

# Aargauer Altstädte Lebendig oder ausgestorben?

**Aarau:  
Die Quirlige**



**I**nteressenskonflikte sollte ein Journalist immer offenlegen. So braucht es hier eine Vorbemerkung: Der Autor kennt die Aarauer Altstadt als Bewohner. Und sie ist ihm oft ein liebes Argument, wenn er in seiner St. Galler Heimat den Aargau verteidigen, pardon, verkaufen darf. So hatte er seine These schnell gefasst, als es darum ging, Leben und Entwicklung in Aargauer Altstädten zu beschreiben: Könnte es sein, dass Aarau so etwas wie die Vorzeigekommune im Kanton ist?

Eine Antwort darauf kann (oder darf) Kurt Schneider, 46, Leiter Stadtentwicklung, nicht geben. Muss er auch nicht. Wer mit ihm durch «seine» Altstadt spaziert, merkt, dass ihn die Häuser mit ihren bemalten Giebeln und alten Lastenzügen, ihre Anordnung in Gassen und um Plätze oder auch die offenen Stadtbachrinnen so faszinieren, dass die These unwichtig, ja gar lächerlich wird. Schneider, Veston und Ray-Ban, steht in der Kirchgasse, blickt umher und sagt: «760 Jahre. Und das Kleid passt noch.»

## Oben wohnen, unten einkehren

Zwischen 1240 und 1250 wurde die Stadt von den Grafen von Kyburg gegründet. Hier, wo die Aare eng und gut überquerbar war. In den schmalen, tiefen Wohnungen hausten ganze Familien, sprich: alle Generationen. Im Erdgeschoss wurde gehandelt, geschmiedet, geschreinert. Und heute? «1000 Leute wohnen in der Altstadt. Ein vergleichsweise hoher Anteil ist zwischen 25 und 30 Jahre alt», sagt Schneider. Sie schätzen das urbane Leben. Kurzformel: oben wohnen, unten einkehren, Bahnhof nebenan. Wir spazieren von der Kirche stadteinwärts, bleiben an der Ecke zur Kronengasse stehen. Ein Velofahrer mit Anhänger braust vorbei. Auf den Tischen vor der «Lanterne» und dem «Stein-Grill» stehen Kaffeetassen und Weingläser, eine Mutter gibt ihrem Baby den Schoppen, ein



**«Die Frage, wie man Nutzungskonflikte managt, ist ein grosses Thema.»**

**Kurt Schneider**  
Leiter Stadtentwicklung Aarau

junges Paar kommt mit Schuhschachteln aus dem «Rolling Rock Shop». Man muss aufpassen, dass man niemandem im Weg steht, wenn man einfach die Häuser betrachten will. Kurt Schneider käme es aber nicht in den Sinn, von «Dichtstress» zu reden. Er sagt: «Hier wuschlets!» Ja, die Altstadt mit ihren tausend Bewohnern sei mit Abstand der am dichtesten bewohnte Stadtteil. «Aber die Leute wohnen gerne hier und kommen freiwillig hierher, wenn sie frei haben. Warum denken Sie, ist das so?» Der Experte beantwortet seine Frage selber: «Das hat mit dem sorgfältig gestalteten Raum zwischen den Häusern zu tun.» Im Volksmund nennt man das «Wohnzimmer der Region». Die oft bemühte «Begegnungszone» ist hier keine Konzeptfloskel, sondern gelebte Idee.

Nur, und das weiss auch Schneider, haben an dieser Idee nicht immer alle gleich viel Freude. Die Frage, wie man «Nutzungskonflikte managt», sei ein grosses Thema. Aaraus Rezept dafür heisst «Runder Tisch». An regelmässigen Treffen lernen sich die urbanen Nachbarn kennen. Es erleichtert ihnen, «im Alltag direkt aufeinander zuzugehen». Etwa, wenn die Musik zu

laut ist oder der Rauch zu fest durchs Fenster hereinzieht. Miteinander reden statt Anzeige erstatten.

## Ein Nebeneinander

Was Mellingen schnellst erwartet (siehe Text rechts), konnte Aarau vor einem Jahrzehnt realisieren: Die Umfahrung der Altstadt. Geblieben sind – genauer: bewusst in der Altstadt belassen wurden – die öffentlichen Busse. Das sorgt immer wieder für Diskussionen. Schneider sagt, er verstehe Leute, die erschrecken, wenn sie auf der Gasse einen Schwatz halten und plötzlich der «2er» nach Erlinsbach um die Ecke biegt. «Aber es ist eben auch hier ein Nebeneinander.» Die Gründe, die der Stadtentwickler für den Verbleib der Busse in der Altstadt anführt, sind pragmatische: «Wenn sich zur Spitzenstunde der Verkehr auf dem Weg zum Bahnhof staut, haben wir hier eine freie Busspur.» Zudem: Altstadtgeschäfte, die sich gut präsentierten, würden für die Buspassagiere zu einem vorbeiziehenden Werbeflächen.

Überhaupt: die Läden. «Zurzeit sieht es gut aus», sagt Schneider. Man habe kaum leerstehende Lokale. Dann präzisiert er: «Die Läden sind noch in einer komfortablen Lage. Aber sie haben es nicht einfach.» Der Franken, der Online-Handel – «das ist noch lange nicht durch». Wichtig sind die Jobs in der Stadt: Aarau hat bei 20 000 Einwohnern 30 000 Arbeitsplätze. «Das belebt natürlich ungemein, insbesondere am Mittag.» Eine wichtige Funktion haben das Einkaufszentrum Igelweid und der Markt am Graben. Sie bringen Leben ins «Wohnzimmer». Für die Einrichtung sorgen Stadt und Hausbesitzer, die «den Stolz haben, den Charme bewahren zu wollen». Der Denkmalschutz wirkt mit. Damit das Kleid so schön und passend bleibt. Und, so Schneider: «Wenn am einen oder andern Ort zwecks Verbesserung mal etwas angepasst werden muss, sollten die paar Nadelstiche auch toleriert werden.»

# Neues Leben zwischen alten Mauern

**Mellingen:  
Die Wartende**



**W**enn der Aargau ein Durchfahrtskanton ist, dann ist Mellingen ein Durchfahrtsort: Die Hauptverkehrsachse führt mittendurch – und wer nicht aussteigt und schaut, ist selber schuld. 1230 wurde das Städtchen von den Kyburgern errichtet, ein Dorf gab es an gleicher Stelle schon länger. Heute nennt man sich schlicht: «Die Stadt an der Reuss».

Die Sonne verwandelt Mellingen an diesem Frühlingmorgen in ein Bilderbuch. Durch die offene Kirchentür klingt die Orgel. Vor dem Brunnen versammeln sich wanderlustige Senioren: «Grüess di, Fritz!» – «Sali Hansueli, hesch du s'schöne Wätter bschtelt?» Doch die Idylle ist keine vollständige, denn Mellingen hat ein Problem: den Verkehr. Bis zu 17 000 Fahrzeuge zwängen sich auf der Hauptgasse zwischen den alten Stadttoren hindurch – pro Tag. Mehrmals täglich müssen zu hohe Lastwagen mühsam auf die Gegenfahrbahn wechseln, weil dort die Tore etwas höher sind. Wenn es die Chauffeure denn überhaupt rechtzeitig merken: Schleifspuren in allen Farben zieren die geweißelten Steinmauern. Vor dem «Löwen», zwei Meter neben der Fahrbahn, giesset eine Angestellte die Blumentröge. Als die Pflanzen genügend Wasser haben, giesset sie rundherum



**«Die grosse Aufbruchstimmung haben wir noch nicht. Aber da müssen wir einfach durch.»**

**Bruno Gretener**  
Gemeindeammann Mellingen

weiter. Das Wasser fliesst langsam links, rechts und hinter den Trögen hinunter auf die Strasse, spült einen grauen Film aus Abgas weg. Auf der anderen Seite der Hauptgasse steht Bruno Gretener, 49, Gemeindeammann, und sagt: «Ja, wir leiden unter dem Verkehr.»

Es würde nichts nützen, die Fassade zu streichen. «In einem halben Jahr sähe sie wieder gleich aus.» Eine Umfahrung soll die Erlösung bringen. Doch seit Jahren streiten sich Kanton als Bauherr und Umweltverbände vor Gericht. Ein «juristisches Hickhack», wie es Gretener nennt. «Die Umfahrungsgeschich-



Sie haben Charme und Geschichte, sind aber häufig wirtschaftliches Sorgenkind: unsere Altstädte. Wie werden sie im Aargau (wieder)belebt? Ein Spaziergang durch drei Orte gibt Antworten. Und zeigt Altstädte, die pulsieren, warten oder gerade erst erwacht sind.

VON MARIO FUCHS (TEXT) UND ALEX SPICHALE (FOTOS)



te ist mühsam. Die Leute glauben langsam nicht mehr daran», sagt der Ammann nachdenklich. Dann lächelt er, halb überzeugt, halb zweckoptimistisch: «Die grosse Aufbruchstimmung haben wir noch nicht. Aber da müssen wir einfach durch.» Bis Ende Jahr könnte das juristische Hickhack beendet sein, hofft Gretener. «Aber wir könnten wohl auch eine Münze werfen, bis wann die Gerichte entscheiden.»

#### Verkehr raus, Publikum rein

Wir spazieren weg von der Haupt- in die Kleine Kirchgasse. Als würde man durch einen unsichtbaren Vorhang treten: Leuchtende Fassaden, Blumenjenni hat Topfpflanzen und Sträusse hinausgestellt, aus einer Wohnung riecht es nach frischgebackenem Brot. In den Seitengassen wäre die Altstadt bereit für mehr Belebung. Seit 2008 wurden in vier Etappen alle Werkleitungen erneuert, Trottoirs aufgehoben, Parkplätze reduziert, Bäume gepflanzt. Jetzt kehrt alles auf dem gleichen Niveau. Asphalt in der Mitte zeigt an, wo gefahren, Natursteinplatten und Pflastersteine an den Rändern zeigen an, wo spaziert werden soll. Aber die Übergänge sind fließend: «Der Langsamverkehr hat hier Vorrang, ein Fussgänger darf natürlich auch auf dem Asphalt gehen», erklärt Gretener. Das Projekt war unbestritten. Und entfaltete die erhoffte Signalwirkung: «Die Leute begannen, ihre

Häuser zu renovieren.» Fenster, Ziegel und Dachlukarnen müssen so aussehen, wie es im Reglement steht. Dafür beteiligt sich die Gemeinde an den Mehrkosten.

Wir spazieren aus der Altstadt hinaus in die Birrfeldstrasse. Ein neuer Gewerbebau fällt auf, weiter hinten die Coop-Filiale. Auch dieser Bau ist Teil von Mellings Zukunft: Wer Kundschaft in der Altstadt haben will, braucht nicht nur eine Fussgängerzone, sondern auch einen Grossverteiler im Ort. Die Gemeinde hatte das Areal von der Post gekauft, ein Investor entwickelte und baute. Im Zehn-Minuten-Takt halten Busse und Postautos, daneben steht ein Parkplatz bereit. Es wäre angerichtet für ein Mellingen ohne Verkehrsschneise.

Ein Zeichner hat skizziert, wie die vollkommene Idylle dereinst aussehen soll: Ein Paar flanirt mit Kinderwagen übers Pflaster, der «Löwen» hat kein abgasverschmutztes Trottoir mehr vor dem Eingang, sondern eine grosszügige Strassenbeiz. Fahrzeuge dürfen nur noch auf der einen Seite des Stadttors fahren, und nur noch mit Tempo 30. Die lokalen Detailhändler wie etwa Bijouterie oder Drogerie würden laut Gretener keine Kunden verlieren, im Gegenteil: «Heute überlegt man sich wegen der Verkehrssituation zweimal, ob man in Mellingen einkaufen will. Bringen wir den Verkehr raus, bringen wir wieder mehr Publikum rein.»

### Laufenburg: Die Aufgeweckte



**W**enn rundherum alles im Umbruch ist, klammert man sich gerne an das, was auf Papier geschrieben steht. Noch besser: wenn es jemand öffentlich geschrieben hat. Im Rathaus zu Laufenburg, nach steilen Treppen hinauf ins Gemeinderatszimmer unter dem Dachgebälk, öffnet Meinrad Schraner zuerst ein Heftli: «via - das grösste Schweizer Reisemagazin». Liegt in vielen Zügen und noch mehr Bahnhöfen auf. Schweiz Tourismus präsentiert darin ganzseitig ihre «Top Ten: Die schönsten Ortschaften der Schweiz.» Platz 4: Laufenburg AG. Begleittext: «Napoleon teilte Laufenburg vor über 200 Jahren entzwei. Grenzüberschreitende schweizerisch-deutsche Feste sind trotzdem bis heute nicht wegzudenken.» Vize-Stadtdammann Schraner, 60, dreht das Heftli zum Reporter, damit dieser sich selber überzeugen kann. «Wir sind einer der schönsten Orte der Schweiz! Das sagen nicht wir, das sagen die!» Er lächelt, die Augen hinter der abdunkelnden Brille sind gross vor Begeisterung.

#### 2014: 19 leerstehende Häuser

Top Ten. Daran kann man sich doch mal festhalten. Denn, und das wird dem Besucher Laufenburgs in diesen Tagen schnell klar: Hier ist wirklich vieles im Umbruch. Schraner sagt es deutlich: «Die Altstadt ist für uns ein Segen. Aber mindestens momentan ist sie auch eine Last.» Fachleute, Bewohner, Liebhaber bezeichneten sie als Juwel. «Aber das Juwel könnte wieder etwas mehr glänzen.» Deshalb, sagt Schraner und startet eine Powerpoint-Präsentation, habe man sich in den letzten Monaten viele Gedanken gemacht. Gemeinsam mit dem fürs Bauen zuständigen Stadtrat André Maier stellt er das neue «Nutzungs- und Entwicklungskonzept» vor. Auf den Folien stehen Begriffe wie «Leitnutzung»,



**«Die Altstadt ist für uns ein Segen. Aber mindestens momentan ist sie auch eine Last.»**

Meinrad Schraner,  
Vize-Ammann Laufenburg

«Kulturwandel» oder «Gesellschaftsstruktur». Man war 2014 durch die Altstadt gegangen und hatte den Bestand aufgenommen. Resultat: 177 Gebäude, 298 Haushalte, 651 Bewohner. So weit, so gut. Bloss kam auch heraus: 19 leerstehende Liegenschaften - 40-45 Prozent aller Häuser sanierungsbedürftig.

Der Verkehr war längst aus den engen Gassen auf die Umfahrung verlegt worden, und mit ihm führen auch die Umsätze der lokalen Geschäfte davon. Zudem lockte der Eurokurs immer mehr zum Einkaufen auf die andere Seite des Rheins. Da habe man realisiert, erinnert sich Schraner, dass «fünf vor zwölf» sei: «Wenn wir länger zuwarten, wirds nur noch schlimmer. Jetzt können wir aber noch reagieren.»

#### Ein Forum und viel Geld

Und der Stadtrat reagierte. Fragte sich als Erstes, was die neue «Leitnutzung» sein soll. Die klare Antwort: wohnen. Man vertraut dabei auf die Anziehungskraft des Rheins, der Naherholung bietet, auf den historischen Charme der Altstadt und auf die Entwicklung des nahen Industrieareals Sisslerfeld, auf dem dereinst 3000 Ar-

beitsplätze entstehen sollen. Zweite Frage: Wer soll künftig in der Altstadt wohnen? Antwort: vor allem Singles und Doppelverdiener, aber auch Familien und Senioren. Im Erdgeschoss sollen Dienstleister einquartiert werden: Versicherung, Finanzberatung, Physiotherapie. Dritte Frage: Wie können Hausbesitzer und Investoren motiviert werden, Geld in die Hand zu nehmen, um die benötigten zeitgemässen Wohnungen zu realisieren?

Die Antwort des Stadtrats hierauf: eine vielschichtige Strategie. Die Bau- und Nutzungsordnung wird revidiert. Das Forum Altstadt wurde gegründet. Wer nicht weiss, wie er aus alten Wohnungen zeitgemässe macht, erhält Hilfe. Wer mit dem Nachbarhausbesitzer kooperieren will, um etwa für Treppenhaus und Lift zusammenzuspannen, wird vermittelt. Wer Ideen hat, aber nicht sicher ist, ob sie umsetzbar sind, wird beraten. «Es gibt viele, die sind mit ihrer Liegenschaft schlicht überfordert», sagt Maier. «Die kommen jetzt und fragen. Früher wären sie nie gekommen.» Zudem nimmt die Stadt selber viel Geld in die Hand: 20 Millionen Franken aus dem Finanzvermögen, maximal 3,5 Millionen pro Objekt. Das Stimmvolk hat das via Investitionskonzept genehmigt und an der Urne mit einer Änderung der Gemeindeordnung bestätigt.

Die Powerpoint-Präsentation ist zu Ende. Wir steigen aus dem Dachstock des Rathauses hinunter und gehen auf die Gasse. Mehrere Häuser sind eingestrichelt. Schraner und Maier klingen jetzt wie ein vertontes Bauamtsregister: «Der hat ein Baugesuch eingereicht», «hier haben wir letzte Woche die Bewilligung erteilt», «an diesen zwei ist ein Investor interessiert.» Wo die Stadt bereits 2013 die Strasse saniert hatte, strahlen die Fassaden. Maier sagt: «Sie haben renoviert, weil die Strasse schön wurde. Da wollten sie ihre Häuser auch schön haben.» Der Rest ist jetzt aufgeweckt. Nicht jeder hat einen Top-Ten-Platz als Ausgangslage.

#### IG AARGAUER ALTSTÄDTE

### Alle wollen voneinander lernen

**M**it dem Ziel, die Altstädte im Kanton zu fördern und zu stärken, wurde im Juni 2015 in Lenzburg der Verein Aargauer Altstädte gegründet. Mitglieder der Interessengemeinschaft sind alle zwölf Aargauer Altstädte (Aarau, Aargau, Baden, Bremgarten, Brugg, Kaiserstuhl, Klingnau, Laufenburg, Lenzburg, Mellingen, Rheinfelden, Zofingen) und der ehemalige Marktflecken Bad Zurzach. Die IG will Grundlagen

für die Gemeinden schaffen, drei Arbeitsgruppen sind dabei, diese zu erarbeiten. Derzeit liegt der Schwerpunkt auf drei Projekten. Erstens: Die Altstädte werden typisiert: Was ist gleich, was ist spezifisch? Zweitens: Für die Mitglieder wird ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet, es soll ihnen als eine Art Werkzeugkiste dienen und Möglichkeiten aufzeigen. Drittens: Es wird ein Muster einer Bau- und Nutzungsordnung erstellt, die auf Altstäd-

te zugeschnitten ist. Arbeitsgruppenleiter Kurt Schneider sagt: «Jede Gemeinde hat schon mal etwas Gutes gemacht, nun können wir alle voneinander lernen.» Der Regierungsrat hat für die ersten drei Jahre 120 000 Franken aus dem Swisslos-Fonds bewilligt, die Städte steuern 51 000 Franken und Manpower bei. (RIO)



Bilder aus den Altstädten:  
[www.aargauerzeitung.ch](http://www.aargauerzeitung.ch)