

Aargauer Altstädte

Interessengemeinschaft

**Herzlich Willkommen**

zum

**Aargauer Altstadtgipfel 2018**

16. März 2018

## Programm

- |             |   |
|-------------|---|
| 07.30       | Begrüssung  |
|             | Präsentation der Ergebnisse der Projektdossiers                           |
|             | Projektvorschau 2018 / 2019   |
| 08.30 (ca.) | 20 Minuten Pause  |
| 08.50       | Mitwirkung der Aargauer Altstädte im Projekt<br>(Pilotprojekt, Infopanel) |
|             | Diskussion Projektvorgehen  |
| 09.30       | Allgemeine Diskussion/Verschiedenes                                       |
| 09.45 (ca.) | Ende der Veranstaltung  |

# Aargauer Altstädte – von der Gründung bis heute

Präsentation vom 16. März 2018

Referent Oliver Bachmann

---

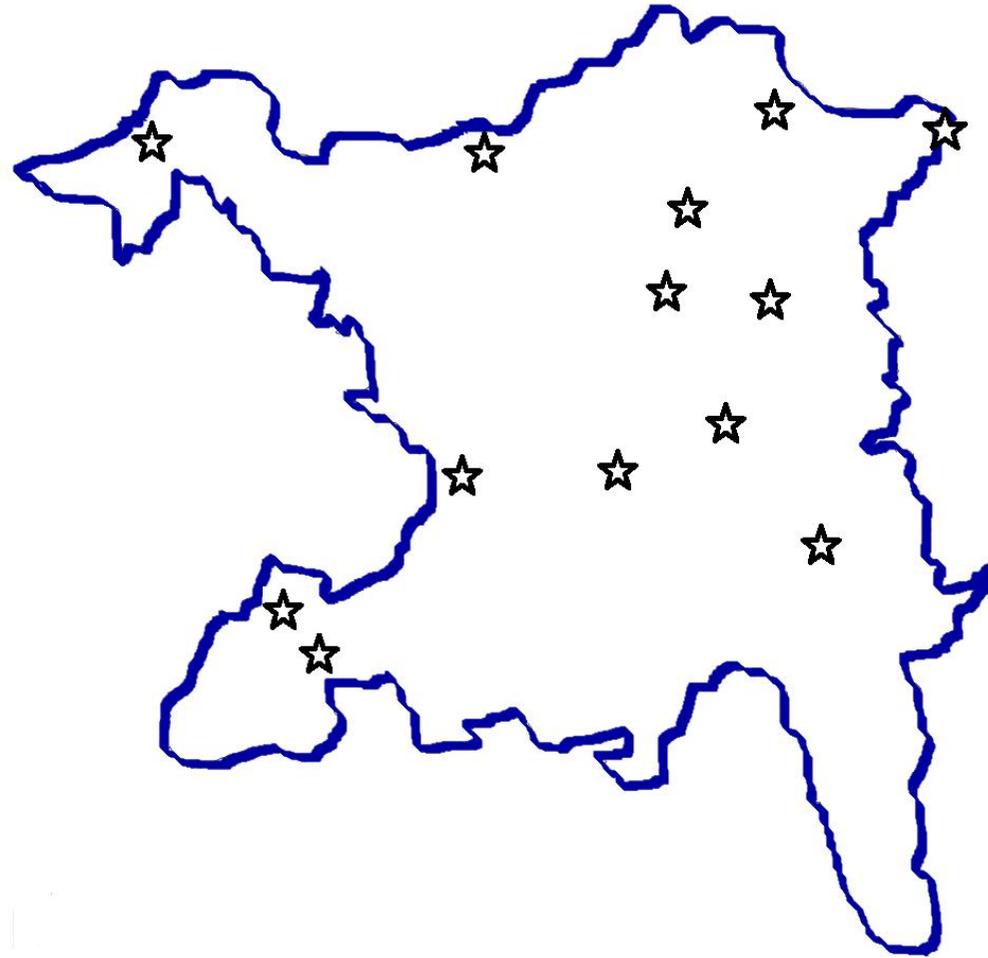


Abb. Metron 2018



Peter C. Beyeler

Peter Andres

Brigitte Albisser

Kurt Schneider

Marcel Suter

Oliver Bachmann

Präsident

Geschäftsführer

Tourismus

Nutzer und Entwicklung

Wirtschaft

Projektentwicklung

a. Regierungsrat Baden

PAN:CON GmbH,  
Bad Zurzach

Stadt Zofingen

Stadt Aarau /  
Stadt Olten

ME Suter Aarau,  
Marketing,  
Kommunikation,  
Medien

Metron AG, Brugg

Jürg Dietiker      Elvira Mrose      Andrea Portmann      Chris Schweizer      Bea Weber  
Jan Bachmann      Corinne Gubler      Sven Ammann      Marco Veronesi      Marianne Bolliger  
Jasmin Wiget      Susanne Suter Böhm      Meinrad Schraner  
Jürg Dietiker      Josef Haus      Ruedi Weiss      Jasmin Wiget      Leo Balmer  
Michael Ganz      Monika Briner      Lars Bolliger      Doris Stöckli-Melliger  
Elvira Mrose      Felix Fuchs      Monika Gerber      Simone Meyer      Markus Pfyl, Eckhaus AG  
Daniel Moser      Andreas Burri      Melanie Morgeneegg      Robert Sailer  
Thomas Hofstetter      Bruno Dürr      Reinhard Scherrer  
Hans-Ulrich Schär      Christian Meier      Daniel Vulliamy      Thomas Lütolf  
Silvia Kistler      Werner Stoller      Pia Kriese  
Isabelle Wanner      Oliver Tschudin, Planar AG      Walter Bloch  
Werner Ryter      Martin Baumgartner, Planar AG      Michelle Geser  
Andrea Smith, Eckhaus AG      Kurt Brandenberger      Helen Bisang  
Doris Müller Erismann      Albi Wuhrmann      Peter Schläpfer      **und Viele mehr....**

