadt nicht als Event- Kulisse missbrauchen.**



Negativbeispiele: Obschon reversibel und teils kurzzeitig, gehören solche Installationen und Möbel nicht in die Altstadt.

Wo Möblierungen und Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums nicht so geregelt sind, dass Wünschbares ermöglicht, Unerwünschtes aber ausgeschlossen werden kann (vgl. Kap. 6.15), müssen Sensibilität und gutes Augenmass die Praxis leiten. „Eintagsfliegen“ bleiben meist ohne positive Wirkung. Sie sind zu **vermeiden**, weil sie das Altstadt- Image schädigen. Sinnvoll ist eine Verbindung zwischen ortsansässigem Detailhandel und Infotainment, z. B. eine Modeschau "uff de Gass". Auch bei guten Regelungen sind stets Sensibilität und Augenmass gefragt.

- **Bei Anlässen und bei der Nutzung des öffentlichen Raums auf die Wirkung achten.**

**Verkaufsstände und -ständer** von angrenzenden Geschäften tragen grundsätzlich zur Belebung und Erlebnisdichte des öffentlichen Raums bei. Sie bedürfen in der Regel nur einer Bewilligung im Rahmen der Regelung des gesteigerten Gemeingebrauchs, während für **gastronomische Nutzungen** (Gassen- und Platzwirtschaften während des ganzen Sommers) überdies eine **Baubewilligung** nötig ist. Im Rahmen der Baubewilligung soll **nicht nur betrieblichen sondern auch gestalterischen Aspekten (Möbiliar, Sonnenschirme, Reklamen)** gebührend Rechnung getragen werden. Billige Ausstattungen und Einrichtungen können das Image einer Gasse oder eines Platzes, ja der ganzen Altstadt, negativ beeinflussen und daher kontraproduktiv wirken. Erfahrungen zeigen, dass Gastgewerbebetriebe oft selber froh sind, wenn nicht nur gleiche Anforderungen für alle, sondern auch erhöhte Ansprüche gelten.

- **Bei Aussenmöblierungen gestalterisch hohe Ansprüche stellen.**

Auch **öffentliche Möblierungen** wollen **sorgfältig ausgewählt und platziert** sein (das ist z. B. eine vornehme Aufgabe für eine Altstadtkommission):

- **Informationsträger, Verkehrssignale, Wegweiser etc. zurückhaltend einsetzen, zusammenfassen und bündeln.**
- **Stangen- und Schilderwald vermeiden.**
- **Sitzbänke, Entsorgungseinrichtungen nach Stadtbild- und Stadtmarketingkriterien wählen und einheitlich einsetzen.**
- **Stadtpläne, Wegweiser, Orientierungshilfen und Infotafeln sorgfältig platzieren. Letztere sollen sich auf Einrichtungen und Institutionen mit hoher öffentlicher Bedeutung konzentrieren.**



Beispiele (v.l.n.r.): Lenzburg, Orientierungssystem und Veloabstellplätze Torgasse; Sursee (LU), Entsorgungsstelle Altstadt.

Eine besondere Art der Nutzung des öffentlichen Raums stellt **Public WLAN** dar.

- **Es ist auf die unsichtbare Platzierung der Sende- und Empfangsanlagen zu achten.**

## 5.7 Reklamen ja, aber... - Plakate nein, ausser...

Als Reklame werden alle der Werbung dienenden Elemente und Einrichtungen wie Schrift, Form, Farbe, Ton, Beleuchtung und andere Mittel verstanden. Reklamen können **Fremdreklamen, Eigenreklamen oder Firmenanschriften** sein. Plakate sind eine besondere Form von Fremdreklamen. Reklamen und Plakate können den öffentlichen Raum visuell stark bestimmen. Verschiedene Gemeinden haben das Reklamewesen nur rudimentär im Polizeireglement geregelt. Wo dies zutrifft, kommt der praktischen Handhabung grosse Bedeutung zu.

- **Plakate** lenken ab, wollen dominieren und gehören deshalb **generell nicht in die Altstadt** (auch politische Abstimmungs- und Wahlplakate nicht). **Ausnahmen** können gut situierte **Kulturplakatstellen** und öffentliche Aushänge bilden.

**Eigenreklamen und Firmenanschriften** gehören traditionell zum Altstadtbild. Deshalb kommt bei der Beurteilung dem Charakter der Umgebung eine entscheidende Rolle zu. Sie müssen sich gut in die gebaute Umgebung einfügen. Bei geschützten Objekten sind die Massstäbe noch strenger. Der **streng zu handhabenden Bewilligungspraxis** kommt hohe Bedeutung zu, wird die Bewilligungspraxis doch auch von der Konkurrenz mit Argusaugen verfolgt.

- **Reklamen im historischen Umfeld verlangen bezüglich Grösse, Anzahl, Wirkung und Gestaltung respektvolle Zurückhaltung.**
- **Fassadenhohe Baureklamen sind ebenso ein „No Go“ wie grelle Leuchtreklamen.**

Sogenannte **Kundenstopper** überstellen heute oft den öffentlichen Raum. Eine **restriktive Regelung** und Zurückhaltung tun Not, weil diese Art von Reklame nicht nur Konflikte auslöst, sondern von ihr auch Gefahren für Seh- und Gehbehinderte oder für Notfallsituationen ausgehen. Aus

wirtschaftlicher Sicht ist die Einschränkung der Kundenstopper- Werbung vertretbar, weil sich ihre Wirkung neutralisiert.

- **Je weniger Kundenstopper- Werbung desto besser.**



Negativbeispiele: Billigmöblerungen und -reklamen werben den öffentlichen Raum ab und behindern das Flanieren und Zirkulieren.

## 5.8 Baugesuche und -bewilligungen in der Altstadt fordern mehr als üblich.

Die meisten Gemeinden kennen eine **erweiterte Bewilligungspflicht** in ihrer Altstadt, indem ortsbildrelevante bauliche Massnahmen über die in anderen Zonen üblichen Regeln hinaus bewilligungspflichtig sind. Ebenso besteht für gewisse Massnahmen eine Meldepflicht. Gestützt auf § 51, Abs. 3 BauV empfiehlt es sich, je nach Vorhaben und Notwendigkeit für eine profunde Beurteilung **weitere Unterlagen** wie Modelle, Fotomontagen, Material- und Farbmuster, eine Fassadenabwicklung unter Einbezug der Nachbarbauten und konstruktive Details einzufordern. Die Gesuchspläne müssen einwandfrei lesbar und verständlich sein und beispielsweise Bestand, Abbruch, Neubau deutlich unterscheiden.

- **Im Zielgespräch (vgl. Kap. 5.1) soll frühzeitig definiert werden, was es an Unterlagen braucht, damit Nachbesserungen wenn möglich vermieden werden.**

Damit Stellungnahmen von Fachstellen und Kommissionen nicht zu viel Zeit in Anspruch nehmen, lohnt es sich oft, um eine genügende Anzahl an Gesuchsdossiers zu ersuchen. So können auch einfacher Absprachen zwischen verschiedenen Prüfstellen erfolgen.

- **Genügende und aussagekräftige Unterlagen in genügender Zahl erlauben eine profunde und zeitsparende Beurteilung von Gesuchen.**

Wo hinsichtlich Anforderungen aufgrund fehlender Bestimmungen und Hilfsmittel Unklarheiten bestehen oder wo Unsicherheiten auftauchen sollten, sind die **Einfügung in die städtebauliche Ordnung, die Wahrung der Baufluchten, des Masstabs und des Brandmurersystems sowie die kubische Gliederung** gemäss vorhandenen Grundmustern **die wesentlichsten Beurteilungskriterien** für bauliche Massnahmen.

- **Unklare oder fehlende Regeln schützen nicht vor einwandfreier Beurteilung.**

Wo ein **Stadtmodell** vorhanden ist oder – sehr empfehlenswert – neu geschaffen wird, sollte von diesem überaus nützlichen Instrument nicht nur von den Fachgremien im Prüfverfahren sondern auch von den Bauherrschaften bei der Projektierung Gebrauch gemacht werden.

- **Ein Stadtmodell ist für das Planen, Projektieren und Beurteilen von grossem Nutzen.**

Beispiel: Aarau verfügt über ein in Module 60 x 90 cm aufgeteiltes Stadtmodell 1:500 über die ganze Stadt und 1:250 für die Altstadt.

## 5.9 Richtlinien, Richtpläne und Merkblätter professionell handhaben.

**Richtlinien und Richtpläne** sind in der Regel - im Gegensatz zu Wegleitungen und Musterbeispielen - auch auf kommunaler Stufe **behördenverbindlich**. Sie müssen allgemein bekannt sein, damit sich auch übergeordnete Instanzen bei Beschwerden daran orientieren. Voraussetzung ist natürlich, dass sich auch die Baubehörde an ihre eigenen Leitlinien hält...

- **Richtlinien und Richtpläne sind Bauherrschaften und Interessenten bekannt zu machen, damit sie wissen, wonach ein Vorhaben beurteilt wird und welches die Pläne der öffentlichen Hand sind.**

**Wegleitungen und Musterbeispiele** dienen vor allem als „roter Faden“ von Kommissionen, Beiräten oder Bauverwaltungen, indem sie die **Praxis festhalten** und so für Gleichbehandlung und Konstanz sorgen.

- **Die Instrumente wollen sachkundig benutzt und zitiert werden. Andernfalls besteht das Risiko, dass sie bei Beschwerden nicht als ständige und bewährte Praxis gelten.**

## 5.10 Mobilität in der Altstadt heisst Flanieren.

In der Regel obliegt die Umsetzung verkehrsplanerischer Konzepte und Pläne, die von Fachleuten aus Verkehrs-, Raum- und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Ingenieuren und der Bauverwaltung erarbeitet wurden, den Polizeiorganen. Sie vollziehen das **Strassenverkehrsrecht**, mit dessen Mitteln die Konzepte und Pläne zu weiten Teilen umgesetzt werden. Diese Aufgabenteilung birgt Gefahren und Risiken. Sind die vollziehenden Organe nicht bei der Planung involviert gewesen und fand keine genügende Abstimmung der Interessen statt, drohen wichtige Anliegen nicht absichtskonform umgesetzt zu werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich dies oft in nicht geglückter Detailgestaltung im öffentlichen Raum niederschlägt. **Verwaltungsinterne Kommunikation** zwischen Polizei und Abteilung Planung und Bau bei der Erarbeitung von Lösungen (und vor Publikationen von verkehrlichen Anordnungen und Beschlüssen des Gemeinde- resp. Stadtrats) tut Not.

- **Optimierungen zur Unterstützung des Ortsbildes und zur Berücksichtigung vieler, der Polizei bekannten alltäglichen Bedürfnisse müssen verwaltungsintern und -extern ausdiskutiert und aufeinander abgestimmt werden.**

Nicht jedes Problem oder jedes Anliegen braucht eine Sonderlösung. Das gilt auch für die Mobilitätsbedürfnisse.

- **Die Gestalt der Altstadt und das Erscheinungsbild der Gassen gewinnen, wenn sich einheitliche Haltungen und standardisierte Lösungen durchsetzen. Das gilt für den Verkehr und für die öffentliche Beleuchtung.**

Nicht jede Verkehrsfunktion braucht ihr eigenes Signal und ihre markierte Flächenzuweisung.

- **So wenig Signale und so wenig Bodenmarkierungen wie unbedingt nötig, heisst die Devise. Das fällt bei grossflächig einheitlichen Verkehrsregimes einfacher als bei gassen-spezifischen solitären Anordnungen (vgl. hierzu Kap. 6.17).**

Der öffentliche Raum der Altstadt ist traditionell eine **Mischverkehrsfläche**. Diese Funktion muss er wieder erlangen, wo er sie verloren hat. T30- Zonen sind für Wohnquartiere geeignet, T20- Zonen für Zentren.

- **Wo die Altstadt nicht autofrei gemacht werden kann (Fussgängerzone), soll eine Begegnungszone (Tempo 20) geschaffen werden.**
- **Besondere temporeduzierende Massnahmen erübrigen sich in der Altstadt meistens, weil die Voraussetzungen zur Einführung in der Regel zum Vornherein erfüllt sind.**

Parkfelder auf den schönsten Plätzen und in den engen Gassen der Altstadt stören mehr als sie nützen. Unterirdisch sind sie innerhalb des Altstadtperimeters häufig entweder unmöglich oder zu teuer. Weil die Aargauer Altstädte relativ klein sind und kurze Wege auch an deren Rand eine ihrer Stärken sind, ist die Auslagerung der Autoabstellplätze an den Altstadtrand auch im überwiegenden Interesse der Prosperität geboten.

- **Parkplätze gehören in aller Regel an den Rand der Altstadt, nicht in deren Mitte.**
- **Voraussetzung zur Aufhebung von Parkfeldern ist ein quantitativ genügender und ein qualitativ hochwertiger Ersatz. Hier sind die Altstadt- Gemeinden in der Planung gefordert. Dies namentlich auch, wenn die private Parkplatzerstellung gemäss § 55 Abs.3 BauG untersagt ist (vgl. Kap 6.17).**

In der Regel erfüllen die Altstädte die Voraussetzungen zur **Reduktion** oder zur **Befreiung von der privaten Parkplatzerstellungspflicht** gemäss § 55 Bau G in hohem Mass.

- **In Verbindung mit der meist unmöglichen oder unbefriedigenden Parkplatz-Erstellung ist bereits in den Zielgesprächen (Kap. 5.1) auf eine allfällige Ersatzlösung (oder die Ersatzabgabe, sofern eine solche gemäss § 58 Abs. 2 BauG überhaupt geschuldet ist) hinzuwirken.**

Bewilligungen für Güterumschlag und Ausnahmetransporte unbürokratisch auch über Internet und Smartphone zu erhalten, erleichtert den Gewerbetreibenden, dem Detailhandel, Besucherinnen und Besuchern und der Altstadtbevölkerung den Alltag. Die Umschlagzeiten sollten nicht zu stark limitiert sein.

- **Güterumschlag, Taxi- und Ausnahmetransporte im Interesse des wirtschaftlichen Wohlergehens und der Bevölkerung liberal lösen und handhaben.**

Öffentliche **Zweiradabstellplätze** sind in der Altstadt und an deren Rand häufig Mangelware und Abstellverbote vielfach wirkungslos. Ohne gesamtheitliche Sicht und Planung gibt es kaum befriedigende Lösungen (siehe daher Kap. 6.17), namentlich nicht für die immer mehr nachgesuchten Motorradabstellplätze.

- **Begegnungszonen erlauben das freie Abstellen von Velos, Fussgängerzonen bedingen Abstellmöglichkeiten an deren Rändern.**

Geschützter Raum für private Abstellplätze von Fahrrädern und dergleichen ist in Altstadtliegenschaften oft nicht leicht zu finden. Wo kein Ehrgarten, kein Hinterhof und keine rückwärtige Nische verfügbar gemacht werden kann, dient eventuell ein ehemaliger Gewerberaum oder eine Werkstatt künftig diesem Zweck, wenn im Gegenzug die Obergeschosse eine Wertsteigerung erfahren.

- **Für private Abstellräume müssen situativ Lösungen eruiert werden.**

Eine Empfehlung für die Führung und den Betrieb des **öffentlichen Verkehrs** in der Altstadt fällt schwer, sind doch die Anforderungen und Voraussetzungen in allen Gemeinden mit Altstädten sehr unterschiedlich.

- **Linienführungsvarianten, Betriebsoptimierungen und Haltestellenplanungen für die Busse wollen von langer Hand geplant sein (siehe Kap. 6.17).**



Gute Beispiele: Fussgängerzone Badstrasse Baden, zusammengefasste Signale am Stadteingang von Rheinfelden und Sursee (LU), diskret gestaltete Bushaltestelle am Rand der Altstadt in Sursee.



Gute Voraussetzungen zum Flanieren in der Altstadt (v.l.n.r.): Hauptgasse und Veloabstellgelegenheit am Eingang zur Fussgängerzone in Zofingen.

## 6 Empfehlungen Teil B: Altstadtplanung

Jede Planung ist ein **Prozess** und mündet in Leitbilder, Konzepte, Pläne, Programme, Vorschriften, Anreize usw. Die Allgemeine Nutzungsplanung führt zur Bau- und Nutzungsordnung mit dem Zonenplan und allenfalls weitergehenden Regeln und Plänen. Mit ihnen wird einerseits versucht, negative bzw. **unerwünschte Entwicklungen zu verhindern**, und andererseits Rahmenbedingungen zu schaffen, um **erwünschte Lösungen zu ermöglichen und positive Ergebnisse und Wirkungen zu erzielen**. Eine gute Altstadtplanung erfüllt beides. Sie ist daher anspruchsvoll und mit Anstrengung, Fachwissen, Erfahrung und Aufwand verbunden.

### 6.1 Konkrete Ziele stehen am Anfang.

Wie der Charakter und die Identität erhalten, (wieder) gestärkt und gefördert und wie die Altstadt gleichzeitig den Anforderungen der wirtschaftlichen Entwicklung und der gesellschaftlichen Veränderungen angepasst werden kann, muss Gegenstand einer klaren Zielformulierung sein. Eine solche kann im Rahmen eines Leitbilds oder eines Entwicklungskonzepts erfolgen. Ohne **konkrete Ziele** fehlen Plänen und Vorschriften sowie weiteren Instrumenten zum Planen und Bauen und zum Marketing die Gesamtsicht und der Hintergrund.

- **Eine klare Zielformulierung, ein Leitbild oder ein Entwicklungskonzept ist gerade für die Altstädte unabdingbar für eine tatkräftige Umsetzung.**

Beispiele: Leitbild der Stadt Bremgarten, 2011; Räumliche Entwicklungsstrategie Lenzburg, 2015; Raumentwicklungsleitbild Aarau, 2014

Grundlage jedes Leitbilds ist das gegebene Gefüge der Altstadt. Die Elemente der Bauten und Freiräume, welche den Charakter ausmachen und Identität verleihen, sind zu beschreiben und die realistischen Entwicklungspotenziale zu definieren. Daraus sind die **Ziele und Vorgaben** abzuleiten und präzise, teilweise parzellenscharf zu formulieren. Aus dem ortsspezifischen Leitbild heraus sind **Konzepte oder Richtpläne** (z. B. für den Verkehr, die Parkierung, die Gassen- und Platzgestaltung, die Beleuchtung, den Umgang mit Lücken und Brachen etc.) zu entwickeln. Diese erst bilden eine solide Basis für verbindliche Erlasse, namentlich für die BNO. Aber auch für weitergehende Erlasse und Instrumente sind Konzepte und Richtpläne bedeutsam.

- **Idealerweise wird ein Leitbild von einem Programm zur Umsetzung, z. B. einem Entwicklungsprogramm für die Altstadt, ergänzt.**

Ein Leitbild und ein Entwicklungsprogramm erlauben es, die Altstadtplanung als Prozess mit Einbezug wichtiger Stakeholder anzugehen. Es geht darum, in den Altstädten mit geeigneten Prozessen und Instrumenten wünschbare Entwicklungen zu fördern und unerwünschte zu verhindern.

