

## **Entwicklung der Altstädte nicht dem Zufall überlassen**

*Die seit 2015 wirkende Interessengemeinschaft Aargauer Altstädte setzt sich für die gemeinsame Förderung und Stärkung der Altstädte als Standort- und Wirtschaftsfaktor ein. Vertreterinnen und Vertreter von 12 Städten trafen sich zum zweiten Workshop-Tag zu den Themen City-Management und Immobilienentwicklungskonzept.*

In den vergangenen sieben Jahren wurden in Zusammenarbeit mit Expertinnen und Experten Berichte und Grundlagen geschaffen, die den Städten im Entwicklungsprozess ihrer Altstadt dienen sollen. Der Verein wirkt als Plattform, welche den Austausch unter den Aargauer Städten in Bezug auf die innere Entwicklung fördert (z.B. Altstadtentwicklung, raumplanerische Massnahmen, Einbindung Hauseigentümerschaften, Leerflächen-Management etc.). Mitglieder sind die 12 Städte Aarau, Aarburg, Baden, Bremgarten, Brugg, Klingnau, Laufenburg, Lenzburg, Mellingen, Rheinfelden, Zofingen und Zurzach. Die kleinste Aargauer Stadt Kaiserstuhl gehört seit diesem Jahr zur Gemeinde Zurzach. Präsiert wird der Verein vom ehemaligen Aargauer Regierungsrat und Baudirektor Peter C. Beyeler.

### **Einkaufsverhalten ist für Detailhandel eine Herausforderung**

Den Detailhandel in den Innenstädten zu lenken ist beim aktuell rasanten Wechsel des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung kaum möglich. Detailhandelsexperte Marco Fuhrer belegte am Workshop mit rund 30 Teilnehmenden aus allen Aargauer Städten den Wandel der letzten beiden schwierigen Jahre mit Fakten und Zahlen. «Es gibt Gewinner, aber auch Verlierer», führte er aus, und: «Das Fachgeschäft in der Altstadt könnte wieder aufblühen». Diese Vermutung liefern Befragungen und betreffen überraschenderweise die junge Generation, die verstärkt das Einkaufserlebnis im stationären Ladengeschäft sucht. Die Aussichten werden aber von Megatrends geprägt. Neue Informations- und Einkaufsformen, Abhol- und Lieferservices, Angebots-Kombinationen, temporäre Verkaufsstandorte und Öffnungszeiten werden sich ändern. Ein Überlebenskiller könnte die Suche und Sucht nach Rabatten werden. Letztlich ist die Marge der Puls in der Ader und zu wenig führt zum Herzstillstand. Alex Sollberger vom Verein Myni Gmeind führte praktische Beispiele der vernetzten Digitalisierung über alle Altersschichten vor. Auch hier der Fakt als Gegensatz zur üblichen Meinung: Die Digitalisierung wird künftigen insbesondere den Seniorinnen und Senioren helfen. Dazu gehört die Nutzung von öffentlichen Dienstleistungen, die Beschaffung von Produkten aller Art und die medizinische Versorgung.

### **Umgesetzte Massnahmen auf ihre Wirkung prüfen**

Derzeit beschäftigt sich die IG Aargauer Altstädte mit zwei Projekten, die für die Entwicklung der Altstädte von grosser und bislang unterschätzter Bedeutung sind. Einerseits geht es darum, bei Betroffenen und Experten sowie durch Erhebung von Daten und Fakten die Wirkung von in den letzten Jahren umgesetzten Massnahmen zu befragen. In den letzten Jahren wurden in den Aargauer Altstädten vielfältige Pläne umgesetzt. Der Grund dafür ist immer eine Veränderung, Verbesserung oder die Steigerung der Attraktivität. In der Regel ist aber bisher kaum bekannt, welche Massnahmen sich besonders bewährt haben. «Für die Initiierung zukünftiger Projekte ist es wichtig, den Nutzen der umgesetzten Massnahmen zu kennen. Um das erreichen zu können, empfiehlt es sich deshalb eine Wirkungsanalyse durchzuführen», führte Marcel Suter, Geschäftsführer der IG Aargauer Altstädte bei diesem Themenblock aus. Aarau geht als Pilotstadt in den Musterprozess und wird im September in Begleitung einer Fachgruppe die Wirkungsanalyse mittels Umfrage durchführen. Gabriela Brack, Projektleiterin der Sektion Stadtentwicklung zeigte auf, wie die Aarauer Analyse in der Praxis geplant, organisiert und

umgesetzt wird. Aufgrund der Erfahrungen der Pilotstadt, sollen zwei weitere Städte folgen und Grundlagen für die künftige und standardisierte Wirkungsanalyse liefern.

