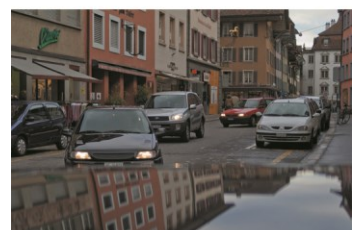


Universität Basel  
Departement Umweltwissenschaften  
Geographisches Institut  
Abteilung Humangeographie/Stadt- und Regionalforschung  
Masterarbeit  
Betreuer: Prof. Dr. phil. habil. Dušan Šimko



# Aktuelle Herausforderungen der Altstadtentwicklung

Rahmenbedingungen, Akteure, Handlungsmöglichkeiten



Verfasst von:  
Florian Inneman  
Student MA Geographie/Geschichte  
In den Schorenmatten 49  
4058 Basel  
E-Mail: Florian.Inneman@stud.unibas.ch  
Florian.Inneman@bluewin.ch  
Tel.: 076 443 75 90

Basel, Juli 2013

Bilder auf Titelseite: Jiří Vurma, Fotostudio Vurma, Aarau.  
<http://www.fotovurma.ch/>

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	V
Vorwort.....	VI
1. Einleitung.....	1
2. Forschungsstand.....	5
2.1 Zum aktuellen Altstadt-Problembewusstsein und zum Forschungsstand .....	5
2.2 Netzwerk Altstadt .....	8
2.3 Methodik .....	9
3. Hintergrundinformationen und allgemeine Grundlagen .....	11
3.1 Altstadt im Wandel: Zum Begriff Altstadt .....	11
3.2 Ein Kurzüberblick über die Geschichte Aaraus.....	14
3.3 Aarau heute: Hintergrundinformationen.....	19
3.4 Fakten zur Aarauer Altstadt .....	20
3.5 Nutzung der öffentlichen Räume in der Aarauer Altstadt .....	24
4. Gesellschaftliche Trends – potentielle Altstadtproblemfelder .....	29
4.1 Gesellschaftliche Trends .....	29
4.2 Detailhandel.....	31
4.3 Liegenschaften.....	35
4.4 Lärm, Littering, Vandalismus – Sicherheit in der Altstadt .....	36
5. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	41
5.1 Grundlagen .....	41
5.2 Cercle Bruit und das Fallbeispiel Kofmehl in Solothurn .....	44
5.3 Aussennutzung regulieren: Fallbeispiel Basel .....	46
5.4 Restriktive Massnahmen.....	47
6. Akteure, Interessen und Einflussmöglichkeiten.....	51
6.1 Altstadtbewohner/-innen .....	51
6.2 Eigentümer/-innen.....	52
6.3 Detailhandel – Zentrum Aarau.....	55
6.4 Gastronomie/Clubs und Bars .....	56
6.5 Verwaltung/Politik .....	57
7. Altstadtentwicklung: Das Vorgehen der Stadt Aarau.....	59
7.1 Entwicklungskonferenz .....	59
7.2 Die Entwicklungskonferenz im Rückblick.....	59
7.3 Ergebniskonferenz Altstadt.....	63
7.4 Konzeption Altstadt .....	66

8.	Lösungsansätze.....	69
8.1	Miteinbezug der Eigentümer/-innen .....	69
8.2	Detailhandel .....	71
8.3	Nutzungskonflikte.....	75
8.4	Einflussmöglichkeiten der Politik/Verwaltung im Überblick .....	80
9.	Fazit .....	83
10.	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	89
10.1	Literatur; Text-, Bild- und Datenquellen .....	89
10.2	Mündliche Quellen .....	100
Anhang	.....	VII
A1	Kurzauswertung Steuerdaten der Stadt Aarau.....	VII
A2	Überblick über das Detailhandels- und Gastronomieangebot der Aarauer Altstadt.....	IX
A3	Altstadtentwicklungs-Szenarien der Ergebniskonferenz Altstadt Aarau .....	X
A4	Fragen an Paul Dominik Hasler vom Netzwerk Altstadt .....	XIV
A5	Auszug des Schreibens an die Stadtentwicklung Lausanne.....	XV



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fallbeispiele, Themen und Methoden.....	10
Abbildung 2: Der Birsig im 19. Jahrhundert.....	11
Abbildung 3: Die Entwicklung des Detailhandels im Kontext Altstadt/Neustadt.....	13
Abbildung 4: Aaraus Topographie; Blickrichtung Nordosten .....	15
Abbildung 5: Unterschiedliche Perimeter der Aarauer Altstadt .....	16
Abbildung 6: Entwicklung Aaraus im Vergleich von 1240–1612 .....	17
Abbildung 7: Entwicklung Aaraus von 1770–1955 im Vergleich. Ein selektiver Überblick .....	18
Abbildung 8: Aarau und die angrenzenden Gemeinden .....	19
Abbildung 9: Aaraus Dichte an Restaurants, Bars und Discos im selektiven Vergleich .....	20
Abbildung 10: Altersverteilung der Aarauer Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt und der Schweiz .....	21
Abbildung 11: Die Aarauer Altstadt vor und nach der Umgestaltung und Verkehrsberuhigung.....	21
Abbildung 12: Zimmerzahl der Aarauer Altstadtwohnungen im Vergleich .....	22
Abbildung 13: Wohnungsfläche der Aarauer Altstadtwohnungen im Vergleich .....	22
Abbildung 14: Beschäftigte im Aarauer Altstadtbereich .....	23
Abbildung 15: Aktuelle Nutzung der öffentlichen Räume in der Aarauer Alt- und Innenstadt .....	26
Abbildung 16: Der Strukturwandel: steigender Flächenbedarf von Verkaufsstellen.....	31
Abbildung 17: Modal Split bei Innenstadteinkäufen .....	32
Abbildung 18: Altstadt - Innenstadt. Perimeter der Detailhandelsuntersuchung .....	32
Abbildung 19: Detailhandel Altstadt Aarau – Einschätzung der Umsatzentwicklung der letzten zehn Jahre .....	33
Abbildung 20: Detailhandel Altstadt Aarau – Einschätzung erwartete Umsatzentwicklung der nächsten zehn Jahre .....	33
Abbildung 21: Sterberaten im Schweizer Detailhandel 2005-2008.....	34
Abbildung 22: Mögliche Negativentwicklung des Detailhandels in der Altstadt .....	36
Abbildung 23: Auszug Polizeistatistik der Stadt Aarau – Entwicklung 2004 bis 2012 .....	37
Abbildung 24: Boulevardnutzung und Publikumsmagnete der Aarauer Altstadt.....	38
Abbildung 27: Altstadt-relevante Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene .....	41
Abbildung 25: Standorte von Bars und Clubs 2011 .....	43
Abbildung 26: Entwurf eines Öffnungszeiten-Plans .....	46
Abbildung 28: Übersicht über kantonale und kommunale Altstadt-relevante Gesetze, Reglemente und Richtlinien im Falle Aaraus .....	49
Abbildung 29: Wohnort Eigentümer/-innen der Aarauer Altstadt .....	52
Abbildung 30: Aarau – Parkierungsmöglichkeiten in Altstadtnähe und Fussgängerrouen Bahnhof-Altstadt.....	55
Abbildung 31: Bus in der Aarauer Rathausgasse – Störfaktor für die Gastronomie .....	56
Abbildung 32: Interessengruppen-übergreifende Anliegen der Entwicklungskonferenz.....	59
Abbildung 33: Alter der Konferenzteilnehmer/-innen.....	60

Abbildung 34: Interessengruppen an der Entwicklungskonferenz.....	61
Abbildung 35: Gesammelte Anliegen der Ergebniskonferenz Altstadt Aarau .....	64
Abbildung 36: Aaraus erwünschte Altstadtentwicklung.....	65
Abbildung 37: Planentwurf Konzeptplan Wohnumfeld.....	66
Abbildung 38: Planentwurf Konzeptplan Detailhandels- und Gastronomieschwerpunkte .....	66
Abbildung 39: Mögliche Alternativstandorte für Clubs und Bars in Aarau .....	78
Abbildung 40: Übersicht Einflussmöglichkeiten Politik/Verwaltung .....	81

## Anhang

Abbildung 41: Mittelwertvergleich des steuerbaren Einkommens der Aarauer Quartiere.....	VII
Abbildung 42: Medianvergleich des steuerbaren Einkommens der Aarauer Quartiere.....	VIII
Abbildung 43: Mittelwertvergleich des steuerbaren Vermögens der Aarauer Quartiere. ....	VIII
Abbildung 44: Überblick über Detailhandelsaktivitäten und die Gastronomie in der Aarauer Altstadt.....	IX
Abbildung 45: Aarauer Altstadt-Entwicklungsszenario "Das Bijou zum Wohnen".....	XI
Abbildung 46: Aarauer Altstadt-Entwicklungsszenario "Ausgehmeile für die Aargauer".....	XII
Abbildung 47: Aarauer Altstadt-Entwicklungsszenario "Herzstück der Stadt".....	XII

## Abkürzungsverzeichnis

BauG	Baugesetz
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BFS	Bundesamt für Statistik
BID	Business Improvement District
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BZ	Betriebszählung
CS	Credit Suisse
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
GASBI	Gastronomie-Sekundärlärm-Beurteilungs-Instrument
GGG	Gastgewerbegesetz
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
HSA	Hochschule für Soziale Arbeit Luzern
HTA	Hochschule für Technik und Architektur Luzern
LSV	Lärmschutzverordnung
MSWKS	Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
sgv	Schweizerischer Gewerbeverband
StaBS	Staatsarchiv Basel-Stadt
svit	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
VAA	Verein Altstadtbewohnerinnen und -bewohner Aarau
VLP-ASPAN	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VZ	Volkszählung

## Vorwort

Diese Arbeit entstand im Zusammenhang mit einer zweijährigen Tätigkeit (Januar 2011 bis Dezember 2012) bei der Stabsstelle Stadtentwicklung des Stadtbauamts Aarau als Co-Projektleiter beim Projekt „Strukturwandel Altstadt“. Die Projektmitarbeit ermöglichte einen einfachen und unmittelbaren Zugang zu Informationen. Zudem bestand so ein direkter Kontakt mit den verschiedenen Akteuren, welche bei der Altstadtentwicklung mitwirken. Diese Innensicht auf ein aktuelles Thema bot einen spannenden Ausgleich zum Studium. Ich möchte den verantwortlichen Personen der Stadt Aarau für diese Mitwirkungsmöglichkeit danken.

Insbesondere geht mein Dank an Nina Stieger, der Leiterin der Stabsstelle Stadtentwicklung während meiner Projektmitarbeit. Ich konnte viel durch die interessanten Gespräche und wertvollen Inputs profitieren und möchte mich an dieser Stelle für das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Ebenso geht mein Dank an Felix Fuchs, Stadtbaumeister der Stadt Aarau, für die Unterstützung während meiner Zeit in Aarau.

Viel profitieren konnte ich auch von Inger Schjold von „frischer wind“, Joëlle Zimmerli vom Büro „Zimraum raum+gesellschaft“ und Urs Blaser von „Urs Blaser und Partner Standort & Management Consulting“. Sie haben das Aarauer Altstadt-Projekt abschnittsweise von externer Seite begleitet. Auch ihnen möchte ich für die vielen interessanten Gespräche danken. Ebenso danke ich Jiří Vurma für die unentgeltliche Zusammenstellung Aarauer Altstadtbilder und die Erlaubnis, diese in der Masterarbeit verwenden zu dürfen.

Ein Dank geht auch an alle Personen, welche sich Zeit genommen haben, mir zu verschiedenen Themen Auskunft zu geben. Zu dieser Gruppe gehören auch viele Mitarbeiter/-innen der Stadtverwaltung Aarau, welche stets unkompliziert Auskunft gegeben haben oder mir schnell Daten zur Verfügung stellten. Und zuletzt möchte ich mich noch bei allen Mitarbeiter/-innen der Stadtentwicklung Aarau für die Hilfsbereitschaft und das angenehme Arbeitsklima bedanken.

# 1. Einleitung

In vielen Schweizer Gemeinden befinden sich die Ortskerne im Wandel. Die Geschäftsnutzung fällt weg, so dass von einem Strukturwandel gesprochen wird. Parallel dazu entwickeln sich Altstädte vielerorts zu Ausgehzone, in welchen an den Wochenenden bis spät in die Nacht gefeiert wird. Dieser Wandel steht in Konflikt mit der vielfach bestehenden Wohnnutzung. In der ganzen Schweiz sind Städte mit den Konsequenzen des Strukturwandels und des intensiven Nachtlebens konfrontiert, was unzählige Medienberichte bestätigen. Für Politiker und Behörden stellt dieser Wandel eine grosse Herausforderung dar, stellt sich doch die Frage, ob und wie mit dieser Thematik umgegangen werden soll. Besonders schwierig ist die Situation in historischen Ortszentren: Hier sind die Herausforderungen aufgrund der mancherorts hohen Nutzungsdichte sowie des ideellen Werts besonders gross. Zudem stellen auch die Besitzverhältnisse und die Bausubstanz besondere Rahmenbedingungen dar. Angesichts des aktuellen Wandels stellt sich die Frage, was Altstadt heute noch bedeutet und was sie leisten kann und soll. Ist die Altstadt lediglich eine Kulisse zum Einkaufen, ein idealer Rahmen für Partys bis in die Morgenstunden oder müsste sie vor allem der Wohnnutzung dienen? Oder ist gar ein Nebeneinander der Nutzungen möglich? Und falls denn eine Klarheit bezüglich einer Entwicklungsrichtung herrschen sollte, stellt sich die elementare Frage, wie diese zu erreichen ist.

Ziel dieser Masterarbeit ist es, Lösungsansätze in Bezug auf die Altstadtentwicklung aufzuzeigen. Dabei ist es wichtig, die eigentlichen Altstadtproblemfelder, und ihr jeweiliger Bezug, sowie die zentralen Akteure zu kennen. Drei Thesen sollen die Frage nach den Handlungsmöglichkeiten präzisieren:

- Von zentraler Bedeutung für eine optimale Altstadtentwicklung sind klare strategische Vorgaben seitens der Exekutive, welche offen und deutlich kommuniziert werden. Diese Leitlinien müssen sich auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abstützen. Ein repräsentativer Miteinbezug aller an der Altstadtentwicklung beteiligten Akteure ist allerdings nicht möglich.
- Trotz dem Umstand, dass ein repräsentativer Miteinbezug der Bevölkerung kaum möglich ist, stellt eine akteursorientierte Kommunikation ein wichtiges Element dar. Sie kann unter Umständen stärker und unmittelbarer zur Problemlösung beitragen, als dies mit rechtlich abgesicherten Planungsmitteln – wie z. B. einem Zonenplan – möglich wäre.
- Eine wichtige Akteursgruppe im Kontext der Entwicklung von historischen Ortskernen bilden die Immobilieneigentümer/-innen. Diese haben durch die Entscheidung, was in ihrer Liegenschaft geschieht, einen direkten Einfluss auf das Geschehen im öffentlichen Raum. Trotz ihrer grossen Bedeutung ist ein aktiver Miteinbezug in einen strategischen Entscheidungsprozess aufgrund der Heterogenität und der Gruppengrösse aber nicht möglich.

Ziel und Thesen beziehen sich wesentlich auf das Fallbeispiel Aarau. Der Verfasser dieser Masterarbeit wirkte zwei Jahre als Co-Projektleiter bei der Stabsstelle Stadtentwicklung des Stadtbauamtes Aarau im Rahmen der Altstadtentwicklung mit. Zwar weist jede Stadt ihre eigenen Merkmale auf und die kantonalen und kommunalen Gesetze können sich wesentlich unterscheiden, dennoch können die vertieften Einblicke in ein Fallbeispiel nützlich für andere Schweizer Städte sein. In erster Linie sollen die Erkenntnisse folglich Personen, welche sich mit einer ähnlichen Problematik beschäftigen, eine Orientierung im Hinblick auf bereits angedachte und durchgeführte Lösungswege geben. Die Altstadtthematik soll möglichst in einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise dargestellt werden. Dies hat zur Folge, dass verschiedene Inhalte lediglich angeschnitten, nicht aber vertieft behandelt werden. Theoretische Grundüberlegungen über die Ursachen und Hintergründe veränderter Vorgehensweisen in der Stadtentwicklung werden nicht näher analysiert. Auch die Frage, inwiefern die

städtischen Behörden heute von neoliberalen Ideen geprägt und getrieben sind, steht zwar durchaus mit der Altstadtentwicklung in Verbindung, allerdings wird diese Thematik nicht näher beleuchtet. Da es zu weit führen würde, werden auch manche Begriffe, wie z. B. der öffentliche Raum, nicht näher definiert. Im Hinblick auf die Schwierigkeit dieses Begriffs sei auf Klamt (2007, S. 38ff.) verwiesen. Trotz der breiten Darlegung der Altstadt-Thematik wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Zudem können die Ergebnisse nicht beliebig verallgemeinert werden, da Gemeinden aufgrund ihrer Grösse und ihrer regionalen Bedeutung, ihrer Geschichte und ihrer Bausubstanz eine unterschiedliche Ausgangslage besitzen und somit teils mit unterschiedlichen Problemen konfrontiert sind. Weiter sind auch bewusst Themen ausgegrenzt worden, die zu weit führen würden. Hierzu gehört beispielsweise die Thematik der Denkmalpflege und der Frage nach den (Um-)Gestaltungsmöglichkeiten von Altstadtgebäuden.

Als Grundlage dienen die Erfahrungen im Rahmen des Altstadtprojekts in Aarau sowie vereinzelt Fallbeispiele aus anderen Städten (vgl. Kap. 2.3 Methodik). Die entsprechenden Praxisinformationen basieren entweder auf Fachgesprächen oder sind einschlägigen Publikationen entnommen worden. Häufig ist der Verlauf von Projekten für Aussenstehende nicht ersichtlich, es wird nur das Resultat gesehen, nicht aber der Weg dazu. Dabei gibt auch die Herangehensweise wichtige Informationen in Bezug auf mögliche Lösungen. Knappe zeitliche Ressourcen von Mitarbeiter/-innen der öffentlichen Verwaltung oder politische Gründe können offene und detaillierte Auskünfte verhindern. Im Hinblick auf den letztgenannten Aspekt ist zu beachten, dass Handlungsschritte in aller Regel politisch beschlossen werden. Funktioniert ein Ansatz nicht wie geplant, könnte dies von Kritikern so dargestellt werden, dass das entsprechende Vorgehen ein Fehlentscheid war, was wiederum ein schlechtes Licht auf die Verwaltung oder die Regierung werfen könnte. Auch im Hinblick auf die Darstellung der Aarauer Informationen besteht die Gefahr der Unvollständigkeit, könnte doch einem Autor, der selber aktiv beim Projekt mitgewirkt hat, eine gewisse Subjektivität vorgeworfen werden. Nach Möglichkeit sind Informationen, welche auf Gesprächen mit Fachpersonen beruhen, entsprechend deklariert. Im Rahmen der zweijährigen Mitarbeit bei der Stadtentwicklung wurden allerdings zwangsläufig Informationen aufgenommen, ohne dass sie im Nachhinein auf eine Person oder ein Gespräch zurückgeführt werden können. Neben Sitzungen ohne Protokoll können auch in einer Pause Informationen ausgetauscht werden. Werden in dieser Arbeit Informationen aus Gesprächen aufgeführt, so haben die entsprechenden Personen die Passagen durchgelesen und ihr Einverständnis für die Verwendung der Informationen gegeben, was ein allfälliges Protokolldefizit beheben sollte.

Nach einem kurzen Überblick über den Forschungsstand und die Methodik (Kap. 2) startet die Arbeit mit einem historischen Exkurs, welcher ermöglichen sollte, die aktuellen Veränderungen der Altstadt angemessen einzuordnen (Kap. 3.1). In diesem Zusammenhang wird auch der Begriff Altstadt beleuchtet, welcher bei näherer Betrachtung alles andere als eindeutig ist. Es folgen historische und aktuelle Informationen zu Aarau und zur Aarauer Altstadt (Kap. 3.2-3.5). Die aktuellen Herausforderungen in Aarau und andernorts sind mit einem gesellschaftlichen Wandel verbunden (Kap. 4.1). Die Veränderungen treffen auch den Detailhandel, so verschwinden vielerorts Geschäfte aus der Altstadt, was als Strukturwandel bezeichnet wird. Es stellt sich die Frage, ob auch Aarau vom Strukturwandel betroffen ist und inwiefern die Geschäftsnutzung eine Zukunft hat (Kap. 4.2). Weitere potentielle und behandelte Altstadtproblembereiche bilden Liegenschaften sowie das Thema Sicherheit (Kap. 4.3 u. 4.4). Diese drei möglichen Problembereiche stehen in einem engen Bezug zueinander. Elementar für Altstadtentwicklungsfragen sind ebenfalls die rechtlichen Rahmenbedingungen, welche im Anschluss an die Problembereiche erläutert werden. Damit sind beispielsweise der Zonenplan oder

aber das Gastgewerbegesetz gemeint. Sie geben bis zu einem gewissen Grad den Spielraum vor, welchen die Gemeinden haben. Ein Ändern dieser Rahmenbedingungen ist meist schwierig und sehr zeitaufwendig, da es sich um einen politischen Prozess handelt. Neben den rechtlichen Grundlagen sind auch die Akteure elementar. Die verschiedenen von der Altstadtentwicklung betroffenen Gruppen sind in der Regel meist heterogener, als dies im ersten Moment an- und wahrgenommen wird (Kap. 6). Ein Bewusstsein für die unterschiedlichen Interessen und die Bedeutung der einzelnen Gruppen hilft, die Möglichkeiten des Miteinbezugs zu präzisieren. Die Gruppe der Eigentümer/-innen wird vor dem Hintergrund der dritten These ausführlicher betrachtet. Basierend auf diesen verschiedenen Grundlagen ist es möglich, das Vorgehen der Stadt Aarau kritisch zu betrachten (Kap. 7). Zwar gibt es in jeder Stadt unterschiedliche Ausgangssituationen und lokalspezifische Eigenheiten, dennoch können diese Ausführungen helfen, Lösungsansätze auch in anderen Städten besser auszugestalten. In diesem Zusammenhang werden auch zwei öffentliche Veranstaltungen der Stadt Aarau, die sogenannte Entwicklungskonferenz Altstadt sowie die Ergebniskonferenz näher beleuchtet. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, wie repräsentativ und aussagekräftig derartige öffentliche Veranstaltungen sind.

In Kap. 8 werden die Handlungsmöglichkeiten zusammenfassend dargestellt und bewertet. Das Fazit (Kap. 9) greift dann die drei Thesen nochmals abschliessend auf. Patentlösungen – so viel sei an dieser Stelle gesagt – können leider keine präsentiert werden. Es verdeutlicht sich aber, dass weiche Planungsinstrumente und Partizipation wichtige Elemente sind, um die Herausforderungen der Altstadtentwicklung anzugehen.





## 2. Forschungsstand

### 2.1 Zum aktuellen Altstadt-Problembewusstsein und zum Forschungsstand

Die Altstädte der Schweiz sind seit einigen Jahren von einem Wandel betroffen, der primär städtische Behörden und Politiker beschäftigt. Medial wird dieser Wandel insbesondere im Zusammenhang mit der zunehmenden Party-/Eventkultur aufgegriffen. Wie viel Nachtnutzung eine Stadt oder einzelne Quartiere nötig respektive zu ertragen haben, ist die Frage, welche nicht nur grössere Städte wie Luzern oder Bern, sondern auch Mittelstädte wie Aarau, Solothurn oder Bellinzona beschäftigt (vgl. NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2012a; NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2012b; SCHWEIZER FERNSEHEN SF RUNDSCHAU 2011). Auch der Detailhandel in Altstädten beschäftigt Akteure in vielen kleineren und mittleren Schweizer Städten. Denn der Trend hin zu grossen Einkaufszentren, kombiniert mit einem veränderten Einkaufsverhalten, hinterlässt in vielen Gemeinden Spuren in Form von verödeten Erdgeschossflächen. Burgdorf sei als eine Beispiel-Stadt aufgeführt, die stark vom Strukturwandel betroffen ist und sich aktiv mit der Zukunft des Detailhandels und somit der Altstadt allgemein auseinandersetzt (NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2008).

Auch wenn viele lokale Politiker mit dem Strukturwandel konfrontiert sind, scheint das Thema auf nationaler Ebene nur mässig wahrgenommen zu werden. Im Dezember 2011 reichte Nationalrat Rudolf Joder von der SVP eine Interpellation zum Thema der sich wandelnden Ortskerne ein, so dass sich der Bundesrat mit der Thematik auseinandersetzen musste. Die Fragen von Rudolf Joder waren unter anderem, ob der Bundesrat über die aktuelle Situation der Stadt- und Ortskerne informiert sei respektive entsprechende Untersuchungen kenne und welche Massnahmen seitens des Bundesrats denkbar seien „um zur Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne beizutragen.“ (JODER 2012) Der Bundesrat verwies in seiner Antwort auf das „Netzwerk Altstadt“ und das revidierte Raumplanungsgesetz. Nationalrat Joder war mit der Antwort lediglich „teilweise befriedigt.“ (JODER 2012) Der Schweizerische Gewerbeverband sgV spricht in diesem Zusammenhang von einer ausweichenden Antwort (HORBER 2012, Tagungsreferat). Die Aktualität des Themas zeigte sich ebenfalls deutlich an einer Tagung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN im November 2012. Über 220 Personen aus der ganzen Schweiz nahmen an einer Tagung zum Thema der sich wandelnden Ortszentren teil. Im Mittelpunkt der Konferenz stand die Frage nach der Rolle des Detailhandels und somit des Strukturwandels in Stadt- und Ortszentren (VLP-ASPAN 2012).

Im Gegensatz zur starken medialen Präsenz setzen sich Fachhochschulen und Universitäten lediglich begrenzt mit der Thematik auseinander. Obwohl es Studien und Konzeptpapiere gibt, welche sich mit einzelnen Themen, wie z. B. mit Littering oder der Zukunft des Detailhandels auseinandersetzen, sind gesamtheitliche, altstadtspezifische Betrachtungen mit Fokus auf Planungsfragen kaum vorhanden. Forschung setzt sich häufig mit Sonderfällen auseinander, wobei die alltäglichen Planungsfragen der Ämter dabei nur selten Beachtung finden. Dies hängt unter anderem mit dem Forschungsinteresse zusammen, welches häufig darauf zielt, Veränderungen und potentiell neue Entwicklungen sichtbar zu machen. Dieser Interessens-Fokus führt zu einer teilweisen Entkoppelung von Forschung und Praxis. Ein weiterer Faktor besteht in der Schwierigkeit, den planerischen Alltag fassbar zu machen. Gemäss Klemme/Selle (2010, S. 41) gibt es eine lokale Planungskultur, welche zur Folge hat, dass sich Gemeinden bei ähnlichen Situationen komplett unterschiedlich verhalten können. (KLEMM/SELLE 2010, S. 13 u. 19).

Erschwerend ist auch die Komplexität der Altstadtentwicklung: Die Probleme, welche den Altstadt-raum betreffen, sind vielseitig und betreffen unter anderem die Themenfelder Gewerbe, Nutzung

des öffentlichen Raums, Verkehr, Umwelt und Sicherheit. Damit verbunden sind wiederum viele verschiedene Akteure. Zwar stehen die Themen teilweise in direktem Zusammenhang, eine umfassende Betrachtung der Gesamthematik ist jedoch schwierig. Dabei muss berücksichtigt werden, dass jede Stadt aufgrund ihrer Eigenheiten eine andere Ausgangssituation hat. Ein weiterer wesentlicher Faktor bildet die Politik: Lösungsansätze müssen politische Mehrheiten hinter sich vereinigen können. Somit ist nicht nur die Lösung selbst, sondern auch der Lösungsweg elementar. Bezüglich des Zusammenspiels zwischen den Akteuren ist der interdisziplinär verwendete und schwer fassbare Begriff Governance zu erwähnen. „Governance beschreibt allgemein Handlungskonzepte, die einen intermediären Raum zwischen Staat, Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft informal vernetzen.“ (BÄRENBRINKER 2012, S. 29) Bezüglich der Begriffsgeschichte sei auf Bärenbrinker verwiesen (2012, S. 222ff.). Governance sei in dieser Arbeit – in Anlehnung an Klemme/Selle als „analytische Perspektive“ (2010, S. 25) verstanden. Diese Perspektive hilft, die Akteursbeziehungen einzuordnen. Inwiefern mit dem Begriff auch eine Abkehr von hierarchischem Planungsdenken verbunden sein muss, ist umstritten (KLEMM/SELLE 2010, S. 24). Jedenfalls lassen sich von entsprechenden praxisbezogenen Untersuchungen auch Informationen in Bezug auf die Situation der Aarauer Altstadtentwicklung ableiten. Hilfreich für Planer/-innen sind vor allem Fallbeispiele von Städten in ähnlichen Situationen. Diese sind aber meist nur bei den jeweiligen Planungsämtern festgehalten. Allenfalls sind durch Masterarbeiten Fallbeispiele dokumentiert. So liegt für die Altstadt von Brugg eine Arbeit vor, in welcher sorgfältig die Strukturen der Altstadt analysiert werden und mögliche Entwicklungsmodelle diskutiert werden (FLÜKIGER 2010). Dabei werden auch Lösungsansätze respektive Massnahmen aufgezeigt. Bei einer Veranstaltung am 20. Juni 2011 in Brugg wurde an diese Arbeit angeknüpft. Architekturstudenten der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) legten mögliche Entwicklungsszenarien der Brugg Altstadt vor. Die Altstadt als Wohnort für Studenten oder Familien waren mögliche Szenarien. Die Frage, wie die vorgestellten Szenarien umgesetzt werden können, war nicht Gegenstand der Diskussion.

Im Februar 2013 erschien ein Bericht des Schweizerischen Städteverbandes, in welchem mögliche Vorgehensweisen in Bezug auf die durch die Nachtnutzung entstehenden Nutzungskonflikte aufgezeigt werden. Pragmatisch werden dabei Beispiele und Erfahrungen aus Schweizer Städten kurz erläutert. Das häufig vorhandene Defizit der fehlenden Dokumentation von Praxis-Erfahrungen wurde durch diese Publikation teilweise entschärft. Streckenweise gibt es thematische Überschneidungen mit der vorliegenden Arbeit, wobei sich der Städteverband deutlich stärker auf praktische Erfahrungen beschränkt, was für Planer/-innen zweifellos ein gutes Hilfsmittel ist. (SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2012a)

Anfang März 2013 wurde für die Stadt Aarau ein Gutachten in Bezug auf die rechtliche Einordnung von nächtlichen Freizeitimmersionen sowie deren Beschränkungsmöglichkeiten fertig gestellt (GYSI 2013). Dieses Gutachten überschneidet sich punktuell mit der vorliegenden Arbeit.

Die deutsche Zeitschrift „Forum Stadt“, ehemals „Die Alte Stadt“, bietet ebenfalls hilfreiche Einblicke in die Thematik. Die Zeitschrift behandelt historische sowie denkmalpflegerische und stadtsoziologische Themen. Dabei werden häufig auch aktuelle Probleme und Fragen der Planung aufgegriffen. Zwar werden nicht ausschliesslich Themen und Beispiele aus Deutschland behandelt, der Fokus liegt allerdings auf diesem Raum. Die grundsätzlichen Überlegungen zur Altstadt (Kap. 3) stützen sich stark auf Artikel aus dieser Zeitschrift sowie auf VINKEN (2010), welcher die Rolle der Altstadt im modernen Städtebau anhand der Beispiele Basel und Köln beleuchtet.

Hilfreich im Zusammenhang mit Altstadtentwicklungsfragen sind auch Untersuchungen, welche sich nicht konkret mit der Altstadt, sondern mit Einzelthemen, wie z. B. dem Umgang mit dem öffentlichen Raum oder der Quartiersentwicklung, auseinandersetzen. So gibt es eine Dokumentation von

der Hochschule Luzern (STEINER 2009), welche sich mit dem Management des öffentlichen Raums beschäftigt. Dabei sind verschiedene konkrete Praxisbeispiele aus Schweizer Städten aufgezeigt. Diese können eine hilfreiche Ideenquelle bei verschiedenen Einzelthemen bieten. Da bei Beispielen aus Deutschland oder anderen Ländern eine andere Rechtspraxis vorhanden ist, sind Fallbeispiele aus der Schweiz einfacher zu verwerten. Dies hängt auch mit Unterschieden im politischen System zusammen. Schweizer Städte besitzen im Vergleich zu deutschen Städten eine deutlich höhere Autonomie und grössere Entscheidungsfreiheit. Trotz der Unterschiede ist es hilfreich, einen Blick über die Grenzen zu wagen. Im Hinblick auf die Frage nach der Rolle und dem Umgang mit Eigentümer/-innen gibt es viele Untersuchungen aus dem deutschen Raum. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass verschiedene deutsche Städte stark mit Sanierungsproblemen in den 1970er Jahren konfrontiert waren. So untersuchten Ipsen/Glasauer/Heinzel (ca. 1980) bereits anfangs der 1980er den Zusammenhang zwischen dem wirtschaftlichen Verhalten und der sozialen Situation der Eigentümer/-innen). In den 1980er und 1990er Jahren war allgemein ein Forschungstrend vorhanden, welcher die Akteure in den Vordergrund stellte, womit diese überhaupt erst von der Forschung wahrgenommen wurden. In diesem Kontext sei erwähnt, dass wissenschaftliche Neuentdeckungen nicht zwingend eine wirkliche Neuentdeckung bedeuten müssen. Manchmal werden vielleicht lediglich bereits länger bestehende Sachverhalte erstmals durch die Forschung beschrieben oder neu benannt. (HÄUSSERMANN/LÄPPLE/SIEBEL 2008, S. 279; KLEMMER/SELLE 2010, S. 30f.; KRÜGER/RICHTER/STOTZ 2010, S. 13)

In den 1990er Jahren wurde die Thematik der privaten Eigentümer nach einer längeren Pause wieder näher untersucht. Kontext bildeten die Schrumpfungsprozesse der Städte, von denen Ostdeutschland betroffen war. Relevant im Zusammenhang mit den Handlungsoptionen ist die Arbeit von Lerz (2007), welche die Eigentümerthematik im Hinblick auf die Frage nach Kooperationsformen betrachtet. Dies widerspiegelt auch den Mentalitätenwandel der Planung, welche auf einen verstärkten Miteinbezug von Privaten setzt. Ebenfalls auf das Jahr 2007 datieren zwei Untersuchungen des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zusammen mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (BMVBS/BBR 2007a; BMVBS/BBR 2007b). Anhand von Fallbeispielen wird die Eigentümerthematik respektive die Frage nach der Mobilisierung der Eigentümer/-innen erläutert. In der Schweiz zeigt das Netzwerk Altstadt Handlungsoptionen im Hinblick auf den Miteinbezug von Eigentümer/-innen auf, dennoch besteht hier nach wie vor eine Forschungslücke. (BÄRENBRINKER 2012, S. 31; HEINEBERG 2006, S. 246f.; NETZWERK ALTSTADT 2012a)

In Deutschland gibt es seit 2004 das Instrument des sogenannten Business Improvement Districts, welches aus den USA übernommen wurde (VOLLMER 2011, S. 3). Eine umfangreiche Untersuchung zur Frage, ob die Konzeptübernahme als Erfolg gewertet werden kann sowie Hintergrundinformationen zur Entstehung in den USA und in Deutschland liefert Vollmer (2011). Trotz der unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen kann dieses Konzept auch für Schweizer Städte interessant sein (Kap. 8.1).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bezüglich der Frage nach den konkreten Handlungsmöglichkeiten in der Altstadtentwicklung Forschungslücken vorhanden sind. Zudem gibt es keine Untersuchung, welche für die Schweiz eine sorgfältige und breite Analyse der aktuellen Altstadt-Situation liefert. Allerdings gibt es viele Unterlagen, welche einen direkten Themenbezug haben. Hilfreich sind hierbei vor allem konkrete Praxisbeispiele aus anderen Städten.

## 2.2 Netzwerk Altstadt

In der Schweiz ist bezüglich der aktuellen Altstadtentwicklung das Netzwerk Altstadt, ehemals „Fachstelle Altstadt Entwicklung“, eine zentrale Anlaufstelle. Dieses wurde vor dem Hintergrund des sich aktuell vollziehenden Strukturwandels gegründet. Idee und Ziel ist es, dass über das Netzwerk Altstadt Planer/-innen, Immobilieninhaber/-innen oder Geschäftsleute ihre Erfahrungen über die anstehenden Herausforderungen austauschen können. Beim Aufbau des Netzwerks Altstadt wirkte das Bundesamt für Wohnungswesen mit. Mittlerweile gehört das Netzwerk Altstadt zum Schweizerischen Städteverband. (NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 10; NETZWERK ALTSTADT [o.J. a]; SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND [o.J.]).

Im Mittelpunkt der Fragestellungen des Netzwerks Altstadt steht primär der Umgang mit dem Detailhandel, der aus den Stadtzentren zu verschwinden droht. Die vom Netzwerk Altstadt angebotenen Instrumente sollen vom Strukturwandel betroffenen Städten helfen, das Problem von leer stehenden Ladengeschäften zu entschärfen. Zu den Instrumenten gehören unter anderem der Gassenclub, die Stadtanalyse sowie die Nutzungsstrategie. (NETZWERK ALTSTADT [o.J. b])

- Beim **Gassenclub** sollen sich Eigentümer/-innen und allenfalls auch Anwohner/-innen an einem Tisch setzen und eine gemeinsame Strategie entwickeln. (NETZWERK ALTSTADT 2012a)
- Bei der **Stadtanalyse** geht es um eine Aussensicht der Situation der Stadt. Es soll aufgezeigt werden, wo die Stadt in Bezug auf den Strukturwandel aktuell steht und welche Entwicklungen zu erwarten sind. Ebenso wird auf die Frage eingegangen, wo das Wohnen gefördert werden soll. (NETZWERK ALTSTADT 2012b)
- Die **Nutzungsstrategie** zielt auf „eine stabile Nutzungsmischung, die hilft, den Ortskern lebendig zu erhalten und die historische Bausubstanz zu tragen.“ (NETZWERK ALTSTADT 2012d) Sie zeigt Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt auf und wird wesentlich mit den direkt Betroffenen, wie z.B. Eigentümer/-innen oder Geschäftsinhaber/-innen entwickelt. Die Nutzungsstrategie soll eine Entwicklung anzustossen, die von Privaten und der öffentlichen Hand mitgetragen wird. Für die öffentliche Verwaltung resultiert u.a. ein konkreter Massnahmenplan. (NETZWERK ALTSTADT 2012c, NETZWERK ALTSTADT 2012d)

Die zentrale Überlegung des Netzwerks Altstadt lautet, dass der Detailhandel in historischen Ortskernen nur schwer überleben kann, da Einkaufszentren auf der grünen Wiese eine bessere Autoerreichbarkeit aufweisen und ein besseres Flächenangebot bieten. Zudem sind sie einfacher zu realisieren, da in historischen Ortskernen die Bausubstanz nur schwer den heutigen Bedürfnissen angepasst werden kann. Die Flächen sind klein und die baulichen Auflagen, aufgrund des Aspekts Denkmalschutz, meist gross. Die Lösung für diese Problematik sieht das Netzwerk Altstadt beim Wohnen. Gebäude müssen so saniert werden, dass die Wohnnutzung in Altstädten dominiert und die Erdgeschosse, welche primär auf Geschäftsnutzung ausgelegt sind, innerhalb des Gebäudes von der Wohnnutzung finanziert werden. Folglich werden die Hauptmieteinnahmen über die Wohnungen erzielt, so dass die Erdgeschosse günstig vermietet werden können. Gemäss dem Netzwerk Altstadt ist es wichtig, dass nicht versucht wird, ein überholtes Altstadtbild wieder herzustellen bzw. den Detailhandel künstlich zu beleben. (NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 7f.)

Die Lösung der Strukturprobleme bei der Wohnnutzung ist sicherlich in vielen Fällen ein guter Ansatz. Dennoch ist dieser Ansatz auch kritisch zu sehen, so geht das Netzwerk Altstadt – überspitzt formuliert – von einem städtischen Zerfall aus. „Noch nie war es so einfach, ohne die Stadt zu leben, nicht in ihr einkaufen, wohnen und arbeiten zu müssen. Die Stadt kann daher nur eine zentrale Rolle spielen, wenn sie begründen kann, warum es sie braucht, was sie unverwechselbar und einzigartig macht. Es braucht alle Akteure, um den Lebensraum Altstadt neu zu definieren. Das Zeitalter der

selbstverständlichen Stadt ist vorbei.“ (NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 11) Jenseits der globalen Verstädterungstendenzen – 2007 lebten über 50% der Menschheit in einer Stadt (BÄRENBRINKER 2012, S. 26) – mit ihren unterschiedlichen Ursachen und Folgen, sind auch in der Schweiz Städte als Wohnorte wieder attraktiv. Das trifft nicht nur auf die grösseren Schweizer Städte wie Zürich oder Genf zu, sondern auch auf Mittelstädte wie beispielsweise Biel, Solothurn, Olten oder Aarau. All diese Städte haben in der Zeitspanne 2000 bis 2010 einen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen (SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2012b, S. 14). Auch Basel hat in den letzten Jahren wieder einen Anstieg zu verzeichnen (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2012). Zudem ist zu beachten, dass Städte nicht nur bezüglich des Detailhandels eine Rolle spielen. Städte besitzen vielfach auch wichtige Kultur-, Bildungs- und Gesundheitsfunktionen, welche sie als Wohn- und Lebensraum attraktiv machen. Hilfreich für die Untersuchung dieser stadtkritischen These bzw. für die Situationsanalyse des Detailhandels in Aarau (Kap. 4.2) sind unter anderem Untersuchungen der Credit Suisse (z.B. KEATING/ADLER 2013; NEFF 2012) sowie eine vom Detailhandelsverein Zentrum Aarau in Auftrag gegebene Untersuchung (INTOSENS AG 2012a).

## 2.3 Methodik

Das entsprechende Wissen im Umgang mit Altstädten respektive Nutzungskonflikten findet sich meist auf lokaler Ebene und ist, wie in der Einleitung bereits erwähnt, häufig nicht publiziert. Gerade dieses lokale Wissen gibt aber entscheidende Hinweise in Bezug auf mögliche Lösungsansätze und potentielle Probleme. Neben dem zentralen Fallbeispiel Aarau, bei dem eine direkte Innensicht gegeben ist, wurde anderes lokales Wissen primär durch die Dokumentenanalyse und leitfadengeführte Interviews erfasst. Auf eine systematische Befragung verschiedener Städte zum Themenfeld Altstadt wurde bewusst verzichtet. Neben dem Fokus der Arbeit auf Aarau hätte eine umfangreiche Befragung den Rahmen gesprengt. Zudem wäre der Rücklauf vermutlich nicht allzu hoch gewesen und die Antworten wären möglicherweise eher oberflächlich ausgefallen, da Probleme und Herausforderungen nur ungern offen zugegeben werden. Der Autor hat diese Erfahrung bei einem 2009 durchgeführten Städtevergleich gemacht (INNEMAN 2009). Die anderen Fallbeispiele sind nicht in der gleichen Breite wie Aarau dargelegt, sondern beziehen sich nur auf einzelne Aspekte und Themengebiete. Das Heranziehen von Fallbeispielen zu einzelnen Themen gibt wertvolle Hinweise für die Gesamthematik. Die Fallbeispiele müssen sich nicht zwingend auf den Raum Altstadt beziehen. Abbildung 1 auf S. 10 gibt einen Überblick über die Fallbeispiele und die damit verbundenen Themen sowie Methoden.

Ein Gerichtsurteil im Zusammenhang mit der Solothurner Kulturfabrik Kofmehl gibt wichtige Hinweise in Bezug auf rechtliche Fragen im Lärmemissionskontext. Ebenfalls im rechtlichen Kontext steht das Gastgewerbegesetz. Für einen Vergleich wurde ein Beispiel aus dem Kanton Bern, die Stadt Thun, herangezogen. Durch die Nutzungskonflikte sind auch Sicherheitsthemen von zentraler Bedeutung. Während für Aarau vor allem ein Überblick über die Ist-Situation gegeben ist, wurde Chur als Beispiel einer Stadt genommen, die ähnliche Probleme hat und ein eher restriktives Polizeigesetz aufweist. Die wichtige Frage nach dem Miteinbezug von Eigentümer/-innen bezieht sich stark auf die Erfahrungen des Netzwerks Altstadt und dem damit verbundenen Beispiel der Gemeinde Lichtensteig. Zusätzlich wurden deutsche Studien für die Kategorisierung der Eigentümer/-innen herangezogen. Bezüglich der Detailhandelsthematik sind, neben Aarau, noch Delémont und Burgdorf als Beispiele aufgeführt. Delémont dient als erfolgreiches Beispiel einer kantonal abgestimmten Strategie. Bei Burgdorf zeigt sich die Wichtigkeit von lokaler Initiative. Darüber hinaus sind auch noch andere kleine Hinweise aus anderen Städten aufgeführt, die an dieser Stelle aber nicht speziell erwähnt sind.

Bevor jedoch die aktuellen Fallbeispiele betrachtet werden, wird zunächst der Begriff Altstadt anhand eines historischen Exkurses näher betrachtet. Diese Herangehensweise ermöglicht es, die Dynamik der Altstadt zu verstehen. Auch wenn der begriffliche Exkurs allgemein gehalten ist, findet sich im Anschluss eine kurze Erläuterung über die Geschichte Aaraus mit einem Überblick über den Aarauer Altstadtperimeter. Sowohl hier als auch bei den anderen Themen zeigt sich die Ambivalenz der Arbeit: Im Mittelpunkt steht das Fallbeispiel Aarau. Sowohl die Ist-Situation als auch das Vorgehen der Stadt werden detailliert erläutert. Allerdings finden sich stets Verweise auf andere Beispiele und allgemeine Ausführungen. Diese Perspektive soll primär für andere Städte zweckdienlich sein, um Vor- und Nachteile von Lösungsansätzen für die eigene Stadt einfacher abwägen zu können.

Eigentümer/-innen	Aarau	Zusammensetzung Altstadteigentümer	Datenanalyse
	Lichtensteig	Eigentümerforum	Interview; Dokumentenanalyse
	USA/Deutschland	Inpflichtnahme Eigentümer/-innen BID	Dokumentenanalyse
Gastronomie	Basel	GASBI. Umgang Lärm/Öffnungszeiten.	Dokumentenanalyse
	Bellinzona	Restriktive Lautstärkeregelung Musik	Dokumentenanalyse
	Solothurn	Kulturfabrik Kofmehl. Rechtliche Gesichtspunkte Lärm.	Dokumentenanalyse
Detailhandel	Aarau	Analyse Ist-Situation Altstadt des Detailhandelsvereins	Dokumentenanalyse
	Burgdorf	Initiative Detailhandelsverein	Dokumentenanalyse, Tagungsreferat
	Delémont	Kantonal abgestimmtes Ansiedlungskonzept	Dokumentenanalyse, Tagungsreferat
Sicherheit	Aarau	Ist-Situation	Interview
	Chur	restriktives Polizeigesetz	Dokumentenanalyse
	Thun	Inpflichtnahme Verursacher bei Sicherheitsdiensten	Interview; Dokumentenanalyse

**Abbildung 1: Fallbeispiele, Themen und Methoden.**  
Eigene Abbildung.

### 3. Hintergrundinformationen und allgemeine Grundlagen

#### 3.1 Altstadt im Wandel: Zum Begriff Altstadt

Der Begriff Altstadt scheint im ersten Moment klar und eindeutig zu sein. Bei aller Selbstverständlichkeit der Verwendung in der heutigen Zeit ist zu beachten, dass die Altstadt stets einem Wandel unterworfen war. Dieser Wandel betrifft nicht nur die Strassenzüge in ihrer Funktion und Form, sondern auch die Wahrnehmung von dem, was Altstadt ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass Städte global unterschiedlich gewachsen sind und unterschiedliche Strukturen aufweisen. Die nachfolgenden Überlegungen beziehen sich auf den westeuropäischen Raum, insbesondere auf Deutschland und die Schweiz.

Erstmalig entsteht ein Bewusstsein für die Altstadt im Zusammenhang mit der Industrialisierung. Durch das enorme Wachstum von Städten erscheinen Bezeichnungen wie „Alt-Basel“, „Alt-Heidelberg“ oder „Alt-Nürnberg.“ (VINKEN 2010, S. 7) Diese Bezeichnungen finden sich beispielsweise bei Bildsammlungen, welche den Stadtumbau und die damit verbundene Zerstörung des Altbaubestandes festhalten. In den 1930er Jahren schlägt der Trend um, in dem nun von falschen Altstadtbildern die Rede ist. Bereits ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts fanden Umbauten statt, bei welchen „Stadtkerne zu malerischen Ensembles“ (VINKEN 2010, S. 8) umgestaltet wurden. Diese Gebiete wurden auch im Sinne einer idealisierten Altstadtwelt vermarktet. Derartige falsche Altstadtbilder werfen die Frage auf, was denn eigentlich eine echte Altstadt ist. Wird etwas als falsch oder unecht bezeichnet, lässt sich folglich vermuten, dass es so etwas wie eine echte Altstadt geben muss. (VINKEN 2010, S. 7–10)



Abbildung 2: Der Birsig im 19. Jahrhundert.  
Quelle: BASEL-VIRTUELL (o.J.).

Altstadt wurde im 19. Jahrhundert und auch in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts häufig mit miserablen Lebensumständen assoziiert. So bezeichnete Cornelius Gurlitt im Jahre 1920 in seinem „Handbuch des Städtebaus“ Altstädte als verwairstete Viertel, welche sehr stark unter dem Bevölkerungsdruck leiden. „Die engen, dunkeln Höfe, die kellerartigen Erdgeschosse werden zu Gasthäusern niederer Art eingerichtet, die Prostitution sucht hier ihre Zuflucht, das Verbrechen folgt ihren

Spuren.“ (GURLITT 1920, S. 245) Ein typisches Beispiel, wie die miserablen Lebensumstände in der Realität aussehen könnten, bietet Basel. Wie in anderen Städten herrschte auch in Basel in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts grosse Wohnungsnot, so dass viele Personen auf engstem Raum lebten (vgl. TREVISAN 1989). Abbildung 2 zeigt eine Photographie des Birsigs aus dieser Zeit, welche die schlechten hygienischen Bedingungen sowie die Kleinstrukturiertheit der Arbeiterwohnungen erah-

nen lässt. Aufzeichnungen aus dieser Zeit verdeutlichen das Bild. So gibt es das Beispiel zweier dreiköpfiger Familien, welche auf 14 m<sup>2</sup> lebten: „Wie es scheint, wird in diesem Zimmer noch teilweise gekocht, es herrscht daselbst einen solchen Geruch (!), dass es eher einen fürchterlichen, unausstehlichen Gestank genannt werden darf, dem man sich kaum aussetzen kann, wenn man Mund und Nase mit einem Sacktuch verhüllt.“ (STABS SANITÄTSAKTEN 1887 zitiert nach TREVISAN 1989, S. 79)

Derartige Altstadtzustände sind weit entfernt vom heutigen Altstadtwohnen in Basel. Zu Gurlitts Zeiten war Wohnen in der Altstadt für Wohlhabende tabu (GURLITT 1920, S. 245), heute ist Altstadtwohnen wieder angesagt. Teilweise finden umfassende Sanierungen statt, so dass Wohnraum in historischem Ambiente zu hohen Preisen entsteht. So wurden am Münsterplatz in Basel teilweise Verwaltungsstandorte verlegt um die neu gewonnenen Flächen zu Wohnungen umnutzen zu können (LOGIS BÂLE [o.J.]). In direktem Kontrast zur heutigen Nutzung und positiven Wahrnehmung von Altstadtbereichen steht eine Aussage von Le Corbusier, welcher im Zusammenhang mit dem Umgang von historischer Bausubstanz meint: „Der Kern unserer alten Städte mit ihren Domen und Münstern muss zerschlagen und durch Wolkenkratzer ersetzt werden.“ (LE CORBUSIER [o.J.] zitiert nach SEDLMAYR 1950, S. 109)

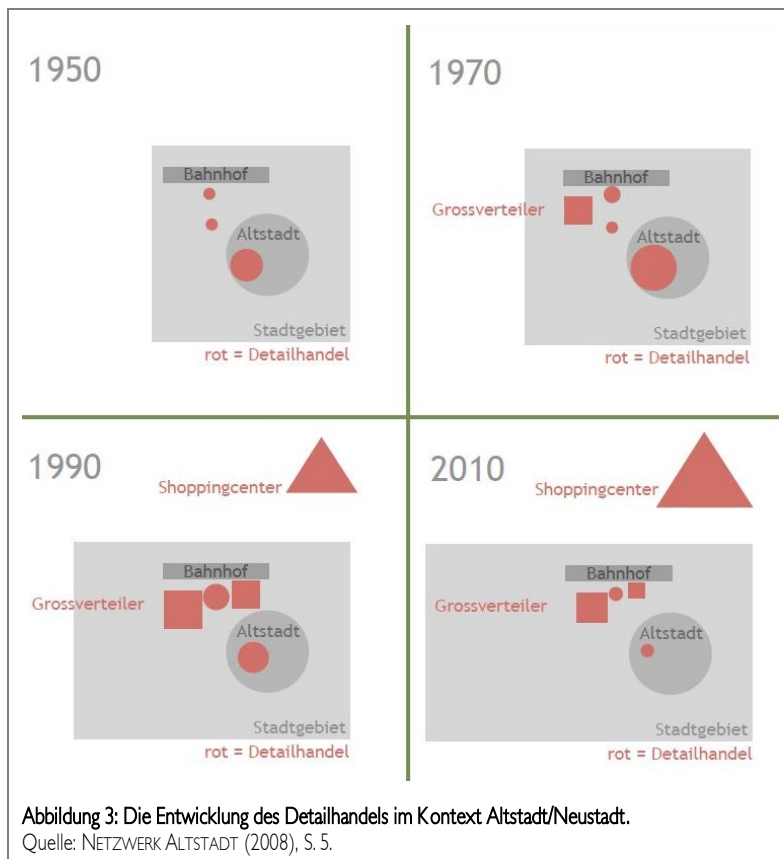
Als mit der Industrialisierung die Städte enormes Wachstum erfuhren, wurde die Altstadt teilweise idealisiert. Grundgedanke war, dass die Stadt im Mittelalter in einem guten Zustand war, dann aber durch den Menschen beschädigt, ja sogar zerstört wurde. Kritisch wurde vor allem die Entfestigung angesehen, welche den alten Strukturen – aus damaliger Sicht – einen Todesstoss versetzte, indem bisher festgesetzte räumliche Beziehungen ihren Sinn verloren. Neue Zentren entstanden, welche das historische Zentrum in der Funktion ablösten. Vor allem die Bahnhofsquartiere, welche häufig Sinnbild einer neuen Epoche darstellten und im 20. Jahrhundert zusehends an Bedeutung gewannen, zogen immer mehr Funktionen aus der Altstadt ab. Im Verlaufe der Zeit änderte sich die Einstellung zur Altstadt mehrfach. Grundsätzlich gab es im Zusammenhang mit dem Umgang historischer Bausubstanz zwei gegensätzliche Ansichten: Erhalt der Bausubstanz oder umfassende Flächensanierungen. Die Voraussetzungen für den Erhalt waren zur Zeit des starken Bevölkerungswachstums schlecht. Die hygienischen Bedingungen sowie die Zugänglichkeit sprachen dagegen. In diesem Sinne ist der Erhalt oder Nichterhalt von Altstadtflächen in verschiedenen Städten Resultat langwieriger Diskussionen, welche die Anschauungen der jeweiligen Zeit widerspiegeln. So fällt in die 1960er Jahre die Mentalität der autogerechten Stadt. In den 1970er Jahren hingegen gewinnt der Erhalt von historischen Strukturen wieder an Stellenwert. Darüber hinaus gab es in Deutschland im Hinblick auf die Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg in der frühen Wiederaufbauphase eine eher traditionsorientierte Haltung, welche eine umfassende Neustrukturierung des Stadtgebietes ablehnte. Diese allgemeinen Bewegungen schliessen allerdings nicht aus, dass bereits früher derartige Konzepte angedacht oder umgesetzt worden sind. Schliesslich spielen die lokalen Eigenheiten ebenfalls eine wichtige Rolle. (BÖHME 1999, S. 185; HEINEBERG 2006, S. 130 u. 133f.; KASPAR 1999, S. 300; NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 5)

Zwar ist heute die Perspektive der Wissenschaft auf die Altstadt differenzierter, allerdings ist auch heute noch häufig die Idee vorhanden, dass die „eigentliche Qualität eines Stadtbildes in ihrer mittelalterlichen Überlieferung läge.“ (KASPAR 1999, S. 301) Kritisch in diesem Zusammenhang ist der Umstand, dass derartige Vorstellungen sich auch heute noch auf wissenschaftliche Untersuchungen auswirken und auch Konsequenzen in Bezug auf die Aufnahme oder Nichtaufnahme von bestimmten Stadtteilen in Förderprogramme haben. (KASPAR 1999, S. 301ff.)

Begrifflich fällt beim Wort Altstadt – unabhängig davon, was nun genau darunter verstanden wird – der Gegensatz zur Neustadt auf. In erster Linie kann darin ein zeitlicher Unterschied gesehen wer-



den. Allerdings ist damit häufig auch bereits eine unterschiedliche Vorstellung der Entstehung verbunden. Der Begriff Altstadt wird in der Vorstellung häufig mit natürlich gewachsenen respektive echt verbunden. Neustadt hingegen wird mit geplant und künstlich konstruiert assoziiert. Derartige unbewusste Assoziationen haben sowohl bei der Bevölkerung als auch bei Entscheidungsträgern Konsequenzen. (VINKEN 2010, S.8)



Die Entstehung der Neustadt hatte in der Regel einen starken Bedeutungswandel für die ursprünglichen historischen Zentren zur Folge. Funktionen wurden zusehends in die neu entstandenen Bereiche in Bahnhofsnähe verlegt. Die Zürcher Bahnhofstrasse ist ein gutes Beispiel dieser Entwicklung. Aber auch in Aarau gewann die Bahnhofsumgebung an Bedeutung. So wurde beispielsweise Mitte 1915 die Kreispostdirektion – gegenüber vom Bahnhof gelegen – eröffnet. Der Bedeutungszuwachs der Bahnhofsquartiere hatte auch deutliche Konsequenzen für den Detailhandel, der sich zusehends aus der Altstadt zurückzog (vgl. Abbildung 3).

Verstärkt wurde dieser Effekt auch durch die immer grössere Verbreitung des Automobils. Mit den stets wachsenden Verkehrsmassen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts war auch die Vorstellung der autogerechten Stadt verbunden. Historische Altstädte konnten da aufgrund der engen Platzverhältnisse nur begrenzt mithalten. Die Altstadt war nicht für Autos gebaut. Der Detailhandel suchte sich in der Folge autogerechtere Flächen. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass der Detailhandel nicht schon seit Anbeginn ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Altstadtgebiete war. Ursprünglich waren die heutigen Altstädte dominiert von Handwerkskern. Nicht Detailhandel, sondern Ställe und Werkstätten dominierten das Strassenbild. In den Obergeschossen fanden sich mancherorts elegante Wohnräume. Strassennamen, wie z. B Gerbergasse, deuten heute oft auf die vergangene Nutzung hin. Ein Aarauer Beispiel ist das heutige Theater Tuchlaube. Die Stadt kaufte 1546 das Gebäude, „um daraus eine Metzgerwerkstatt zu machen.“ (LÜTHI et al. 1978, S. 352) Der Name Tuchlaube geht wiederum auf die Nutzung des Gebäudes durch Tuchhändler zurück. (HEINEBERG 2006, S. 130; LÜTHI et al. 1978, S. 380 u. 527; NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 2 u. 5) Abgesehen von diesen ersten historischen Einblicken ist die Frage noch nicht beantwortet, wie sich denn Altstadt definieren lässt. Gurlitts Definition mit den verwahrlosten Vierteln kann nicht auf die heutige Zeit übertragen werden und zeigt somit vor allem den Bedeutungswandel, welcher ein Begriff erfahren kann. Heineberg (2008) definiert Altstadt wie folgt: „Mit ‚Altstadt‘ bezeichnet man im Allgemeinen den ältesten – meist im Mittelalter, häufig bereits in römischer Zeit entstandenen – Teil

einer Stadt. Man spricht auch von Altstadtkern, vom historischen Kern einer Stadt oder von der historisch geprägten Innenstadt.“ (HEINEBERG 2008, S. 3) Kritisch bei dieser Definition ist der Umstand, dass der Begriff Mittelalter aus historischer Sicht mindestens genauso schwer greifbar respektive abgrenzbar ist wie die Altstadt. Ebenso wie der Begriff Altstadt ist der Begriff Mittelalter historisch gewachsen und wird unterschiedlich verstanden. Eine weitere Altstadtdefinition liefert Böhme, er bezeichnet Altstadt als „jenes Gebilde, das ‚aus historischer Gründung entstanden‘ ist und das im Grundrissgefüge mit geschichtlich gewachsenem Baubestand abhängig von Stadtgrösse und ökonomischer Entwicklungsfunktion als ‚Kernstadt‘, als ‚Ensemble‘ oder ‚Gesamtanlage‘ erkennbar ist.“ (BÖHME 1999, S. 174) Der Vorzug dieser Definition liegt darin, dass auf eine zeitliche Präzisierung verzichtet wird. Unabhängig davon zeigt sich, dass eine eindeutige Definition schwierig ist.

Was bedeuten diese Überlegungen nun in Bezug auf Schweizer Altstädte und insbesondere die Altstadt von Aarau? Wesentlich ist festzuhalten, dass die Altstadt als ein Stadtteil gesehen werden muss, welcher sich stets im Wandel befunden hat. Neben dem effektiven Wandel hat sich auch die Wahrnehmung von dem, was Altstadt ist und sein sollte stets verändert. Ein Bewahrungswille, welcher keine neuen Nutzungen zulässt und einen Ist-Zustand dauerhaft festschreiben will, widerspricht dem Grundsatz der Stadtentwicklung. Dies bringt Niederich (1999) auf den Punkt indem er fragt, „ob der überstarke Bewahrungswillen bestehender Gebäude und Anlagen vor dem Hintergrund einer im Mittelalter begonnenen Entwicklungsgeschichte unserer Städte überhaupt gerecht wird. Wäre nicht vielmehr die strikte Konservierung eines steingewordenen status quo, das Ende der Geschichte?“ (NIEDERICH 1999, S. 69f.) Veränderungen gehören zum Alltag einer Stadt, was auch für Aarau gilt. Dies soll allerdings nicht als Argument für eine Laissez-faire-Haltung bei auftretenden Problemen verstanden werden. Nur weil Veränderungen stattfinden, bedeutet dies nicht, dass man auf diese keinen Einfluss nehmen darf. Für ein Eingreifen spricht, dass Altstädte „Identifikationskerne unserer Siedlungen“ (NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 7) bilden. Ob dies ein ausreichender Grund für ein Eingreifen bei einer nicht optimalen Entwicklung ist, muss jede Stadt für sich entscheiden. Jedenfalls steht dieses Argument in Konflikt mit der bereits erwähnten Aussage von Kaspar (1999, S. 301), der die Idee kritisiert, dass die Stadtbildqualität in der Altstadt liegt.

Weiter lässt sich festhalten, dass die Altstadt zwar als ein Stadtteil erkennbar sein kann, allerdings nicht isoliert betrachtet werden darf. Die Altstadt ist eingebettet in einen gesamtstädtischen Kontext und erfüllt innerhalb der Stadt bestimmte Funktionen. Und darin besteht eine grosse Herausforderung an die Akteure der Planung: Die gesamtstädtischen Beziehungen der Altstadt müssen stets mitgedacht werden, finanzielle und zeitliche Ressourcen erlauben allerdings in der Praxis manchmal keine sinnvolle Ausweitung eines Bearbeitungsgebietes.

### 3.2 Ein Kurzüberblick über die Geschichte Aaraus

Unabhängig vom vielschichtigen Altstadtbegriff sei nachfolgend ein kurzer historischer Überblick über jenes Gebiet gegeben, welches heute als Altstadt von Aarau betrachtet wird. Somit geht es zeitlich zu den Anfängen der Stadt Aarau zurück. Diese Schilderungen unterstreichen den Wandel, welcher das Gebiet in den vergangenen Jahrhunderten erfahren hat.

Zur Stadtgründung Aaraus liegt kein unmittelbares Dokument vor, die Quellenlage ist spärlich. Anhand von Rechnungen und Besitzurkunden kann angenommen werden, dass die Stadt in den 1240er Jahren von den Kyburgern gegründet worden ist. Das Stadtrecht erhielt Aarau im Jahre 1283 von den Habsburgern, wobei bereits vorher eine städtische Rechtsordnung vorhanden war. Besiedelt war das Gebiet allerdings bereits schon früher, spätestens im 11. Jahrhundert stand der Turm des Schösslis,

welcher sich nordöstlich ausserhalb des heutigen Altstadtquartierperimeters befindet (vgl. Abbildung 5, S. 16). Wie üblich zu jener Zeit standen bei der Anlage der Stadt nicht die Ästhetik, sondern rationale Überlegungen im Mittelpunkt. Technische Möglichkeiten waren beschränkt, so dass die



Abbildung 4: Aaraus Topographie; Blickrichtung Nordosten.  
Hangkanten sind orange hervorgehoben.  
Quelle: INNEMAN (2009), S. 19.

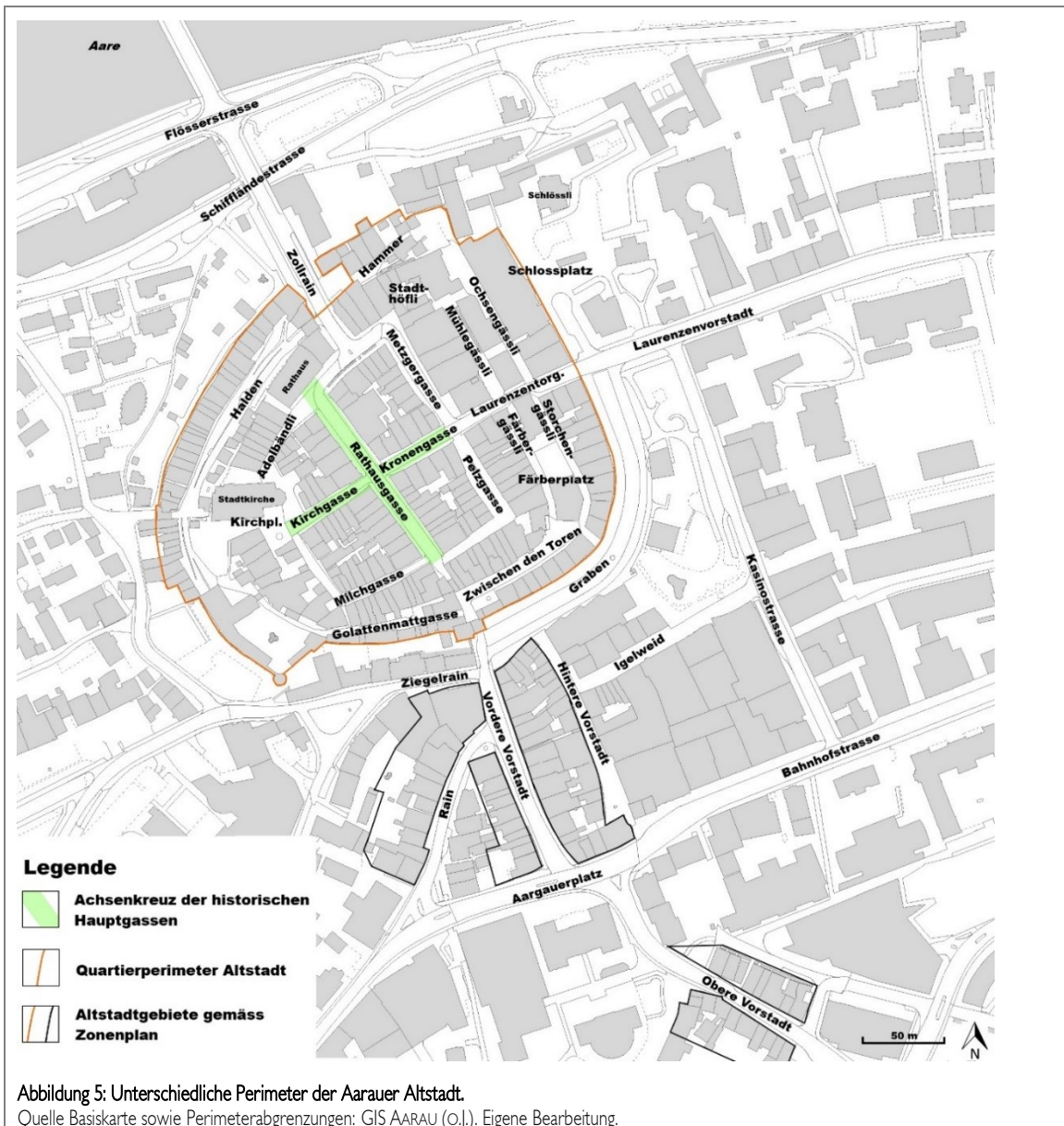
Topographie ausgenutzt wurde, um die Anlage von Befestigungen zu vereinfachen. Die Lage an Verkehrswegen war ebenfalls wichtig. Aarau war ein günstiger Brückenstandort – 1334 wird die Brücke über die Aare erstmals in Dokumenten erwähnt. Vermutlich bestand sie aber schon länger. Der günstige Brückenstandort ergibt sich durch den Hungerberg auf der Nordseite der Aare und das Plateau, auf dem die Stadt errichtet wurde auf der Südseite. Die Aare, welche zu dieser Zeit noch mäandrierte, hatte an dieser Stelle keine anderen Fließmöglichkeiten. Die Hang-

kanten bzw. die günstige topographische Situation wird anhand der Abbildung 4 ersichtlich. Die Grundstruktur der ursprünglichen Stadt bestimmen die Rathaus-, die Kirch- und die Kronengasse (vgl. hierzu Abbildung 5, S. 16), welche zusammen ein Achsenkreuz bilden. Aus dieser Form ergeben sich vier Inseln respektive Stöcke, um den Aarauser Begriff zu nennen. Die Stadtmauer – damals etwa 670 m lang, 7 m hoch und mind. 1.4 m tief – umschloss die Stöcke in einer unregelmässigen Form. Zwar sind praktisch keine Gebäude aus dieser Zeit mehr vorhanden, die Struktur dürfte aber über die Zeit weitgehend gleich geblieben sein. Diese Vermutung gründet sich auf den Umstand, dass sich Strassenverläufe selten ändern und auch grossflächige Veränderungen von Grundeinteilungen nicht zu erwarten sind, da dies ein Übereinkommen mehrerer Grundbesitzer voraussetzt. (LÜTHI et al. 1978, S. 107; NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 1240 – 1300 1.1 u Kap. 1.2)

Das symbolhaft wirkende Kreuz ist das Resultat des optimalen Erschliessungsgedankens. Das Achsenkreuz bildete den Ort „der grössten Öffentlichkeit.“ (NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 2.1) An diesem Punkt fand sich in Aarau – und auch andernorts bei ähnlicher Stadtanlage – die Gerichtsstätte. In Aarau stand dort lange Zeit der Gerechtigkeitsbrunnen, wobei symbolhaft zum Ausdruck kam, dass beim Gericht Kirche und Staat wirken. Diese Symbolhaftigkeit zeigt sich durch den Standort von Rathaus und Kirche, welche sich jeweils am Ende eines Kreuzarms befinden. An dieser Stelle sei nochmals auf die Vorstellung verwiesen, dass Altstädte natürlich entstanden sind, während Neustadt gezielt geplant und gebaut wurde. (VINKEN 2010, S. 8; NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 1.1 u. 2.1)

Für das Leben der Stadt war eine gute Wasserversorgung elementar. Im Falle Aaraus wurde Wasser von nahe Suhr gelegenen Quellen über Kanäle zur Stadt geführt. Der Stadtbach war wesentliche Grundlage für das Funktionieren des städtischen Handwerks. So diente er bis ins 20. Jh. als Energiequelle, mit dem u.a. Mühlen und Sägen angetrieben wurden. „Die Fließrichtung des Wassers prägt die soziale Topografie der Stadt: Jene Gewerbe, welche das Brauchwasser verschmutzen, müssen [...] mit Standorten unten an der Stadt Vorlieb nehmen.“ (NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 1.3) In diesem

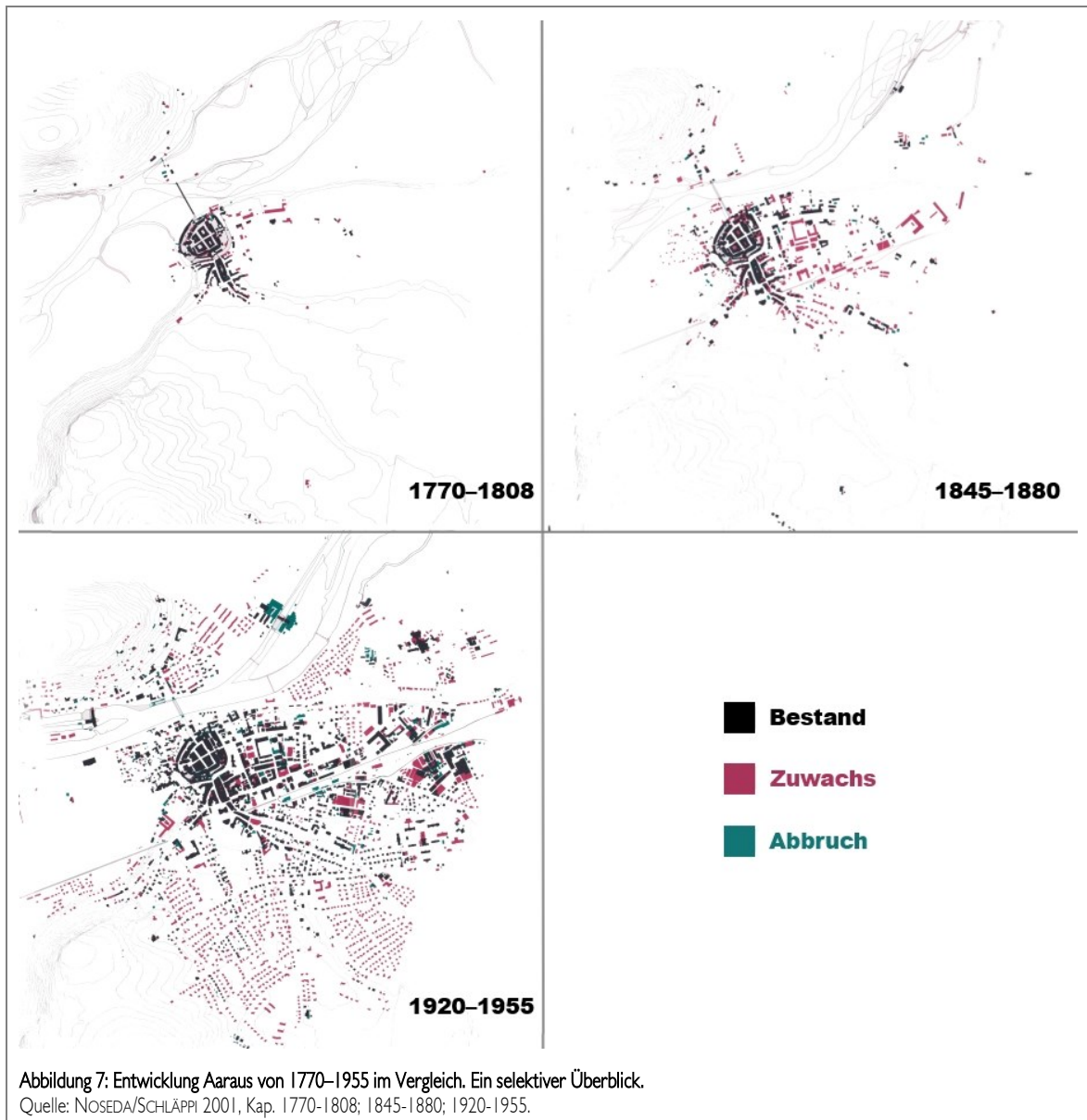
Falle bestimmen die Fließrichtung und daraus abgeleitete rationale Überlegungen über die Lage der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Stadtgebiet. In der Zeit zwischen 1300 bis 1415 vergrößert sich die Stadt. Durch den Bau einer neuen Mauer wird „das Gebiet der späteren Golattenmattgasse, des Platzes zwischen den Toren, weiter des Färber-, des Storchen-, des Mühle- und des Ochsen-gässchens sowie der Laurenzentorgasse“ (LÜTHI et al. 1978, S. 193) in das Stadtgebiet integriert (vgl. Abbildung 5). Der bisherige Graben wird aufgeschüttet, so dass neues Bauland entsteht. Die heutige Strasse „Graben“ war der damals neu entstandene Graben ausserhalb der neuen Stadtmauer. Der neue Mauergürtel umschloss allerdings nicht die Vorstadt. Die Vorstadt war womöglich ein bereits seit längerer Zeit bestehender Weiler und „kein Überlauf für Zuzüger, die innerhalb der Mauern keine Hausparzelle finden konnten.“ (NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 2.2) Diese Vermutung gründet sich auf der Anlage, welche im Vergleich zur ummauerten Stadt grundverschieden ist. Gegen die Idee, dass die Vorstadt eine notwendige Stadterweiterung ausgehend vom ummauerten Stadtgebiet war, sprechen rechtliche und militärische Gründe. 1369 wird die Vorstadt eingemeindet und somit rechtlich der Stadt gleichgestellt. Zu dieser Zeit sollen sich in der Vorstadt gleich viele Häuser befunden haben wie im ummauerten Stadtgebiet. (LÜTHI et al. 1978, S. 193; NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 1300 – 1415 sowie Kap 2.2)





Im Zeitraum 1415 bis 1612 kommt es vor allem zur Verdichtung und Versteinerung. In dieser Periode werden weder neue Stadtteile erschlossen, noch entstehen nennenswerte Befestigungswerke. In diese Zeitperiode fällt auch die Machtblösung durch die Berner. Veranschaulicht werden die räumlichen Veränderungen in der Abbildung 6. Lange Zeit änderte sich die Fläche der Stadt kaum. Auch in der Zeit bis 1808 änderte sich nur wenig am Gebäudebestand. Zwar wird die Stadt vom Dreissigjährigen Krieg verschont, allerdings stirbt 1630 durch die Pest die halbe Stadtbevölkerung. Neben der Pest bildeten tödliche Krankheiten – jährlich starben bis ins 18. Jh. über 100 Menschen – grundsätzlich einen normalen Alltagsbestandteil. Zuwanderung führte dazu, dass die Bevölkerungsverluste ausgeglichen wurden. Erste Wachstumsschübe erhielt die Stadt 1798, als Aarau für kurze Zeit die Hauptstadt der Helvetischen Republik war. Aber erst mit der Neugründung des Kantons Aargau und der damit verbundenen Hauptstadtfunktion Aaraus im Jahre 1803, der Industrialisierung und durch den Anschluss an das Eisenbahnnetz 1856 erfährt die Stadt einen tiefgreifenden Wandel, welcher anhand der Abbildung 7 ersichtlich wird. Die Stadt erfuhr ungefähr vom 14. Jahrhundert bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts kaum wesentliche Veränderungen im Hinblick auf die Stadtgrösse. In diesem Sinne ist der nachfolgend einsetzende Wandel von enormer Bedeutung. Die grosse flächenhafte Expansion der Stadt ist es auch, welche einen Bedeutungswandel für das ursprüngliche Zentrum bzw. die heutige Altstadt zur Folge hat. Der südöstlich der Altstadt gelegene Bahnhof ist zwar nicht weit von der Altstadt entfernt, ein unmittelbar intuitiver Altstadtzugang ergibt sich dennoch nicht. Hierbei wird sichtbar, dass mit dem enormen Wachstum und der Entfestigung die räumlichen Beziehungen neu geordnet werden. Dieser Umstand hat wesentliche Konsequenzen für den Detailhandel. (KASPAR 1999, S. 300; NOSEDA/SCHLÄPPI 2001, Kap. 1415 – 1612 u. Kap. 1612 – 1770)

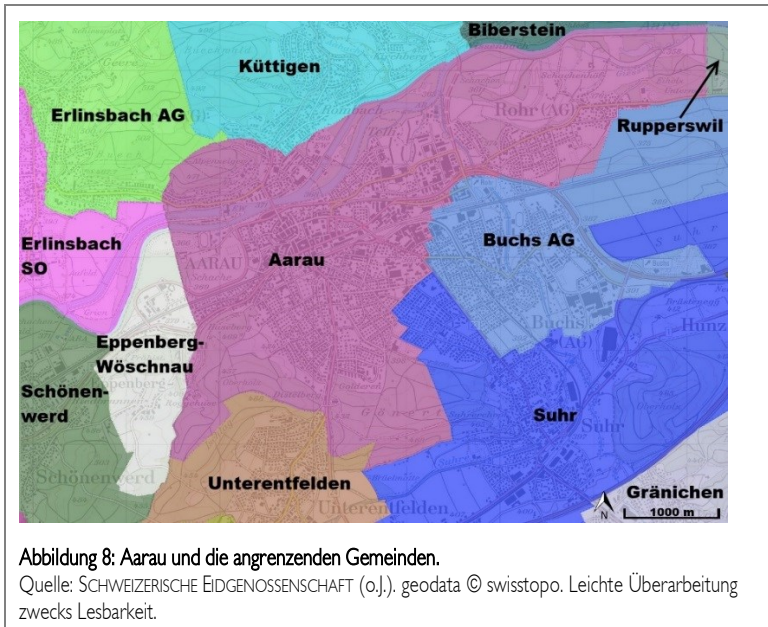




Nach diesem kurzen historischen Überblick sei kurz abschliessend aufgezeigt, was in Aarau heute unter Altstadt verstanden wird. Unabhängig der Schwierigkeiten des Begriffs Altstadt arbeiten Behörden – nicht nur in Aarau – mit dem Begriff Altstadt und ziehen entsprechende Perimeter, was zum Beispiel im Falle eines Zonenplans Konsequenzen auf die Bauvorschriften hat. Aktuell ist in Aarau der Begriff Altstadt nicht eindeutig definiert, da der Quartierplan einen anderen Perimeter aufweist als der Zonenplan, was aus der Abbildung 5 auf S. 16 hervorgeht. Der Quartierplan der Stadt Aarau rechnet den gesamten Vorstadtbereich der Innenstadt zu, obwohl dieser im Zeitraum 1300 bis 1415 entstanden sein muss. Allenfalls bestand schon vor dieser Zeit ein kleiner Weiler. Der Zonenplan wiederum definiert den Vorstadtbereich als Altstadtzone, was in Anbetracht der Tatsache, dass dieser Teil schon sehr früh besiedelt war, nachvollziehbar ist. Allerdings wird im Zonenplan der Altstadtperimeter noch weiter gezogen und umfasst Teile der Oberen Vorstadt, welche erst nach 1612 entstanden ist. Dieser Abschnitt ist räumlich nicht direkt mit dem restlichen Altstadtteil verbunden. Im Hinblick auf die anstehende Revision des Zonenplans wäre eine Vereinheitlichung der Begriffsverwendung Altstadt in Aarau allenfalls angebracht.

### 3.3 Aarau heute: Hintergrundinformationen

Nach dem historischen Überblick über die Geschichte Aaraus sei nachfolgend ein Überblick über die heutige Situation der Stadt Aarau gegeben. Diese Informationen sollen dazu dienen, die Altstadtentwicklung im Gesamtkontext zu sehen.

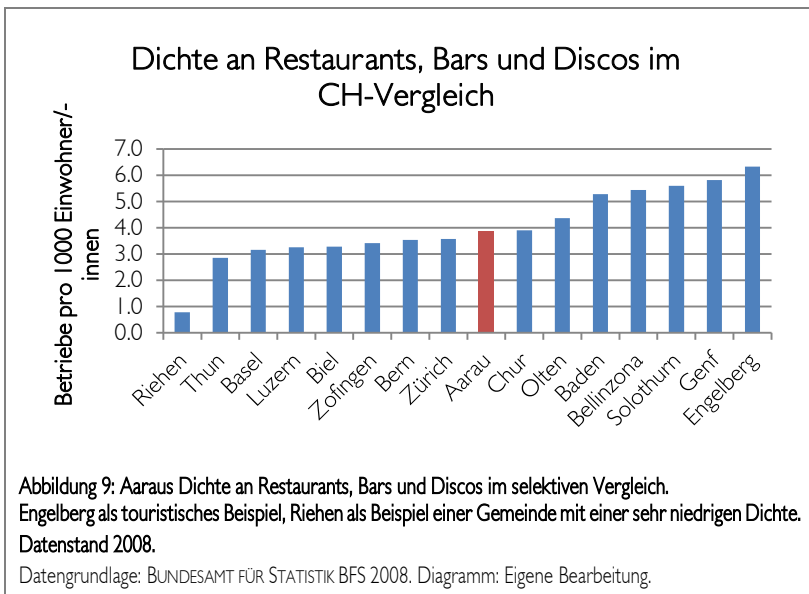


Im Hinblick auf die Einwohnerzahl scheint Aarau mit 20'043 Einwohner/-innen (AARGAUISCHE KANTONALBANK/KANTON AARGAU 2012, S. 16; Stand Ende 2011) keine besonders grosse Stadt zu sein. Aarau ist gemäss der Statistik der Schweizer Städte (SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2012b, S. 14) was die Bevölkerungszahl betrifft auf Platz 40 der Schweizer Gemeinden. Reinach BL hat als Vergleich 18'656 Einwohner/-innen; Riehen, welches sich selber als Dorf bezeichnet, 20'602 (Stand

2010). Die Einwohnerzahl der Stadt Aarau täuscht jedoch darüber hinweg, dass Aarau das Zentrum einer Agglomeration mit rund 86'000 Einwohnern bildet (SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2012b, S. 122). Bei verschiedenen zentralörtlichen Einrichtungen, wie z. B. aus dem Gesundheits- oder Kulturbereich, wird teilweise sogar ein Einzugsgebiet von rund 130'000 Einwohner/-innen angenommen (STIEGER 2009, S. 119). Während Riehen und Reinach selber Vororte einer Kernstadt sind, bildet Aarau selbst die Kernstadt. Wie an vielen anderen Orten in der Schweiz widerspiegelt die Einwohnerzahl in keiner Weise die reelle Siedlungsgrösse respektive die Bedeutung der Gemeinde. Baulich geht der Siedlungsraum nahtlos in verschiedene Nachbargemeinden, wie z. B. Buchs oder Suhr, über. Abbildung 8 gibt einen Überblick über die angrenzenden Gemeinden, zudem wird auch der nahtlose Übergang des Siedlungsraums ersichtlich. Im Westen grenzt Aarau an den Kanton Solothurn. Die Agglomerationsgrenzen gehen somit über die Kantons Grenzen hinaus.

Die Stadt Aarau sticht vor allem durch ihre Rolle als Kantonshauptstadt hervor, was den Standort wichtiger zentralörtlicher Einrichtungen sowie Arbeitsplätze zur Folge hat. So befindet sich in Aarau z. B. das Kantonsspital, welches am 31. Dezember 2011 rund 3'500 Beschäftigte zählte (KANTONSSPITAL AARAU AG [o.J.], S. 44). Gemäss der eidgenössischen Betriebszählung von 2008 weist die Stadt 28'057 Beschäftigte auf (KANTON AARGAU [o.J.], S. 3).

Durch den Faktor Kantonshauptstadt zeigen sich in der Stadt grosse Dimensionsunterschiede. Während das Bahnhofsgebiet oder das Tellquartier mit seinen drei grossen Häuserzeilen städtischen Charakter aufweist, finden sich auch Wohnquartiere, welche deutlich weniger städtisch erscheinen. Im Zusammenhang mit diesen Kontrasten kann auch von der „Mikrogrossstadt“ gesprochen werden (STADTRAT VON AARAU 2011a, S. 16). Auch die Stadtanalyse des Netzwerks Altstadt aus dem Jahr 2008 stellt in Bezug auf die Wirkung der Stadt „eine gewisse Widersprüchlichkeit in ihrer Konzeption und Ausstrahlung“ (FACHSTELLE ALTSTADT ENTWICKLUNG 2008, S. 8) fest. In Aarau herrscht aufgrund der Zentrumsfunktion ein urbaner Nutzungsdruck. Dieser macht sich u.a. durch die vielen Besucher am Wochenende, allen voran am Freitag- und Samstagabend bemerkbar. Diese bewegen sich vor allem in



der Altstadt, da sich dort ein entsprechendes Ausgehangebot befindet. Aus dem auf Abbildung 9 ersichtlichen Vergleich geht hervor, dass sich die Stadt Aarau mit ihrem Angebot an Restaurants, Clubs, Bars und Discos im Mittelfeld befindet.

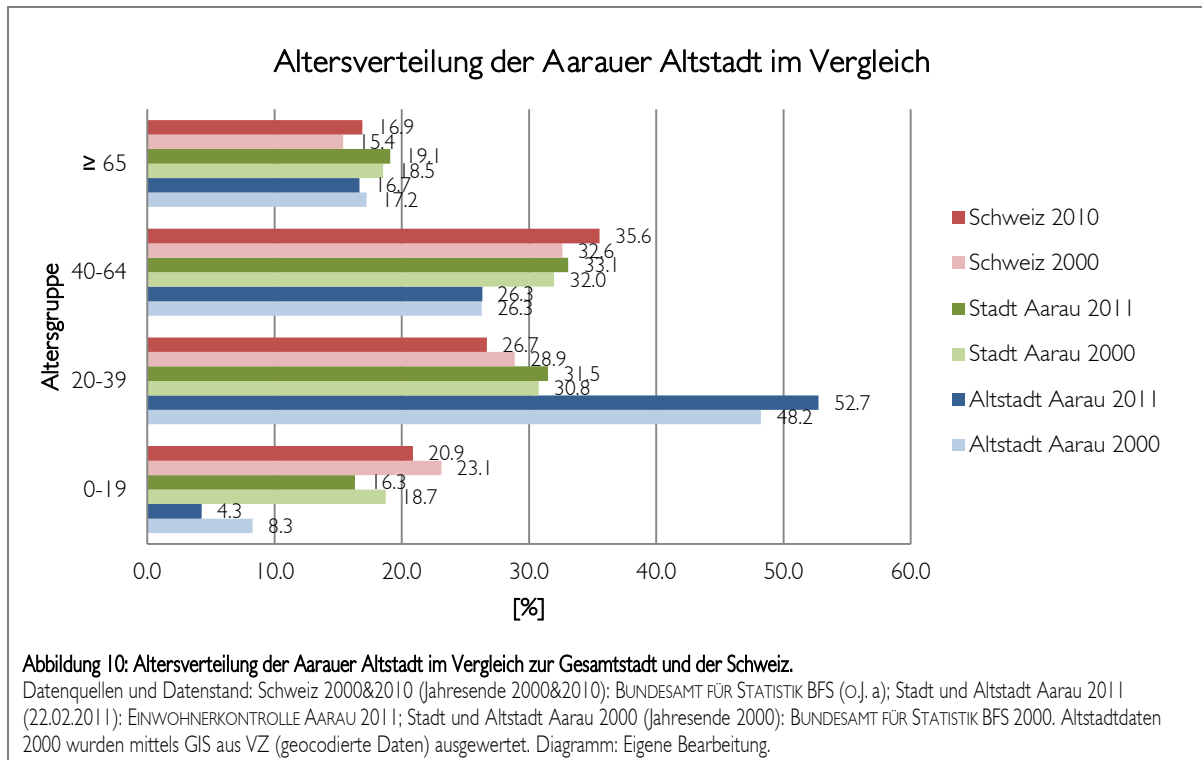
Ein Blick auf die Zupendler und die Beschäftigten verdeutlicht die Bedeutung der Stadt weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Ein grosser Teil der Arbeitnehmer/-innen kommt von ausserhalb Aaraus.

So hatte die Stadt im Jahr 2000 einen Zupendleranteil von 82% (17'685) bei einer Arbeitsbevölkerung von 21'519 (SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2011, S. 26). Diese Daten sind zwar nicht mehr aktuell, zeigen allerdings die Bedeutung Aaraus im Hinblick auf Arbeitsplätze. Die Stadt weist also einen sehr grossen Teil an Arbeitsplätzen auf, was sich positiv auf den Detailhandel und die Gastronomie auswirkt.

### 3.4 Fakten zur Aarauer Altstadt

Im Rahmen der Diskussion um die gegenwärtigen Probleme und die zukünftige Ausrichtung der Aarauer Altstadt ist es sinnvoll, eine möglichst genaue Kenntnis der Ist-Situation zu haben. Im Februar 2011 wohnten in der Altstadt Aaraus bzw. im Quartier Altstadt 1'056 Personen (EINWOHNERKONTROLLE AARAU 2011, Stand: 22.02.2011). Abbildung 5 auf S. 16 zeigt den entsprechenden Perimeter, der etwa 7.7 ha umfasst. Ein im Vergleich zur Gesamtstadt oder der Schweiz stark überdurchschnittlicher Teil der Altstadtbevölkerung, rund 53%, war zu diesem Zeitpunkt zwischen 20 und 39 Jahren alt. Diese Zahlen widersprechen Angaben des Vereins Altstadtbewohnerinnen und -bewohner Aarau (VAA), welcher behauptet, dass ein „grosser Teil der Altstadtbewohner“ (HERT ET AL. 2010, S. 44) über 65 Jahre alt sei. Wie aus der Abbildung 10 hervorgeht, liegt der Wert der über 65-Jährigen mit 16.7% nahe beim schweizerischen Durchschnitt. Kinder und Jugendliche sind in der Altstadt dagegen kaum vertreten, der Anteil liegt bei lediglich 4.3%. Ein Vergleich mit den Daten aus der Volkszählung 2000 zeigt, dass sich die Altersverteilung in der Altstadt leicht verschoben hat. Die Anzahl der 0-19-Jährigen ist seit dem Jahr 2000 um fast die Hälfte gesunken. Für denselben Zeitraum ist gesamtstädtisch eine Abnahme um 2.4% und gesamtschweizerisch um 2.2% zu verzeichnen. Im Jahr 2010 änderte sich das Gesamtgemeindegebiet durch die Fusion von Aarau mit Rohr. Allerdings sind die Bevölkerungsdaten von Rohr aus dem Jahre 2000 mitausgewertet worden. Die 20-39-Jährigen waren bereits im Jahr 2000 mit 48.2% die grösste Altersgruppe, allerdings nahm diese bis 2011 nochmals um 4.5% zu. In den Alterskategorien 40-64 und über 65 sind dagegen kaum Änderungen eingetreten. Ein Vergleich mit den Daten aus der Volkszählung 1990 wäre interessant, diese Daten liegen allerdings nicht in geocodierter Form vor, so dass im Gegensatz zu den Daten aus der Volkszählung 2000 keine Auswertung auf Quartiersebene getätigt werden kann. Da die Stadt Aarau bis jetzt noch keine systematische statistische Datensammlung hat, ist ebenfalls kein Rückgriff auf archivierte Daten der Stadt möglich. Ab 2013 soll ein systematisches Stadtteil- und Quartiermonitoring betrieben werden.

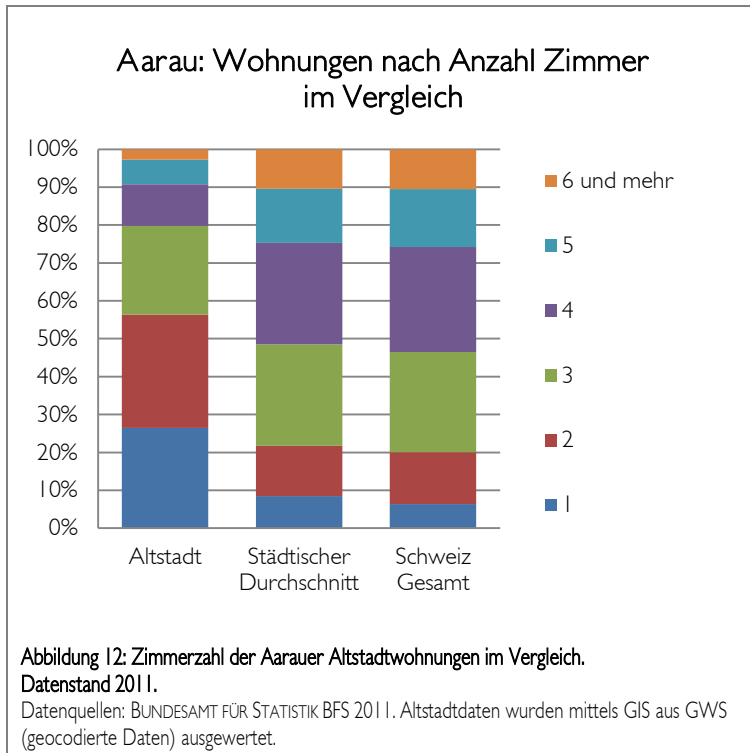




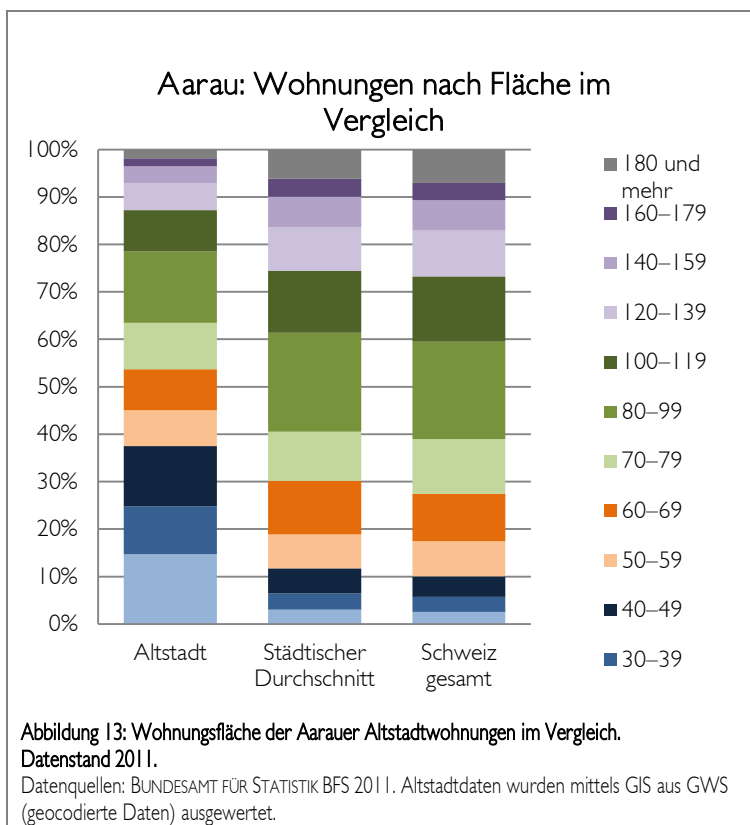
Seit 2006 ist die Altstadt verkehrsberuhigt, lediglich der öffentliche Verkehr fährt noch durch die Altstadt; Fahrten zwecks Güterumschlag sind weiterhin erlaubt. Vor der Verkehrsberuhigung stellte die Altstadt kein optimales Umfeld für Kinder dar. So durchfahren vor der Verkehrsberuhigung über 15'000 Motorfahrzeuge täglich die Altstadt. Nun sind es schätzungsweise gegen 1'000 Fahrzeuge, wobei gemäss Fahrplandaten rund 600 Bewegungen auf den öffentlichen Verkehr zurückzuführen sind. Die zwei Bilder der Abbildung 11 zeigen die Veränderungen durch die Verkehrsberuhigung (AAR BUS+BAHN 2012; SBB [o.J.]).



Ein weiterer Faktor, welcher die Altstadt nicht besonders kinderfreundlich macht, ist das Wohnungsangebot. Wie den Abbildungen 12 und 13 entnommen werden kann, sind die Altstadtwohnungen flächenmässig überwiegend klein und haben häufig auch nur wenige Zimmer. Das Wohnungsangebot der Stadt Aarau entspricht zwar weitgehend dem gesamtschweizerischen Schnitt, die Altstadt hingegen sticht mit ihrem ca. 55 % grossen Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen deutlich hervor. Die eher kleinen Wohnungen werden von einer überwiegend jungen Bevölkerung bewohnt.



Nicht selten werden derartige Lagen und Flächen als Erstwohnung kurz nach Ausbildungsabschluss genutzt. Familien haben einen grösseren Flächenbedarf, diese ziehen aufgrund des Flächenangebots meist in andere Quartiere oder Gemeinden. Interessant sind die Altstadtwohnungen vor allem für jüngere Personen/Single-Haushalte. Die Lage im Zentrum macht die Altstadt grundsätzlich zu einem attraktiven Wohnstandort. Diese Aussagen werden neben der Statistik zur Bevölkerungsstruktur auch teilweise von Steuerdaten gestützt. Diese Daten finden sich im Anhang A1.

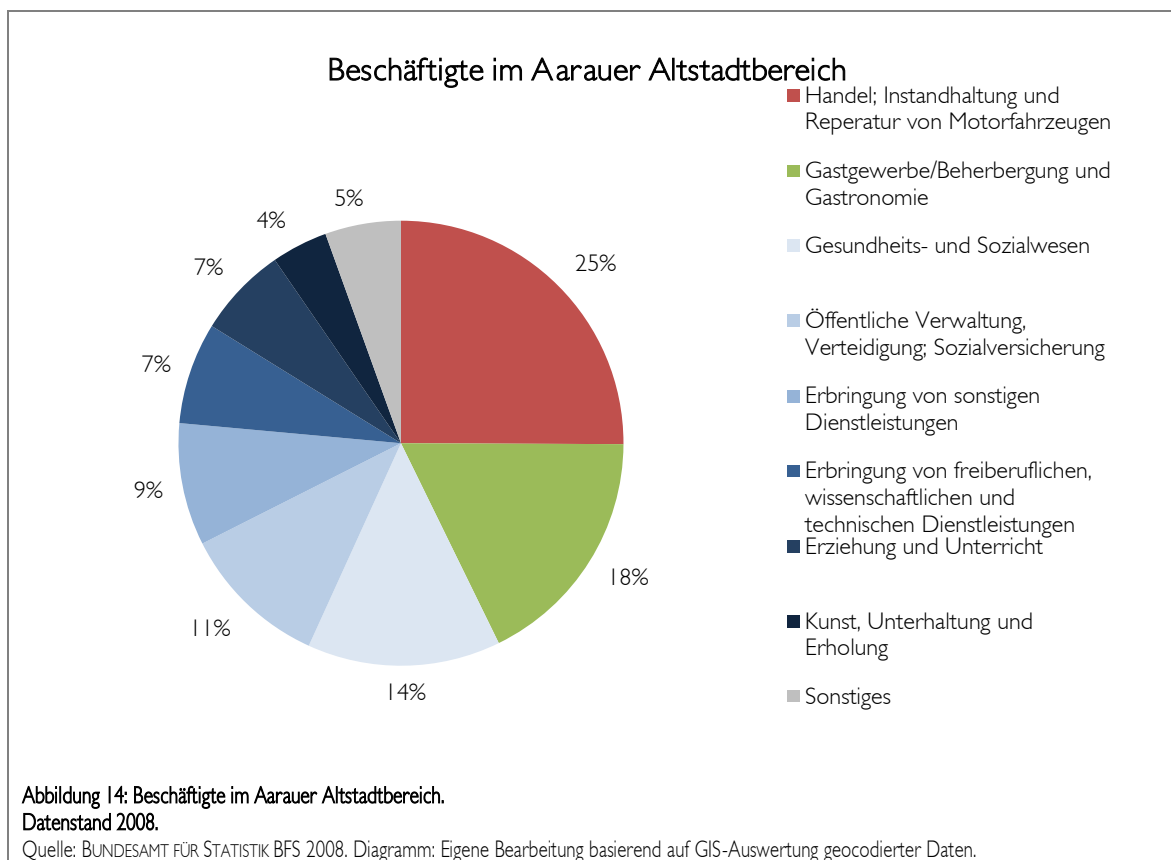


In der Altstadt können die hohen Flächenansprüche der Bevölkerung allerdings kaum gedeckt werden. Altstädte weisen häufig eine kleine Parzellierung und somit auch eine komplexe Besitzstruktur auf. Die historische Bausubstanz macht grössere bauliche Eingriffe schwierig. Dies wiederum erhöht die Kosten für grössere Sanierungsmassnahmen. Für grössere Wohnungen wären tlw. parzellenübergreifende Wohnungszusammenlegungen nötig. All diese Faktoren führen dazu, dass in der Altstadt überwiegend kleine Wohnungen zur Verfügung stehen. Zwar könnte das Wohnen in der Altstadt auch für Besserverdienende wieder interessant wer-

den, aber dies würde zum Teil Sanierungsarbeiten voraussetzen. Die Zunahme der jungen Wohnbevölkerung hängt auch mit dem Ausgehangebot zusammen, welches in den letzten Jahren gewachsen ist. Dieses Angebot hat aber auch ein grösseres Personenaufkommen an den Wochenenden zur Folge. Die damit einhergehende Lärm- und Litteringproblematik hat wiederum negative Auswirkungen auf bestimmte Zielgruppen, wie zum Beispiel Familien. Bei Familien mit Kindern kommt hinzu, dass im Vergleich zu ruhigeren Wohnquartieren kaum Spielflächen vorhanden sind und die Altstadt für Kinder somit nur begrenzt geeignet ist. Für die angrenzende Innenstadt lässt sich eine ähnliche Bevölkerungsstruktur beobachten. Dort ist die Wohnattraktivität für Familien ebenfalls gering. Es gibt zwar grössere Wohnungen was die Fläche und Anzahl Zimmer betrifft, allerdings hat die Innenstadt nach der Altstadt den grössten Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen (BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS 2011).

Die Altstadt ist nicht nur ein Wohn-, sondern auch ein Arbeitsort. Gemäss der Daten der Betriebszählung 2008 zählt die Altstadt über 1'000 Beschäftigte respektive besetzte Stellen. Aufgrund der georeferenzierten Daten war eine Auswertung auf Quartiersebene möglich, vgl. Abbildung 14.

Der prozentual grösste Anteil nimmt mit 25 % die Kategorie „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen“ ein. Die Kategorienbezeichnung geht auf die Nomenclature Générale des Activités économiques NOGA zurück (BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS [o.J. b]). Zwecks Übersichtlichkeit wurden die Grunddaten auf die Oberkategorien zusammengefasst. Mit 18 % bildet „Gastgewerbe/Beherbergung und Gastronomie“ die zweitgrösste Kategorie und hat somit ebenfalls eine wichtige Bedeutung im Altstadtbereich. Es folgen das Gesundheits- und Sozialwesen mit 14 % und die öffentliche Verwaltung mit 11 %. Die eher blau gefärbten Segmente beziehen sich auf Büronutzungen, welche überwiegend tagsüber stattfindet. Die Segmente Handel und Gastgewerbe sind diejenigen, die Besucher in die Altstadt ziehen.



Eine räumliche Betrachtung der Daten zeigt, dass sich sowohl der Detailhandel als auch die Gastronomie auf die Rathausgasse und den östlichen Altstadtbereich konzentrieren. Büronutzungen oder Arztpraxen sind in allen Teilen der Altstadt anzutreffen. Auf eine entsprechende Abbildung wurde aufgrund der eher unübersichtlichen Daten verzichtet. Ebenfalls wurde auf eine Auswertung im Hinblick auf den Umsatz verzichtet. Steuerdaten, welche auf die Umsatzzahlen rückschliessen lassen, sind datenschutztechnisch heikel und liegen lediglich den Steuerbehörden vor. Als Besitzer/-in eines Gastronomiebetriebs oder aber auch eines normalen Ladengeschäfts legt man derartige Zahlen häufig nicht gerne offen. In einem Zeitungsartikel wird von einem privaten Stadtplaner vorgerechnet, dass der ökonomische Nutzen von Entertainmentnutzungen in der Aarauer Altstadt bei lediglich 3.8 % liegt. Der Detailhandel wird auf 11.5 % geschätzt. Hingegen sollen 47 % der Wertschöpfung beim Wohnen liegen. Es stellt sich die Frage, auf welche Grundlage diese Zahlen gestellt werden können. Da entsprechende Daten nicht öffentlich sind, ist es fraglich, dass die Aussagen auf eine Kommastelle genau sein sollen. (DER SONNTAG 2012, S. 51)

Eine mögliche Datenquelle für Umsatzzahlen bilden Befragungen. Für den Detailhandel wurde von einer externen Firma eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, diesbezügliche Details sind dem Kapitel 4.2 zu entnehmen.


### 3.5 Nutzung der öffentlichen Räume in der Aarauer Altstadt


Aufschlussreich im Hinblick auf die Ist-Situation der Aarauer Altstadt ist eine Betrachtung der Nutzung der öffentlichen Räume. Gebäudenutzungen beeinflussen das Leben im öffentlichen Raum. Für die Diskussion an einer partizipativen Veranstaltung – vgl. Kapitel 7.3 – wurde unter anderem eine Karte entworfen, welche die Ist-Situation der Nutzung des öffentlichen Raums abbildet. Für die Darstellung wurden vier verschiedene Raumarten unterschieden. Die Beschreibung der Kategorien sowie die Darstellung sind auf den S. 26 und 27 zu finden. Die Idee dieser Darstellung geht zurück auf Joëlle Zimmerli vom Büro Zimraum, welche das Altstadtprojekt in Aarau von externer Seite begleitet hat (ZIMMERLI 2012, Gespräch). Die Abbildung gibt Auskunft über den Ist-Zustand der Nutzung der Alt- und Innenstadt. Allerdings wird nicht der Anspruch erhoben, dass die Karte die Realität exakt darstellt. Eine derartige Kategorisierung ist stark subjektiv. Die Abbildung basiert auf groben Einschätzungen einer in Aarau wohnhaften Person und der Einschätzung der Stadtentwicklung. Bei der Abbildung muss berücksichtigt werden, dass keine Unterschiede im Tages- und Jahresgang dargestellt sind. Die Räume werden mittags anders genutzt als abends. An den Wochenenden sieht es ebenfalls nochmals anders aus. Und im Winter halten sich deutlich weniger Personen im öffentlichen Raum auf als im Sommer. Trotz dieser Unzulänglichkeiten gibt die Karte einen guten Einblick in die Raumnutzung. Klar erkennbar ist, dass vor allem der östliche Bereich der Altstadt intensiver genutzt wird. Boulevardrestaurants, Clubs und Bars konzentrieren sich auf das Gebiet der Rathaus-, Metzger- und Kronengasse. Diese Gassen sind – neben ein paar weiteren - kürzlich komplett neu gestaltet worden. Neben einem neuen Belagskonzept ist auch eine Wasserrinne mit einer Brunnenanlage realisiert worden. Somit weisen diese Gebiete auch einen stark repräsentativen Charakter auf und sind somit für Tagestouristen attraktiv. Im westlichen Altstadtbereich gibt es zwar vereinzelte Restaurants mit Boulevardnutzung, allerdings hat dieser Teil der Altstadt eher einen wohnlichen Charakter. Tendenziell ruhiger ist ebenfalls der Bereich zwischen den Toren in Richtung Markthalle. Vor allem tagsüber ist diese Strasse, welche von Häuserrückseiten geprägt ist, wenig belebt. Allerdings sind Bewohner/-innen in dieser Gasse von Nachtlärm betroffen, da sich zum einen der Färberplatz bei der Markthalle als Aufenthaltsort anbietet, zum anderen liegt das Gebiet auch zwischen dem Bahnhof und dem Altstadtzentrum, so dass durchaus auch einmal Personengruppen durch diese Gasse laufen.


Der Färberplatz wird teilweise auch tagsüber spontan und unkommerziell genutzt. Sehr beliebt als Aufenthaltsort ist der Kasinopark, der knapp ausserhalb der Altstadt liegt – auf der Abbildung 15 ist dies die grössere orangefarbene Fläche östlich ausserhalb der Altstadt. Diese Fläche wird auch überwiegend unkommerziell genutzt.

# Ist-Zustand



 ruhig, öffentlich zugänglich

 spontan und unkommerziell genutzt

 intensiv genutzt


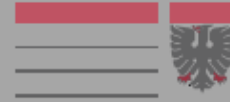




 öffentlich repräsentativ, touristisch

Abbildung 15: Aktuelle Nutzung der öffentlichen Räume in der Aarauer Alt- und Innenstadt.

Quelle Luftaufnahme: GIS AARAU (o.J.). Eigene Bearbeitung im Rahmen der Projektarbeit. Grundidee: ZIMMERLI 2012, Gespräch.





Kategorie des öffentlichen Raums	Beschreibung
ruhig, öffentlich zugänglich 	Diese Räume sind überwiegend ruhig. Sie werden aus funktionalen Gründen belebt; z.B. weil jemand zum Hauseingang läuft, ins Büro geht oder den Müll auf die Strasse bringt.
intensiv genutzt 	Dazu gehören jene Orte, die aufgrund eines kommerziellen Angebotes temporär oder je nach Tageszeit oder Wochentag stark frequentiert sind und die Interaktionsdichte hoch ist. Also Aussenräume von Restaurants am Mittag, von Bars und Clubs abends oder der Vorplatz der Migros während den Ladenöffnungszeiten.
spontan und unkommerziell genutzt 	Diese Räume machen die Individualität einer Stadt aus. Es passiert unerwartet etwas, die Nutzungsart ist unkommerziell, nicht geplant. Dazu gehören Erwerbstätige, die sich an einem sonnigen Tag zum Mittagslunch auf eine Mauer setzen. Musiker, die ein spontanes Konzert veranstalten, Anwohner, die sich mit einem Fernseher zur Fussballmeisterschaft ein temporäres Open-Air einrichten.
öffentlich repräsentativ, touristisch 	Hier präsentiert sich die Stadt den Tagestouristen und zeigt ihr schönes Gesicht. Es handelt sich um gestaltete Plätze, eingerichtete Strassenzüge, Orte, an denen wöchentlich ein Markt oder jährlich dieselbe Veranstaltung stattfinden.





## 4. Gesellschaftliche Trends – potentielle Altstadtproblemfelder

### 4.1 Gesellschaftliche Trends

Die aktuelle Situation in historischen Ortskernen ist massgeblich von gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt, die sich räumlich manifestieren. Nachfolgend sind selektiv einige Trends aufgelistet, welche Konsequenzen für die Altstadt haben. Die Liste erhebt keinesfalls Anspruch auf Vollständigkeit.

#### **Individualisierung und Inszenierung**

Die Individualisierung bezeichnet eine „Veränderung der Lebensweise von Gesellschaftsmitgliedern in Richtung erweiterter Wahl- und Entscheidungsmöglichkeiten in sämtlichen Fragen der Lebensführung und schwindender Bindungen an bestimmte Werte und Gemeinschaften.“ (BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2012) Die Individualisierung führt nicht zwingend zu individuell verschiedenen Lebensweisen. Eher ist zu beobachten, dass sich Lebensstile angleichen, um „Halt angesichts vieler Möglichkeiten zu finden.“ (BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2012) Häufig ist die Individualisierung mit einem Trend zu vermehrter Inszenierung gekoppelt, was ebenfalls Veränderungen für den öffentlichen Raum zur Folge hat. Als ein Beispiel hierfür seien Sportanlässe aufgeführt, welche städtische öffentliche Räume beanspruchen und teilweise eine Absperrung von Strassenzügen zur Folge haben. Dies kann beispielsweise bei Skate-Aktionen der Fall sein. Bei diesen Grossanlässen oder aber auch bereits bei einem einzelnen Skater auf einem Platz spielt der Inszenierungsgedanke eine wichtige Rolle. Die vermehrte Inanspruchnahme des öffentlichen Raums kann Nutzungskonflikte zur Folge haben. (KLAMT 2007, S. 63f.)

#### **Mediterranisierung**

Hiermit ist die zunehmende Nutzung der öffentlichen Räume gemeint. Immer mehr Aktivitäten werden, vor allem in den wärmeren Monaten, nach draussen verlagert (STADTTEIL SEKRETARIAT KLEINBASEL 2009). In dichten Stadträumen können somit eine Vielzahl von unterschiedlichen Bedürfnissen in Bezug auf die Raumnutzung zusammenkommen. Kommerzielle Flächeninanspruchnahme kann mit nichtkommerziellen Interessen kollidieren. Probleme zeigen sich dort, wo viele Menschen aufeinander treffen respektive die Nutzungsdichte hoch ist. Die Mediterranisierung hängt wesentlich mit Individualisierungs- und Inszenierungstendenzen zusammen.

#### **Eventkultur**

Immer häufiger ist das Bedürfnis nach Events vorhanden. Vor allem junge Konsumenten verlangen stets nach neuen Erlebniswelten. In diesem Sinne werden viele Aktivitäten, wie z. B. Sportanlässe, Konzerte oder aber auch Einkaufen, als Events inszeniert. In Kontext der Nachtnutzung kann die Altstadt als Eventkulisse verstanden werden. (BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG 2002; LINDA – LEBEN IN DER ALTSTADT 2012)

#### **Verstärkte Nachtnutzung**

Clubs und Bars haben heute meist bis 4 Uhr oder je nach kantonaler Gesetzgebung sogar noch länger geöffnet. Im Verlaufe der letzten 15 Jahre wurde in der Schweiz das Ausgehangebot deutlich attraktiver, was wesentlich mit Deregulierungen von Öffnungszeiten verbunden ist. Nicht selten ist das

Ausgehverhalten von Jugendlichen auch mit einem stark erhöhten Alkoholkonsum verbunden. (NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2013d)

### **Littering**

Wird Abfall achtlos weggeworfen oder bewusst liegengelassen, wird dies Littering genannt. Dieser gesellschaftliche Trend trägt einiges zur verschärften Situation in Ortszentren bei. Begünstigt wird Littering unter anderem durch ein verändertes Freizeitverhalten, die Zunahme von Veranstaltungen im öffentlichen Raum und veränderte Konsum-/Essgewohnheiten. Werden entsprechende Trends weiter anhalten, wird sich auch das Litteringproblem mit grosser Wahrscheinlichkeit weiter verschärfen. Littering führt nicht nur zu hohen Kosten und zu Imageproblemen, sondern kann auch das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum beeinflussen. (ERNST BASLER + PARTNER AG 2010, S. 2; UNIVERSITÄT BASEL 2005)

### **Mehr Singlehaushalte**

Die deutliche Zunahme der Singlehaushalte zeigt sich beispielsweise am Vergleich der Zahlen von 1970 und 2000. Mit ca. 16% lebten im Jahr 2000 drei Mal mehr Frauen im Alter von 20 bis 39 Jahren in einem Singlehaushalt. Allen voran in Städten liegt der Anteil von Singlehaushalten meist bei über 50%. Ein Teil des Anstiegs von Ein- und Zweipersonenhaushalten geht zwar auch auf Rentner zurück, Erwerbstätige bilden aber den grössten Anteil. Diese Veränderungen haben unter anderem auch Konsequenzen in Bezug auf das Einkaufsverhalten und somit einen Einfluss auf den Detailhandel. Weitere Trends bezüglich des veränderten Einkaufsverhaltens finden sich im Kapitel 4.2 Detailhandel. (BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS 2013; CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH, 2010, S. 24f.)

### **Grösserer Wohnflächenbedarf**

Der Wohnflächenbedarf hat in den letzten Jahren in der Schweiz deutlich zugenommen. Während 1980 eine Person durchschnittlich 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche nutzte, waren es im Jahr 2000 44 m<sup>2</sup>. Aktuell dürfte der Wert knapp unter 50 m<sup>2</sup> liegen. Dieser Trend steht im Kontrast zum Wohnflächenangebot in Altstadtgebieten. (BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE [o.J.])

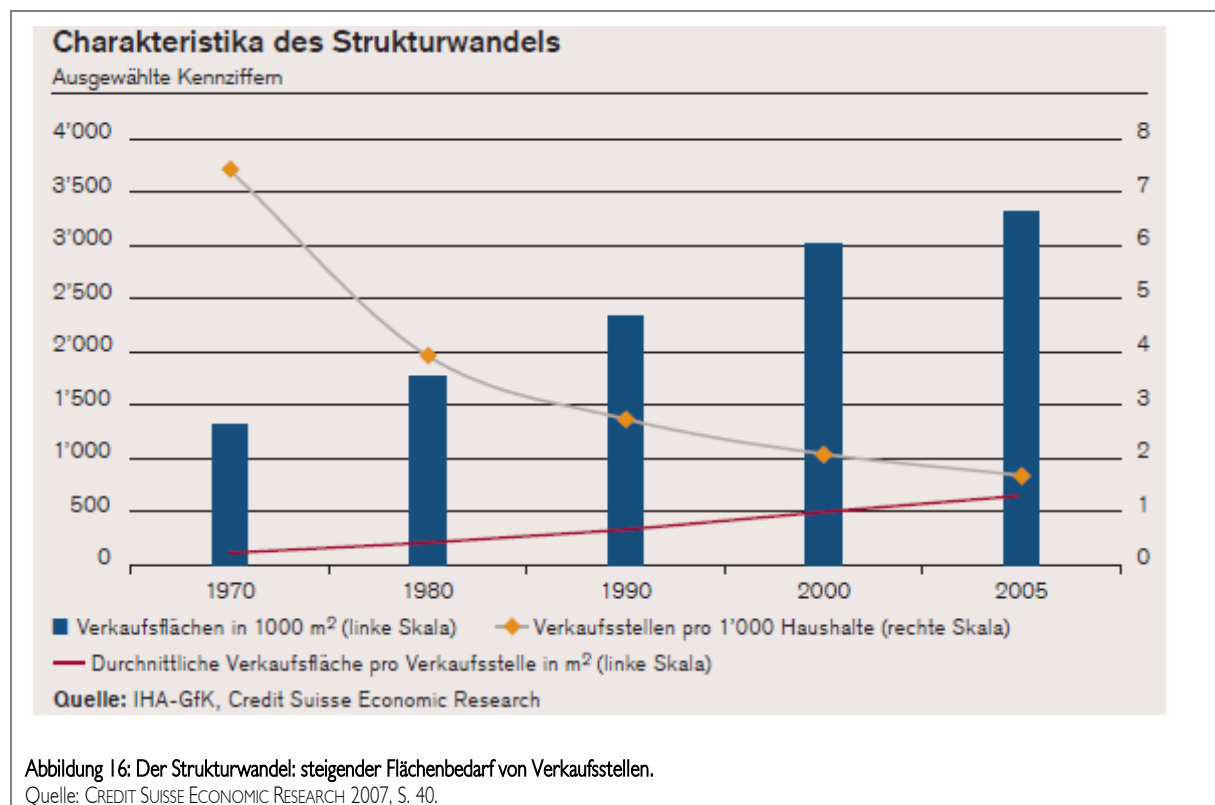
Die Lage in historischen Ortskernen ist, unabhängig davon ob es sich um den Detailhandel, das Wohnen oder die Nutzung des öffentlichen Raumes handelt, wesentlich von sozialen Prozessen geformt. Die sozialen Prozesse haben stets räumliche Konsequenzen. Im Falle von Ortskernen, in welchen die Nutzungsdichte meist hoch ist, sind diese vielfältig und deutlich sichtbar. In Anlehnung an David Harvey (1997) ist eine derartige Entwicklung allerdings nicht einfach als einseitiger Prozess zu sehen. Dinge – Harvey verwendet den Begriff „things“ – und Prozesse stehen in einer Wechselwirkung. Auf die Altstadt bezogen bedeutet dies, dass eine Altstadt („thing“) zwar durch die sozialen Prozesse geprägt wird, selbst aber wiederum Einfluss auf die sozialen Prozesse hat. Anders formuliert: Dinge, einmal konstruiert, beeinflussen die Prozesse, welche sie geschaffen haben. Dieser Umstand ist entscheidend im Hinblick auf die Beurteilung der Altstadt-Situation. Zudem wirft diese Wahrnehmungsperspektive ein anderes Licht auf Lösungsansätze, was im Fazit aufgegriffen wird. (HARVEY 1997)

## 4.2 Detailhandel

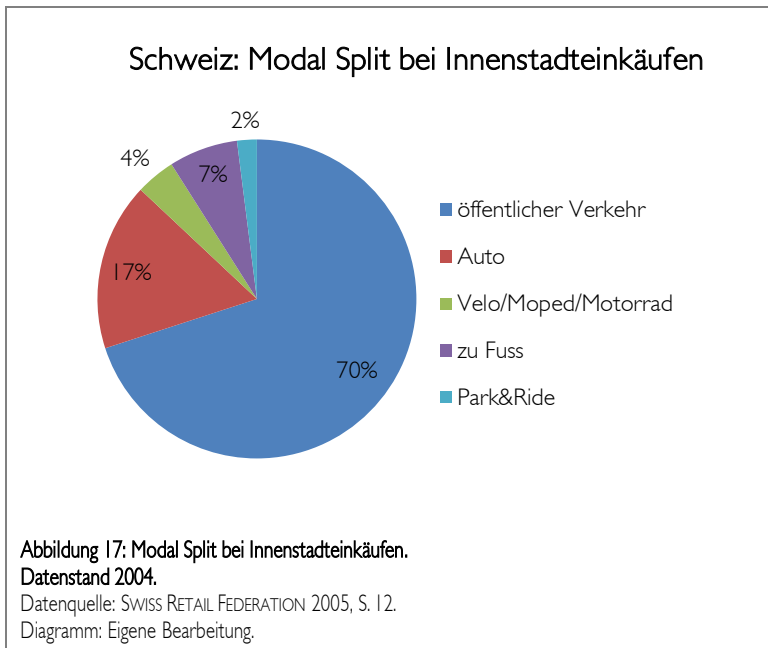
Aktuell gibt es unterschiedliche Trends, welche negative Folgen für den Schweizer Detailhandel haben. Insbesondere historische Ortskerne sind – so die Annahme – davon besonders schwer betroffen. Zu diesen Trends gehören:

- Einkaufen jenseits der Landesgrenze
- Wachsender Flächenbedarf des Detailhandels
- Wandel der Mobilität
- Internetversandhandel (FACHSTELLE ALTSTADT ENTWICKLUNG 2008, S. 4; NEFF 2012, S. 5; KEATING/ADLER 2013, S. 4)

Gemäss einer Studie der Credit Suisse (KEATING/ADLER 2013) wurden im Jahr 2012 – basierend auf einer Hochrechnung der Zahlen der ersten neun Monate – wahrscheinlich über 14 Mio. Mehrwertsteuerzettel an der deutschen Landesgrenze abgestempelt. Im Vergleich zum Vorjahr würde dies eine Zunahme um 27% bedeuten. 2006 waren es noch leicht über 6 Mio. abgestempelte Ausfuhrbescheinigungen (KEATING/ADLER 2013, S. 11). Über das Internet wurden 2010 für schätzungsweise 500 Mio. CHF Waren im Ausland bestellt (NEFF 2012, S. 14). Eine weitere Zahl, die Auskunft über den boomenden Einkaufstourismus gibt, ist einer Coop-Studie aus dem Jahre 2009 zu entnehmen: Der Kaufkraftabfluss wurde auf 1.8 Mrd. CHF geschätzt. Ausgehend von dieser Zahl und konservativen Annahmen stieg der Kaufkraftabfluss auf ca. 2.5 Mrd. CHF im Jahr 2011 (NEFF 2012, S. 14). Dieses Volumen hat Konsequenzen für den gesamten Schweizer Detailhandel und somit auch Einfluss auf das Detailhandelsangebot in historischen Ortskernen. Dennoch nahmen in den letzten Jahren die Flächen im Schweizer Detailhandel zu (NEFF 2011, S. 17). Häufig entstanden flächenmässig grosse Geschäfte an für Autos gut erschlossenen peripheren Lagen (CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH 2010, S. 14; NEFF 2011, S. 21). Der Trend hin zu grösseren Flächen ist eindeutig feststellbar – vgl. hierzu Abbildung 16. Die Handelszeitung kritisierte diese Entwicklung 2008 und hinterfragte, ob dieser



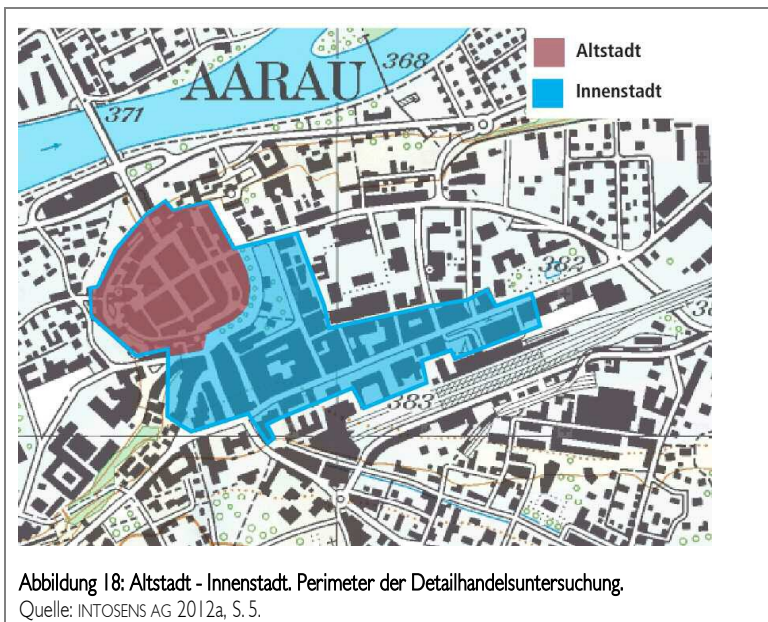
Trend letztlich für die Betreiber funktioniert, da mehr Flächen zu geringeren Margen führen und so möglicherweise einmal der Fall eintreten könnte, dass ein Shoppingcenter schliessen muss (HANDELSZEITUNG 2008). Mit dem Flächentrend verbunden ist die Mobilität: 71 % aller Einkaufsdistanzen wurden 2010 mit dem Auto absolviert (KEATING/ADLER 2013, S. 24). Innenstädte und insbesondere Altstädte sind für Autoeinkäufe häufig wenig attraktiv. So überrascht es nicht, dass bei Innenstadteinkäufen stark auf den öffentlichen Verkehr zurückgegriffen wird, was eine Untersuchung aus dem Jahre 2004 ergab (vgl. Abbildung 17). Dies würde dafür sprechen, dass das Überleben der Geschäfte in der Innenstadt nicht mit der Auto-Erreichbarkeit zusammenhängt. (KEATING/ADLER 2013, S. 24; SWISS RETAIL FEDERATION 2005, S. 12)



Zwar könnten diese Trends und auch weitere Entwicklungen ausführlicher dargelegt werden, im Vordergrund steht jedoch die Frage, wie genau Altstädte und insbesondere die Aarauer Altstadt vom Strukturwandel betroffen sind.

Die vom Netzwerk Altstadt 2008 in Aarau durchgeführte Stadtanalyse stellt fest, dass sich der „Detailhandel von Norden nach Süden und von Westen nach Osten gesehen“ (FACHSTELLE ALTSTADT ENTWICKLUNG 2008, S. 7) im Rückzug befindet. Das Netzwerk Altstadt empfiehlt eine Konzentration des Detailhandels im Vorstadtbereich. (FACHSTELLE ALTSTADT ENTWICKLUNG 2008, S. 7 u. 11)

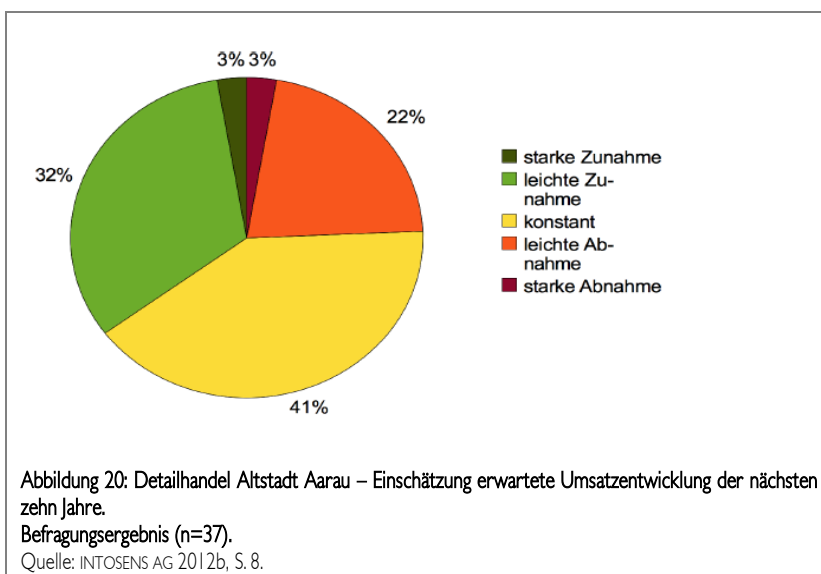
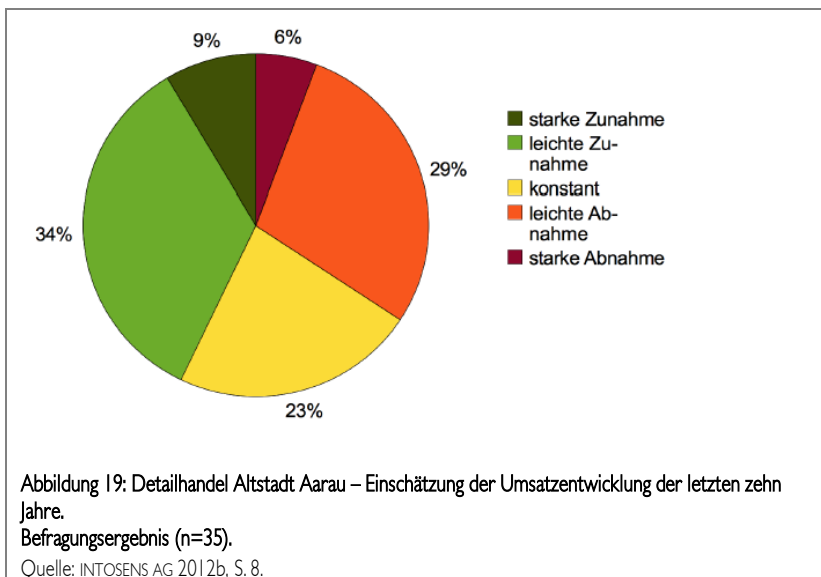
Der Detailhandelsverein Zentrum Aarau gab eine Untersuchung zur Detailhandelssituation in Auftrag. Diese beinhaltete unter anderem eine Analyse der Versorgungssituation sowie eine Befragung der Detailhändler im Altstadtbereich. Der untersuchte Perimeter ist der Abbildung 18 zu entnehmen. Im Altstadtperimeter



gelten primär die Rathausgasse als umsatzstark sowie die Strasse „Graben“. Letztgenannte Strasse gehört zwar zum Quartierperimeter Altstadt, ist räumlich aber zur Innenstadt ausgerichtet. Im westlichen Altstadtteil sowie im Bereich um die Markthalle finden betreffend Detailhandel kaum Aktivi-

täten statt. Die Befragung der Detailhandelsunternehmen im Altstadtbereich gibt interessante Einblicke in die aktuelle Situation und die Zukunftsperspektiven der Altstadt. Angeschrieben wurden 124 Unternehmen, wovon 41 antworteten. Somit muss die Befragung als nicht repräsentativ angesehen werden. (INTOSENS AG 2012b, S. 3).

Die Hälfte der Unternehmen, welche geantwortet hat, befand sich schon vor dem Jahr 2000 am Standort. Die Verkaufsfläche liegt bei durchschnittlich 150 m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Geschäfte wie Aldi oder Lidl weisen meist eine Verkaufsfläche von 1'000 bis 1'500 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche zwischen 5'000 und 10'000 m<sup>2</sup> auf (KEATING/ADLER 2013, S. 29). Dies ist ein Beispiel, dass die starken Unterschiede in Bezug auf das Altstadtflächenangebot und den Flächenbedarf von heutigen Lebensmittelgeschäften eindrücklich darlegt. Anhand der befragten Unternehmen ergibt sich ein positives Bild im Hinblick auf die Kundenentwicklung der letzten zehn Jahre. Lediglich 28 % haben eine Kundenabnahme zu verzeichnen, 47 % melden, dass ihre Kundenzahl zugenommen hat (INTOSENS AG 2012b, S. 9). Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung rechnen über 50 % mit einer Zunahme der Kundenzahl in den nächsten 10 Jahren, 17 % gehen von einem Rückgang aus (INTOSENS AG 2012b, S. 10).



Zentral für den Detailhandel sind jeweils die Umsatzzahlen. Gemäss der Untersuchung beläuft sich der Umsatz in der Altstadt auf schätzungsweise rund 40 Mio. CHF und im Innenstadtbereich auf 316 Mio. CHF. Die Zahlen beziehen sich auf den Perimeter gemäss Abbildung 18 – beim Innenstadtbereich ist folglich die Altstadt miteingerechnet (INTOSENS AG 2012a, S. 3). Punkto Verkaufsflächen weist die Altstadt 7'500 m<sup>2</sup> auf, 45'000 m<sup>2</sup> fallen auf den Innenstadtbereich. Leider gaben nur 35 der 124 befragten Altstadtunternehmen Auskunft über die Umsatzentwicklung der letzten 10 Jahre (INTOSENS AG 2012b, S. 8). Abbildung 19 zeigt, dass 43 % eine Zunahme verzeichnen konnten. Demgegenüber waren 35 % mit einer Umsatzabnahme

konfrontiert. Im Hinblick auf die Umsatzentwicklung der nächsten zehn Jahre gaben 37 Unternehmen Auskunft. Wie aus Abbildung 20 ersichtlich wird, erwarten 35 % einen Umsatzanstieg, während 25 % mit einer Umsatzabnahme rechnen. Die Angaben stimmen zwar grundsätzlich optimistisch, allerdings ist es möglich, dass gerade Unternehmen mit Umsatzschwierigkeiten keine Angaben liefern. Dies könnte in Bezug auf den Rücklauf eine Rolle gespielt haben. Im Anhang A2 findet sich eine Überblickskarte, welche das aktuelle Detailhandels- und Gastronomieangebot der Altstadt aufzeigt.

Der Strukturwandel in den Innenstädten ist eine Tatsache; von 1998 bis 2008 nahm die Anzahl der Geschäfte in den Innenstädten der zehn grössten Städte der Schweiz leicht über 10 % ab. Diese Abnahme entspricht etwa dem gesamtschweizerischen Durchschnitt (NEFF 2012, S. 20). Der Strukturwandel trifft nicht alle Läden gleichermassen. Die Abbildung 21 lässt sich so deuten, dass im Zeitraum 2005-2008 allen voran kleine, für Ortszentren typische Geschäfte schliessen mussten. Ein Aarau-typisches Beispiel sind die Bäckereien. Im April 2011 schloss die Bäckerei an der Pelzgasse und Ende Juni 2011 die Bäckerei an der Metzgergasse, welche die letzte Bäckerei in der Aarauer Altstadt war (AARGAUER ZEITUNG 2011a). Auch wenn diese Entwicklungen für die Betroffenen hart sind, darf nicht ein allgemeiner Niedergang der Innenstädte angenommen werden. Bei kleineren Gemeinden hat die Geschäftsnutzung im Zusammenhang mit den allgemeinen Entwicklungen zweifellos abgenommen oder ist ganz weggefallen. Dennoch bedeutet dies nicht, dass Städte mit einem grösseren Einzugsgebiet auch mit einem allgemeinen Niedergang rechnen müssen. Nach wie vor sind Innenstadtbereiche für den Detailhandel attraktiv, was sich nicht nur durch entsprechend hohe Mietpreise, sondern auch durch Umfrageergebnisse nach favorisierten Standorten zeigt (NEFF 2012, S. 20). „Das Innenstadtshopping verfügt besonders durch seine traditionelle Kulisse – die zeitlos schönen Altstädte – über beste Karten, auch in Zukunft ein attraktiver Einkaufsort zu bleiben.“ (NEFF 2012, S. 34) In diesem Sinne sind auch die Grundvoraussetzungen für die Aarauer Altstadt gut, sofern die Attraktivität der gesamten Innenstadt erhalten bleibt, was auch ein gutes Zusammenspiel mit anderen Bereichen wie beispielsweise der Gastronomie voraussetzt. Denn diese bringt potentielle Kunden in die Altstadt und trägt zur Attraktivitätssteigerung bei.

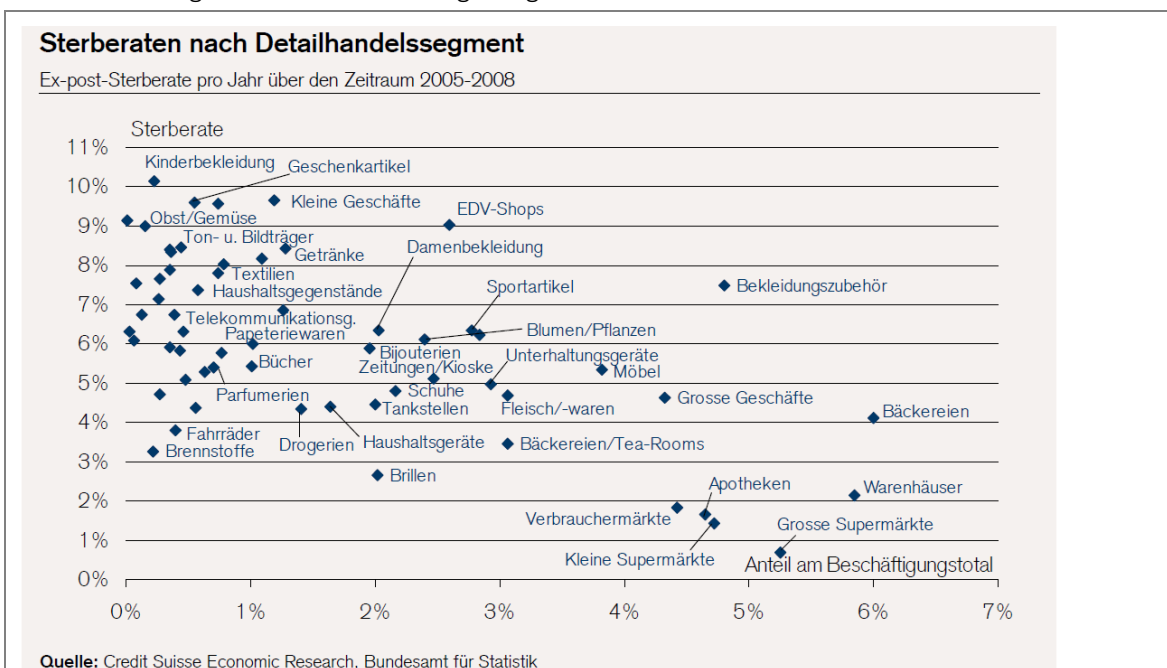


Abbildung 21: Sterberaten im Schweizer Detailhandel 2005-2008.  
 Quelle: NEFF 2010, S. 48.

Eine vom Detailhandel eher vernachlässigte Entwicklung betrifft die Clubs und Bars. Vertreter/-innen des Detailhandels in Aarau meinten, dass es dem Detailhandel egal sein kann, ob sich die Clubs und Bars in Aarau weiter ausbreiten oder nicht. Allerdings hängen die Entwicklungen eng miteinander zusammen. Eine Diskothek oder eine Bar öffnet in der Regel erst am Abend, allenfalls am Nachmittag. Daraus ergeben sich zwei Probleme für den Detailhandel: Erstens sind die durch Clubs und Bars genutzten Flächen in den für den Detailhandel wichtigen Zeiten ungenutzt. Somit wird keine Kundschaft in die Altstadt gelockt. Werden immer mehr Detailhandelsflächen durch Bars oder Clubs ersetzt, wird möglicherweise der Punkt erreicht, an dem die Altstadt als attraktives Einkaufsziel wegfällt. Das zweite Problem betrifft die Optik: Hat es mehrere Bars, die tagsüber ihre Tische draussen zusammengeklappt angekettet haben oder aber ist von aussen ersichtlich, dass das Lokal geschlossen ist, wirkt das entsprechende Gebiet ausgestorben. Tritt dies in einer Hinterhofsituation ein, ist dies weniger schlimm, da dort nicht viel Laufkundschaft vorbeikommt. Bei einer Hauptgasse aber kann dies, bei vermehrtem Auftreten, eine negative Imagewirkung haben.

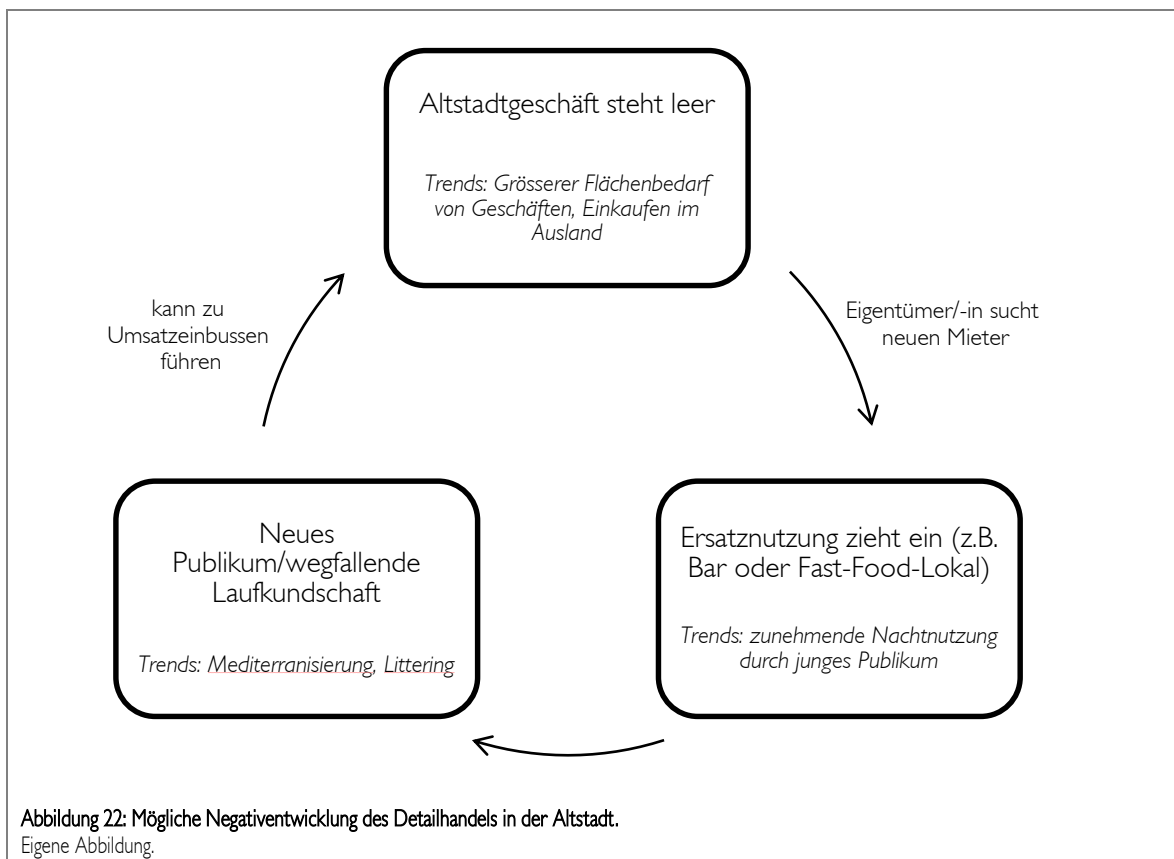
### 4.3 Liegenschaften

Bestehen in Ortskernen Probleme mit dem Detailhandel, dann entstehen daraus – wenn sich die Negativentwicklung nicht bremsen lässt – Liegenschaftsprobleme. Denn die entstehenden Leerstände führen zu einem geringeren Mietertrag, was wiederum die Gefahr erhöht, dass der Gebäudeunterhalt der entsprechenden Liegenschaft vernachlässigt wird. Sind gleich mehrere Geschäfte und somit Gebäude betroffen, wird das Umfeld für die verbliebenen Geschäfte schwieriger. Aus Eigentümersicht stellt sich die Frage der Nutzung. Da Mieterträge fehlen, besteht die Gefahr, dass – ohne Rücksicht auf die Nachbarschaft – auf das erstbeste Angebot zurückgegriffen wird. Gebäudenutzungen haben Auswirkungen auf den öffentlichen Raum. Ein Beispiel soll dies veranschaulichen: In einer beliebigen Liegenschaft zieht nach einer längeren Leerstandsphase ein Fast-Food-Lokal ein. Während vorher das Erdgeschoss der Liegenschaft für Besucher und Konsumenten uninteressant war, zieht es nun ein überwiegend junges Publikum zum Fast-Food-Lokal. Fast-Food ist häufig mit Littering verbunden, so dass dies nun vermehrt in der Umgebung des Lokals in Erscheinung tritt. Das Lokal zieht also zum einen neues Publikum an, zum anderen hat dieses Publikum – nicht nur durch die unmittelbare Anwesenheit – eine Auswirkung auf den öffentlichen Raum. Die Veränderungen im öffentlichen Raum wirken sich wiederum auf die Liegenschaften aus. So könnte es nun beispielsweise sein, dass der Luxuswarenhändler von nebenan unter dem Publikumsaufkommen des Fastfood-Lokals leidet. Kundschaft bleibt aus, weil sich immer mehr Abfall vor dem Lokal findet und auch die allgemeine Attraktivität durch die unmittelbare Präsenz eines Fast-Food-Lokals gelitten hat. (KOTZ 2011, Referat)

Im April 2012 reichten Anwohner und Gewerbetreibende in Aarau eine Beschwerde beim Stadtrat betreffend einem Lokal in der Nachbarschaft ein. Nicht nur Anwohner/-innen, sondern auch Inhaber von Restaurants, welche sich in der Nähe eines Clubs befinden, beschwerten sich über die Zustände. Der Lärm und die Leute der Warteschlange vor dem Club würden die Gäste des Restaurants vertreiben. Dieses Praxisbeispiel veranschaulicht, dass Liegenschaftsnutzungen Effekte auf den öffentlichen Raum und benachbarte Liegenschaften haben. Eine zusammenfassende Übersicht über eine mögliche Negativentwicklung zeigt Abbildung 22 auf S. 36. (AARGAUER ZEITUNG 2012)

Über die Nutzung der Liegenschaft bestimmt direkt der oder die Liegenschaftseigentümer/-in. Diese Person oder Gesellschaft hat es also in der Hand, ob beispielsweise ein Ladengeschäft, eine Imbissbude oder ein Club in die Liegenschaft einzieht. Bei dieser Entscheidung ist der oder die

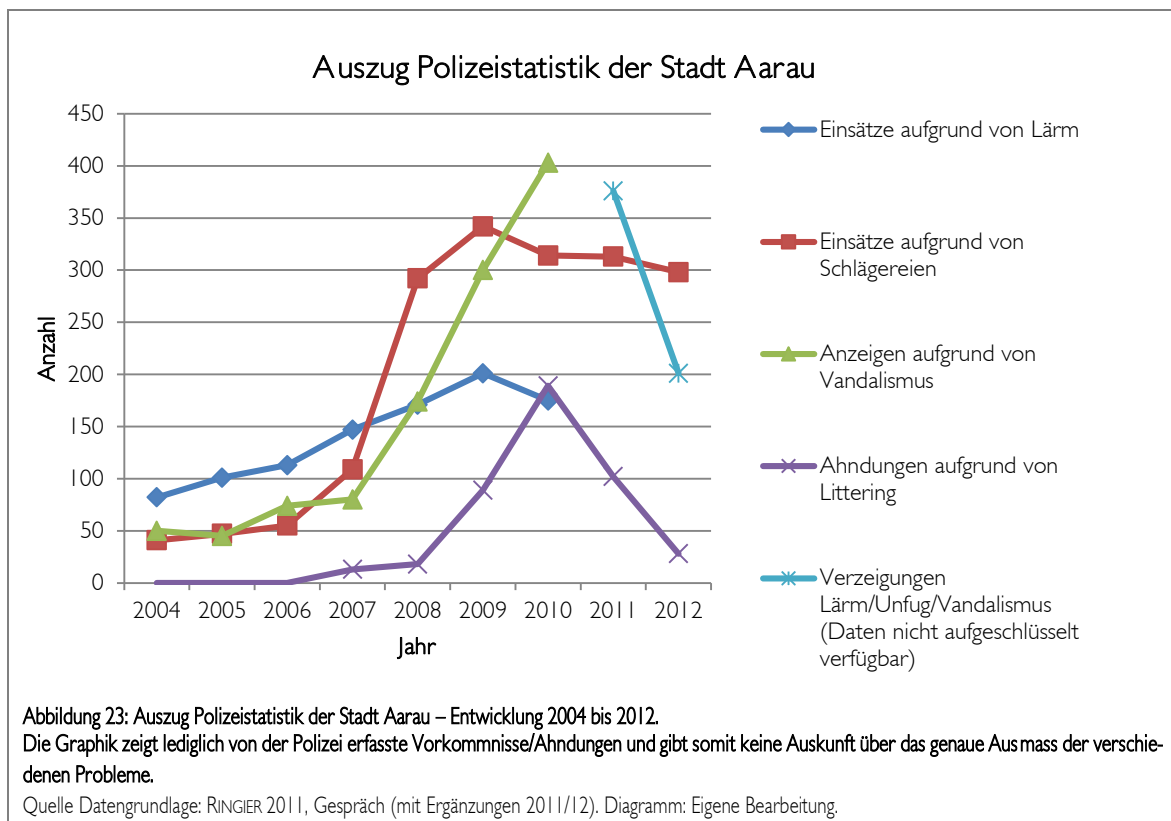
Eigentümer/-in allerdings an gewisse Rahmenbedingungen gebunden. Bauvorschriften oder die Kosten des Bauvorhabens können verschiedene Nutzungen begünstigen oder verhindern. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Rendite. Die Gebäudenutzung muss sich möglichst rechnen, wobei die Grösse der Rendite von den Interessen des Eigentümers/der Eigentümerin abhängig ist. Auch die Nachfrage spielt eine zentrale Rolle. Eine Liegenschaft kann noch so gute Voraussetzungen für eine bestimmte Nutzung, wie z. B. einen Club haben, wenn niemand einen Club eröffnen will, erübrigt sich das.



#### 4.4 Lärm, Littering, Vandalismus – Sicherheit in der Altstadt

Die Medienpräsenz der Altstadt erklärt sich vor allem durch die Konsequenzen der intensiven Nachtnutzung. Wobei an dieser Stelle auch klar gesagt sei, dass mancherorts die auftretenden Probleme nicht zwingend an die Altstadt gebunden sind. Clubs und Bars können selbstverständlich auch ausserhalb der Altstadt liegen und auch dort mit angrenzender Wohnnutzung in Konflikt geraten. Die Kulturfabrik Kofmehl in Solothurn sei hierfür als Beispiel genannt (KOFMEHL 2012). Negative Auswirkungen des intensiven Nachtlebens zeigen sich vor allem durch Lärm, Littering und Vandalismus. Exemplarisch sind nachfolgend Daten zur Situation in Aarau aufgeführt, wobei betont sein soll, dass viele Städte eine ähnliche Ausgangslage haben. Die Statistik der Stadtpolizei Aarau, vgl. Abbildung 23, gibt Aufschluss über den Wandel, der sich in den letzten Jahren in der Altstadt vollzogen hat. Dabei muss allerdings folgendes beachtet werden: Die systematische Datenerfassung begann erst 2004, somit sind keine Langzeitdaten vorhanden. Des Weiteren beziehen sich die Daten auf den gesamten Stadtbereich und sind nicht nach Quartier aufgeschlüsselt. Hinzu kommt die Gemeindefusion mit Rohr, welche zu einer Vergrösserung des entsprechenden Statistikperimeters geführt hat. (RINGIER 2011, Gespräch)

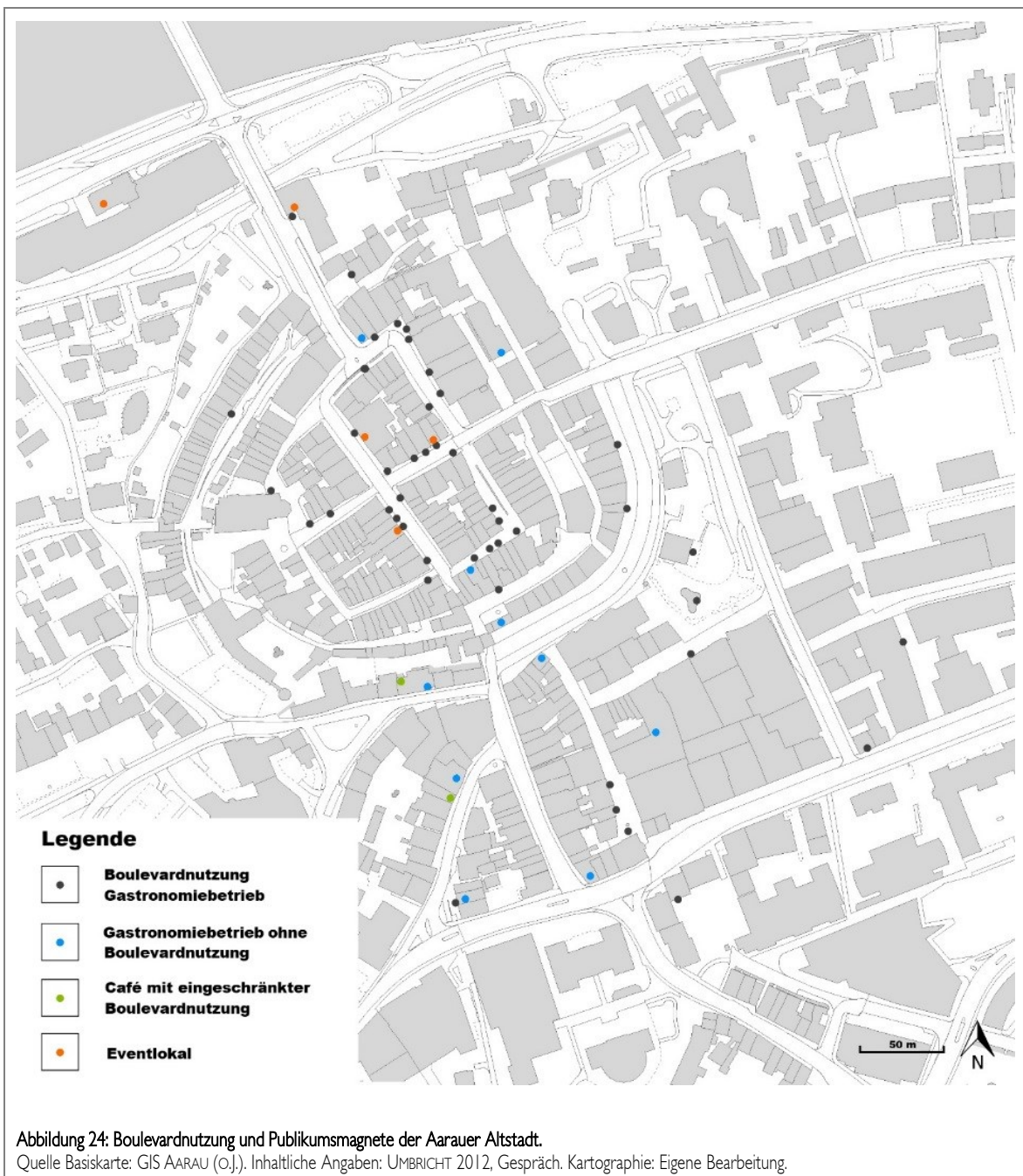




Daniel Ringier – Chef der Stadtpolizei Aarau – schätzt, dass im Hinblick auf Lärmklagen 90 % auf die Altstadt zurückgehen, bezüglich Pöbeleien und Schlägereien sind es schätzungsweise 75 %. Littering wird von der Stadtpolizei erst seit 2007 erfasst, für die Zeit davor gibt es keine Daten. Die Littering-Zahlen ab 2007 geben keine Auskunft über das reelle Ausmass des Litteringphänomens, sondern zeigen, wie häufig eine Ahndung durch die Polizei stattgefunden hat. Dies ist sowohl im Hinblick auf die Zunahme bis 2010 als auch auf die nachfolgende Abnahme zu beachten. Der Tatbestand des Litterings ist in der Regel schwer zu erfassen –niemand wirft etwas auf den Boden, wenn sich gerade die Polizei sichtbar in der Nähe befindet. Der starke Anstieg 2010 hat mit verstärkten Kontrollen und entsprechend mehr Ahndungen in diesem Bereich zu tun. Dahinter steht ein politischer Entscheid, dass stärker gegen Littering vorgegangen werden soll. Die Politik gibt der Polizei die personellen und finanziellen Rahmenbedingungen vor. In der Stadt Aarau besteht seit 2008 ein Litteringverbot, zudem erteilte der Stadtrat im selben Jahr der Polizei den Auftrag, gezielte Massnahmen gegen Littering durchzuführen. Dazu gehörte z. B. eine 2010 durchgeführte Kampagne gegen Littering. Auch wenn viele Personen mehr Repression im Bereich Littering fordern: Verstärkte repressive Massnahmen haben nur begrenzt Wirkung, zumal der personelle und finanzielle Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen würde. Im Bereich der Prävention stösst die Gemeinde Aarau ebenfalls an Grenzen. Wenn beispielsweise in den Schulen Aarau Präventionsmassnahmen betreffend Littering durchgeführt werden, in den Umlandgemeinden dies allerdings nicht der Fall ist, bessert die Situation in Aarau kaum. Denn die meisten jungen Besucher/-innen der Stadt kommen aus den umliegenden Gemeinden. Zudem zeigt eine allgemeine Litteringstudie der Universität Basel, dass trotz Kampagnen und verstärktem repressiven Vorgehen das Litteringproblem nicht entschärft werden konnte. (RINGIER 2011, Gespräch; UNIVERSITÄT BASEL 2005, S. 6)

Im Hinblick auf die Lärmklagen in der Altstadt gibt es zwei Faktoren zu beachten: Grundsätzlich ist eine reelle Zunahme der Betriebe und der Besucherzahl feststellbar. Zusätzlich stellt sich aber auch die Frage, inwiefern die Empfindlichkeit der Bewohner/-innen zugenommen hat. Wie im Kapitel 3.4

aufgeführt, wurde die Altstadt 2006 verkehrsberuhigt. Die Beeinträchtigung durch Abgase und Lärm fiel somit weg respektive reduzierte sich massiv. Dies hatte zur Folge, dass der Grundlärmpegel in der Altstadt massiv abgenommen hat. Während früher ein Gespräch auf der Strasse bei offenem Fenster kaum oder undeutlich wahrgenommen wurde, waren nun Personen durch den fehlenden Grundlärm deutlich besser wahrnehmbar. So wäre dies eine mögliche Erklärung für eine Zunahme an Lärmklagen. Parallel hat sich allerdings auch die Nutzung der Altstadt deutlich verändert. Durch die Verkehrsberuhigung wurde die Altstadt als Ziel, z. B für ein junges ausgehpublikum, deutlich attraktiver. Die Besucheranzahl hat in diesem Sinne zugenommen. Allerdings darf der Faktor des Grundlärmpegels im Hinblick auf Lärmklagen nicht komplett ausgeblendet werden.



Hans Umbricht, Leiter der Dienststelle Gewerbe der Stadtpolizei betont, dass die vielen Restaurationsbetriebe in der Altstadt kaum Anlass zu Lärmklagen geben. Problematisch sind bestimmte Betriebskonzepte, welche mit lauter Musik in Verbindung stehen. Jenseits des Faktors Musik sind bei einem Restaurant wesentlich weniger Personen auf der gleichen Fläche als in einer Bar oder einem Club, was ein grösseres Personenaufkommen zur Folge hat. Abbildung 24 zeigt die intensive Nutzung der Aarauer Altstadt durch Gastronomiebetriebe. (UMBRICHT 2012, Gespräch; RINGIER 2011, Gespräch)

Im Hinblick auf Lärmklagen muss beachtet werden, dass gemäss Einschätzung der Stadtpolizei sich in den Sommermonaten auch viele Personen in der Altstadt aufhalten, ohne dass sie in ein Lokal hineingehen. Auch diese können für Lärm in der Altstadt verantwortlich sein. Weiter soll betont sein, dass es eine sehr kleine Anzahl von Personen ist, welche negativ auffällt. Allerdings reicht im Zusammenhang mit der Lärmproblematik eine lärmende Person, um eine ganze Gasse wach zu halten. (RINGIER 2011, Gespräch)

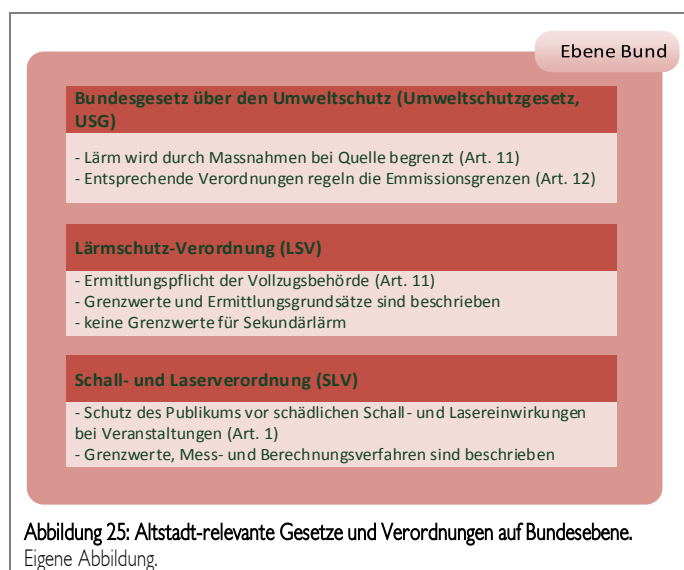
Im Bereich der Einsätze aufgrund von Schlägereien fand – wie Abbildung 23 zeigt – im Jahr 2008 eine grosse Zunahme statt. Es gilt bei der Graphik zu beachten, dass dies die Einsätze aufgrund von Schlägereien sind. Dies will nicht heissen, dass diese Zahl der tatsächlichen Anzahl an Schlägereien entspricht. Theoretisch gesehen wäre es auch möglich, dass die Sensibilität zugenommen hat, so dass Personen die Polizei schneller alarmieren, während früher vereinzelt Konflikte ausgetragen wurden, ohne dass die Polizei davon in Kenntnis gesetzt wurde. (RINGIER 2011, Gespräch)



## 5. Rechtliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Grundlagen

Eine wesentliche Grundlage für die Altstadtentwicklung bilden die rechtlichen Rahmenbedingungen in Form von Gesetzen und Reglementen. Diese Rahmenbedingungen können zwar grundsätzlich geändert werden, allerdings sind derartige Prozesse langwierig. Zudem wird eine Gesetzesänderung schwieriger, sobald es nicht mehr nur die eigene Gemeinde, sondern den Kanton oder Bund betrifft. Abbildung 28 auf S. 49 gibt eine Übersicht über wichtige Altstadt-relevante Gesetze und Verordnungen der Stadt Aarau und des Kantons Aargau, die Abbildung 25 zeigt Gesetze auf Bundesebene. Zwar ist die Gesetzesübersicht nicht vollständig, dennoch zeigt sie wesentliche Eckpunkte auf.



Grundsätzlich von Bedeutung für die Nutzung der Altstadt ist die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). In der BNO ist das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht definiert (§ 1 BNO, STADT AARAU 2008). Für die Altstadt und die Frage der Nutzungskonflikte sind die Aussagen der BNO § 20 relevant: „Die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe und vor allem Wohnungen ist zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen. Es gelten die gleichen Bestimmungen über den Wohnanteil wie in der Kernzone Altstadt (§ 12 Abs. 1 BNO).“ (§ 20 BNO, STADT AARAU 2008) Der Wohnanteil hat somit bei Bauten ab drei Geschossen mindestens 25 % zu betragen (§ 12 Abs. 1 BNO, STADT AARAU 2008). Über Ausnahmen kann der Stadtrat bestimmen, falls Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder das Gebäude für öffentliche Zwecke bestimmt ist (§ 10 Abs. 3 BNO, STADT AARAU 2008). Zwei Punkte sind bezüglich § 20 hervorzuheben: In der Aarauer Altstadt ist eine Mischnutzung erwünscht, allerdings müsste diese wohnverträglich sein, denn die Wohnnutzung soll „vor allem“ (§ 20 BNO, Stadt Aarau 2008) erhalten oder wiederhergestellt werden. Inwiefern diese Formulierung den Betrieb von Clubs und Bars bis in die frühen Morgenstunden zulässt, ist umstritten. So kam ein Kurzgutachten (GOSSWEILER 2011) zum Schluss, dass die aktuelle Praxis rechtlich kritisch ist. Allerdings wären für eine definitive Beurteilung vertiefte juristische Abklärungen von Nöten (GOSSWEILER 2011, S. 1).

Gemäss der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe gilt für die gesamte Altstadt die Empfindlichkeitsstufe 3. Dies bedeutet, dass „mässig störende Betriebe zugelassen sind.“ (LSV Art. 43, Schweizerischer Bundesrat 2010) Die BNO ist in dieser Hinsicht allgemein gehalten, die Clubproblematik scheint bei deren Erstellung kein Thema gewesen zu sein. Bei der Beachtung der Formulierung der entsprechenden BNO-Paragrafen wirkt es so, als hätten die Verfasser nicht die Ausbreitung von Clubs und Barbetrieben bedacht, sondern eher mit Läden und allenfalls Büros oder Handwerksbetrieben gerechnet. Zum selben Schluss kommt auch ein rechtliches Gutachten für die Stadt Aarau (vgl. Gysi 2013, S. 7) Bei diesen Betrieben entsteht der Lärm im Gegensatz zu Clubs und Bars primär tagsüber. Interessant ist, dass bereits vor der Verkehrsberuhigung 2006 Lokale in der Altstadt am

Samstag- und Sonntagmorgen bis 04:00 Uhr geöffnet hatten. So sind entsprechende Bewilligungen für Lokale an der Metzgergasse aus dem Jahre 2001 und 2003 vorhanden (STADTRAT VON AARAU 2001 und 2003). Dies spricht für die Annahme, dass die Anzahl an Lärmklagen vom Grundlärmpegel im entsprechenden Bereich abhängig ist bzw. die Leute sensibler reagieren, wenn keine Grundlärmbelastung vorhanden ist. Zudem dürfte sich mit der Neugestaltung das Besucheraufkommen nochmals vergrössert haben (RINGIER 2011, Gespräch). Sicherlich ist es eine sinnvolle Option, die BNO zu modifizieren, zumal in Aarau mittlerweile eine BNO-Revision angelaufen ist. Für die Stadt gibt es in diesem Zusammenhang zwei Möglichkeiten: Entweder wird die BNO so angepasst, dass die lärmintensiven Nutzungen möglich sind, somit hätte das Wohnen keine Vorrangnutzung mehr, oder aber man schränkt in diesem Zusammenhang die Nachtnutzung ein (STADTRAT VON AARAU 2011b). Im Zusammenhang mit einer BNO-Revision zeigen sich zwei Probleme: Zum einen dauert ein derartiger Prozess relativ lange, im Optimalfall ist die in Aarau gestartete BNO-Revision in fünf Jahren abgeschlossen. Zum anderen wird auch durch eine Revision das Problem nur begrenzt gelöst, da die bestehenden Betriebe nicht einfach geschlossen werden können (GYSI 2013, S. 9). Einschränkungen wären zwar möglich, nur aber unter sorgfältiger Abwägung verschiedenster Faktoren. Das zeitliche Problem könnte mit dem Erlass einer Planungszone gelöst werden. Wird eine BNO revidiert, ist es mit einer Planungszone möglich „Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne erschweren.“ (§ 29 Abs. 1 BauG, GROSSER RAT DES KANTONS AARGAU 2011) Wäre mit der neuen BNO also in der Altstadt ein ruhiges Wohnquartier erwünscht, dürften in der Planungszone nur noch dann Bauten bewilligt werden, wenn sie diesen Plänen nicht zuwiderlaufen. Eine Planungszone unterliegt einer Auflagefrist von 30 Tagen: Einsprachen sind möglich, haben aber keine aufschiebende Wirkung (§ 29, Abs. 2f. BauG, GROSSER RAT DES KANTONS AARGAU 2011).

Bei der anstehenden BNO-Revision der Stadt Aarau ist darauf zu achten, dass nicht nur der Altstadtparagraph entsprechend angepasst wird, sondern dass es auch bei der restlichen BNO keinen Interpretationsspielraum im Hinblick auf die Nutzungen in anderen Quartieren gibt. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Konflikte sich lediglich innerhalb des Stadtgebiets verlagern. Rechtssicherheit und klare Formulierungen sind nicht nur verwaltungsintern, sondern auch für potentielle Gesuchsteller eine grosse Hilfe. Im Hinblick auf die bestehenden Betriebe ist festzuhalten, dass diese bewilligt wurden. Ein Einschränken der Öffnungszeiten ist nur dann möglich, wenn hierfür klare und eindeutige Gründe vorliegen. So kam es beispielsweise in Luzern zum Entzug von Überzeitbewilligungen, da übermässige Lärm- und Sicherheitsprobleme nicht zu kontrollieren waren (NEUE LUZERNER ZEITUNG ONLINE 2012).

Für den Gastwirtschaftsbereich massgebend ist das Gastgewerbegesetz (GGG), welches auf kantonaler Ebene verankert ist. Der Kanton gibt die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Öffnungszeiten vor (§ 4 GGG, GROSSER RAT DES KANTONS AARGAU 2010). Der Gemeinderat kann diese Bestimmungen – auch für einzelne Betriebe – einschränken oder erweitern. Grundsätzlich sind im Kanton Aargau gemäss GGG Öffnungszeiten in den Nächten von Freitag auf Samstag sowie Samstag auf Sonntag bis 02:00 Uhr möglich. Verlängerungen der Öffnungszeiten der Lokale über die regulären Zeiten hinaus werden in der Baubewilligung festgehalten. Die Bewilligungen gelten dabei in Aarau nicht nur für das Lokal selbst, sondern in der Regel auch für die Bewirtschaftung der Kundschaft ausserhalb des Lokals, also der Aussennutzung. Es gibt zwar drei Ausnahmen in Aarau, allerdings sind dies im Alt-/Innenstadtbereich zwei Cafés und somit nicht Betriebe, die in den Nächten Publikum ins Zentrum ziehen. Die zusätzliche Inanspruchnahme des städtischen Raums bedarf in Aarau noch einer Bewilligung der Stadtpolizei, da es sich um eine Nutzung des Grundes über den Gemeingebrauch hinaus handelt. Anhand eines Bundesgerichtsurteils müsste die Aussennutzung von Gastronomiebe-



etrieben, seien dies nun Restaurants, Cafés, Bars oder aber auch Clubs, über ein Baubewilligungsverfahren geregelt werden (BGER 1C\_47/2008; FUSSVERKEHR SCHWEIZ 2012, S. 3.; STADT ZÜRICH POLIZEIDEPARTEMENT [o.J.]). Bei der Abwicklung eines Baubewilligungsverfahrens würde ein entsprechendes Vorhaben publiziert und Betroffene hätten die Möglichkeit, gegen das Vorhaben zu rekurrieren. Beim aktuellen Ablauf ist dies nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass Aarau nicht die einzige Gemeinde ist, welche noch kein Baubewilligungsverfahren durchführt. Derartige Verfahrensumstellungen sind mit grossem Aufwand verbunden. Schon nur im Quartierperimeter Altstadt müssten über 30 Baugesuche eingereicht werden, was sowohl einen Mehraufwand für die Stadt als auch für Inhaber/-innen von Restaurants, Bars und Clubs zur Folge hätte. Dass für die Aussennutzung dieselben Öffnungszeiten wie für den Club selbst gelten, ist sicherlich ein kritischer Punkt in Bezug auf die Lärmbelastung. Eine Regelung der Öffnungszeiten wäre in dieser Hinsicht angebracht und brächte vermutlich eine geringe Entschärfung der Problematik. Wobei in diesem Kontext wiederum auch der Umgang mit der Raucherthematik einen Einfluss hat. Zudem halten sich – so die Beobachtung der Stadtpolizei – in den wärmeren Monaten viele Personen in der Altstadt auf, ohne dass sie Kunden einer Diskothek oder einer Bar sind. Somit ist zu sehen, dass eine entsprechende Regulierung die Nutzungskonflikte allenfalls leicht entschärfen könnte, nicht aber lösen würde. Ein weiterer Faktor im Kontext der Öffnungszeiten bilden die Fahrzeiten des öffentlichen Verkehrs. Lärmprobleme können verschärft werden, wenn die Schliessungs- und Fahrzeiten nicht deckungsgleich sind. (SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2012a, S. 24; UMBRICHT 2012, Gespräch)

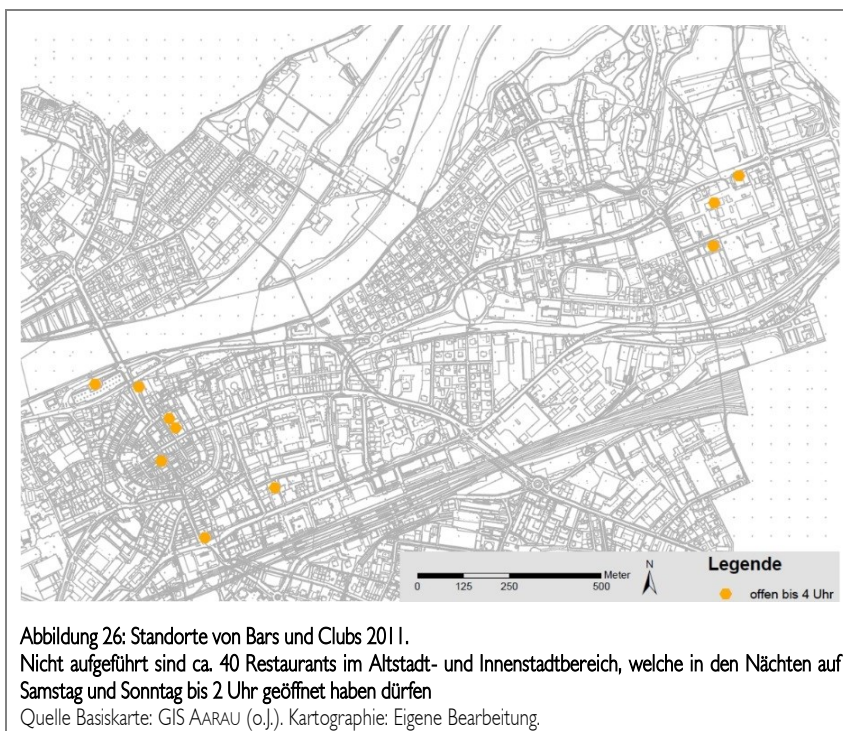


Abbildung 26 gibt einen Überblick über jene Betriebe in Aarau, welche eine Überzeitbewilligung erhalten haben und somit in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag bis 04:00 Uhr geöffnet haben dürfen. Neben der Altstadt sind vereinzelte Betriebe auch in der Tell – auf der Abbildung 26 im Nordosten – zu finden. Auf der Abbildung nicht aufgeführt sind ungefähr 40 Restaurantbetriebe im Alt- und Innenstadtbereich, welche bis 02:00 Uhr offen haben könnten. Abbildung 24 auf S. 38 gibt durch die Übersicht von Aussenbewirtschaftungen einen genaueren Überblick über die grosse Anzahl der Betriebe in der Altstadt. Daraus ist ersichtlich, dass sich die Betriebe in der Altstadt auf die Rathausgasse und den Bereich östlich von dieser konzentrieren. Es sei in diesem Zusammenhang nochmals darauf verwiesen, dass aus Sicht der Polizei Restaurants grundsätzlich unproblematisch sind und kaum Klagen in Zusammenhang mit diesen Betrieben vorkommen. (UMBRICHT 2012, Gespräch)

Ein weiteres wichtiges Element im Kontext des Gastgewerbegesetzes bildet die Möglichkeit der Inpflichtnahme der Clubs und Bars. So erlaubt das Gastgewerbegesetz des Kantons Bern, dass Clubbetreiber sich bei der Einrichtung eines Sicherheitsdienstes finanziell beteiligen müssen (KELLER 2011, Gespräch; Art. 40 GGG, GROSSER RAT DES KANTONS BERN 2010). Dieser ist – so zum Beispiel in Thun – nicht auf den eigenen Club, sondern auf den öffentlichen Raum bezogen. Zwar finanziert die Stadt Thun den Hauptteil, die Clubbetreiber beteiligen sich aber mit einem prozentuellen Anteil an den Kosten (KELLER 2011, Gespräch). Im Zusammenhang mit privaten Sicherheitsdienste im öffentlichen Raum stellt sich die Frage, ob dies eine gute und erwünschte Entwicklung sei. Kritiker führen an, dass private Sicherheitsdienste einen engeren Handlungsspielraum haben als öffentliche Sicherheitskräfte. Zudem hat der Staat respektive die Gemeinde keinen Einfluss auf die Rekrutierung. Private Sicherheitskräfte sind – so Mallet (1994, S. 279) in Bezug auf die Situation in den USA – günstiger und meist auch weniger intensiv trainiert. Ein Vorteil für die privaten Financier bildet die Ortsgebundenheit. So können privat finanzierte Sicherheitskräfte nicht einfach abberufen werden, falls es an einem anderen Punkt in der Stadt Probleme gibt. Je nach Gewichtung der Kritik an privaten Sicherheitskräften wäre allenfalls die Mitfinanzierung regulärer Polizeikräfte eine Alternative, wobei dies auch wiederum mit Schwierigkeiten verbunden wäre. Es gibt nicht überall eine Gemeindepolizei, so ist seit Januar 2003 die Stadtpolizei Thun beispielsweise in die Kantonspolizei integriert. Zudem stellt die Rekrutierung von Polizeikräften derzeit ein Problem dar, da es zu wenig Bewerber/-innen gibt. Im Gegensatz zu Thun hält die Stadt Bern am staatlichen Gewaltmonopol fest und lehnt private Sicherheitsdienste in der „oberen Altstadt“ ab. Abgesehen von diesen Überlegungen ist festzuhalten, dass das Gastgewerbegesetz des Kantons Aargau keinen Paragraphen beinhaltet, der eine ähnliche Inpflichtnahme zulassen würde. Dieses Beispiel zeigt, dass der Handlungsspielraum von Städten von den kantonalen Gesetzen abhängig ist. Diese zu ändern ist zwar möglich, einfacher ist es allerdings, die lokalen Nutzungskonflikte auf der kommunalen Ebene anzugehen. Zudem führt die Installation eines Sicherheitsdienstes unter finanzieller Mitbeteiligung von Club- und Barbetreibern nicht zu einer Lösung der Nutzungskonflikte in der Altstadt. Allerdings kann darin ein Beitrag zur Entschärfung gesehen werden, bei welchem ein Teil der Kosten verursachergerecht abgewälzt wird. (DER BUND 2011; REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT 2012, S. 2; STADT THUN [o.J.])

Einen alternativen Ansatzpunkt, um die Nutzungskonflikte zu entschärfen, bietet das Betriebskonzept. Problematisch in Aarau sind manche Clubs und Bars. Und bei der Kategorie Bar besteht das Problem häufig in der zu lauten Musik, so dass es sich manchmal um keine eigentliche Bar mehr handelt. Ein Lokal benötigt, sei dies nun ein Restaurant oder eine Bar, eine Baubewilligung. Mit der Baubewilligung verbunden ist ein bestimmtes Betriebskonzept, wie eben beispielsweise ein Restaurant- oder Barbetrieb. Wird nun in einer Bar permanent laute Musik gespielt und es findet faktisch eine Disko statt, hat dies mit der ursprünglichen Bewilligung nicht mehr viel zu tun. Aus diesem Grund schlägt Gysi (2013, S. 17) im rechtlichen Gutachten für die Stadt Aarau vor, dass in solchen Fällen von städtischer Seite erneut ein Baugesuch eingefordert werden könnte (Gysi 2013, S. 17).

## 5.2 Cercle Bruit und das Fallbeispiel Kofmehl in Solothurn

Im Zusammenhang mit der Lärmproblematik durch Gastronomiebetriebe gibt es die Vollzugshilfe des Cercle Bruit Schweiz, einer Vereinigung von Schweizer Lärmschutzfachleuten. Nachfolgend seien ein paar wesentliche Elemente dieser Vollzugshilfe hervorgehoben.

Gemäss Art. 36 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind die Behörden verpflichtet, Aussenlärmimmis- sionen zu ermitteln, falls Grund zur Annahme besteht, dass die entsprechenden „Belastungsgrenz-



werte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.“ (Art. 36 Abs. 1 LSV, SCHWEIZERISCHER BUNDESRAT 2010) Die Lärmschutzverordnung ist in diesem Zusammenhang nur begrenzt hilfreich, da die entsprechenden Richtlinien zur Ermittlung des Beurteilungspegels von öffentlichen Lokalen eine Unterbewertung der Lärmproblematik zur Folge haben (CERCLE BRUIT 2007, S. 1). Häufig wird von Laien die Forderung geäussert, es sollen bei problematischen Fällen Messungen durchgeführt werden. In diesem Kontext spielt eine wesentliche Rolle, was denn gemessen werden soll, da zwischen unterschiedlichen Schallquellen unterschieden werden muss. Eine Messung ist beispielsweise bei der Frage möglich, ob eine Schallquelle, wie z. B. eine Musikanlage, zu laut ist. Die detaillierten Bestimmungen und Schallschutzpegel sowie weitere damit verbundene Elemente sind der Vollzugshilfe des Cercle Bruit zu entnehmen. Im Zusammenhang mit dem aber häufig als problematisch empfundenen Kundenlärm – auch Sekundärlärm genannt – gibt es keine Grenzwerte durch die LSV (CERCLE BRUIT, S. 3; HTA/HSA 2007, S. 3). Die Stadt Zürich stützt sich aufgrund der fehlenden Grenzwerte der LSV auf österreichische Normen. Zudem wird die Vollzugshilfe des cercle bruit vor allem in städtischen Gebieten von der Stadt Zürich als zu streng bewertet (NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2013a). In Bezug auf den Kundenlärm ist festzuhalten, dass aufgrund fehlender Grenzwerte keine Messungen durchgeführt werden können. Einzige Möglichkeit ist die subjektive Einschätzung vor Ort in Form eines Augenscheins. Falls die beim Augenschein aufgenommen Eindrücke negativ auffallen, kann allenfalls auf rechtlchem Weg eine Einschränkung der Öffnungszeiten erreicht werden. Ein entsprechendes Fallbeispiel bildet die Kulturfabrik Kofmehl der Stadt Solothurn. Dort kam es zu einer rechtlichen Auseinandersetzung, da die Immissionen von der Anwohnerschaft als unzumutbar empfunden worden waren (VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN 2012, S. 2; THUNER TAGBLATT 2010). Nach einer längeren juristischen Auseinandersetzung wurde ein Lärmgutachten erstellt und ein Augenschein durchgeführt. Im März 2010 wurde dann die Immissionsbeschwerde gutgeheissen, was eine Einschränkung der Öffnungszeiten von 03:00 Uhr auf 02:00 Uhr zur Folge hatte. Forderungen der Nachbarn, die Öffnungszeiten noch weiter – und zwar auf 00:30 Uhr einzuschränken – wurden als unverhältnismässig eingestuft. Ein Gerichtsurteil erlaubte dann wieder die Öffnungszeiten bis 03:00 Uhr unter verschiedenen Auflagen, dazu gehörte die Errichtung einer Lärmschutzwand. Die Auflagen wurden mittlerweile erfüllt, so dass die Kulturfabrik Kofmehl wieder bis 03:00 Uhr geöffnet hat. (BASELLANDSCHAFTLICHE ZEITUNG 2013; VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN 2012, S. 3 u. 30) Auch wenn das hier geschilderte Beispiel nicht beliebig auf andere Orte und Situationen übertragbar ist, lassen sich verschiedene allgemeingültige Schlussfolgerungen ziehen. Das im Kanton Solothurn seit Juli 2007 geltende Rauchverbot hat die Situation verschärft bzw. hat dazu geführt, dass sich unerwartet viel mehr Personen als geplant im Freien aufhielten (VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN 2012, S. 8). Konkret waren es ca. zehn Mal mehr Leute im Freien, als im ursprünglichen Baugesuch erwartet wurden. Auch Personal, welches draussen die Gäste beaufsichtigen sollte, konnte in dieser Situation nicht komplett verhindern, dass vereinzelt Lärm durch laute Gespräche, Gelächter oder Geschrei entsteht (VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN 2012, S. 11 u. 13). Rechtlich umstritten ist der Lärm auf dem Rückweg vom Kofmehl in das Stadtzentrum. Sowohl Lehre als auch Urteile des Bundesgerichtes lassen keine klaren Schlüsse zu, inwiefern entsprechender Lärm der Kulturfabrik angerechnet werden kann. Schliesslich kann derartige Lärm auch unabhängig von der Kulturfabrik entstehen (VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN 2012, S. 24). Weiter geht aus dem Fallbeispiel klar hervor, dass trotz Sicherheitspersonal des Kofmehls auch ausserhalb des eigentlichen Kofmehlareals, Lärm durch Personen nicht zu verhindern ist. Vereinzelte Überschreitungen der normalen Gesprächslautstärke lassen sich nie verhindern (VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN 2012, S. 24). Für Aarau bedeutet dies, dass die Forderung nach mehr Sicherheitskräften zwar hilfreich sein kann in Bezug auf Vandalismus, im Hinblick auf die Lärmproblematik aber bringt

auch dies keine wirkliche Lösung. In Bezug auf die Nachtruhe reicht ein lauter Schrei, dass Bewohner/-innen geweckt werden. Dennoch lässt sich festhalten, dass das Durchführen von Messungen oder aber eines Augenscheins zur Besserung der Situation beitragen können.

Im Kanton Aargau führte die Abteilung für Umwelt verdeckte Schallpegelmessungen durch. Diese fanden im Zeitraum November 2011 bis März 2012 statt. Bei sechs von insgesamt neun untersuchten Veranstaltungen wurden Grenzwertüberschreitungen festgestellt (KÜHNIS 2012, S. 13). Die Gemeinden sind im Kanton Aargau für den Vollzug der SLV verantwortlich. Es ist davon auszugehen, dass der Kanton Aargau diesbezüglich keine Ausnahme bildet und dieser Umstand durchaus auch andernorts anzutreffen ist. Zwar stand bei den Messungen nicht der Aussen-, sondern der Innenlärm im Mittelpunkt, doch von diesem Fallbeispiel lässt sich die Vermutung ableiten, dass mancherorts auch die Aussenlärmbelastung zu hoch ist. Somit wären entsprechende Untersuchungen nötig, was wiederum eine Frage der Behörden und des politischen Willens ist.

### 5.3 Aussennutzung regulieren: Fallbeispiel Basel

Im Hinblick auf die Regulierung der Öffnungszeiten und der Aussennutzung weist die Stadt Basel ein interessantes Instrument, den sogenannten Boulevardplan, auf. Dieser reguliert die Öffnungszeiten für die Aussenbewirtschaftung im Innenstadtbereich. Der Plan dient als Beurteilungsbasis für die Behörden. Lärmimmissionen können – so die Grundüberlegung – nur über die Öffnungszeiten reguliert werden. Der Boulevardplan genießt eine hohe Akzeptanz. Ein weiteres hilfreiches Instrument, welches in Basel angewendet wird, bildet das Gastronomie-Sekundärlärm-Beurteilungsinstrument (GASBI). Analog zu den Lärmempfindlichkeitsstufen, welche sich auf den messbaren Lärm beziehen, werden den verschiedenen Gebieten Störgrade zugeteilt, welche aufzeigen, wie viel Lärm im Gebiet

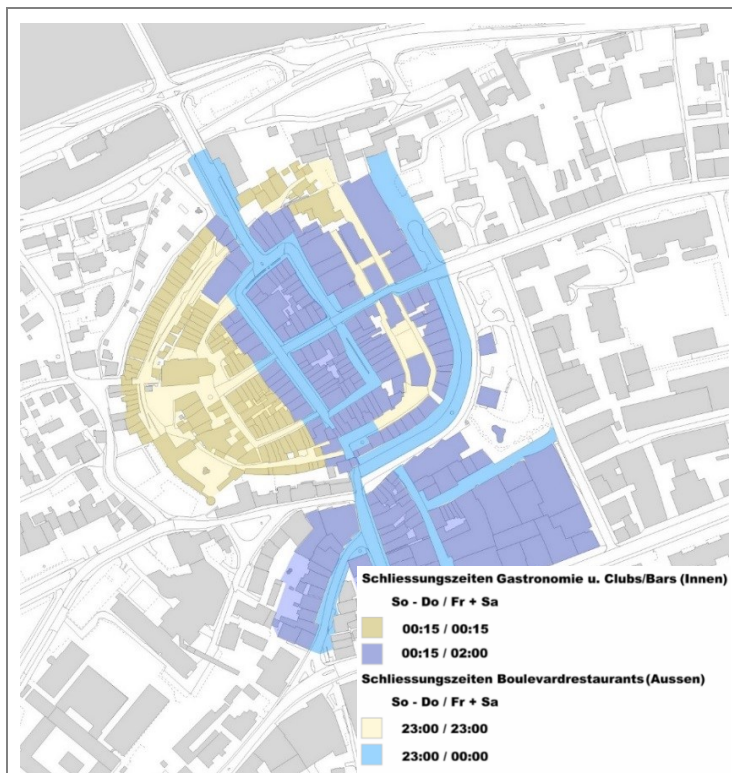


Abbildung 27: Entwurf eines Öffnungszeiten-Plans.

Quelle Basiskarte. GIS AARAU (o.J.). Kartographie: Eigene Bearbeitung im Rahmen der Projektarbeit.

allenfalls möglich ist. In den Plan fließen vielfältige Informationen ein, dazu gehören u.a. der Wohnanteil, der Zonenplan respektive der Lärmempfindlichkeitsstufenplan, die bereits bestehende Lärmbelastung – damit verbunden ist die bestehende Nutzung – und die Strategie Stadtentwicklung. Aufgrund des Umstandes, dass diesbezüglich keine klaren Gesetzesbestimmungen vorliegen, ist der Plan als Verwaltungsinstrument zu sehen, welches „eine gewisse politische Brisanz“ (HTA/HSA 2007, S. 4) beinhaltet. Das Instrument weist eine grosse Flexibilität auf. Wenn sich die Rahmenbedingungen zum Beispiel durch den Wegfall von Betrieben in einem Gebiet verändern, ist eine schnelle Anpassung möglich. Ein Zonenplan und die damit

verbundenen Lärmempfindlichkeitsstufen sind deutlich unflexibler. Parallel zum Plan gibt es ein Beurteilungsfeld, bei welchem der Störgrad berechnet werden kann. Mit diesem online verfügbaren Formular kann ein Gesuchsteller direkt ermitteln, ob sein geplanter Betrieb am entsprechenden Standort zulässig ist oder nicht. Bei grenzwertigen Fällen ist dennoch eine Einzelfallprüfung seitens der Verwaltung von Nöten. Die Kosten für die Ausarbeitung dieses Instruments beliefen sich auf 150'000 CHF. Vorteil dieses Instruments ist die grosse Transparenz. Will jemand einen entsprechenden Betrieb einrichten, weiss diese Person bereits im Vorfeld, was im entsprechenden Perimeter möglich ist. Durch das direkt ersichtliche Resultat im Formular ist die Transparenz für den oder die Gesuchsteller/-in maximal. Durch dieses Instrument wird auch das Risiko minimiert, dass sich jemand ungleich behandelt fühlt. (HTA/HSA 2007, S. 4; STEINER 2009, S. 31 u. 33)

Die Aarauer Altstadt ist zwar um einiges kleiner, dennoch wäre auch hier eine Differenzierung der Öffnungszeiten angebracht. Abbildung 27 zeigt einen Entwurf, wie ein Öffnungszeiten-Plan für Aarau aussehen könnte. Dieser geht – da Nutzungen nicht an der Quartiergrenze halt machen – über den Altstadtperimeter hinaus.

## 5.4 Restriktive Massnahmen

Auch Bellinzona steht vor teilweise ähnlich gelagerten Herausforderungen wie Aarau. Die Stadt ist ebenfalls als Ausgehziel sehr beliebt. Die Stadtregierung versuchte das Lärmproblem durch einen fixen Dezibel-Grenzwert für Musik in Bars und Restaurants in den Griff zu bekommen. Die Grenze wurde auf 65 Dezibel gesetzt. Abspielen von Musik im Freien sollte ganz verboten werden. Gegen diesen Beschluss der Stadtregierung gingen mehr als 200 Rekurse ein. Diese Rekurse hatten eine aufschiebende Wirkung zur Folge, so dass die „städtische Verordnung zur Unterdrückung lästiger und unnötiger Lärmquellen“ (NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2012c) nicht in Kraft getreten ist. Die Kantonsregierung unterstützte die Rekurse und verhinderte somit die Umsetzung der Verordnung. Bezüglich Beschallung bleibt somit in Bellinzona vorläufig der status quo erhalten. Die Kantonsregierung stützte sich in ihrer Entscheidung auf die nationale Gesetzgebung, welche eine derartige Verordnung nicht decken würde. (NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2012b; NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2012c)

Aufgrund dieses Beispiels zeigt sich die Bedeutung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Eine drastische Massnahme, welche einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten kann, taugt letztlich lediglich als Wahlkampfmittel. Zudem zeigt sich die wichtige Frage der Verhältnismässigkeit – zwei Probleme sind damit verbunden. Erstes Problem ist der Grenzwert selber, der sehr niedrig angesetzt wurde. Bei circa 50 Dezibel liegt die normale Gesprächslautstärke (BMU 2008). Bei intensiveren Diskussionen – wie sie in einer Bar zu erwarten sind – kann ein Gespräch auch schnell einmal in Richtung 70 Dezibel oder mehr gehen (BMU 2008). Der niedrige Grenzwert steht jedenfalls in starkem Widerspruch zu bestehenden Betriebskonzepten. Zudem muss berücksichtigt werden, dass bei lauter Musik automatisch die Gesprächslautstärke angepasst wird, um die Musik zu überdecken bzw. den Gesprächspartner zu verstehen. Das zweite Problem liegt bei der Undifferenziertheit – derselbe Grenzwert gilt für alle Lokale. In Aarau zeigt sich klar – und dies gilt mit Sicherheit auch für andere Städte – dass nicht alle Lokale im gleichen Mass für Lärmimmissionen verantwortlich sind. Viele Betriebe sorgen – trotz Boulevardnutzung oder aber Musik im Innenraum – kaum für Lärmklagen (UMBRIGHT 2012, Gespräch). Bei einer pauschalen drastischen Einschränkung der Öffnungszeiten wären auch jene Lokale betroffen, welche kaum Probleme verursachen. Damit verbunden besteht die Gefahr, dass das Leben – hiermit sind nicht Lärm-, Littering- und Alkoholexzesse gemeint – der Altstadt verunmöglicht wird. Jenseits von diesem Aspekt gilt es stets den rechtlichen Hintergrund zu beach-

ten. Rechtliche Rahmenbedingungen verhindern ein simples Einschränken der Öffnungszeiten. Einschränkungen müssen gut begründet sein, da sie bestehende erteilte Bewilligungen in Frage stellen und finanzielle Verluste bei den Gastronomen zur Folge haben können.

Weitere Massnahmen, welche im Zusammenhang mit den Nutzungskonflikten stehen, sind Alkohol- oder Ausgehverbote. In Chur besteht beispielsweise ein Alkoholverbot auf öffentlichem Grund zwischen 00:30 Uhr und 07:00 Uhr. Diese Massnahme war Teil eines neuen Polizeigesetzes, welches die Stimmbürger/-innen 2008 mit 60% Ja-Anteil angenommen haben. Aus Sicht der Befürworter können somit Alkoholexzesse unterbunden werden, welche je nach dem Lärm und Sachbeschädigungen nach sich ziehen. Aus Sicht der Polizei fand eine massvolle Umsetzung des Gesetzes statt. Erste Erfahrungen der Stadt Chur zeigen, dass bezüglich des Alkoholkonsums eine Verlagerung auf eine benachbarte Wiese stattgefunden hat. Ferner wird, trotz dem Verbot, weiterhin Alkohol nach Mitternacht in eigentlich suchtmittelfreien Zonen – meist verdeckt – konsumiert. Allerdings wird seitens der Stadtpolizei positiv bewertet, dass dank der Gesetzesgrundlagen eine Interventionsmöglichkeit bei extrem starkem Alkoholkonsum vorhanden sei. Zahlen der Stadt Chur analog der Angaben der Stadtpolizei Aarau, vgl. Abbildung 23 auf S. 37, welche Auskunft über die zeitliche Entwicklung geben, liegen allerdings nicht vor. (NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2013b; STADT CHUR 2009)

Verschiedene Schweizer Gemeinden haben mittlerweile Ausgehverbote für Jugendliche eingeführt. So unter anderem die Gemeinde Kehrsatz, welche den Aufenthalt von Jugendlichen unter 16 Jahren in der Nacht stark einschränkt. So dürfen sie sich gemäss Art. 21 des Reglements für die öffentliche Sicherheit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr im öffentlichen Raum des Gemeindegebiets „nur in Begleitung ihrer Sorgeverantwortlichen oder berechtigten erwachsenen Aufsichtspersonen [...] aufhalten. Ausgenommen ist der direkte Heimweg nach einem für Jugendliche zugelassenen Anlass.“ (Art. 21, GEMEINDE KEHRSATZ 2012) Derartige Massnahmen sind rechtlich stark umstritten, da Grundrechte verletzt werden. In Zürich wurde eine ähnliche Massnahme vom Verwaltungsgericht 2009 als unverhältnismässig erklärt – ein Bundesgerichtsentscheid in diesem Themenfeld liegt derzeit nicht vor. Auch andere Gemeinden kennen ähnliche Paragraphen. So hat die Gemeinde Interlaken nach der Einführung eines Ausgehverbots grundsätzlich positive Erfahrungen gemacht, die Lage habe sich teilweise entschärft. Allerdings lässt sich nicht klar sagen, ob dies lediglich mit dem Ausgehverbot zusammenhängt. Zudem muss die Gemeinde einräumen, dass teilweise eine Verlagerung der Probleme stattgefunden habe. (DER BUND 2013; NEUE ZÜRCHER ZEITUNG 2013c)

Ebene Kanton

**Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen**  
 Die Gemeinden erlassen allgemeine Nutzungspläne, die das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen einteilen und Art und Mass der Nutzung regeln

**Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit (Polizeigesetz, PolG)**  
 - regelt Aufgaben und Verantwortung von Kanton und Gemeinden  
 - private Sicherheitsdienste werden von der Kantonspolizei beaufsichtigt

**Gesetz über das Gastgewerbe und den Kleinhandel mit alkoholhaltigen Getränken (Gastgewerbegesetz GGG)**  
 - Kantonale Vorgabe der Öffnungszeiten von Gastronomiebetrieben (§ 4)  
 - Gemeinderat kann nach Massgabe der Bau- und Umweltschutzgesetzgebung andere Öffnungszeiten bewilligen (§ 4)  
 - Gemeinderat kann Öffnungszeiten erweitern oder einschränken (§ 4)

Unbefristete Überzeitbewilligungen werden in Baubewilligung festgehalten

Ebene Gemeinde

Gesetze

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau**  
 - Wohnnutzung in Altstadt bei drei- und mehrgeschossigen Bauten mind 25 % (§ 20 u. 12)  
 - Gemischte Nutzung, vor allem mit Wohnen ist zu erhalten (§ 20)  
 - Lärm: Altstadt in Empfindlichkeitsstufe III. Mässig störende Betriebe zulässig (§ %)

Baubewilligungsverfahren

Faktor Boulevardrestaurant fliesst nicht in Baubewilligungsverfahren ein

Reglemente

**Reglement über den Sondergebrauch an Gemeindestrassen**  
 - Bewilligung notwendig, für alles, was über Gemeingebrauch geht (§ 2 und § 3)  
 - Gebührenübersicht für verschiedene Nutzungen

**Polizeireglement**  
 - dient der Aufrechterhaltung der Sicherheit  
 - zeigt aus, was unzulässig ist und bestraft wird

**Marktreglement für die Stadt Aarau**  
 - Raumrelevant: Standorte und Dauer der Märkte (§ 4)

**Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grundes (Revision Reglement Sondergebrauch Gemeindestrassen) – kommt voraussichtlich 2013**  
 - Regelt die Bewilligungs- und Gebührenpflicht für Nutzungen des öffentl. Grundes, die über den Gemeingebrauch im Sinne von § 102 Abs. 1 BauG hinausgehen  
 - bezieht sich auf alle Gemeindestrassen sowie andere öff. Sachen im Gemeingebrauch wie Grünanlagen und Pärke

**Reglement über die Regelung der Zufahrt in die Altstadt Aarau**  
 - Legt die Zufahrtsberechtigungen fest  
 - Grundlage für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen

**Reglement über die Benützung der Markthalle**  
 - Veranstaltungen bis max. 24 Uhr; Musik bis max. 23:30 (§ 6)

**Reglement über die Nutzung des öffentlichen Raums in der Innenstadt**  
 - legt fest, wie sich Möblierungen und Ausstattungen im öffentl. Raum in Anzahl, Art u. Erscheinung in das Stadtbild einzupassen haben (§ 1)  
 - bezieht sich auf gesamte Innenstadt inkl Altstadt (§ 2)  
 - Nutzung öffentlicher Raum bewilligungspflichtig (§ 13-15; würde durch Reglement Nutzung öffentlicher Grund aufgehoben)

Richtlinien

**Richtlinien für das Bauen in der Altstadt**  
 - keine intern oder extern verbindliche Wirkung (Art. 1,2)  
 - Empfehlungen des SBA und der Altstadtkommission

Abbildung 28: Übersicht über kantonale und kommunale Altstadt-relevante Gesetze, Reglemente und Richtlinien im Falle Aaraus. Eigene Abbildung im Rahmen der Projektarbeit.



## 6. Akteure, Interessen und Einflussmöglichkeiten

Neben den bisher aufgezeigten Rahmenbedingungen spielen die in der Altstadtentwicklung involvierten Akteure eine wesentliche Rolle. Sie verfolgen bestimmte Interessen und haben einen unterschiedlichen Handlungsspielraum. Das Wissen um die Gruppen und Interessen ist entscheidend im Hinblick auf eine zielgerichtete Altstadtentwicklung. Die nachfolgende Akteursübersicht ist nicht vollständig, so sind beispielsweise Kulturschaffende nicht gesondert aufgelistet, obwohl auch sie durch ihre Projekte Einfluss auf die Altstadt haben können.

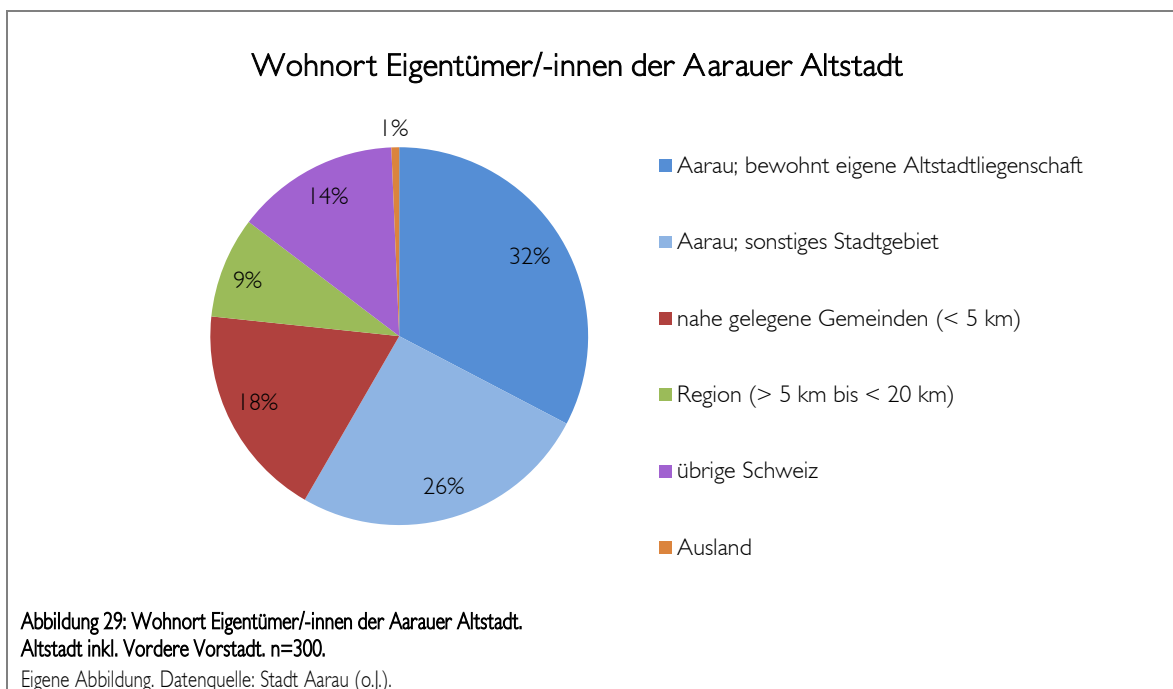
### 6.1 Altstadtbewohner/-innen

Von der Altstadtentwicklung unmittelbar betroffen sind die Altstadtbewohner/-innen. Dabei handelt es sich in Aarau um rund 1'000 Personen, von denen mehr als die Hälfte zwischen 20 und 39 Jahren alt ist, vgl. Abbildung 10 auf S. 21. Die Gruppe der Altstadtbewohner/-innen ist äusserst heterogen. Manche sind im Besitz von Altstadt-Liegenschaften, was einen engeren Altstadtbezug zur Folge hat. Ein junger zugezogener Student hat eine andere Sicht auf die Altstadt Aaraus wie ein Alteingesessener. So oberflächlich diese Feststellungen sein mögen, sie sind elementar, wenn eine bestimmte Gruppe im Altstadtentwicklungsprozess mitdiskutiert und für sich in Anspruch nimmt, für die Altstadtbevölkerung zu sprechen. Der Verein Altstadtbewohnerinnen und -bewohner (VAA) ist der Quartierverein der Altstadt Aaraus. Der Verein setzt sich gemäss Selbstbeschreibung „für das Wohl der Altstadtbewohner und der Eigentümer von Liegenschaften“ (VAA [o.J.]) ein. Auch ohne genaue Kenntnis der Mitgliederstrukturen darf angenommen werden, dass der VAA nicht für die gesamte Altstadtbevölkerung spricht. So hängt eine Vereinsmitgliedschaft unter anderem damit zusammen, ob überhaupt Zeit für ein Engagement vorhanden ist und ob man sich mit den Zielen oder Personen des Vereins identifizieren kann. Grundsätzlich besteht bei der Altstadtbevölkerung wohl ein weitgehender Konsens, dass Littering und Vandalismus nicht erwünscht sind. Beim Faktor Lärm gibt es zwei unterschiedliche Haltungen: Eine Gruppe macht sich für eine sehr ruhige Altstadt stark, Clubs und Bars sind gänzlich unerwünscht. Die andere Gruppe hat eine gewisse Lärmtoleranz und akzeptiert die vielfältigen gesellschaftlichen Bedürfnisse. Auch diese Gruppe hat selbstverständlich mit einem Übermass an Lärm, Littering und Vandalismus Mühe. Wie repräsentativ die unterschiedlichen Haltungen sind, lässt sich nicht sagen. Der VAA fordert auf seiner Online-Diskussionsplattform, dass die Clubs und Bars nicht in die Altstadt gehören und verlagert werden sollten. Die unterschiedliche Sichtweise hängt zum Teil mit dem Wohnort in der Altstadt zusammen. Denn die Altstadt ist nicht ganzflächig gleich stark mit den Konsequenzen des intensiven Nachtlebens konfrontiert. Dabei spielt die Lage des Gebäudes und der Wohnung eine wesentliche Rolle. Gebäude, welche beidseitig von Strassen respektive Gassen umgeben sind und sich im östlichen Altstadtbereich befinden, sind mehr Lärm ausgesetzt als Gebäude, die nur einseitig an Gassenraum grenzen und sich im westlichen Teil befinden. Weitere Anliegen des VAA im Hinblick auf die Altstadtentwicklung sind ein ausreichendes Einkaufsangebot sowie gute Zufahrts- und Parkierungsmöglichkeiten. Der VAA ist sich der unterschiedlichen Interessen der Altstadt-Akteure bewusst. Bei der Lösung von Zielkonflikten fordert der VAA ein Mitspracherecht. Im Hinblick auf die Bewohner/-innen stellt sich die Frage, ob ihnen ein exklusives Mitspracherecht zusteht. Sicherlich sind diese direkter und unmittelbarer betroffen als Personen, welche in einem anderen Quartier wohnen, doch liegt die Nutzung der Altstadt im Gesamtinteresse der Stadt. (WIR SIND DAS VOLK.CH [o.J.]

Mögliche Handlungsoptionen der Bewohner/-innen bestehen darin, kleinere Probleme mit Bar- oder Clubbesitzern direkt zu klären. Wenn beispielsweise eine Bar nach Betriebsschluss die Tische und Stühle laut zusammenstellt, kann dieses Problem möglicherweise durch ein klärendes Gespräch ohne Miteinbezug der städtischen Behörden behoben werden. Sind die Probleme aber nicht durch ein Gespräch lösbar, bleibt die Möglichkeit, eine Immissionsklage einzureichen. Auch privatrechtlich kann – aus Perspektive der Bewohner/-innen – die Thematik der intensiven Nachtnutzung angegangen werden (GYSI 2013, S. 3f.).

## 6.2 Eigentümer/-innen

Einen zentralen Einfluss auf die Altstadtentwicklung haben die Eigentümer/-innen. Neben privaten Kleineigentümer/-innen können auch Immobiliengesellschaften, Pensionskassen oder aber die Gemeinde selbst als Eigentümer in der Altstadt auftreten. Komplexe Besitzstrukturen und individuelle Gebäude, bei denen hohe Investitionskosten bei Sanierungen anfallen, machen Altstadtgebiete für grössere Immobiliengesellschaften aber eher uninteressant. In Altstadtgebieten dominieren folglich in der Regel private Kleineigentümer/-innen. (HASLER 2012b, Gespräch)



Betrachtet man den Wohnort der Eigentümer/-innen von Aarauer Altstadtliegenschaften, so fällt auf, dass ein grosser Teil (58 %) in Aarau und auch in den nahe gelegenen Gemeinden (18 %) wohnt (vgl. Abbildung 29). Weitere 9 % wohnen innerhalb eines 20-Kilometer-Radius um Aarau, lediglich 14 % haben ihren Wohnort ausserhalb dieses Bereichs in der Schweiz. 1 % der Eigentümer/-innen lebt im Ausland. Wird der Aspekt Wohnort betrachtet, sind dies günstige Voraussetzungen im Hinblick auf einen möglichen Miteinbezug von Eigentümer/-innen in eine Diskussion zur Entwicklung der Altstadt. So wohnen doch 76 % der Eigentümer/-innen in Aarau oder in einer nahe gelegenen Gemeinde. Nicht aufgeführt in dieser Statistik sind neun Erbgemeinschaften. Ebenso wurden Einträge, welche Trafostationen, Barracken oder ähnliches betreffen nicht berücksichtigt. Jenseits vom geographischen Aspekt wird es allerdings komplex: 300 Einträge stehen im Zusammenhang mit dem Altstadtperimeter. Nicht alle dieser 300 Einträge weisen die gleiche Relevanz auf. Manche davon sind



Privatpersonen mit mehreren Liegenschaften, teilweise fallen mehrere Namen auf eine Liegenschaft. Auch Stockwerkeigentum findet sich im Altstadtbereich. Ferner gibt es auch ein paar wenige Immobiliengesellschaften, welche eine Liegenschaft in der Aarauer Altstadt besitzen.

Private Kleineigentümer/-innen bilden keine homogene Gruppe. Die vom BMVBS und BBR 2007 herausgegebene Studie schlägt eine Unterteilung in Bestandsverbesserer, Bestandserhalter und sogenannte Exit-Strategen vor. Diese Einteilung basiert auf der Frage, inwiefern Eigentümer/-innen von öffentlicher Seite in Entwicklungsprozesse miteinbezogen werden können. (BMVBS/BBR 2007a, S.2) Die **Bestandsverbesserer** sind weniger renditeorientierte Eigentümer/-innen, welche „Modernisierungsinvestitionen vornehmen.“ (BMVBS/BBR 2007a, S.11) Zu den Bestandsverbessern können beispielsweise die Selbstnutzer/-innen gezählt werden oder aber auch Objektliebhaber und ortsansässige Bauunternehmen. Die Gruppengrösse beträgt gemäss Schätzungen, basierend auf Erhebungen und Expertengesprächen, 10% (BMVBS/BBR 2007a, S. 11).

Die zweite Gruppe ist jene der **Bestandserhalter**. Diese beschränken sich in ihren Investitionen auf die Erhaltung ihrer Liegenschaft. Die Motivation für den Erhalt kann unterschiedlich sein: Sie können die Liegenschaft selbst bewohnen oder aber vermietungsbedingt unter einem gewissen Sanierungszwang stehen. Schätzungen zufolge ist dies mit 60–80% die grösste Gruppe der privaten Kleineigentümer/-innen. (BMVBS/BBR 2007a, S. 11)

Die **Exit-Strategen** zielen auf einen Verkauf ihrer Immobilie. Sie sind aus verschiedenen Gründen zu keiner Investition mehr bereit. Ursachen können finanzielle Schwierigkeiten sein oder aber ein Interessensverlust am Objekt. Zu dieser Gruppe zählen beispielsweise Erbengemeinschaften. Diese Gruppe ist vermutlich ähnlich gross wie diejenige der Bestandsverbesserer. (BMVBS/BBR 2007a, S. 11)

Eine weitere Untersuchung aus dem deutschen Raum definiert über die wohnungswirtschaftliche Strategie vier verschiedene Eigentümertypen: Subjektive Wertsteigerer, langfristige Wertsteigerer, kurzfristige Wertsteigerer, und Personen, die keinerlei Wertsteigerung als Ziel haben. (LERZ 2007, S. 25f.)

**Subjektive Wertsteigerer** steigern den Wert ihrer Liegenschaft, weil sie beispielsweise selbst darin wohnen. Analog den Bestandsverbesserern sind ökonomische Überlegungen eher sekundär, das Persönliche/Ideelle ist wichtiger. Subjektive Wertsteigerer können mit dem Wohnort stark verbunden sein. Abgeleitet von ihrer Verbundenheit sind diese Eigentümer/-innen grundsätzlich sehr offen für Entwicklungsprozesse. „Die Gestaltung des eigenen Lebensumfeldes durch persönliches Engagement gehört bei der Mehrzahl selbstnutzender Eigentümer zu deren Vorstellung von Selbstverwirklichung.“ (LERZ 2007, S. 27f.) Aufgrund des individuellen Charakters von Altstädten ist dieser Eigentümertyp in historischen Schweizer Ortskernen zu finden, wobei nicht zwingend eine grosse Ortsverbundenheit des Eigentümers gegeben sein muss. Als Beispiel sei hier die Gemeinde Lichtensteig erwähnt. Dort gibt es einige über 50-jährige auswärtige Personen aus dem städtischen Raum, die in Altstadtliegenschaften investieren. Dabei sind ökonomische Überlegungen eher sekundär, im Vordergrund steht der Wunsch nach einer individuellen Altstadtliegenschaft. Es ist anzunehmen, dass dieses Phänomen auch in anderen Gemeinden anzutreffen ist. (LERZ 2007, S. 26f.; HASLER 2012b, Gespräch)

Beim zweiten Eigentümertyp, dem **langfristigen Wertsteigerer**, steht die Idee der langfristigen Kapitalanlage im Vordergrund. Die Immobilie dient somit als Nebeneinkunft, welche das Einkommen oder die Rente aufbessern soll. Zudem wird meist auch die eigene Immobilie bewohnt. Im Hinblick auf Entwicklungsprozesse ist bei diesem Eigentümertyp häufig wenig Standortbewusstsein vorhanden, er wird eher als konservativ eingeschätzt. Für die Beteiligung an einen Entwicklungsprozess mit anderen Eigentümer/-innen und der Stadt muss er zunächst überzeugt werden. (LERZ 2007, S. 28f.)

Bei den **kurzfristigen Wertsteigerern** zählen lediglich ökonomische Faktoren. Maximaler Gewinn ist die zentrale Handlungsmotivation. Zwar weist dieser Eigentübertyp ein grosses Standortwissen auf, allerdings dient dies rein der Gewinnmaximierung. Kooperation mit anderen Eigentümer/-innen oder der Stadt kommen für diesen Eigentübertyp kaum in Frage. Dieser Eigentübertyp findet sich in Schweizer Altstädten eher weniger, denn für Spekulanten sind Altstädte kein geeignetes Terrain. (LERZ 2007 S. 29f.; HASLER 2012b, Gespräch)

Im Hinblick auf eine Kooperation ähnlich schwierig erreichbar ist der vierte Eigentübertyp, welcher auf **keinerlei Wertsteigerung** aus ist. Passivität und Desinteresse sind bezeichnend für Eigentümer/-innen dieser Kategorie. Die Liegenschaft wird nicht für eigene Zwecke genutzt und auch in ökonomischer Hinsicht werden keine Vorteile gesehen. Gebäude dieses Eigentübertypen sind meist unsaniert und haben hohe Leerstandquoten. Häufig stehen die Gebäude in entsprechend strukturschwachen Quartieren. In diese Kategorie können z. B. Erbgemeinschaften oder ältere Eigentümer/-innen fallen. Einziges Interesse an der Immobilie ist der Wille zum Verkauf, die Kooperationsbereitschaft bei Entwicklungsprozessen ist kaum vorhanden. (LERZ 2007, S. 31f.)

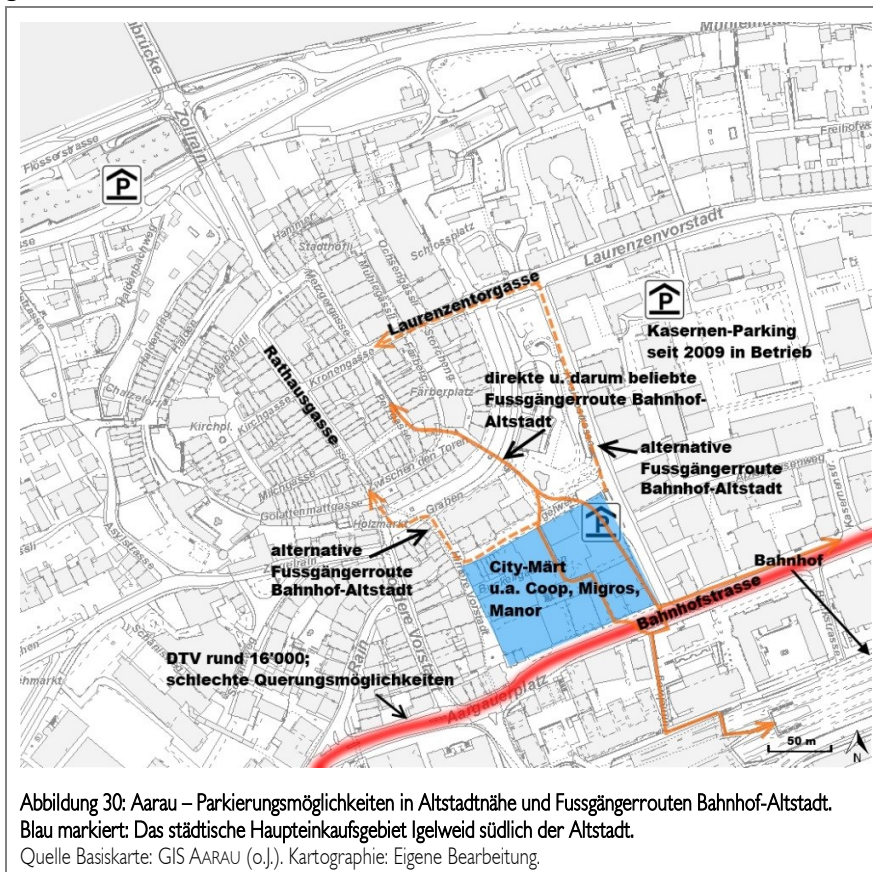
Neben der Kategorisierung sind nachfolgend noch verschiedene allgemeine Merkmale beschrieben, welche einen Einfluss auf das Verhalten haben können. Eigentümer/-innen, welche selbst in ihrer Liegenschaft wohnen, sind eher daran interessiert, an einem Stadtteilentwicklungsprojekt mitzuwirken als solche, welche keinen direkten Liegenschaftsbezug haben. Zudem steht bei Selbstnutzern nicht die Rendite im Vordergrund. Je weiter entfernt eine Person von der entsprechenden Liegenschaft wohnt, desto schwieriger ist es, diese in einen Entwicklungsprozess miteinzubeziehen. Eigentümer/-innen ohne Ortsbezug interessieren sich meist weniger für die Situation vor Ort sondern sind stärker renditeorientiert. Wobei im Falle der Altstadt auch Objektliebhaber von ausserhalb kommen können, welche diesbezüglich eine andere Haltung aufweisen. (LERZ 2007, S. 22f.; HASLER 2012b, Gespräch)

Ein weiterer Faktor, der einen Einfluss auf das Verhalten der Eigentümer/-innen hat, ist das Alter. So neigen ältere Eigentümer/-innen dazu, weniger in ihre Liegenschaften zu investieren. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass das Einkommen sinkt – der Lohn wird durch die Rente ersetzt, zudem verkürzt sich der Planungshorizont (LERZ 2007, S. 23). Eine prägende Rolle kann auch die Nationalität des Eigentümers spielen. Je nach kulturellem Hintergrund können unterschiedliche Vorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung des Gebäudes vorliegen (BMVBS/BBR 2007a, S. 10). In Aarau spielt die Nationalität allerdings eine deutlich untergeordnete Rolle. Diese Annahme basiert auf einer subjektiven Einschätzung der Namensliste der Eigentümer/-innen der Aarauer Altstadt. Zwar lässt sich vom Namen nicht direkt zweifelsfrei die Nationalität herleiten, aber ein ungefähres Bild ergibt sich dennoch. Selten kann es auch in Altstadtgebieten vorkommen, dass eine Liegenschaft zwecks Geldwäscherei genutzt wird. Dass der Immobiliensektor für diesen Zweck geeignet ist, wird immer wieder medial aufgegriffen (vgl. BEOBACHTER 2012). Diese wenigen Punkte zeigen die Heterogenität und Komplexität der Gruppe auf. Die Ausgangslage für einen Miteinbezug von Eigentümern ist folglich eine grosse Herausforderung. Der Vorteil bei den privaten Kleineigentümern und Kleineigentümerinnen besteht darin, dass Entscheidungen schnell und individuell getroffen werden können. Einen Kontrast dazu bilden Immobiliengesellschaften respektive institutionelle Eigentümer. Diese besitzen je nach dem einen grösseren Bestand an Liegenschaften in verschiedenen Städten. Ein Einbezug dieser Gruppe ist nicht einfach, da sich die Verwaltung meist nicht vor Ort befindet und die Bedeutung dieser Liegenschaft für die Immobiliengesellschaft gering ist. Dass eine Liegenschaft wesentliche Auswirkungen auf die Gesamtstadt haben kann, ist für eine Immobiliengesellschaft meist sekundär. Zudem dauert, falls ein Einbezug doch möglich ist, ein Entscheidungsprozess deutlich länger als bei privaten Kleineigentümer/-innen. (BMVBS/BBR 2007a, S. 10; LERZ 2007, S. 10)

Klare Aussagen, was denn nun die Interessen der Aarauer Eigentümer/-innen sind, lassen sich keine machen. Die Gruppe ist zu gross und auch zu heterogen. Auf eine Befragung wurde verzichtet, da wahrscheinlich nur an der Altstadt interessierte Eigentümer/-innen geantwortet hätten. Zudem möchte allenfalls die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt auf die Eigentümer/-innen zugehen, was je nach dem mit einem Fragebogen geschehen könnte. Dies hätte dann mehrere Befragungen und somit ein vermutlich geringerer Rücklauf zur Folge.

### 6.3 Detailhandel – Zentrum Aarau

Der Verein „Zentrum Aarau“ ist die Vereinigung der Detailhändler/-innen der Stadt Aarau. Er setzt sich bei der Stadt für die Interessen der Mitglieder ein und dient als Ansprechpartner. Nicht alle Detailhändler in der Stadt sind Mitglieder des Vereins. Das Zentrum Aarau hat in dieser Hinsicht ein Trittbrettfahrerproblem: Führt das Zentrum Aarau beispielsweise Marketing-Massnahmen durch, welche Personen aus der Region in die Stadt locken, profitieren auch jene Geschäfte davon, welche nicht Vereinsmitglieder sind. Aus diesem Grund hat sich das Zentrum Aarau das Ziel gesetzt, die Mitgliederzahl zu erhöhen.



Ein wichtiges Anliegen des Detailhandels stellt die optimale Erreichbarkeit dar, was sowohl gute Busanbindungen als auch ausreichende Parkierungsmöglichkeiten miteinschliesst (STADT AARAU 2011, S. 10). Die kleinräumige Gestaltung der Altstadt wirkt sich nachteilig auf die Zufahrt mit Autos aus. Ist die Altstadt, so wie in Aarau, vom Verkehr weitgehend befreit, bedarf es einem ausreichenden Parkplatzangebot in Altstadt-nähe. Dies ist in Aarau, wie aus Abbildung 30

ersichtlich, gegeben. Elementar sind – für den gesamten Zentrumsbereich und insbesondere für die Altstadt – ebenfalls die Fusswegverbindungen. Diese sind in Aarau, wenn die möglichen Wege Bahnhof-Altstadt betrachtet werden, suboptimal. Einerseits erschliesst sich einem der direkteste Weg in die Altstadt nicht intuitiv, andererseits hat die Bahnhofstrasse aufgrund des grossen Verkehrsaufkommens und der wenigen Querungsmöglichkeiten eine trennende Wirkung. Allerdings sind diesbezüglich Massnahmen geplant, welche eine fussgängerfreundlichere Bahnhofstrasse zur Folge haben sollen. Das Haupteinkaufsgebiet in Aarau ist nicht die Altstadt, sondern die Igelweid mit dem Citymarkt. Die Altstadt liegt zwar vom nördlichen Igelweideingang zu Fuss nur ungefähr 100 m entfernt,

aber als ortsunkundige Person erschliesst sich einem der Altstadtzugang nicht unmittelbar (vgl. Abbildung 30, S. 48). Zudem ist die eingezeichnete kürzeste Route deutlich weniger attraktiv ausgestaltet als die Zugänge über die Rathaus- oder die Laurenzentorgasse.

Wenige Auflagen seitens der Behörden im Hinblick auf die Nutzung des öffentlichen Raums sind ebenfalls ein wichtiges Anliegen des Detailhandels. Warenauslage und Kundenstopper sind damit verbundene Themen. Behördliche Vorgaben, z. B. in Bezug auf die Ausgestaltung der Warenpräsentation, werden häufig als Schikane erlebt. Wichtig ist einigen Detailhandelsvertreter/-innen auch ein Bekenntnis zum Detailhandel, so dass klar wird, dass der Detailhandel zur Altstadt gehört. (STADT AARAU 2011, S. 10).

Die Kommunikation zwischen Stadt und Detailhandel kann durch einen Verein wie das Zentrum Aarau wesentlich vereinfacht werden, da so für Anliegen eine klare Ansprechstelle vorhanden ist. Zudem ist ein Verein nicht an die politischen Prozesse gebunden und kann somit in Eigenregie Massnahmen – innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen – schnell und effizient umsetzen. Allerdings gibt es auch Aufgabenfelder, welche den Detailhandel direkt betreffen, aber auf die nur die Politik/Verwaltung einen Einfluss hat. So sind Erschliessungsfragen und die entsprechende Ausgestaltung der Wege klar Aufgaben der öffentlichen Hand. Bei diesen Themen ist der Detailhandel darauf angewiesen, dass Probleme effizient angegangen werden.

In Aarau liess das Zentrum Aarau in eigener Sache eine Analyse der Detailhandelsituation ausarbeiten. Der Verein nimmt somit seine Eigenverantwortung wahr und versucht im Rahmen seiner Handlungsmöglichkeiten, den Detailhandel im Zentrum und in der Altstadt zu stärken.

Ein vielfach gefordertes Anliegen des Zentrum Aarau bildet die Einführung eines sogenannten City-Managers (DER SONNTAG 2012). Lange Zeit wurde dieses Anliegen von Seiten des Detailhandels gegenüber der Stadtverwaltung nicht konkretisiert. Was ein allfälliger City-Manager leisten sollte, war lange Zeit nicht klar. Kapitel 8.2 geht auf mögliche Aufgabenfelder ein.

## 6.4 Gastronomie/Clubs und Bars



Abbildung 31: Bus in der Aarauer Rathausgasse – Störfaktor für die Gastronomie.  
Quelle: VURMA 2013.

Rund 40 Betriebe finden sich im Quartierperimeter Altstadt, welche zu dieser Kategorie gezählt werden können. Darunter finden sich Restaurants, Take-Aways aber auch Lokale, die überwiegend als Ausgeziel dienen. Somit handelt es sich bei den Geschäftsinhaber/-innen um keine homogene Gruppe mit einheitlichen Interessen. Zu einem allgemeinen Anliegen der Gruppe darf der Wunsch gezählt werden, dass der Bus

gänzlich die Altstadt umfährt. Die jetzige Situation, vgl. Abbildung 31, ist für die Gastronomie suboptimal. