



Immobilienentwicklungskonzept in der Praxis

Einleitung

Leitbild Laufenburg 2030 (von 2013)

Die **Altstadt** und das Naherholungsgebiet sind **zentrale Elemente** einer **hohen Wohn- und Lebensqualität**.

Maxime IEK:

Wenn der **qualitative Wert der Altstadt** vom **qualitativen Wert der einzelnen Immobilie** abhängt, kann der **Entscheid über die Entwicklung der einzelnen Immobilie nicht vorbehaltlos dem einzelnen Eigentümer überlassen werden**.



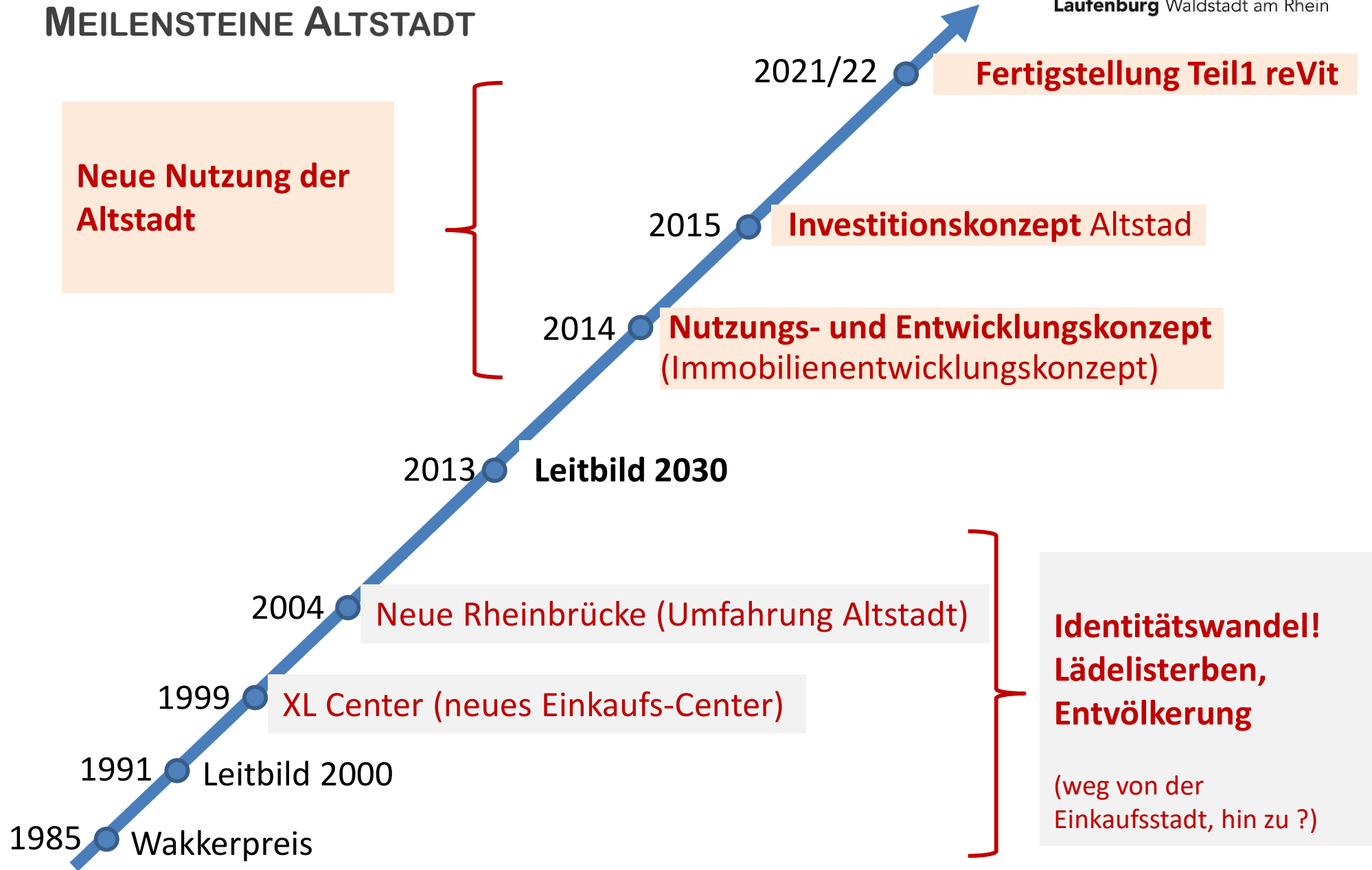


Inhalt

1. Einleitung
2. Meilensteine Altstadt