### **Immobilienentwicklung schon immer wichtig**

Welche Bedeutung haben die Immobilien im Besitz der Stadt und vornehmlich privater Eigentümer auf die Entwicklung der Altstadt? Dieser Frage will die IG Aargauer Altstädte nachgehen und hat dazu einen Vorgehensentwurf zur Vernehmlassung gebracht. Verschiedene Referenten beleuchteten am Workshop Hintergründe zur Beantwortung der Frage. Der Oltner Stadtbaumeister und frühere Leiter Stadtentwicklung in Aarau, Kurt Schneider, nahm die Frage ins Visier, ob die einzelnen Liegenschaften überhaupt für die gesamtheitliche Entwicklung massgebend sind. Ein Blick in die Geschichte der Stadt Olten belegt, dass immer Immobilien, also Häuser, Plätze und Strassen das Wachstum einer Stadt prägen. «Immobilien sind Treiber und Ausdruck der Stadtentwicklung», zog er sein Fazit. Schneider ist überzeugt, dass Qualität gefördert werden kann und dazu Werkzeuge wie bewusste Entwicklung, Gesetze, Bodenpolitik mit Gestaltungsspielraum oder Vorbildfunktion bei öffentlichen Bauten zur Verfügung stehen.

### **Das Erdgeschoss – Taktgeber mit Bodenhaftung**

«Die Betrachtung durch die Menschen findet in der Regel auf Augenhöhe statt und der Blick nach oben ist ungewohnt», ist Stadt- und Regionalplaner Oliver Bachmann überzeugt. Deshalb habe das Erdgeschoss in Gebäuden der Altstadt die grösste Wahrnehmungsbedeutung. Das Erdgeschoss habe immer einen Bezug nach aussen, zum Nachbarn und nach oben. Die Gasse sei quasi ein Teil des Erdgeschosses und die Bespielung in verschiedensten Formen ist vielfältig. Anhand von Bildern dokumentierte er verschiedene und teils überraschende Nutzungsformen. Seine zehn Empfehlungen für eine aktive Entwicklung der Altstadt mit dem Erdgeschoss basieren auf einer ganzheitlichen oder einer partiellen Strategie. «Einzelne Gassen oder Gebiete in den grösseren Altstädten können als charakteristische Cluster wirkungsvoll und rasch gemeinsam entwickelt werden». Grundlage sei der gute Kontakt mit den Grundeigentümern und dazu diene das von der IG Aargauer Altstädte entworfene Immobilienentwicklungskonzept bestens.

### **Laufenburg hat gehandelt**

Die Entwicklung der Altstadt von Laufenburg führte zu einer unklaren Wahrnehmung und es musste analysiert werden, welchen Charakter das Städtchen überhaupt noch hat und haben soll. Mit dem Auszug der Läden fand auch eine Entvölkerung statt, es kam zu einem Identitätswandel, wie der ehemalige Vizestadtamman Meinrad Schraner am Workshop ausführte. Laufenburg hat den Weg zur neuen Identität mit einem angepassten Leitbild, einer Immobilienstrategie und einem Investitionskonzept geebnet. Das gemischte Wohnen wurde zur Leitnutzung erklärt, ergänzt mit dem Angebot von Dienstleistungen und Zentrumsfunktionen. Mit dem Finanzengagement von 20 Mio. Franken setzte die Stadt den Prozess gleich selber in Bewegung. «10 Prozent der berechneten Kosten für Sanierungen und Neubauten von 200 Millionen Franken», führte Schraner aus. Die Beteiligung der Stadt setzte wie erwartet private Investoren somit den geplanten Prozess in Gang und lässt auf neue Erträge in der Stadtkasse hoffen.

Die Referate und viele weitere Informationen zur Entwicklung der Aargauer Altstädte sind auf der Website [www.aargauer-altstaedte.ch](http://www.aargauer-altstaedte.ch) öffentlich verfügbar.

Marcel Suter