



IMMOBILIENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Workshop 22.Oktober 2021



Traktandum 1: Einführung

1. Auftrag der IG Aargauer Altstädte
2. Eigenheiten der Liegenschaften in Alt- und Innenstädten
3. Heutige Immobilienstrategie
4. Die Erfolgsbeziehungen in Alt- und Innenstädten
5. Schlussfolgerungen

1. Auftrag der IG Aargauer Altstädte

1. Auftrag der Aargauer Altstädte (1)

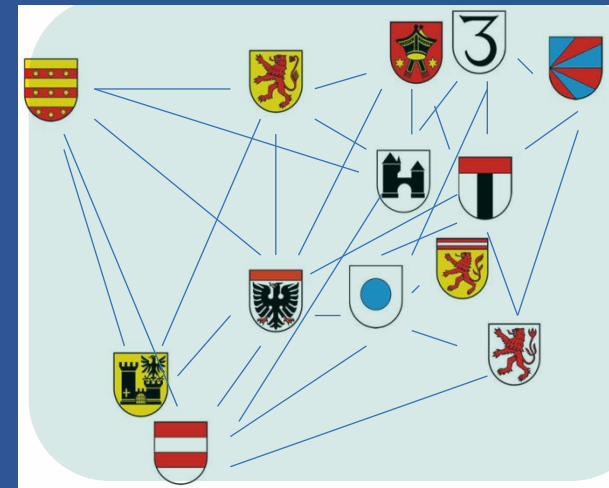
Der **Verein Aargauer Altstädte** ist eine Interessengemeinschaft der 13 Gemeinden mit Altstädten.

Er bezweckt:

- Gemeinsame Förderung und Stärkung der Altstädte als Standort- und Wirtschaftsfaktor.

Vorgehen:

- Grundlagen erarbeiten, woraus die Städte spezifische Entwicklungsstrategien ableiten können.
- Grundsatz: 1 x denken, 13 x umsetzen



1x13 ➔ 13x1

Die IG Aargauer Altstädte handelt:

- Die IG Aargauer Altstädte erarbeitet **organisatorische Empfehlungen**, damit der Prozess zur Förderung und Stärkung schnell greift

➔ **«Konfektionierter Prozess»**

- Die IG Aargauer Altstädte schafft **Grundlagen mit Beispielen**, die helfen, den Einstieg in den Prozess der Förderung und Stärkung zu erleichtern

➔ **«Dokument Massnahmenkatalog zur Altstadtentwicklung»**

- Die IG Aargauer Altstädte schafft **Portale**, damit der Einstieg in wichtige Themen vereinfacht wird.

➔ **Kuratierter Bericht «Nutzung der Erdgeschosse im Veränderungsprozess»**

- Die IG Aargauer Altstädte organisiert **Workshops** zu Themen, die für die Förderung und Stärkung wichtig sind

➔ **City-Management**
Immobilienentwicklungsstrategie

2. Eigenheiten der Liegenschaften in Alt- und Innenstädten

2. Eigenheiten der Liegenschaften in Alt- und Innenstädten (1)



2. Eigenheiten der Liegenschaften in Alt- und Innenstädten (2)

Wir sagen:

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.

(Analogie zum Stockwerkeigentum!)

Betrifft insbesondere Nutzung, Investitionen/Unterhalt, Umnutzungen.



3. Heutige Liegenschaftsstrategie

Heutige Defizite (1)

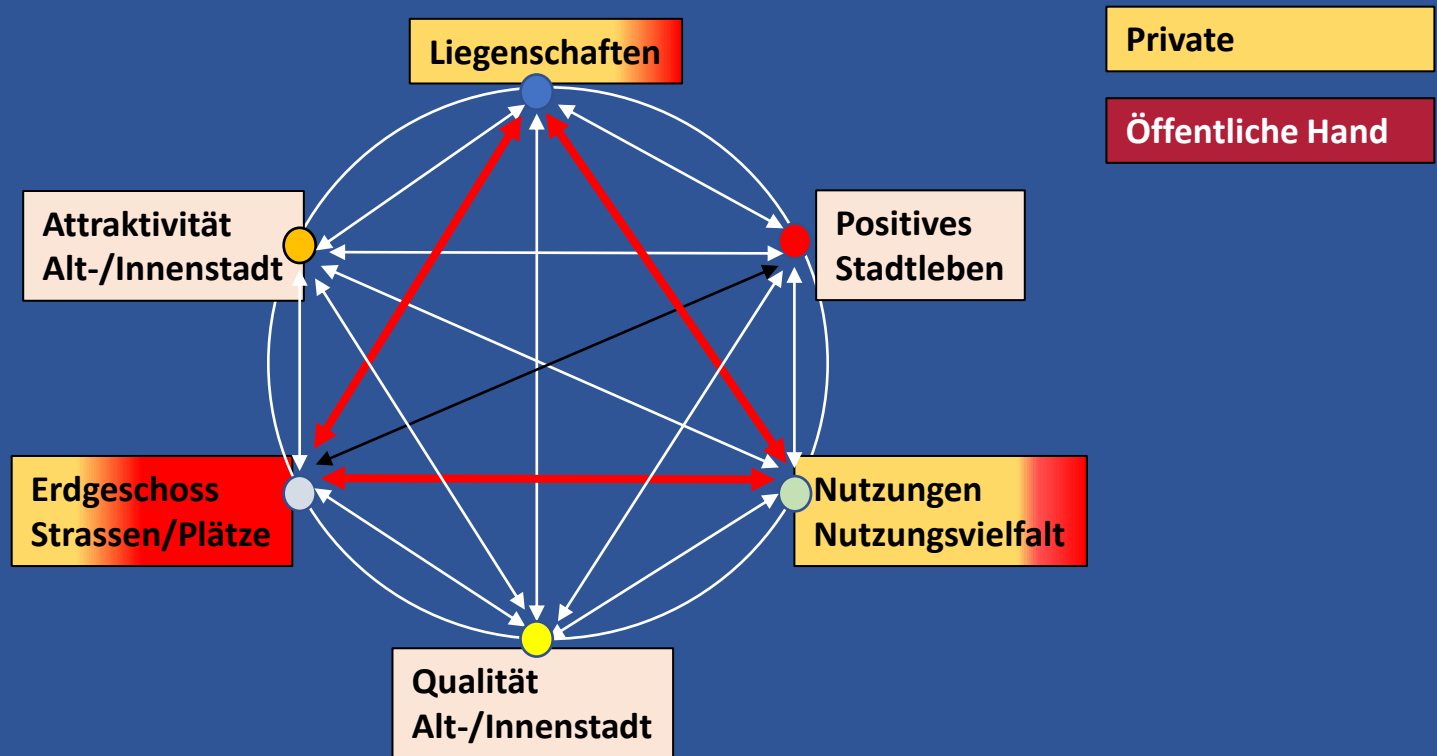
- Eine Entwicklungsstrategie für **alle wichtigen Liegenschaften** gibt es nicht. Strategien für die **staatlichen Liegenschaften** sind vorhanden.
- Der Eigentümer bestimmt über die Liegenschaft. **Das Eigentum genießt einen hohen Stellenwert.**
- Der Eigentümer bestimmt über den Liegenschaftsunterhalt. **Vernachlässigter Unterhalt** führt zu keinen Konsequenzen, solange das Gesetz eingehalten ist.
- Eine Bewertung der Liegenschaften nach **Wichtigkeit für das städtische Leben** und für die **städtische Entwicklung** gibt es kaum.
- Heute werden alte Liegenschaften in der Alt- und Innenstadt primär nach **Kriterien des Denkmalschutzes** bewertet, nicht nach **Kriterien der möglichen Nutzung.**
- Eine Strategie für mögliche **strategische Käufe** von wichtigen Liegenschaften durch die öffentliche Hand existiert nur vereinzelt.

Heutige Defizite (2)

- Das **Erdgeschoss** (Vorraum, Rückraum, Strasse) wird nicht als Ganzes bewirtschaftet. Übergeordnete Strategien sind kaum vorhanden.
- Heute werden Liegenschaften **verwaltet** mit dem Ziel der Optimierung der Rendite.
- **Mieten** werden nach Renditekriterien festgelegt, weniger aufgrund des Nutzens für die Stadtentwicklung
- Nutzungen in den Liegenschaften werden aufgrund der **Nachfrage** aufgenommen, weniger aufgrund der Interessen der Stadt an einer guten Nutzungsvielfalt.
-

4. Die Erfolgsbeziehungen in der Alt-/Innenstadt

B. Zuständigkeitsmodell für Einflussbereiche



4. Schlussfolgerungen

1. Nur wenn die Qualität der privaten und öffentlichen Liegenschaften und der öffentlichen Immobilien (Strassen, Plätze), sowie deren Nutzungen gemeinsam gefördert werden, kann die Qualität der Alt-/Innenstadt erhöht werden.
2. Es braucht eine gemeinsame Strategie für private und staatliche Immobilien, die **Immobilienentwicklungsstrategie!**
3. Gefordert sind **Private** und die **öffentliche Hand**.