3. Nutzungs- und Entwicklungskonzept (IEK)
4. Erkenntnisse Nutzungs- und Entwicklungskonzept (IEK)
5. Vorgehensstrategie, Masterplan
6. Begleitkommission
7. Projektstand Liegenschaften
8. Zusammenfassung



MEILENSTEINE ALTSTADT



Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg (Immobilienentwicklungskonzept)



AUFTRAG/ZIELE:

- Altstadt soll Besitzern und Bewohnern attraktive, zeitgemässe Nutzungen bieten
- Altstadt soll weiterentwickelt (Kulturgut für zukünftige Generationen) werden

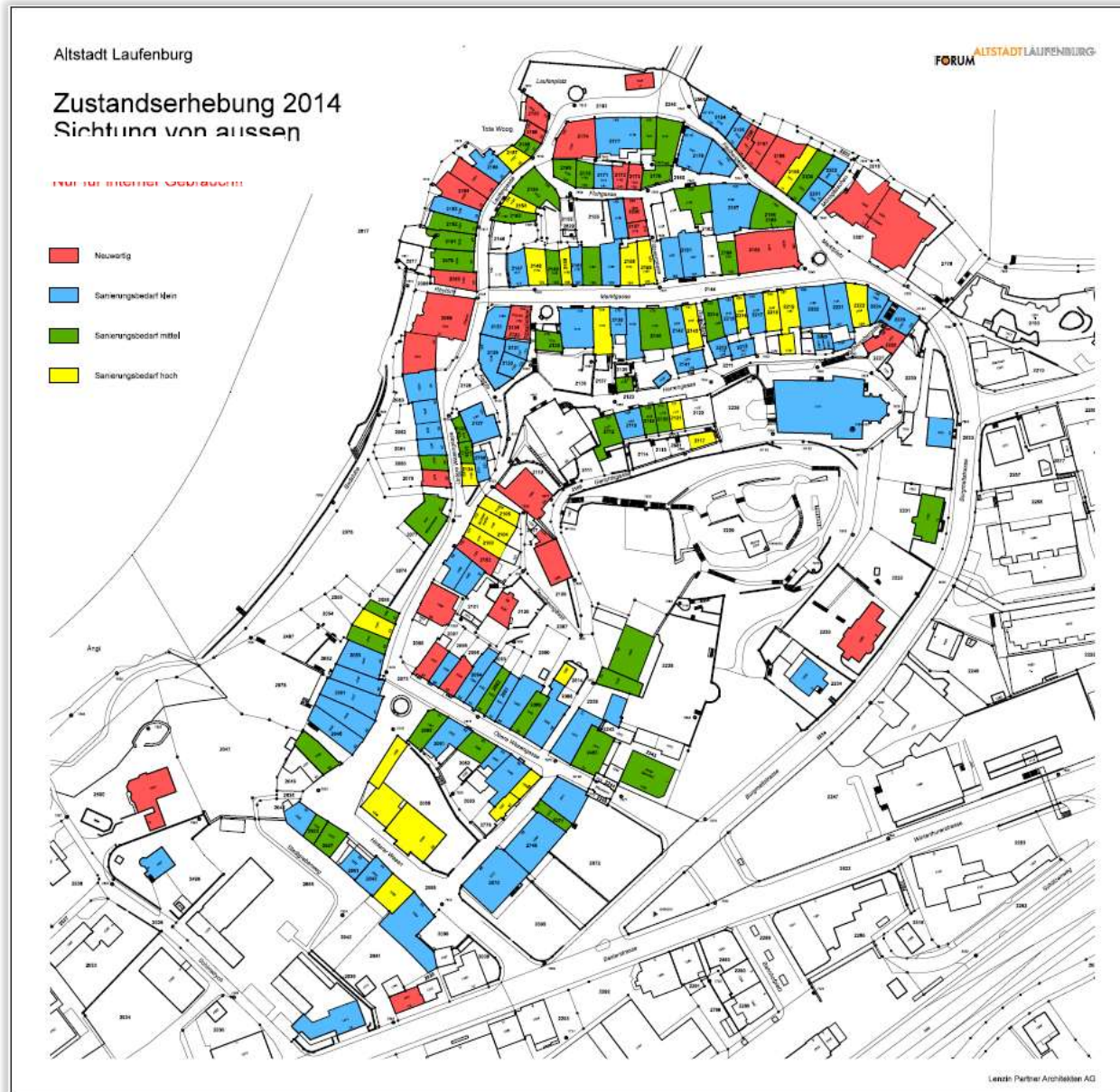
STUDIE:



ALTSTADT IN ZAHLEN, STAND Q2-2014:

Gebäude	Haushalte	Bewohner	Leerstand	Sanierungsbedarf
177	298	> 651	> 10 %	40-45%

Sektoranalyse/-strategie Altstadt



NUTZUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

LEITNUTZUNG

..... nachhaltig prägende Nutzung

 <u>WOHNEN</u>	<i>Arbeiten (Gewerbe, Dienstleistungen)</i>	<i>Verkaufen/ Einkaufen</i>	<i>Zentrumsfunktion</i>	<i>Tourismus, Events (Grossveranstaltungen)</i>
---	---	---------------------------------	-------------------------	---

➔ **WOHNEN**, die Leitnutzung für die Altstadt

NUTZERSEGMENTE (ZIELPUBLIKUM)

die Altstadt ein attraktiver Lebensraum für

Ein- Personenhaushalte	Doppelverdiener (ohne Kinder)	Familien mit Kinder	Senioren
-----------------------------------	--	--------------------------------	-----------------

➔ **GEMISCHTES WOHNEN**,

..... mit gemischter Bewohnerschaft wird gewünscht

NEBENNUTZUNG

zu "GEMISCHTEM WOHNEN" passend sind



Zentrumsfunktion



Dienstleistungen



Büro

LEITNUTZUNG „GEMISCHTES WOHNEN“

Nutzersegmente:

- Ein-Personenhaushalte
- Doppelverdiener
- Familien mit Kindern
- Senioren

Nebennutzung:

- Zentrumsfunktionen
- Dienstleistungen
- Büro

Erkenntnisse Nutzungs- und Entwicklungskonzept Laufenburg (Immobilienentwicklungskonzept)

➤ **Altstadt beleben / Gesellschaftsleben aktivieren**

➤ **Liegenschaften und Infrastruktur in der Altstadt erneuern**

➤ **neue Bewohner, Mieter und Eigentümer gewinnen**

➤ Sozialhilfequote normalisieren

➤ Finanzen und Zukunftsplanung verbessern und stabilisieren

➤ **Investitionsbedarf total: ca. 200 Mio**

➤ **Investition Gemeinde
total: ca. 20 Mio**

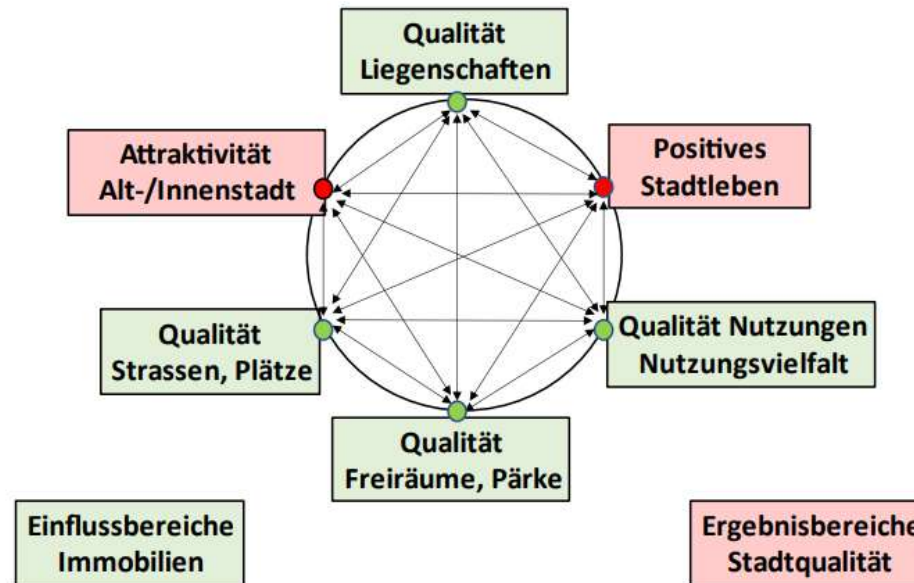
➤ **Einnahmen Potential Gemeinde: > 0.5 Mio / Jahr**



FAZIT IEK

Eine **zielorientierte Entwicklung** ist dann möglich, wenn eine von den wesentlichen Beteiligten **akzeptierte Strategie** vorliegt.

Einfluss- und Ergebnisbereiche der Stadtentwicklung



Vorgehensstrategie

investieren + kooperieren + optimieren + informieren

Zielsetzung 2020(21)

Leerwohnungen
auf 50 % reduziert

Sanierungsbedarf
auf 50 % reduziert

Nahwärmeverbund
1. Etappe abgeschlossen
2. Etappe geplant

**Erneuerung
Werkleitungen**
2. Etappe abgeschlossen

Basis: Analyse Q2-2014





Masterplan / Ziele 2016-2021



BEGLEITKOMMISSION FORUM ALTSTADT

Programmbegleitung und Dialog Plattform

- Altstadt Kulturwandel, Umdenken und Image positiv beeinflussen

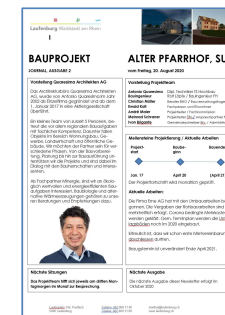
Auftrag

➤ Projektumsetzung unterstützen/mitarbeiten

- Dialog mit Bewohnern, Fachkreisen, Bauherrschaften
- Interessenten, Bauherrschaften, Bewohner unterstützen/beraten
- Informieren, Bericht erstatten, werben

2018 Ablösung durch

Fachkommission/Expertenteam/Informationstool



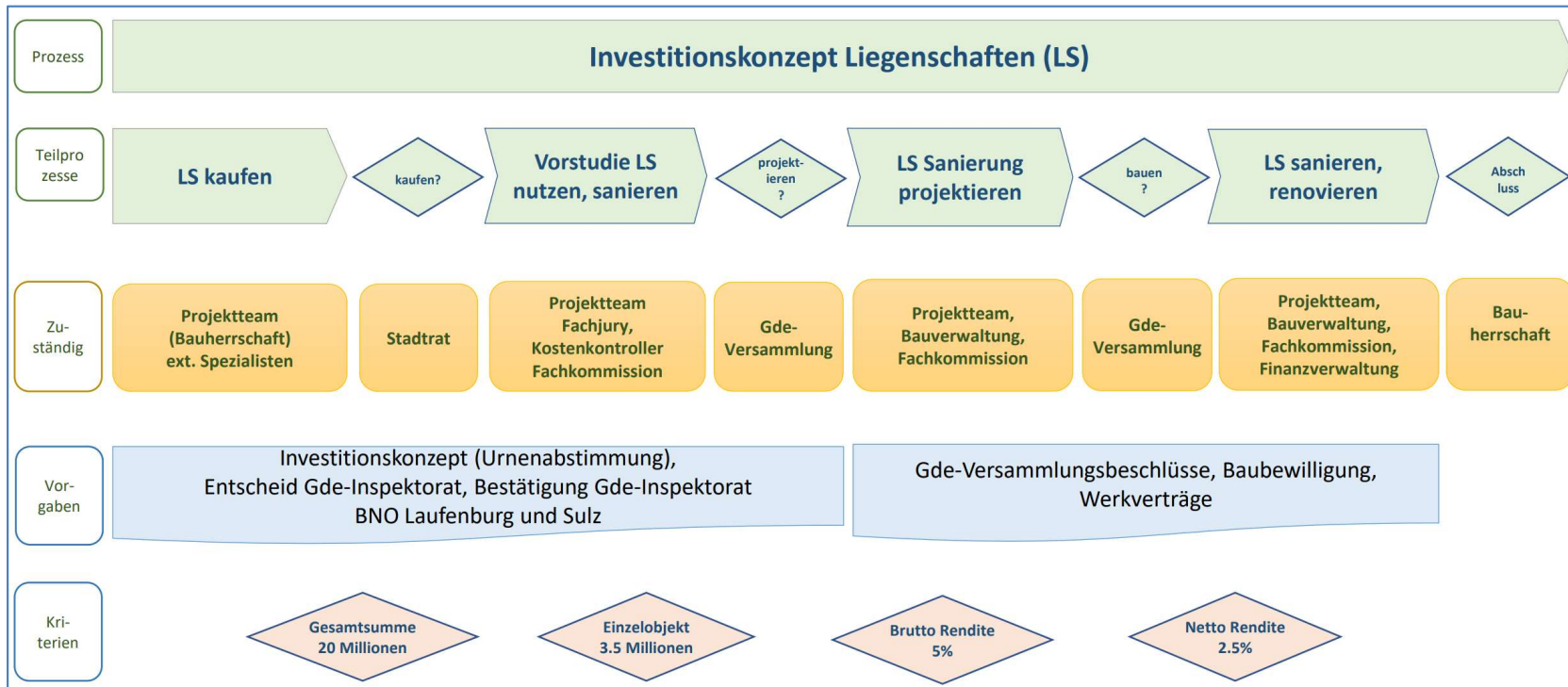
FAZIT IEK

Der **Einbezug der Beteiligten und Betroffenen** muss sorgfältig geplant werden.

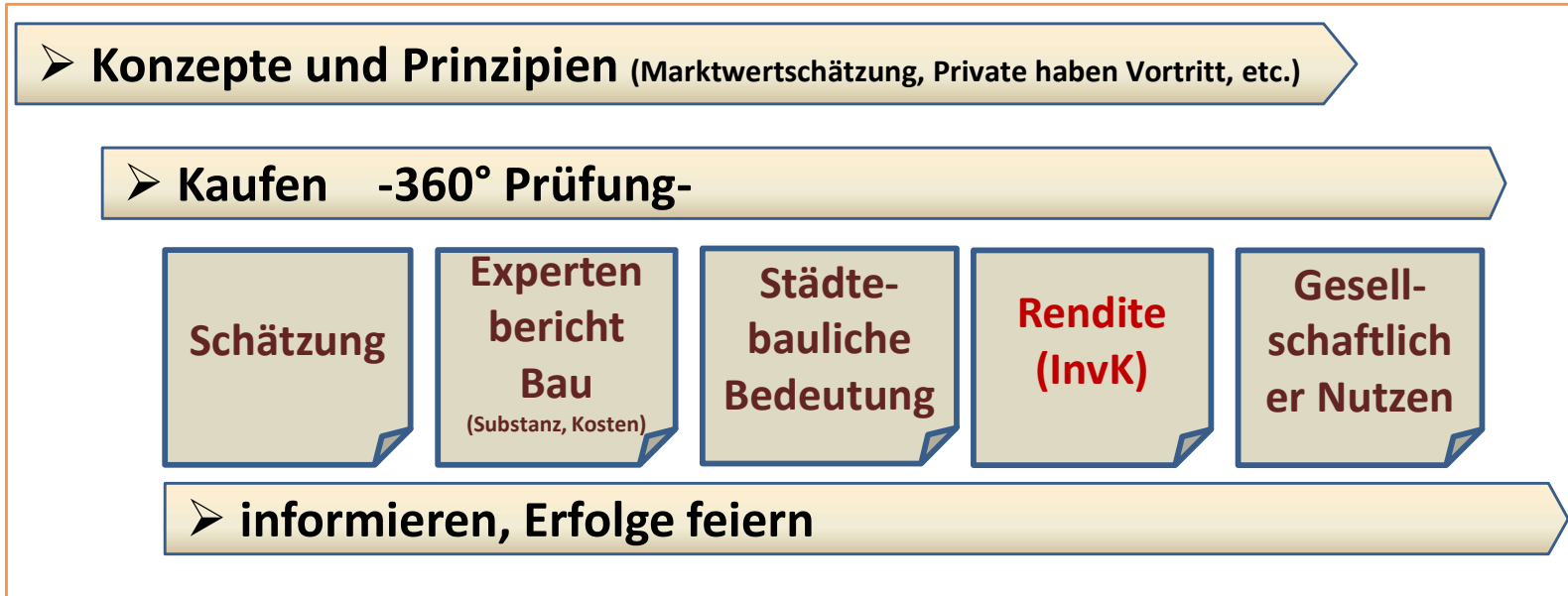
Es lohnt sich im Sinne eines effizienten Ablaufs, Entwürfe von Strategien **und Lösungskonzepten** in eine Vernehmlassung zu schicken und auf **Veranstaltungen mit sehr vielen Personen** und sehr vielen Meinungen über sehr viele Themen zu **verzichten**. (Verfahren nach «Konfektionierter Prozess» der IG AA).