# Aargauer Altstädte von der Gründung bis heute

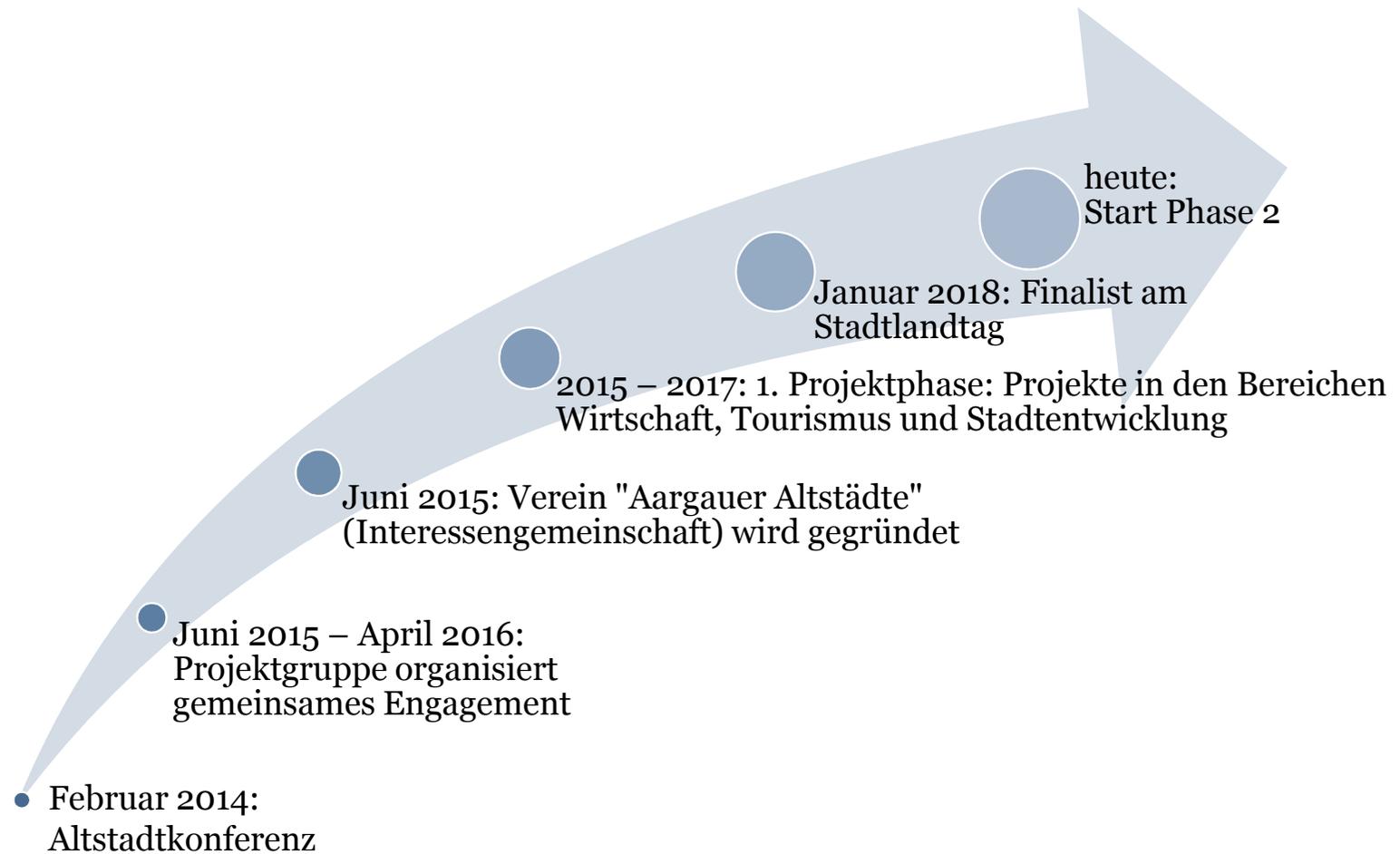


Abb. Metron 2018

# Aargauer Altstädte von der Gründung bis heute

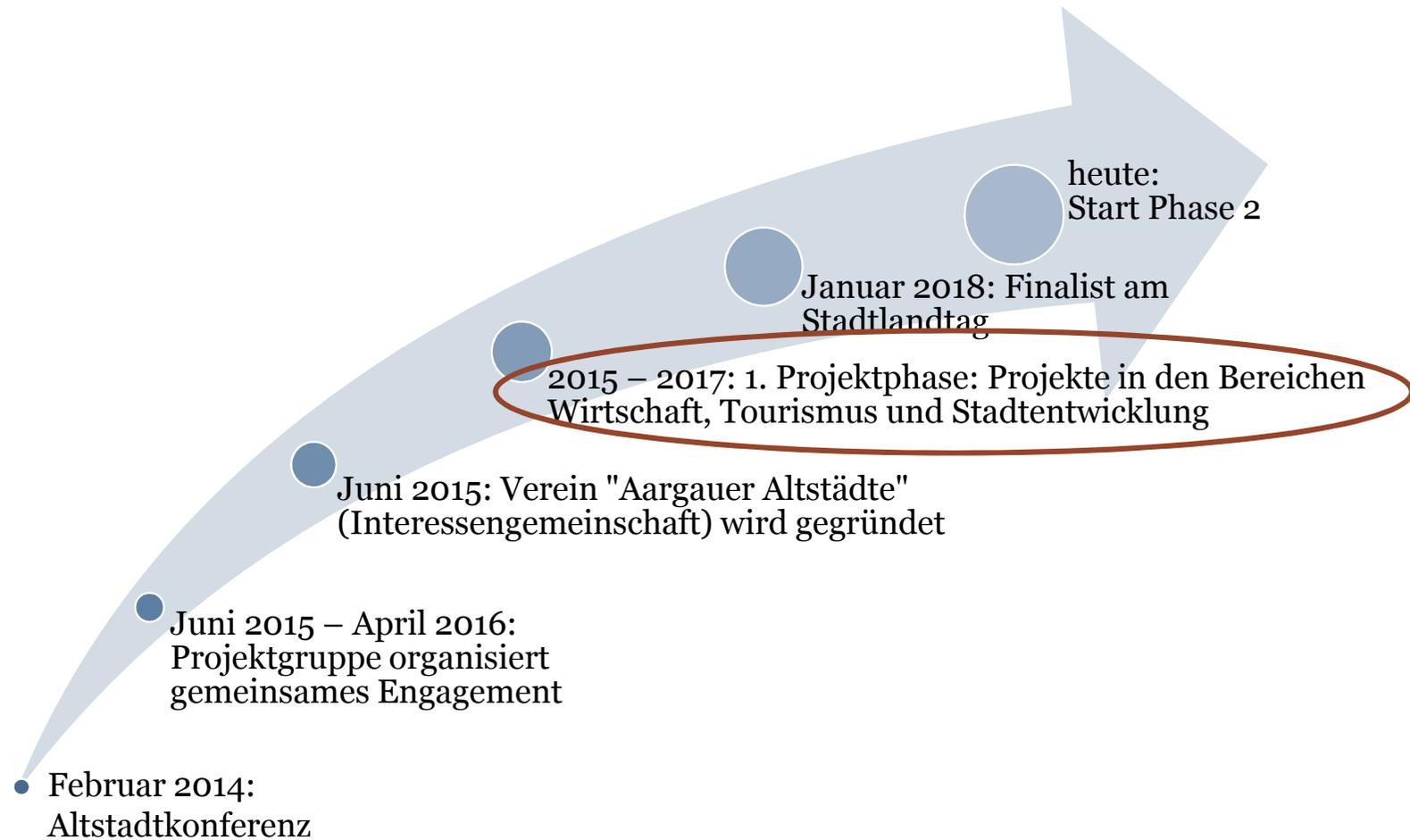
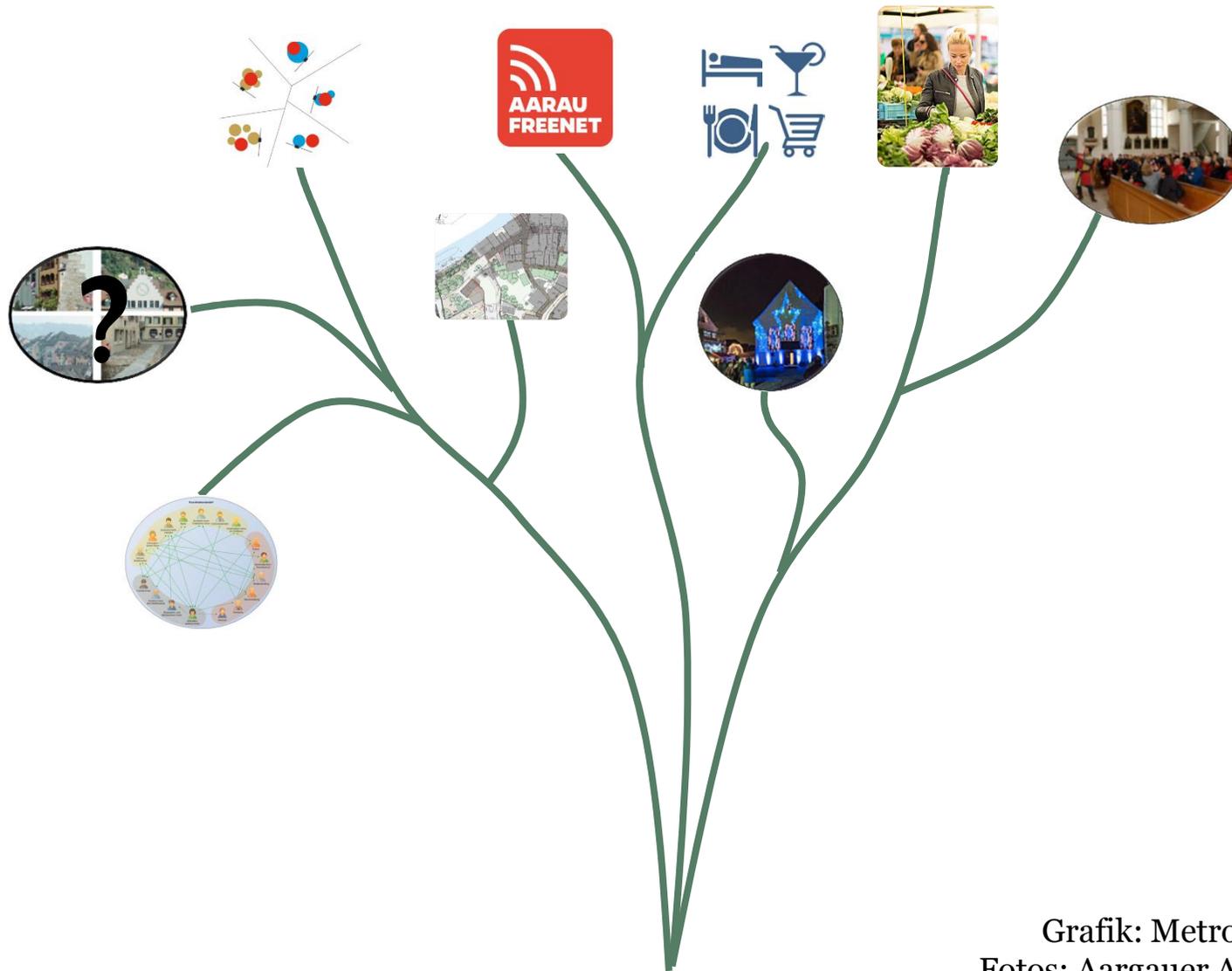


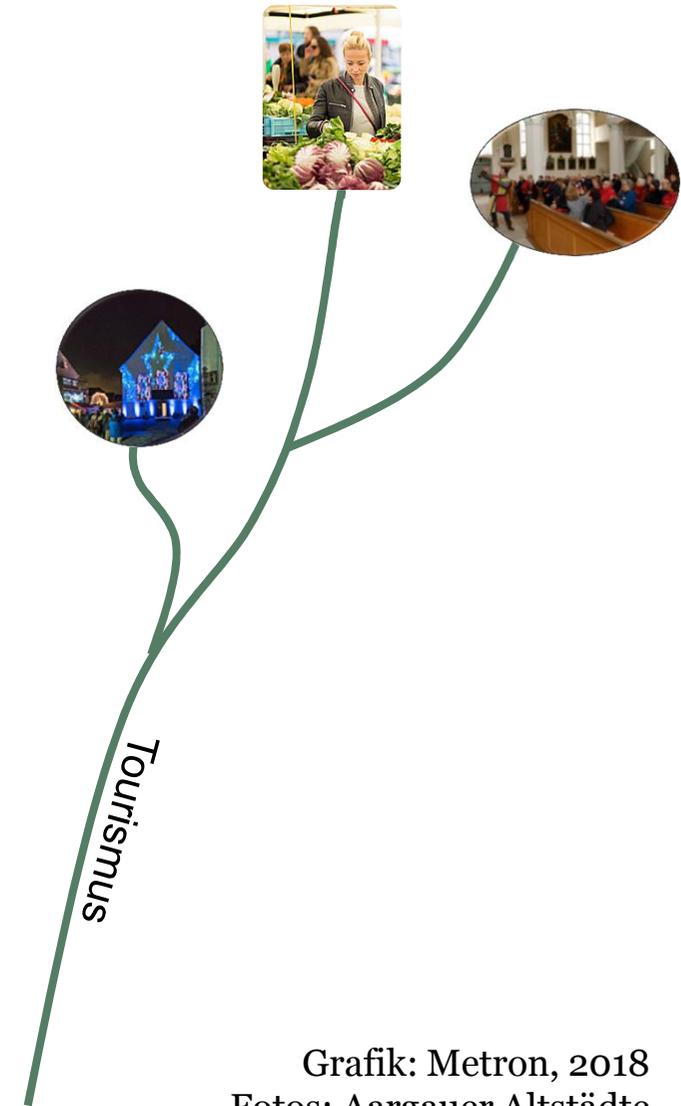
Abb. Metron 2018



Grafik: Metron, 2018  
 Fotos: Aargauer Altstädte

# Tourismus

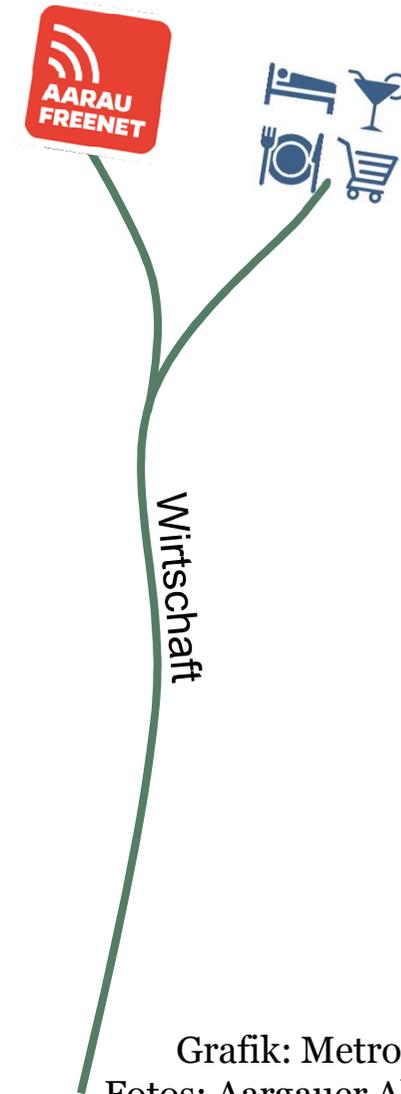
- Klingendes Lichterfest
- How to make a Market
- gemeinsame Weiterbildung für Stadtführer/-innen



Grafik: Metron, 2018  
Fotos: Aargauer Altstädte

# Wirtschaft

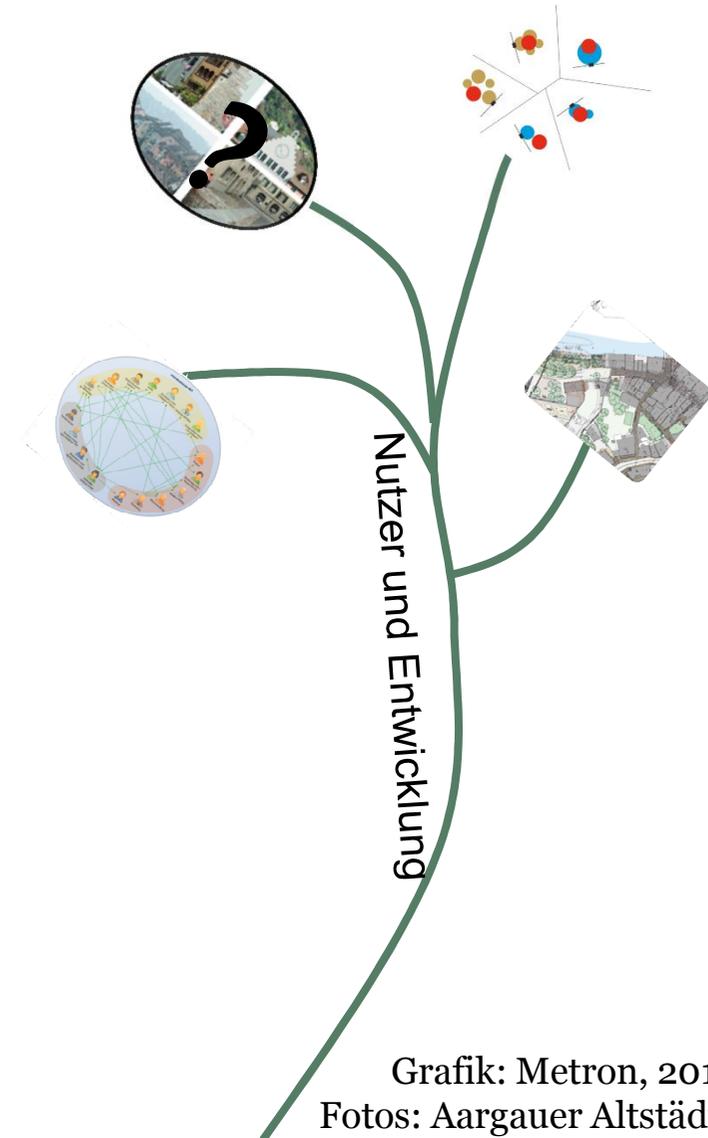
- Aufbereitung Aarau Freenet für interessierte Städte
- Detailhandel in den Innenstädten (Bericht)



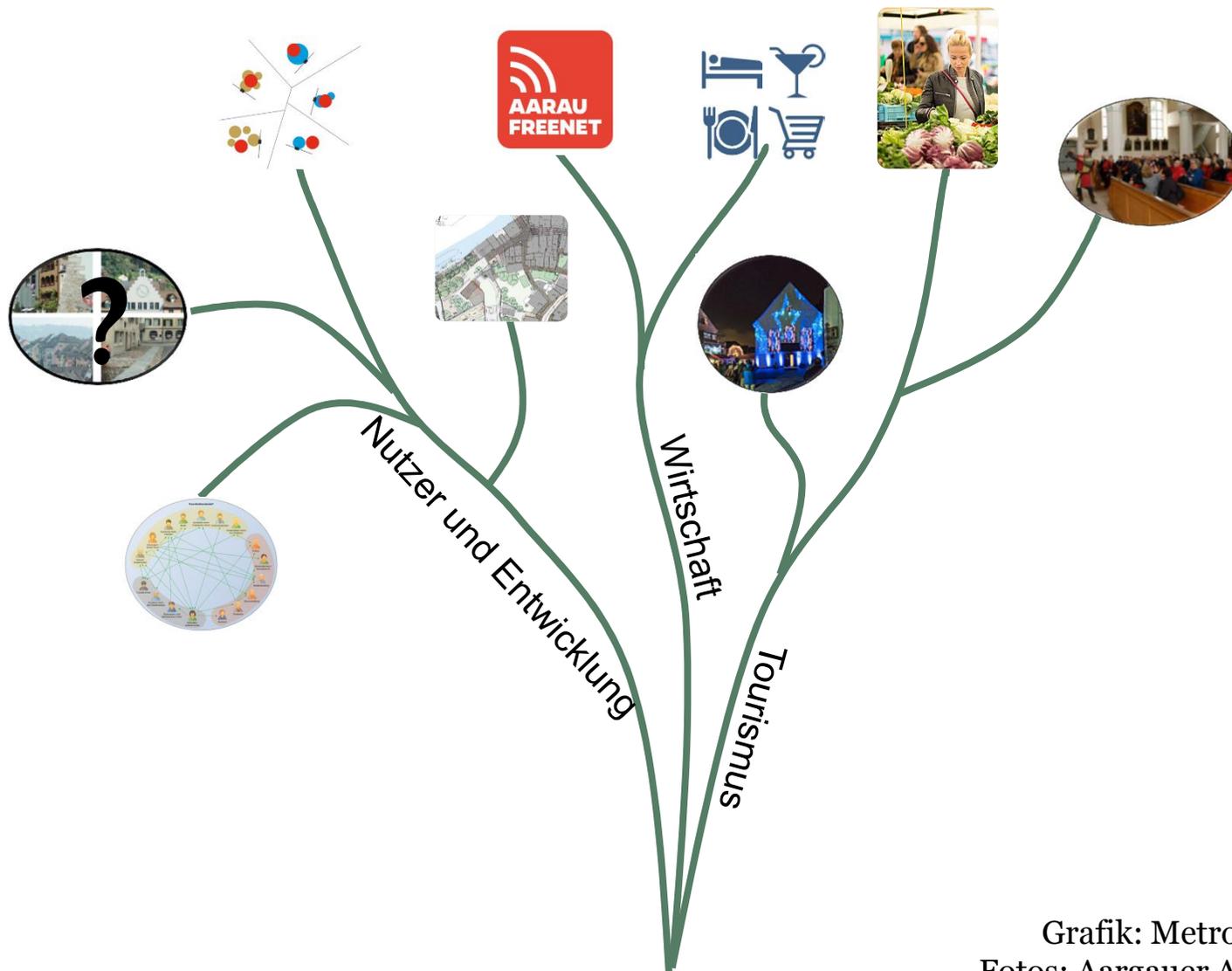
Grafik: Metron, 2018  
Fotos: Aargauer Altstädte

# Nutzer und Entwicklung

- Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstadt
- Entwicklung und Beschreibung der Altstadttypen
- Best Practice zum Planen und Bauen in den Altstädten
- Praktische Umsetzung der Empfehlungen an die Altstädte



Grafik: Metron, 2018  
Fotos: Aargauer Altstädte



Grafik: Metron, 2018  
Fotos: Aargauer Altstädte

# Fragen?

## **Oliver Bachmann**

Projektleiter bei Metron AG

Betriebsökonom FH, MAS der Hochschule Luzern in  
Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung

Tel. direkt +41 56 460 91 25 | [oliver.bachmann@metron.ch](mailto:oliver.bachmann@metron.ch)  
Metron AG | Stahlrain 2 | Postfach | 5201 Brugg

---

Traktandum 2

## Projektvorschau 2018



- 1. Auftrag und Ausgangslage**
2. Was ist der Lösungsansatz?
3. Wie ist das Vorgehen im 2018?
4. Wo liegen die Risiken?

## Unser Auftrag:

Der Verein **Aargauer Altstädte** bezweckt die gemeinsame Förderung und Stärkung der Altstädte im Kanton Aargau [«Art. 2» der Statuten]

## **Grund: Die Innenstädte verändern sich!**

- Läden schliessen
- Gaststätte schliessen, oder wandeln sich im Angebot.
- Der Branchenmix wandelt und verkleinert sich.
- Internationale Ketten prägen vermehrt das Angebot.
- Liegenschaften werden aufwändig renoviert mit teuren Wohnungen.
- Die sozialen Strukturen ändern sich, die Durchmischung schwindet.
- Liegenschaften werden nicht renoviert.
- Die Altstädte pulsieren weniger, als auch schon.

## Trends in der Gesellschaft und Wirtschaft

- Individualisierung der Gesellschaft
- Handy-Gesellschaft
- On-Line- Einkaufen
- Digitalisierung 4.0
- Freizeitverhalten/ 24-Stundengesellschaft
- Urbanes Wohnen im höheren Segment ist gesucht
- Offenes Mobilitätsverhalten
- Offene Nachfolgeregelungen KMU
- Politische Trends

## Eigenheiten der Trends:

- Trends verlaufen **schnell, schneller als früher.**
- Trends führen zu **Veränderungen, diese sind spür- und sehbar.**
- Trends werden über **Social Media** bestimmt und gesteuert.
- Trends **verändern sich schnell.**  
Sie verschwinden ebenso schnell, wie sie kommen.

## Konsequenz:

Alles, was wir tun, muss so sein, dass die Veränderungen zeitgerecht erkannt werden und deren Folgen effizient und schnell beurteilt werden können.

## Kernfragen im heutigen Veränderungsprozess:

- Soll der Veränderungsprozess «einfach» ablaufen, schauen wir zu?
- Soll der Veränderungsprozess **gesteuert** werden?
- Kann und darf überhaupt gehandelt werden und was heisst **handeln**?

## Kernaussagen zum Handeln:

- Handeln heisst, **Veränderungen verfolgen und bewerten**
- Handeln heisst, aufgrund der Bewertung **Massnahmen treffen**, damit die Folgen der Veränderungen abgedeckt werden können.
- Handeln muss **zeitrichtig** ablaufen, denn zu spätes Handeln führt zu **unumkehrbaren Wertverlusten**.

## Wo liegt die Legitimation zum Handeln?

**Wenn der Wert des Einzelnen einen hohen direkten Einfluss auf den Wert des Ganzen hat, kann der Entscheid über die Entwicklung des Einzelnen nicht vorbehaltlos dem Einzelnen überlassen werden.**

1. Auftrag und Ausgangslage
- 2. Was ist der Lösungsansatz?**
3. Wie ist das Vorgehen im 2018?
4. Wo liegen die Risiken?

## 2. Lösungsansatz

Es braucht eine «**Entwicklungsstrategie**», woraus ersichtlich ist,

- welche Veränderungen die Entwicklung betreffen,
- wo die Defizite liegen
- welche Massnahmen zur Förderung der Altstadt beitragen.

### **Lösungsansatz A. «Wir sagen, was zu tun ist!»**

- Schwierig, weil alle 13 Städte eigene Problemfelder haben
- Falsch, weil nicht wir wissen, wo die Zukunft der Städte liegen soll
- Unmöglich, da die Meinungen von aussen wohl wichtig, aber nicht entscheidend sind.

### **Lösungsansatz B. «Wir lassen die 13 Städte sagen, was sie wollen!»**

- Falsch, weil unsere Auftrag dies nicht will
- Aufwändig, da alle 13 Städte beim Runden Tisch mit «Zetteli» beginnen und zu viel Zeit beanspruchen
- Ineffizient, da keine Synergien unter den Städten angezapft werden können

Unsere Lösung:

## «Konfektionierter Prozess mit Vademecum»

Also: Keine Musterentwicklungsstrategie, sondern ein Vorgehensbeschrieb

Der Grundsatz

**1x13 > 13x1**

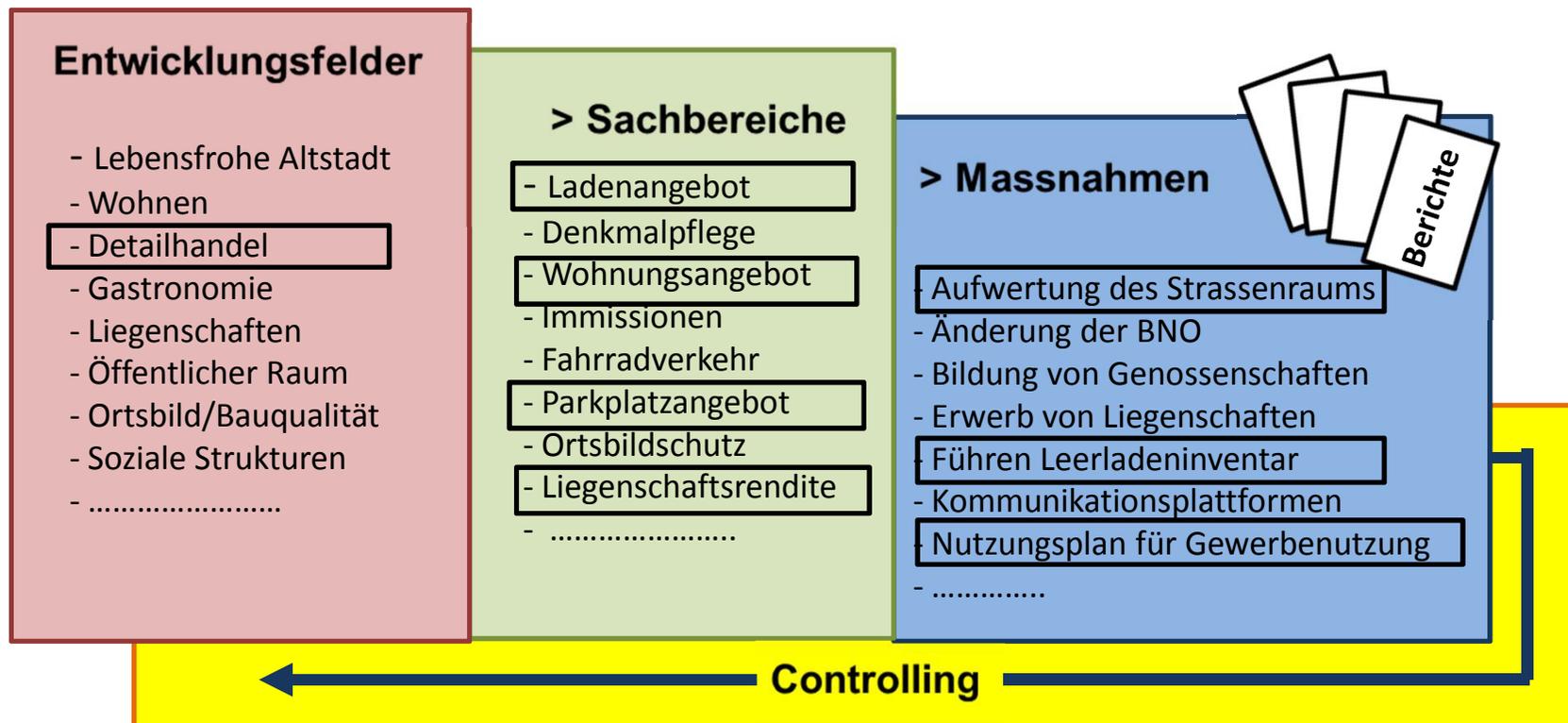
Das Produkt:

Gemeinsame Strukturen

Gemeinsamer Prozess

Gemeinsame Fragen

## Unser Produkt: **Gemeinsame Strukturen**



## Unser Produkt: Gemeinsamer Prozess

- Prozess muss so sein, dass die Entwicklungsstrategie **schnell, pragmatisch** und **kostengünstig** erstellt werden kann.
- Prozessablauf muss **klar** sein, keine grossen Diskussionen über das WIE.
- Prozess muss **transparent** sein, um politische Akzeptanz zu finden.
- Prozess muss sich auf für alle **gleiche Strukturen** abstützen wegen Vergleichbarkeit unter den Städten.  
(Dies ist Voraussetzung für ein vergleichbares Controlling).

## Unser Produkt: **Gemeinsame Fragen im Vademecum («Geh mit mir»)**

- Im Vademecum werden auf die **Entwicklungsfelder** bezogene wichtige Fragen gestellt und beantwortet (in Varianten).
- Aus den Fragen kann abgeleitet werden, wo die **Stärken, Schwächen** und **Defizite** sind
- Pro Entwicklungsfeld werden die **relevanten Sachbereiche** bezeichnet, aus welchen hervorgeht, welche Massnahmen welche Wirkung auf das Entwicklungsfeld haben.
- Als Endprodukt steht eine **Entwicklungsstrategie mit Massnahmen** .

## Bemerkungen zur : **Entwicklungsstrategie**

Deutsches Sprichwort:

**«Aus Pflaumen kann man keine Äpfel machen.»  
.....aber auch Pflaumen schmecken gut.»**

- Entwicklungsstrategie ist **kein Wunschbild**, es braucht Realbezug.
- Entwicklungsstrategie ist **nicht für 15 Jahre fix**, sondern bewegt sich.  
Sie braucht ein gutes Controlling.
- Entwicklungsstrategie ist **nicht richtig oder falsch**, sondern besser oder schlechter.

1. Auftrag und Ausgangslage
2. Was ist der Lösungsansatz?
- 3. Wie ist das Vorgehen im 2018?**
4. Wo liegen die Risiken?

## **Externe Auftragnehmer:**

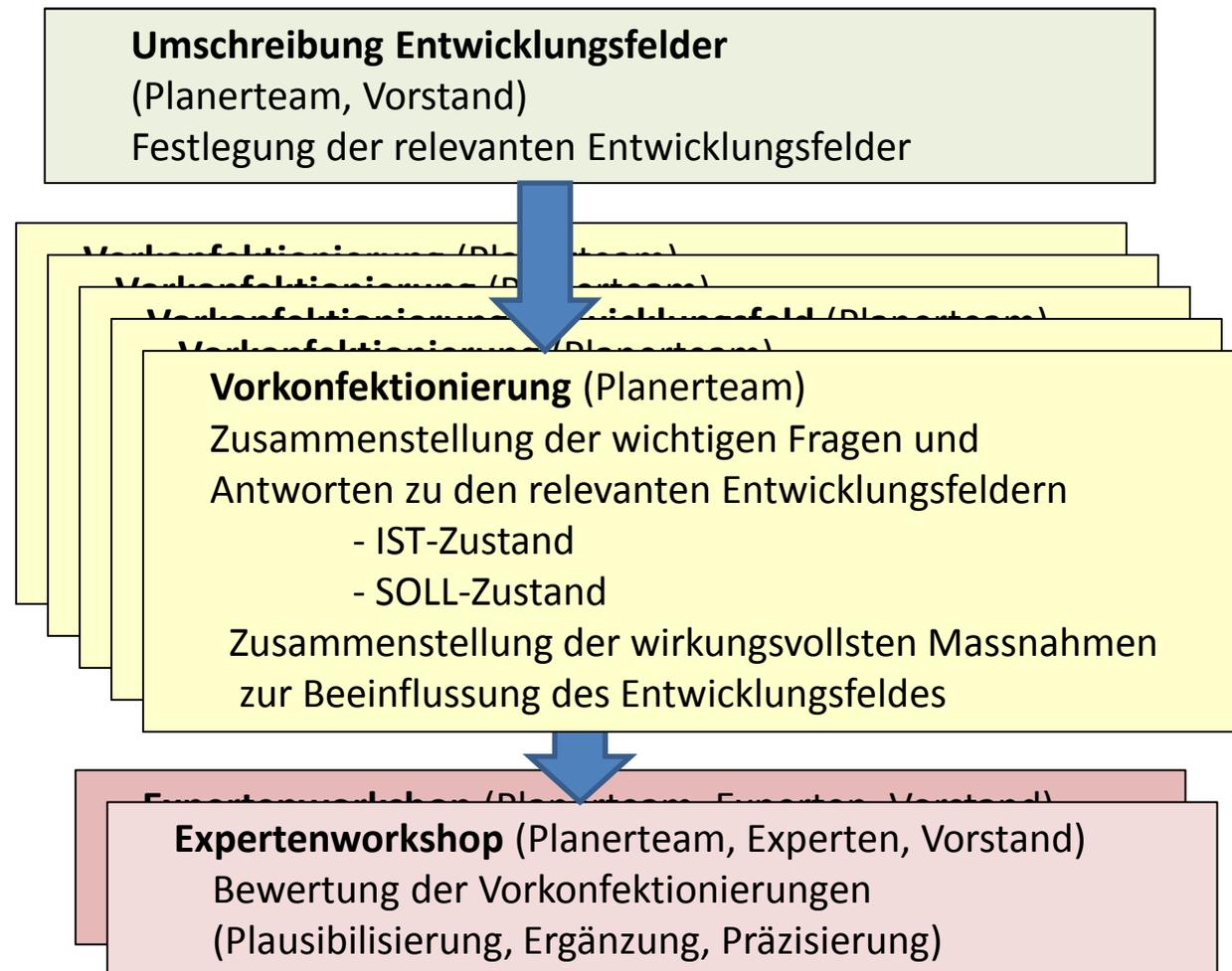
Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, Zürich

Metron AG, Raumentwicklung, Brugg

## **Auftrag:**

Praxisorientierte Umsetzung des «konfektionierten  
Prozesses mit Vademekum»

## A. Konfektionierung des Prozesses



## B. Praxisorientierung des Prozesses

Anwendung der Vorgaben der Entwicklungsfelder

### Anwendung der Vorgaben der Entwicklungsfelder

(Pilotgemeinden, Planerteam, Vorstand)

- Testfragen:
- sind die Vorgaben verständlich
  - führen die Vorgaben zu einem brauchbaren Ergebnis
  - sind die Vorgaben zu ergänzen



### Ergänzung Vorkonfektionierung und Vademekum

(Planerteam, Vorstand, Pilotgemeinden)

Zusammenstellung der Ergänzungen mit Ausformulierungen



### Konfektionierter Prozess mit Vademekum

ab Anfang/Mitte 2019

1. Auftrag und Ausgangslage
2. Was ist der Lösungsansatz?
3. Wie ist das Vorgehen im 2018?
4. **Wo liegen die Risiken?**

## Die Risiken

### A. Systemrisiken

- Das System funktioniert nicht, es ist zu komplex.
- Die Praxistauglichkeit ist nicht gegeben.
- Das System wird nicht akzeptiert durch die Beteiligten.
- Es wird nicht akzeptiert, dass das Paretoprinzip (80/20-Regel) gelten muss.

### B. Umsetzungsrisiken

- Die Entwicklungsstrategien und Massnahmen finden bei den Beteiligten keine Unterstützung.
- Die Massnahmen mit Wirkung sind ausserhalb der heutigen Rechtsnormen (Denkmalschutz, Energie, ...).
- Die Politik stellt keine finanziellen Mittel und personelle Kapazitäten zur Verfügung.
- Die Städte finden keinen «Guru», der die Umsetzung trägt.

# Aargauer Altstädte

Interessengemeinschaft



## Traktandum 3

# Mitwirkung der Aargauer Altstädte



## B. Praxisorientierung des Prozesses

Anwendung der Vorgaben der Entwicklungsfelder

### Anwendung der Vorgaben der Entwicklungsfelder

(Pilotgemeinden, Planerteam, Vorstand)

- Testfragen:
- sind die Vorgaben verständlich
  - führen die Vorgaben zu einem brauchbaren Ergebnis
  - sind die Vorgaben zu ergänzen



### Ergänzung Vorkonfektionierung und Vademekum

(Planerteam, Vorstand, Pilotgemeinden)

Zusammenstellung der Ergänzungen mit Ausformulierungen



### Konfektionierter Prozess mit Vademekum

ab Anfang/Mitte 2019

## Wir brauchen im 2018:

### **2 Pilotgemeinden, 1 x Typ 1 oder 2, 1 x Typ 3 oder 4.**

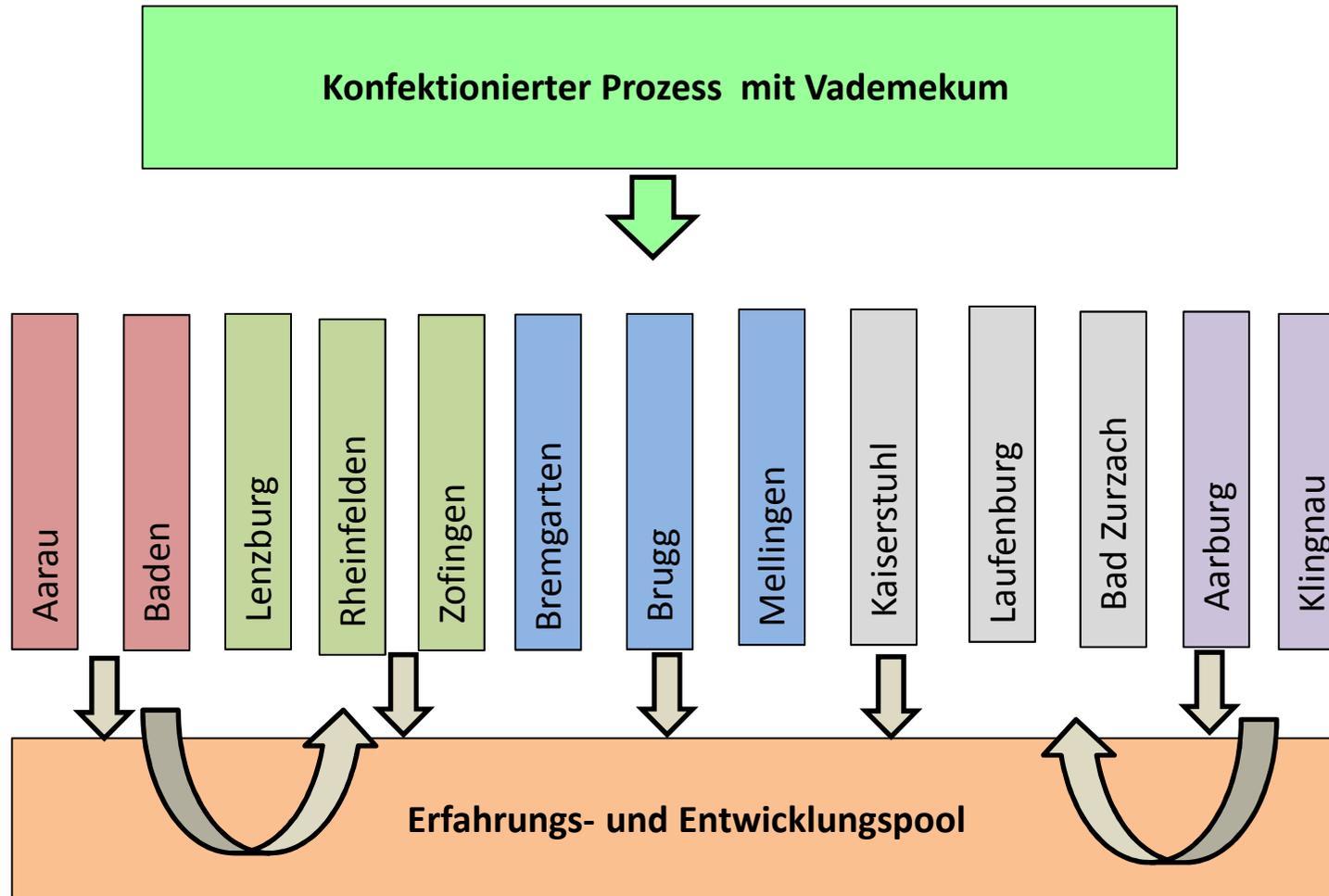
- Zur Verfügungstellung von 2-3 kompetenten Personen als Testgemeinde.
- Interesse und Bereitschaft, das System weiter zu entwickeln

## Wir brauchen im 2019:

**12 Städte und 1 Flecken**, die nach dem Abschluss des 2. Projekts das System anwenden wollen.

- Aufnahme der Entwicklung der Altstädte ins Legislaturprogramm
- Aufnahme eines Planungskredits in den Finanzplan ab 2019

## Umsetzung durch die Altstädte



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

## Erarbeitete Berichte:

- **Förderung und Stärkung der Aargauer Altstädte**, Hauptbericht ,  
Dezember 2017, IG Aargauer Altstädte
- **«Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen»**, Januar 2017  
Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, Zürich
- **«Best Practice, Empfehlungen zum Baurecht»**, Februar 2017  
Felix Fuchs, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner NDS ETH, Aarau
- **«Prozess einer nachhaltigen Nutzung der Altstädte»**, März 2017  
Planar AG für Raumentwicklung, Zürich
- **„ Der Detailhandel in den Innenstädten“**, Juni 2017, IG Aargauer Altstädte  
Vorstand IG Aargauer Altstädte
- **Tourismus, Kultur und Veranstaltungen**, Juli 2017 Brigitte Albisser, Zofingen
- **„Freies WLAN im öffentlichen Raum“**, Mai 2017, Jürg Willi & Partner AG, Aarau
- **„Vademecum“**, November 2017, Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, Zürich

## **Allgemeine Diskussion/Verschiedenes**