- **Wichtige Stakeholder sind in den Prozess der Altstadtplanung einzubeziehen.**

### 6.2 Der Planungsprozess ist zentral.

Altstadtplanung ist nicht bloss ein Prozess, der zu einer (revidierten) Bau- und Nutzungsordnung mit einem Zonenplan führt. Sie ist ein Prozess, bei dem Massnahmen zur Revitalisierung der Altstadt im Einklang mit den Zielen anderer Politikbereiche geplant und umgesetzt werden.

- **Der Kommunikation und Interaktion zwischen Behörde, Gewerbetreibenden, Bewohnerschaft und Grundeigentümer/-innen kommt eine Schlüsselrolle zu.**

Selbst wenn eine Gemeinde ihre Bauordnung und ihren Zonenplan vorausblickend und altstadtbezogen definiert hat, reicht das nicht aus, um die Altstadt lebendig zu erhalten und zu gestalten. Die Gemeinden dürfen sich nicht nur dem Verhindern des Unerwünschten widmen. Das **aktive Mitgestalten** des Erwünschten ist mindestens so wichtig und erst noch viel befriedigender.

- **Die Gemeinden müssen wichtige Altstadtentwicklungen in Planungsprozessen voraus blickend und aktiv steuern.**
- **Mit den Schlüsselpartnern in den verschiedensten Bereichen (Einkauf, Dienstleistung, Wohnen, Immobilienentwicklung usw.) ist nach Lösungen zu suchen, um zeitgemässe Bedürfnisse und Wünsche in die Altstadt integrieren zu können, ohne die historische Struktur zu beeinträchtigen.<sup>5)</sup>**
- **Die Bau- und Nutzungsordnung, der Zonenplan und weitere Regeln, Instrumente und Werkzeuge (auch privatrechtliche und informelle) müssen die Lösungen umsetzen helfen.**

Gute Beispiele: Rheinfelden, Altstadtplanung<sup>6)</sup>; Aarau, Runde Tische Altstadt

Revitalisierungen brauchen einen **langen Atem** und eine **Gesamtsicht**. Nicht immer stärken Aufwertungen die Identität der Altstadt. Wenn durch Aufwertungen und Sanierungen überall Preise in die Höhe getrieben werden, wird günstiges Wohnen und Gewerbetreiben verunmöglicht, was der Lebendigkeit und Vielfalt entgegensteht.

- **Ein Vorgehen in kleinen Schritten und eine Etappierung der einzelnen Umsetzungsprojekte sind erfolgreicher als vermeintlich „grosse Würfe“.**
- **Die Bestrebungen zur Aufwertung der Altstadt brauchen immer Überlegungen zu den Auswirkungen der geplanten Massnahmen und von angedachten Lösungen.**

### 6.3 Erfolgversprechende Planung beginnt mit professioneller Beratung – und endet nicht.

Planen für die Altstadt setzt **hohe Fachkompetenzen in vielschichtigen Belangen und zahlreichen Disziplinen** voraus. Eine Person allein kann nicht alles leisten. Erfahrene und kreative Fachleute aus städtebaulichen, baukulturellen, verkehrsplanerischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, juristischen und weiteren Fachbereichen sind als multidisziplinäres **Team** gefragt, sobald es nicht nur darum geht, spezifische Fragen zu beantworten.

- **Bei komplexen Fragen multidisziplinäre Teams einsetzen.**

So wie es für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung in der Regel eines Auftrags an ein in allen Belangen der kommunalen Raumplanung versiertes Büro oder Team aus unabhängigen Fachleuten bedarf, braucht es für eine umfassende Altstadtplanung versierte **Generalisten**, die sich mit **Spezialisten** austauschen und gemeinsam Lösungen erarbeiten. Weil sich jedoch häufig ein etappiertes Vorgehen in kleinen Schritten empfiehlt und daraus Teilprojekte entstehen, ist das Fachleute- Team immer nach den konkreten Planungsabsichten und aufgrund eines sorgfältigen Aufgabenbeschriebs auszuwählen.

- **Fachleute- Teams der Aufgabe entsprechend auswählen.**

Ein externes Fachbüro oder -team soll in der Regel **aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung oder auf Einladung** für die Erarbeitung der Pläne, Nutzungs- und Bauvorschriften von einem Gremium ausgewählt werden, das für die Beurteilung der eingehenden Offerten kompetent ist. Dieses muss nicht identisch mit der Arbeits- oder Resonanzgruppe sein, die danach die Arbeiten begleitet. Für die Erarbeitung von Konzepten (z. B. für die öffentliche Beleuchtung, für die Umgestaltung von Plätzen oder Gassen oder für ein Orientierungssystem) empfiehlt sich oft die Durchführung eines **Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag)**.

- **Das Submissionsverfahren muss der Aufgabe entsprechen.**
- **Je nach Umfang empfiehlt sich ein Submissionsverfahren auf Einladung oder ein zwei-stufiges offenes Verfahren.**

Ausschreibungen für Planungsaufträge in der Altstadt sollten nicht den Preis zum Zuschlagskriterium erheben. Vielmehr empfiehlt es sich, einen Kredit (sorgfältig ermittelt) vorzugeben und in der Offerte (u. a.) danach zu fragen, was dafür geleistet und welches **Vorgehen** vorgeschlagen wird.

- **Mit der Submission die optimalste Leistung und nicht den tiefsten Preis ermitteln.**
- **In allen Fällen hilft eine professionelle Beratung schon zum Vorgehen, einen erfolgversprechenden Weg einzuschlagen und die geeignetsten und kreativsten Fachleute zu engagieren.**

Jede Planung muss sich bewähren. Sie bedarf der langfristigen kritischen Beobachtung ihrer Wirkung. Entspricht das Ergebnis der Absicht oder nicht?

- **Regeln, Instrumente und Werkzeuge, die rechtsverbindlich werden, sind vor der Inkraftsetzung zu testen.**
- **Ist die Planung rechtskräftig, ist die Bauverwaltung in Verbindung mit der Altstadt-kommission das geeignetste Gremium für das Monitoring und das Controlling - eine Aufgabe, die unter knappen Ressourcen fälschlicherweise zuerst zu kurz kommt.**

#### 6.4 Planen ohne aktive Kommunikation geht nicht.

Nicht erst das Ergebnis von Planungen - die Pläne, Regeln und Instrumente - bedürfen der aktiven Kommunikation und Diskussion, sondern bereits deren **Erarbeitung**.

- **Beratung, Erfahrungsaustausch, Sensibilisierung und Einbezug der Akteure und Betroffenen in die Planung sind ein Schlüssel zum Erfolg.**

Die IG Aargauer Altstädte arbeitet deshalb in Netzwerken und will durch Wissensvermittlung auf Augenhöhe Vertrauen schaffen bei den Interessierten, den Betroffenen und bei der Bevölkerung. Die Ergebnisse der Teilprojekte sollen daher aktiv vermittelt und an die Gemeindebehörden und alle interessierten Akteure herangetragen werden. „Best Practice“ möchte breit diskutiert, nach den Wirkungen beurteilt und schliesslich aktiv gelebt werden.

- **Aktive Kommunikation heisst, aufeinander zugehen, miteinander diskutieren, sachlich argumentieren und Lösungsvorschläge beraten.**

Broschüren landen häufig und im besten Fall im Gestell und veralten dort, weil schriftliche Information Ein-Weg-Kommunikation ist. Der Austausch schafft Vertrauen und stärkt die Identitäten und Werte der Altstädte.

- **Das prozessorientierte Arbeiten führt am besten zu Konsens, zu Partnerschaften und Vertrauen.**

Erfolgreiche Planung funktioniert nicht bei rein technokratischen Verfahren. Die Prozesse sind zentral.

- **Es geht um das Vernetzen von Organisationen, Akteuren, Behörden, Verwaltungen.**
- **Es geht um das Organisieren von gemeinsamen Interessen und das Suchen von Verbindlichkeiten. Diese können auf ganz verschiedenen, auch informellen Wegen erreicht werden (Absichtserklärungen, Chartas, Zielvereinbarungen etc. als Grundlagen von Plänen und Regeln).**
- **Insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung und die verbindlichen Reglemente sollen Planungsergebnisse sein, die auf einem breit erarbeiteten Konsens beruhen.**

## 6.5 Den Rand und die Umgebung einbeziehen.

Die frühesten Stadtentwicklungen „extra muros“ datieren vom Ende des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts. Wo nicht unmittelbar ausserhalb der Stadttore und der Ringmauer erweitert wurde, entstanden **Zäsuren in Form von Grünräumen, Promenaden, Parks, privaten Gärten usw.** Diese weisen in den verschiedenen Altstädten u. a. aufgrund der Topografie und der Stadtanlage ganz unterschiedliche Charakteren auf, sind aber von grosser Bedeutung für das Stadtbild (vgl. u. a. die Inventare ISOS und ICOMOS). Wo unmittelbar an die alte Stadt angebaut wurde, bestehen **Nachbarschaften und Nahtstellen**, die hinsichtlich Nutzung und Gestaltung mit besonderer Sorgfalt zu planen sind. Die BNO und die Zonenpläne tragen bisher den diesbezüglichen öffentlichen Interessen oft zu wenig Rechnung.

- **Den Altstadtrand und die -umgebung in Revisionen der Allgemeinen Nutzungsplanung und in spezifischen Altstadtplanungen hinsichtlich Funktionen, Nutzungen, Gestaltung und Bebauungsmöglichkeiten besonders sorgfältig behandeln.**
- **Die Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften und die Landpolitik besonders an den Interessen der Altstadt festmachen.**
- **Nutzungen ermöglichen und fördern, die die Prosperität der Altstadt und Synergien unterstützen.**
- **Für grössere Gestaltungs- und Neubaupotenziale empfiehlt sich die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und/oder die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA 142 oder 143 unter Federführung der Stadt und gegebenenfalls der Kantonalen Denkmalpflege.**



Gute Beispiele für Zäsuren: Gepflegte Uferanlagen schliessen die Altstadt ab: Laufenburg, Rheinfelden, Bremgarten (v.l.n.r.)