Projektentwicklungsprozess



Erkenntnisse Erwerb Liegenschaften



Kosten-/Renditeprognose Investitionskonzept, Stand Q4-2021

	Ortsbürger	Inv. Konzept	Total EWG	Total
Buchwert / Investition	13'893'486	10'868'700	18'961'788	32'855'274
Wohnungen	22	23	33	55
Bruttoertrag	649'926	442'920	775'575	1'425'501
Aufwand: <small>Unterhalt, Rückstellungen, Kapitalzins, Leerstand, Verwaltung</small>	416'805	326'060	568'854	985'659
Nettoertrag	233'121	116'860	206'721	439'842

Sozialhilfequote=Anteil der Sozialhilfebeziehenden an der Wohnbevölkerung des Vorjahrs (gemäss ESPOP bis 2010, gemäss STATPOP ab 2011)

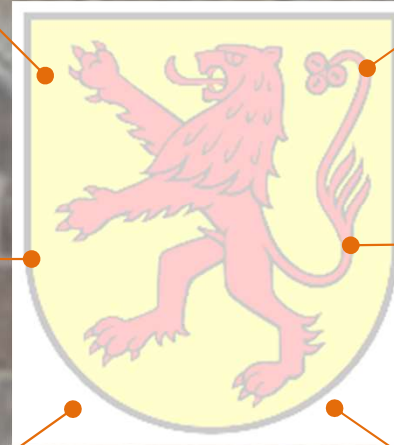
Gemeinde, Bezirk	2018			2019			2020		
	Dossiers	Personen	Quote	Dossiers	Personen	Quote	Dossiers	Personen	Quote
Kanton Aargau	9 219	14 719	2,2	8 957	14 280	2,1	8 790	13 782	2,0
Laufenburg	83	140	3,9	63	114	3,1	57	100	2,7

<https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/dfr/dokumente/statistik/publikationen/statistikthemen/13-soziale-sicherheit/bedarfsab-leistungen/2020/sozialhilfestatistik-2020-publikation.pdf>



PROJEKTSTAND ALTSTADT-LIEGENSCHAFTEN

LS/-Projektportfolio 2021



Maxime IEK:

Wenn der **qualitative Wert der Altstadt** vom **qualitativen Wert der einzelnen Immobilie** abhängt, kann der Entscheid über die **Entwicklung der einzelnen Immobilie nicht vorbehaltlos dem einzelnen Eigentümer überlassen werden.**

Immobilienentwicklungskonzepte sind für die Altstadt identitätsstiftend!

Gemeinde hat Vorbildfunktion

- schafft notwendige Rahmenbedingungen
- erneuert die Infrastruktur
- engagiert sich finanziell
- kooperiert mit den Stakeholdern





Kult-Jurapark-Fest Laufenburg 2019 – ein Fest in den historischen Altstädten beidseits des Rheins mit regionalem Markt und reichem Kulturprogramm.

danke für Ihr Interesse
wir freuen uns auf Ihren Besuch