Gute Beispiele für bebaute Nachbarschaften: Stadtmuseum Aarau (I.) und Stadthof Sursee (LU). Beide Bauten bilden Scharniere zur Altstadt, nehmen räumlich Bezug auf die besondere Umgebung und sind dem Wakkerpreis beider Städte würdig (2014 bzw. 2003).

## 6.6 Altstädte müssen ein Thema der Kantonalen Richtplanung und der Regionalpläne werden.

Die Ausrichtung der Raumplanung auf die Prosperität und Identität der Altstadt muss von den **Nachbargemeinden** und vom **Kanton** mitgetragen werden. Diese müssen erkennen, dass es auch in ihrem Interesse ist, einen durchmischten, stimmungsvollen Ort als Regionalzentrum mit einem breiten Angebot zu erhalten.<sup>5)</sup> Die mit dem Raumplanungsgesetz geforderte Innenentwicklung erfordert die funktionale Stärkung der Altstädte als wirtschaftliche Zentren und Wohnschwerpunkte. Jede Auslagerung von Aktivitäten, die in der Altstadt oder deren unmittelbaren Nähe stattfinden kann, schadet der Altstadt, mindert die Kaufkraft und widerspricht einer nachhaltigen Raumentwicklung.

- **Die Zukunft der Altstädte verlangt nach vertiefter Erfassung im kantonalen Richtplan und in den Regionalplänen.**

## 6.7 Was gehört in die BNO?

Die Bau- und Nutzungsordnung, zu deren Bestandteil auch der Zonenplan oder verschiedene Zonen- und Schutzpläne gehören, ist Gegenstand der Allgemeinen Nutzungsplanung. Die Bau- und Nutzungsordnung muss die ortsspezifischen Eigenheiten und insbesondere die Identitäten der Altstädte in hohem Mass berücksichtigen. Weder die BNO noch der Zonenplan kann den ganzen Rahmen für die wünschbare Zukunft der Altstadt abstecken. **Nur das Wesentlichste** gehört in die BNO.

- **Die BNO muss die Ziele und die wichtigsten Grundregeln für die Nutzung, den Schutz und die Bauweise in den Altstadt- oder Kernzonen eigentumsverbindlich festhalten. Zu viele Inhalte überlasten eine BNO.**

Die Ziele der Altstadtentwicklung müssen realistisch sein und sich daher an den konkreten örtlichen Verhältnissen und Potenzialen orientieren. Es gibt aber, wie Kapitel 3 zeigt, durchaus auch allgemeingültige Ziele, an denen die ortsspezifischen Ziele anknüpfen können. Die BNO soll diejenigen Ziele wiedergeben, die für das Planen, Bauen, Schützen und Entwickeln essentiell sind. Ein spezifisches Altstadtreglement, Richtlinien und Konzepte sollen diese Ziele aufnehmen und spezifizieren und geeignete Regeln, Instrumente und Werkzeuge zur Umsetzung umfassen.

- **In die BNO gehören realistische und konkrete Ziele.**
- **Zu den Grundregeln, die in die BNO gehören, zählt die Umschreibung der zulässigen (erwünschten) und der ausgeschlossenen (unerwünschten) Nutzungen (z.B. gewisse Gewerbearten, sofern diese nicht über andere Bestimmungen ausgeschlossen sind).**
- **Die BNO muss den Ortsbild-, Struktur- und Substanzschutz definieren und festhalten, wofür detailliertere Anschlussbestimmungen oder -pläne erlassen werden.**
- **Die BNO hat die Bauweise (im Bestand, offen, geschlossen usw.) zu definieren und gestützt auf das Leitbild (Kap. 6.1) festzuhalten, unter welchen Voraussetzungen und wo allenfalls An-, Neu- oder Ersatzbauten möglich sind.**

Gute Beispiele: BNO Bremgarten, Klingnau, BNO- Entwürfe Mellingen und Aarau, 2015

Die Nutzungsplanung muss sich vorausschauend **mit Tendenzen und Trends befassen**, um bestmöglich erwünschte Entwicklungen zu fördern und unerwünschte auszuschliessen. Deshalb sollte sich jede Nutzungsplanung mit den Potenzialen und Rahmenbedingungen für Freizeit- und insbesondere Nachtaktivitäten auseinandersetzen und **vorsorgliche Massnahmen** in der BNO treffen. Solange die Konflikte (vor allem mit der Wohnnutzung) noch nicht vorhanden sind, kann ihnen einfacher entgegen gewirkt werden, als wenn Fakten geschaffen sind.

- **Wo hauptsächlich gewohnt werden soll, sind die Empfindlichkeitsstufe ES II und der Immissionsgrad „nicht störend“ festzulegen.**

- **Wo Restaurants, Clubs, Bars und Eventlokale mit verlängerten Öffnungszeiten erwünscht sind und zugelassen werden sollen, sind (allenfalls nur bereichs- oder gassenweise) die ES III und der Störgrad „mässig störend“ richtig.**
- **Die Festlegung allein der Empfindlichkeitsstufe genügt nicht.**

Gutes Beispiel: BNO- Entwurf Aarau, 2015

Es lohnt sich, vor einer Altstadtplanung die Güte von bestehenden Regeln, Normen und Plänen an deren Wirkung zu messen (**Monitoring**, vgl. Kap. 6.3). Was sich zur Schadenabwehr und zur Entwicklung bewährt hat, soll weitergeführt werden. Konstante Regeln mit konstanter Praxis gewährleisten in der Regel eine hohe Akzeptanz im Beschwerdefall.

- **Bestimmungen und Instrumente mit positiver Wirkung sind jedenfalls beizubehalten.**

## 6.8 Was gehört in den Zonenplan?

Das berechtigte Bedürfnis, aufgrund ihrer Vielfalt und komplexen Funktionen das Planen und Bauen in der Altstadt sehr differenziert zu regeln, mag dazu verleiten, auch den Zonenplan in der Altstadt stark zu gliedern und zu detaillieren. Die eigentumsverbindliche Zuordnung der Nutzungsmöglichkeiten, des Schutzes und der Bauweise erfordert jedoch eine parzellenübergreifende Gesamtsicht. Unterschiedliche Altstadtgevierte, Häuserblöcke oder -silde und ihre spezifischen und typischen Nutzweisen oder Eignungen können nur in grösseren Städten Anlass zur Aufteilung in wenige verschiedene Altstadtzonen sein. Bei allgemeinen Nutzungsplänen, die nach Einzelgebäuden und (Teil-)Parzellen differenzieren, steht der Entwicklung und Erneuerung eine zu statische Festschreibung eines Zustandes entgegen. Gerade in Altstädten definiert in aller Regel zu Recht nicht die vorwiegende Nutzweise sondern das städtebauliche Gefüge die Zone.

- **In der Regel sollen Altstädte eine einzigeutzungsdurchmischte Zone mit allenfalls nach Schutz- und Immissionsgrad differenzierten Teilen darstellen (v. a. Altstadttypen 1, ev.2<sup>2)</sup>).**
- **Einzelparzellen-spezifische Festlegungen und orientierende Informationen über Schutzobjekte finden bei Bedarf zweckmässigerweise in kleinmassstäblicheren Schutz-, Gestaltungs- oder Richtplänen Aufnahme.**

Gute Beispiele für spezifische Festlegungen: Kernzonenplan Bad Zurzach; Konzepte und Richtpläne Rheinfelden.

## 6.9 Nicht am Ast sägen, auf dem wir sitzen!

Auch wenn da und dort die Meinung besteht, Schutzbestimmungen stünden der Prosperität und der funktionalen Entwicklung der Altstadt entgegen, stellt ein generelles **Abbruchverbot** verbunden mit **Regeln zur Pflege und zum Unterhalt** der Substanz und der Struktur **kein Entwicklungshindernis** dar. Ohne Schutz würden die Altstädte ihres touristischen Potenzials verlustig gehen. Gefahren und Risiken gehen überwiegend von unpassenden oder unrealistischen Nutzungs- oder Renditevorstellungen privater Akteure aus. Der Altstadtschutz schliesst die Entwicklung nicht aus, er gibt aber den Rahmen dafür. Gerade Altstadtbauten wurden über Generationen immer wieder neuen Bedürfnissen angepasst.

- **Eine Reduktion des Schutzes ist keine Lösung. Es geht um ein verantwortungsvolles Mit- und Nebeneinander von Entwicklung und Bewahrung.**
- **Es ist eine prioritäre Aufgabe der örtlichen Raumplanung und der Altstadtplanung im Speziellen, die Regeln, Normen und Werkzeuge sowie deren Handhabung in ein Gleichgewicht zu bringen, bei dem Schutz- und Entwicklungsinteressen gleichermassen zum Tragen kommen und zusammen einen Beitrag zur Prosperität der Städte leisten.**
- **Ohne angemessenen Schutz keine Attraktivität, keine Identität, keine Zukunft!**

- **Es gilt, Denkmalpflege und zeitgemässe Erneuerung nicht als Gegensatz zu begreifen, sondern diese in guten Projekten zu vereinen und zu unterstützen.**
- **Besondere Massnahmen zur qualitätsvollen Erneuerung sind von den Gemeinden finanziell verstärkt zu unterstützen. Anreize zeigen Wirkung!**

Bei einem generellen Abbruchverbot und bei den Schutzbestimmungen geht es schwergewichtig um die Frage: **Wie ist damit umzugehen?** Die Usancen in den Bewilligungsverfahren sind sehr verschieden und die Empfehlungen vielfältig (vgl. hierzu Kap. 5).

- **Über die bau- und planungsrechtlichen Regeln und deren Anwendung hinaus können die Gemeinden viel unternehmen, um die wünschbare Entwicklung der Altstädte zu fördern.**

Beispiele: Siehe Empfehlungen der Teilprojekte 1<sup>2)</sup> und 2<sup>4)</sup>

Zur Wahrung der Rechts- und Planungssicherheit ist allgemein für die Altstadtzonen eine relativ hohe Detaillierung der Normen, Regeln und Instrumente nötig, auch wenn eine solche politisch in verschiedenen Kreisen unbeliebt ist. Der hier angesprochene Rechtsetzungsbereich kommt auch nicht ohne sogenannte „unbestimmte Rechtsbegriffe“ aus.

- **Wichtiger als quantitative sind qualitative Bestimmungen, das heisst inhaltliche Präzision: Klare Grundsätze, Leitvorstellungen und Ziele, die ihren Niederschlag in der Bau- und Nutzungsordnung finden und in Anschlusserslassen verbindlich oder wegleitend konkretisiert werden.**
- **Wenig konkrete sogenannte „Gummi- Paragraphen“ sind möglichst zu vermeiden.**

Gutes Beispiel: BNO- Entwurf Mellingen, 2015

## 6.10 Details gehören in separate Erlasse.

Weil die BNO als Teil der **Allgemeinen** Nutzungsplanung nur das Wesentliche regeln kann, sollen zusätzliche Instrumente unterstützend wirken (z.B. Altstadtreglement, Richtpläne, Richtlinien, eventuell auch Sondernutzungspläne). Vom Gemeinderat erlassene Reglemente oder Wegleitungen, die sich eine Fachkommission oder ein Beirat gibt, können einfach ergänzt und den Erfahrungen, der Praxis und der Entwicklung angepasst werden. Wichtig ist, dass sich die Anschlussbestimmungen auf klare Ziele und Grundregeln in der BNO abstützen, insbesondere wenn sie nicht von der Gemeindeversammlung oder vom Einwohnerrat erlassen werden.

- **Gestaltungsnormen, Materialvorschriften, Detailbestimmungen, Richtlinien, Richtpläne, Anreize, Hilfsmittel und Wegleitungen in separaten Erlassen eigentums- oder behördenverbindlich oder lediglich hinweisend festhalten.**
- **Separate Erlasse sind flexibler und stufengerechter als die BNO.**
- **Anschlusserslasse bedürfen der Verankerung oder der Kompetenzerteilung in einem übergeordneten Erlass.**

Gute Beispiele: Altstadtreglemente Zofingen, Baden, Aarburg, Mellingen; Altstadttrichtlinien Rheinfelden

Wegleitungen und Musterbeispiele können für die Transparenz von Abläufen dienlich sein, dürften aber eine problematische Rolle spielen, wenn damit katalogartig Lösungen indirekt verordnet oder ausgeschlossen werden sollen. Gute Architektur und Baukultur muss bekanntlich erarbeitet und gelebt sowie aus den spezifischen Verhältnissen heraus entwickelt werden. Schlechte Lösungen lassen sich allein mit Wegleitungen oder Musterbeispielen kaum verhindern.

- **Wegleitungen und Musterbeispiele können von Kommissionen oder Beiräten gute Dienste leisten, indem sie die Praxis festhalten und so für Gleichbehandlung und Konstanz sorgen.**

Gute Beispiele: Kommentierte BNO Laufenburg, Merkblatt Altstadt Lenzburg,

Welche Fragen und Inhalte auf welcher Stufe geregelt werden, soll nach der Verteilung der Fachkompetenz und gestützt auf die Delegationsbefugnisse (Delegationsreglement) entschieden werden. Wer Vertrauen in seine beratenden Gremien hat, delegiert so viel wie möglich an die dienstleistenden und fachkompetenten Stellen und ermöglicht diesen Aussenkontakt. So werden diese Gremien motivierte und engagierte Arbeit leisten.

➤ **Den Fachkompetenzen vertrauen und Fachentscheide delegieren.**

Sondernutzungspläne, namentlich **Gestaltungspläne**, kommen in Aargauer Altstadtzonen bislang nur vereinzelt vor. Wo jedoch mehrere Parzellen zusammen im Rahmen der BNO (und der Schutzbestimmungen) ein Entwicklungs-, Gestaltungs- und Ergänzungspotential aufweisen, sollte der Erlass eines Gestaltungsplans vermehrt in Betracht gezogen werden. In Verbindung eines Altstadtreglements mit einem Plan über die Gassen- und Freiraumgestaltung ist sogar der Erlass eines Gestaltungsplans über einen ganzen Altstadtperimeter oder über eine Umgebungszone prüfenswert. Der Gestaltungsplan eröffnet bei hoher Qualität und gesamtheitlicher Betrachtung viele Möglichkeiten, die eine Summe verschiedener Einzelerlasse nicht zu leisten vermögen. Als bewährtes raumplanerisches Instrument gewährleistet er mit seinem Verfahren den Einbezug vieler Interessierter und Betroffener.

- **Wo Gestaltungsspielraum über mehrere Parzellen und ganze Areale (vor allem auch im Umgebungsperimeter der Altstadt, vgl. Kap. 6.5) besteht, sollte vermehrt der Gestaltungsplan zum Einsatz kommen.**
- **Erhöhte Rechtssicherheit gegenüber der Regelbauweise und gemeinsame Lösungen mit Nachbarliegenschaften können die Erarbeitung eines Gestaltungsplans lohnend machen.**
- **Wettbewerbe und Studienaufträge können, sofern sie mehrere Parzellen umfassen, ausgezeichnete Grundlagen zur Formulierung des Vorhabens in einem Gestaltungsplan liefern (vgl. Kap. 5.4).**

Gutes Beispiel: Gestaltungsplan „Städtchen“ Aarburg,

## 6.11 Inventare ersetzen Bauuntersuchungen nicht - und umgekehrt.

Professionelle Inventarisierungen und Dokumentationen bilden **Grundlagen zum Erlass von Schutz- und Pflegemassnahmen bei Baudenkmalern, Ortsbildern**, Landschaften und Naturobjekten. Vertiefte Gebäudeuntersuchungen klären demgegenüber die konkreten Voraussetzungen, Möglichkeiten und Randbedingungen für eine Sanierung oder für bauliche Massnahmen zur Erneuerung (siehe auch Kap. 5.2).

Das **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)** stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Durch die Aufnahme eines Ortsbilds im ISOS wird erklärt, dass jenes in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Es wird trotz Behördenverbindlichkeit nicht immer und überall konsultiert.<sup>10)</sup> Wo es beigezogen wird, wird es oft zu statisch angewendet.<sup>11)</sup> Das ISOS ist kein Plan, sondern eine Planungsgrundlage und ein Hilfsmittel zur Interessenabwägung und zur Beurteilung von Vorhaben. Weil es aus den 80er Jahren stammt, ist es in Teilen von der Entwicklung überholt worden und wird demnächst revidiert.

Das **Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften** (Archäologisches Fundstelleninventar) gibt Auskunft über alle im Kanton bekannten Funde von archäologischer Bedeutung.

Die **Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)** ist eine systematische Erfassung von potentiell schutzwürdigen Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind. Die Objekte verdeutlichen die Vielfalt der Schweizerischen Gartenkultur, die vermehrt öffentliche Aufmerksamkeit verdient. Einige Objekte befinden sich im Umgebungsperimeter von Altstädten.

Das **Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)** enthält wichtige Zeitzeugen historischer Verkehrswege, von denen auch Aargauer Altstädte berührt sind.

- **Das ISOS, das archäologische Fundstelleninventar, gegebenenfalls auch das ICOMOS und das IVS, sind zur planerischen Interessenabwägung und als Beurteilungsgrundlage immer beizuziehen und dynamisch anzuwenden.**

Das **Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte** liefert als Grundlagenmaterial wichtige Hinweise für die wissenschaftlichen und restauratorischen Arbeiten. Zusätzlich zum Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte wird mit dem Bauinventar eine systematische Bestandsaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten geführt. Diese werden von der Kantonalen Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt.<sup>12)</sup> Das Bauinventar ist ein **Hinweisinventar**, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide dient. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Als Bestandsaufnahmen, die die Werte von Bauten, Ensembles und Aussenräumen festhalten, sind die Inventare wichtige Grundlagen für Planungen, Projektierungen und Bewilligungen.

- **Weil jede Altstadt nebst den kantonal bedeutsamen auch Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung aufweist, sollte jeder Altstadtplanung ein aktualisiertes und umfassendes Inventar baukulturell wichtiger Bauten und Anlagen (auch Plätze, Freiräume, Brunnen etc.) zu Grunde gelegt werden.<sup>13)</sup>**
- **Die Inventare sollten hohen qualitativen Standards entsprechen, um aussagekräftig zu sein.**
- **Die Bedeutung, die Aktualität und die Qualität von Inventaren sind zu erhöhen. Periodische Überprüfungen und Ergänzungen sind angezeigt.**

Ein gutes Beispiel kommunaler Inventare findet sich in Baden.

## **6.12 Struktur, Identität und prägende Substanz definieren die Erhaltungsprioritäten.**

Die Altstädte stellen u. a. für die Identität der Bevölkerung, für den Tourismus und für die kulturelle, geschichtliche und soziale Heimat ein unersetzliches Kapital dar. Daher spielen die städtebauliche Struktur, die Authentizität der Bauten und die ortsbildprägende Bausubstanz in den kommunalen Regeln zum Planen und Bauen in der Altstadt zu Recht eine dominantere Rolle als die Nutzungsbestimmungen. Die Entwicklung der Altstädte, ihre Nutzung, ihre Prosperität und nachhaltige Zukunft müssen sich an den erhaltungswürdigen und geschützten Werten der Altstadt orientieren und sich nach ihnen richten. Geschieht das nicht genügend, wird irreversibler Schaden angerichtet.

### **6.12.1 Nutzungsbestimmungen offen formulieren.**

Die Altstädte wurden immer von strikter Nutzungstrennung verschont. Arbeiten, Wirtschaften, Produzieren und Verkaufen war stets gemischt mit Wohnen.

- **Die Nutzungsvielfalt ist charakteristisch und muss so weit wie möglich erhalten und gefördert werden.**

Moderne Arbeitsweisen, Wohn-, Einkaufs-, Freizeit- und Kommunikationsformen sind weitgehend altstadtkompatibel.<sup>2)</sup>

- **Die BNO – ganz allgemein das Bau- und Planungsrecht – hat den Rahmen so zu setzen, dass alle altstadtverträglichen Nutzungen zulässig sind, die nicht explizit unerwünscht sind.**

Nicht altstadtverträgliche Nutzungen (z. B. flächen- und autoverkehrsintensive Betriebe und Einrichtungen) werden in der Regel durch gute strukturelle Vorschriften und Schutzbestimmungen (auch

Immissionsschutzvorschriften) in Verbindung mit einem altstadtgerechten Verkehrsregime ausgeschlossen.

- Die Nutzungsbestimmungen sollen Vielfalt, Durchmischung und Lebendigkeit, nicht aber übermässigen Lärm und störende Geruchsimmissionen ermöglichen.
- Die Nutzungsbestimmungen sind gut mit den Schutz- (auch Immissionsschutz-) Vorschriften und dem Verkehrsregime abzustimmen. Dann lassen sich in der Regel heikle Sonderregelungen (z. B. Rotlicht-, Tankstellen- oder Spielsalonbestimmungen) vermeiden.
- Am besten bewährt sich bei der Nutzungsumschreibung der BNO eine Mischform, in der erwünschte Nutzungskategorien nebst explicit unzulässigen und nicht durch Schutzbestimmungen ausgeschlossenen Kategorien beispielhaft aufgelistet werden.

Gute Beispiele: § 10 BNO Zofingen, § 8 BNO- Entwurf Mellingen 2015,

Eine Spezifizierung der Erdgeschossnutzung (Beschränkung auf Läden und Gewerbe) engt vor allem in den Stadttypen 3, 4 und 5 die Nutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten ein. Wohnanteilsbestimmungen können in den Stadttypen 1 und 2 kulturellen, öffentlichen oder Dienstleistungsnutzungen entgegenstehen.

- Allfällige Wohnanteils- und Erdgeschossbestimmungen sind stadtspezifisch (typenabhängig) zu prüfen und bei ausgewiesenem Bedarf Altstadt- oder Gassen- spezifisch zu erlassen.
- Bei überwiegendem öffentlichem Interesse soll von allfälligen Restriktionen in den Nutzungsbestimmungen abgewichen werden können (z. B. von Wohnanteilsvorschriften).

Gutes Beispiel: BNO- Entwurf Aarau 2015,

### 6.12.2 Schutzbestimmungen müssen wirkungsvoll sein.

Schutzbestimmungen gründen auf einer fachlichen Beurteilung von kulturgeschichtlichen Werten, zu deren ungeschmälerter Erhaltung der Kanton und mit ihm die Gemeinden verpflichtet sind (§ 25 KG). Dementsprechend bedarf auch die Umsetzung in die BNO und in Anslusserlasse vertieften spezifischen Fachwissens, das fallweise beizuziehen ist. In der Regel legt die BNO für die Altstadtzone ein generelles Abbruchverbot für Bauten fest oder sie geht in der Zweckbestimmung von **Struktur- und Substanzerhalt** aus. In Altstädten mit geschlossener Bauweise ist dies durchaus zweckmässig, weil kaum noch Lücken zu füllen sind. In diesen Städten macht es keinen Sinn, umfassende Regeln für Neubauten zu erlassen. Neu zu bauen muss hier die Ausnahme, Unterhalten, Erneuern, Sanieren, ggf. Umnutzen und Umbauen die Regel sein.

- Für Altstädte mit geschlossener Bauweise sind die Schutzbestimmungen auf das Unterhalten, Erneuern, Sanieren, Umnutzen und Umbauen auszurichten. Neu Bauen ist die Ausnahme und hat sich bezüglich Einpassung an der Struktur und am Bestand zu orientieren.
- Brandmauern sind als wichtige Strukturelemente im Abbruchverbot eingeschlossen. Nutzungsbedingte kleine Durchbrüche sind bei Erfüllung der Voraussetzungen u. U. als Ausnahme zu bewilligen.
- Neu Bauen soll in Betracht fallen können, wo Sünden korrigiert oder städtebauliche Lücken gefüllt werden oder Sanieren und Erneuern aus baukonstruktiven Gründen nicht möglich ist. Rein wirtschaftliche Gründe fallen ausser Betracht.
- Abbruch und Ersatzneubau sind absolute Ausnahmen. Sie müssen an drei Voraussetzungen geknüpft sein: Der Neubau ist - durch ein Fachgutachten belegt - besser als der Altbau, der Neubau ist rechtskräftig baubewilligt und die Finanzierung ist gesichert.
- Bauergänzungen wie Anbauten, teilweise Ersatzbauten oder ergänzende Neubauten fallen rückwärtig, d. h. von der Gasse oder Ringmauer abgewandt, eher in Betracht und können zeitgemässe Erneuerung unterstützen.



Gute Beispiele für die Sicherung der Brandmauern: § 10 des Reglements für das Bauen in der Altstadt Aarburg; § 9 BNO Klingnau und § 4 des Altstadtreglements Mellingen (Bilder v.l.n.r.).



Gute Beispiele für die Erfüllung der Voraussetzungen und hohen Anforderungen für Neubauten: Die Markthalle auf dem Färberplatz in Aarau (v.l.n.r.) und zwei Neubauten in Zofingen (realisiert und geplant).

- **Rückwärtiges Anbauen und Ergänzen sowie Umbauen bedarf als zeitgemässe Erneuerung ebenso wenig wie ausnahmsweises neu Bauen detaillierter Bauweise- und Massvorschriften (Länge, Breite, Höhe, Ausnützung), sondern guter Einpassungsanforderungen mit qualitativ hohen Ansprüchen an die Architektur.**
- **Zur Erfüllung hoher Ansprüche eignen sich vor allem Konkurrenzverfahren (vgl. Kap. 5.4), die für grössere Ergänzungen und Neubauten vorgeschrieben werden sollen.**
- **Bestimmungen von Volumen, Massen, Bauweisen (AZ, BGF, VZ, GFZ, Geschosszahl, Gesamthöhe, Firsthöhe, Abstände, Gebäudelängen und -tiefen, Baulinien usw.) sind in Altstadtzonen in der Regel fehl am Platz.**
- **Nur wo in nicht geschlossenen Altstädten (Typ 4) grösseres Neubaupotenzial besteht, ist es zweckmässig, in der BNO zwischen Vorschriften für Bestandsbauten und möglichen Neu-, An- und Umbauten zu unterscheiden.**
- **Die BNO muss darauf hinweisen, dass bei substantziellen Eingriffen frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen ist.**

### 6.13 Dachvorschriften ermöglichen zeitgemässe Wohn- und andere Bedürfnisse.

Die Dachlandschaft der Altstadt wird über Form-, Gestaltungs- und/oder Nutzungsvorschriften geregelt, die wichtiger Bestandteil jeder BNO sind. Die Nutzung von Dachgeschossen und deren Gestaltung sind ein beliebtes Thema, wenn es um zeitgemässes Wohnen geht. Die Dachgeschosse haben ihre mittelalterlichen oder barocken Nutzweisen verloren, weisen aber keine uneingeschränkten Potenziale für zeitgemässes Wohnen aus. Auch bei der Dachnutzung und beim Dachausbau gilt: Schutz und Entwicklung müssen unter einen Hut gebracht werden: Welche

Wohnformen, welche räumliche Inanspruchnahme, welche Eingriffe vertragen sich mit der traditionellen Dachform und -konstruktion? Ist zwischen Vorder- und Rückseite oder nach Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu unterscheiden? Ist die Dachnutzung und die -gestaltung zu regeln oder genügt eines von beidem?

Von öffentlichem Schutzinteresse ist die Dachgestaltung, nicht die Beschränkung der Nutzung. Solche mildern zwar den Druck auf untypische Veränderungen der Dachlandschaft und helfen, Dacheinschnitte und -durchbrüche zu begrenzen. Nutzungsbeschränkungen zielen aber am Hauptanliegen vorbei. Wo giebelseitige Belichtungsmöglichkeiten bestehen oder (z. B. periodische) Nutzungen wenig Tageslicht benötigen, steht dem Dachausbau vorbehaltlich den Brandschutzbestimmungen grundsätzlich nichts entgegen. Im Gegenteil.

- **Nutzungseinschränkungen für Dachgeschosse schlagen den Sack statt den Esel. Der Schutz der Dachlandschaft soll über gestalterische Bestimmungen erfolgen. Diese lassen sich auch einfacher kontrollieren.**

Die natürliche Belichtung von Dachgeschossräumen ist nutzungsabhängig. Ihr kommt heute angesichts der technischen Entwicklung nicht mehr die gleiche Bedeutung zu wie früher. Schutzbedingte Beschränkungen von Dachdurchbrüchen stehen deshalb weder Grundsätzen der haushälterischen Nutzung noch realistischen Ausbaubedürfnissen entgegen.

- **Die Dachgestaltungsvorschriften sind aus der ortstypischen Bauweise und Struktur sowie der prägenden Substanz zu entwickeln.**
- **Dachdurchbrüche sind durch § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV geregelt, sind aber allenfalls altstadt-spezifisch zusätzlich einzuschränken.**
- **Kleine Dachflächenfenster können rückseitig unter gestalterischen Auflagen eher zugelassen werden als auf der Gebäudehauptseite.**
- **Dacheinschnitte und Dachterrassen sind meist altstadtfremde und störende Elemente und daher auszuschliessen. Rückseitig oder hofseitig können bei bauhistorisch oder städtebaulich plausibler Begründung Abweichungen möglich sein. Entsprechende Bestimmungen gehören in ein separates Altstadtdreglement oder andere Anschlusserrlasse.**
- **Gut gestaltete giebelseitige Öffnungen sollen ermöglicht werden.**
- **Allfällige Bestimmungen über Vordächer, Dachuntersichten, Vorsprünge, Dacheinfassungen usw. sind ortsspezifisch und gehören ebenfalls in einen Anschlusserrlass.**
- **Bestimmungen über Bedachungsmaterialien sollten sich nach Kriterien der Authentizität richten. Damit werden zeitgemässe Materialien nicht grundsätzlich ausgeschlossen.**



Zwei gute Beispiele aus Aarburg (l.) und Zofingen (r.) flankieren einen Sündenfall: Dacheinschnitte und technische Aufbauten stören.

## 6.14 Fassaden und ihre Gestalt bestimmen den Raum.

Den Fassadenbestimmungen kommt in allen Altstädten grosse Bedeutung in Wortlaut, Handhabung und Umsetzung zu. Sie sind weitgehend etabliert und bilden kein Problem für die Entwicklung der Altstadtliegenschaften, sofern sie konsequent und mit hoher fachlicher Kompetenz gehandhabt werden.

- In der BNO ist - soweit relevant (hauptsächlich bei Stadttypen 1,2,3 und 5) - der Grundsatz der Widerspiegelung des Brandmauersystems in der Fassadenbreite und -gliederung festzuhalten.
- In das Altstadtreglement (bzw. in einen Anschlusslerlass zur BNO) gehören bei ortsspezifischem Vorkommen Bestimmungen über die Gestaltung und das Erscheinungsbild von Vorbauten, Rücksprüngen, Erkern, Lauben, Balkonen, Terrassen und Aussentreppen.
- Arkaden sind in den Aargauer Altstädten untypisch und auszuschliessen.
- Material- und Gestaltungsvorschriften für den Verputz, für Fenster, Türen, Leibungen, Storen, Läden usw. finden – hergeleitet aus ortstypischen Merkmalen – zweckmässigerweise und mit genügend Spielraum für zeitgemässe gute Lösungen Eingang in ein Altstadtreglement (oder ähnlich).
- Vorschriften über Schaufenstergestaltungen thematisieren insbesondere bei den Stadttypen 1, 2 und 3 im Anschlusslerlass zur BNO die altstadtgerechte Gliederung, Materialisierung, Proportionierung in Höhe und Breite, die Beschriftung und die Beleuchtung.
- Empfehlenswert sind in einem Anschlusslerlass Vorschriften über die Farbgebung (keine grellen, schrillen, leuchtenden und besonders auffallenden Farben, dezente Farbigkeit).



Gute Beispiele: Die Fassadenbestimmungen in den Anschlusslerlassen an die BNO von Mellingen, Aarburg und Rheinfelden (v.l.n.r.)

## 6.15 Freiraum-, Möblierungs- und Reklamebestimmungen sind unabdingbar.

Aussenraumbestimmungen sind noch nicht Gegenstand aller Bau- und Nutzungsordnungen. Wenigstens zum Teil haben sie den Charakter von Richtplänen, Konzepten oder unverbindlichen Hilfsmitteln. Die Wichtigkeit der Nutzung und Gestaltung der Aussenräume für das Leben, die Attraktivität, Lebendigkeit und Prosperität der Altstädte scheint noch nicht überall den nötigen Stellenwert zu geniessen.

- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bedarf der aktiven Pflege und des Vorbilds/Vorreiters der Stadt.

Die Bestimmungen über den Aussenraum sind vielschichtig. Es ist zu unterscheiden zwischen den Nutzungs- und den Gestaltungbestimmungen. Die erste Gruppe fällt u. a. unter die Polizeigesetzgebung und die Bestimmungen über den gesteigerten Gemeingebrauch und die

Sondernutzung, die zweite Gruppe fällt unter die Bau- und Planungsgesetzgebung. Wer den öffentlichen Raum für seine Zwecke nutzt, ist willkommen, wenn die Regeln eingehalten sind. Dazu zählt auch eine ansprechende Gestaltung.

- **Kein gesteigerter Gemeingebrauch und keine Sondernutzung ohne qualitätsvolle Gestaltung des Aussenraums!**

**Temporäre Einrichtungen und Möblierungen** beeinflussen die Attraktivität des öffentlichen Raumes und damit der Altstädte insgesamt stark. Auch wenn ihre Installation reversibel ist, darf nicht sorglos mit ihnen umgegangen werden. Interessant: Mit Möblierungen will häufig die Attraktivität von Nutzungen, die den öffentlichen Raum prägen, gesteigert werden, doch wird die Wirkung offensichtlich oft gegenteilig empfunden. Temporäre Einrichtungen und Möblierungen können sich auch als Hindernisse für Anlieferungen, für Güterumschlag und für Notfalldienste sowie als Stolperfallen für sehbehinderte Personen erweisen.

- **Es sind Vorschriften für die Aussenraumgestaltung in öffentlichem und privatem Interesse zu erlassen. Sie unterstützen die Belebung, erhöhen die Attraktivität und tragen zu Wertsteigerungen bei.**

**Werbung und Reklamen** gehören zu einer lebendigen Altstadt. Sie prägen die Erscheinung und die Atmosphäre des öffentlichen Raumes. Schriftzüge, Zeichen, Schilder, Kasten, Stelen, Tafeln, Baureklamen - sie alle machen auf Geschäfte aufmerksam, erzählen Geschichten, wollen Kunden anlocken. Die einen sind auffälliger, die anderen leiser. Reklamen und Plakate neutralisieren sich in der Wirkung häufig. Gassen und Plätze zum Flanieren sind oft mit Kundenstoppnern, Verkaufsständen, Zeitungsboxen usw. überflutet und ihr Antlitz ist gestört. Wie temporäre Einrichtungen und Möblierungen können auch jene sich als Hindernisse für den Güterumschlag und für Notfalltransporte sowie als Stolperfallen entpuppen.

- **Damit aus allen Informationen nicht ein unübersichtliches, verwirrendes Durcheinander entsteht, braucht es eine Ordnung, die am zweckmässigsten in einem gesonderten Reglement festgelegt wird. Ein Artikel im Polizeireglement genügt nicht.**
- **Bei Reklamen, Plakaten, Kundenstoppnern und dergleichen ist Zurückhaltung geboten.**
- **Platzierung und Anzahl sowie das Bewilligungsverfahren sind in einem Plakat- und Reklame- Erlass mit den besonderen Anforderungen in der Altstadt festzuhalten.**
- **Es wird empfohlen, in den Plakat- und Reklamebestimmungen für die Altstadt**
  - sowohl die Arten zulässiger als auch explicit unzulässiger Reklamen zu umschreiben,
  - die Platzierung auf das Erdgeschoss zu beschränken,
  - Fremdwerbung (Reklamen und Plakate) nicht zuzulassen und nur Eigenwerbung zu gestatten,
  - Mobile Markenreklamen, Reklamen an Sonnenschutz- Einrichtungen, Megaposter, Leuchtkästen, Flaggen, Transparente und dergleichen sowie politische Werbung (Abstimmungs- und Wahlplakate) auszuschliessen.



Gutes Beispiel: Das Reglement über die Nutzung des öffentlichen Raums regelt in Aarau u. a. die Möblierung, Ausstattung, Beleuchtung und Begrünung. Subtile und dennoch robuste, leicht wirkende Möbel, keine Reklamen an Sonnenschutzstoren und -schirmen. Die Reklame- und Plakatierungsrichtlinien wirken positiv und sind akzeptiert.



## 6.17 Altstadtgerechte Mobilität

Die Mobilität und der Verkehr in der Altstadt stehen **im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen** und daher auch mit der Bau- und Nutzungsordnung, werden aber vorwiegend über das Strassenverkehrsrecht geregelt. Die Stadtanlage, die städtebauliche Struktur, die Funktion als Markt- und Handelszentrum und (häufig) die Grenz- und Brückenfunktion stimmten über Jahrhunderte mit der Verkehrsfunktion überein. Das **Auto** brachte die funktionale Übereinstimmung aus den Fugen. Es **verträgt sich aus Platz- und Immissionsgründen nicht mit der Altstadt**. Das hat sich mit der Verkehrszunahme immer deutlicher gezeigt, nachdem die gewachsenen Strukturen der Altstadt je nach örtlichen Voraussetzungen jahrzehntelang bestmöglich den Bedürfnissen des Autoverkehrs angepasst wurden. Inzwischen sind die meisten Altstädte dank Umfahrungen weitgehend vom besonders störenden motorisierten Durchgangsverkehr befreit. Wo dies noch nicht der Fall ist, soll das demnächst geschehen. So wie sich die **Nutzungsstrukturen** mit dem zunehmenden Autoverkehr gewandelt hatten, so **wandelten sich bzw. wandeln sich** diese wiederum **mit der weitgehenden Befreiung der Altstadtgassen vom Autoverkehr**.

Die Zusammenhänge zwischen den Mobilitätsformen, -arten, und angeboten (Auto, Mofa, Velo, ÖV) und den Nutzungen, der Kaufkraft und der Prosperität der Altstädte sind (mindestens im Aargau) noch **kaum untersucht**. Auch über die Abhängigkeiten der Nutzungen und der Nutzungsperspektiven vom Parkplatzangebot in der Umgebung der Aargauer Altstädte gibt es mehr ortsspezifische Erfahrungen und Hypothesen denn wissenschaftliche Untersuchungen. In den hier vorliegenden Empfehlungen, die angesichts der thematischen Breite nicht umfassend, sondern nur generell sein können, wird von den allgemeinen Zielen gemäss Kapitel 3 ausgegangen. Konkret bedeutet das:

- **Sicherstellen einer quantitativ und qualitativ guten Erreichbarkeit und Besucher-/Kundenfrequenz bei höchstmöglicher Flanier-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch eine fussgängerfreundliche Gestaltung, naheliegende ÖV- Haltestellen und Parkhäuser.**
- **Die Mobilitätsziele sollen im Rahmen der Altstadtplanung ortsspezifisch formuliert und den Gegebenheiten und Bedürfnissen angepasst werden.**
- **Für die Konkretisierung der Ziele und eine optimierte Abstimmung zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern, dem fahrenden und ruhenden Verkehr, der Nutzungs- und Baustruktur eignet sich ein kommunales Gesamtverkehrskonzept (KGV).**
- **Im KGV sind u. a. aus Sicht der Altstadt alle Fragen der Parkierung, des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs (in Abstimmung mit Kanton und Region) zu integrieren.**
- **Der KGV ist vor allem eine wertvolle Grundlage für die BNO und für die Anordnungen nach Strassenverkehrsgesetz und Polizeireglement, weil er hilft, den Immissionsschutz, die Freizeit-, Kultur- und Eventnutzungen und den Verkehr aufeinander abzustimmen.**



Gute Beispiele für Verkehrssanierungen: Weite Gasse Baden (realisiert, links) und Bad Zurzach (Mitte heute, rechts geplant); das Fleckenkonzept zeigt, wie der Durchgangsverkehr einer Aufwertung mit neuer Gestaltung weicht.

Kurze Wege sind der augenfälligste Vorteil der Altstädte.

- **Grossverteiler gehören in unmittelbare Nähe zur Altstadt (Synergie- und Multiplikatoreffekte). So profitieren die lokalen Geschäfte vom grossen Frequenzbringer.**
- **Das Verkehrsregime in der Altstadt soll möglichst einheitlich sein (Fussgänger- oder Begegnungszone T20) und alle Gassen umfassen. Übersichtlichkeit, Einprägsamkeit und weniger Schilder sind die Vorteile.**
- **Die vollziehenden Organe (Werkhof, Notfalldienste) sind ebenso in die Planung einzubeziehen wie Vertretungen von Bewohnerschaft, Gewerbe, Kultur, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben.**
- **Parkplätze gehören in Parkhäusern zusammengefasst an den Rand der Altstadt.**
- **Parkleitsysteme (§ 55 BauG) sind kundenfreundlich und lenken die Frequenzen, wo die Nachfrage hoch und das Parkraumangebot knapp ist (Altstadttypen 1 und 2).**

Gute Beispiele finden sich u. a. in Aarau, Baden, Mellingen und Rheinfelden.



Gute Beispiele: Altstadtnahe Parkhäuser in Brugg und Aarau (v.l.n.r.) und Information über einheitliches Verkehrsregime in Bremgarten.

Guter Service, hohe Dienstleistungsqualität und hohe Kundenzufriedenheit erfordern liberale Güterumschlagsregelungen. Es ist der Aufenthaltsqualität zuträglicher, den Güterumschlag nicht auf kurze Zeitfenster zu konzentrieren.

- **Anlieferungen und Güterumschlag am Morgen und am Nachmittag ausserhalb der besonders lebhaften Einkaufs- und Konsumationszeiten zulassen.**

Der öffentliche Bus ist einerseits Frequenzbringer für die Altstädte, in ihrer Mitte aber auch ein Störfaktor, namentlich bei hoher Kadenz.

- **Wo es die städtebaulichen und verkehrlichen Verhältnisse erlauben, sind Linienführungen und Haltepunkte im Interesse hoher Aufenthaltsqualität in den Gassen am Rand der Altstadt zu bevorzugen. Wo dies nicht möglich ist, sind betrieblich möglichst verträgliche Lösungen auszuloten und auszuhandeln, z. B. geänderte Linienführungen in den Abendstunden und am Wochenende.**

## 7 Schlussbemerkungen

Jahrhundertealte Bauten, Gassen, Plätze und Höfe prägen die unverwechselbaren Bilder der Altstädte. Sie sind ein unersetzliches historisches Erbe. Ein Verlust ist unwiederbringlich. Einer bau- und freiraumbezogenen Altstadtplanung und deren Umsetzung kommt daher zweifelsohne eine grosse Bedeutung zu. Sie genügt jedoch allein nicht, weil sich ein lebendiges und nachhaltiges Nutzungsgefüge nicht vorschreiben lässt. Wo die Stadt Einflussmöglichkeiten hat, soll sie im Sinne einer qualitativ erwünschten Stadtentwicklung landpolitisch aktiv werden, vermitteln und Einfluss nehmen. Für das Weiterentwickeln unserer historischen Stadtkerne braucht es das Ziehen von Eigentümer/-innen, Vermieter/-innen, Gewerbetreibenden, Bewohner/-innen und Behörden am selben Strick. Ein Patentrezept dafür gibt es nicht. Die Vernetzung der Interessen, gemeinsame Ziele, Hartnäckigkeit und Durchhaltewille sind Voraussetzungen zum Erfolg der Bemühungen um die Zukunft der Altstädte. Die Verantwortung liegt letztlich bei der Politik und der Bevölkerung. Die Kooperation auf der Basis von gegenseitigem Verständnis, das Monitoring, die Analyse von Wirkungen und das Lernen von anderen Städten sind besonders wichtig. Die IG Aargauer Altstädte kann und will dazu einen Beitrag leisten.



Lernen von anderen Städten soll auch über die Kantonsgrenzen hinausführen. Der Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes geht 2017 an Sempach (LU). Bild links: Ein Neubau anstelle einer Baulücke und zwei Ersatzneubauten ergänzen die Häuserzeile an der Oberstadtstrasse in zeitgemässer Architektursprache (Foto: Gaetan Bally/Keystone). Bild rechts: Sorgfältig erhalten und neu genutzt: In enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege konnte das einstige Rathaus mustergültig renoviert und zum Museum und Mehrzweckgebäude mitten in der Altstadt umgenutzt werden.<sup>14)</sup> (Foto: F. Karrer/Schweizer Heimatschutz)

## Querverweise

<sup>1)</sup> Netzwerk Altstadt: Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz - Bedrohung und Chancen, Burgdorf, 2012

<sup>2)</sup> Vgl. Eckhaus, Aargauer Altstädte, Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen, Teilprojekt 1 IG Aargauer Altstädte, Zürich, 27. Januar 2017

<sup>3)</sup> Siehe Materialien, separat dokumentiert

<sup>4)</sup> Vgl. Planar AG, Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt, Teilprojekt 2 IG Aargauer Altstädte, Zürich, 12. Januar 2017

<sup>5)</sup> VLP-ASPAN, INFORAUM 4/2016 sowie RAUM & UMWELT 5/2016

<sup>6)</sup> Schweizerischer Gemeindeverband (Hrsg.), Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen, ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen, Bern, Oktober 2013

<sup>7)</sup> HOCHPARTERRE / VLP-ASPAN, Altstadt im Wandel, Ideen und Werkzeuge gegen den Abstieg der Ortskerne, Beilage zu Hochparterre Nr. 5/2013

<sup>8)</sup> Leuzinger H., Degen P., Tschudin O., Rheinfelden feiert den Wakkerpreis, Rheinfelden, 2016

<sup>9)</sup> Gemeinde Lichtensteig, Stadtentwicklung in Lichtensteig, Oktober 2012

<sup>10)</sup> Kantonaler Richtplan S1.5, Beschluss Planungsgrundsatz: „Inventare wie das ISOS, das IVS und das ADAB sowie das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte sind als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.“

Kantonaler Richtplan S1.5, Beschluss 1.1: „Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt.“

<sup>11)</sup> Kantonaler Richtplan S1.5, Beschluss 1.2: „Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.“

<sup>12)</sup> § 26 VKG Inventar

„1 Das Inventar der Baudenkmäler umfasst die vom Kanton unter Schutz gestellten Baudenkmäler unter Einschluss derer Bestandteile und des Zugehörigen. Das Inventar kann zusätzlich Angaben zur Begründung der Schutzwürdigkeit, zum Schutzzumfang, zu den getroffenen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Umgebungsschutz enthalten.

2 Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmäler sicher. Sie kann dazu ein Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erstellen.“

<sup>13)</sup> § 25 KG Bindung des Gemeinwesens

„1 Kanton und Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und nehmen auf diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Rücksicht, insbesondere bei

- a) raumwirksamen Tätigkeiten,
- b) Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen,
- c) Errichtung eigener Bauten und Anlagen.

2 Die Gemeinden erlassen Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.“

<sup>14)</sup> [www.heimatschutz.ch/wakkerpreis](http://www.heimatschutz.ch/wakkerpreis)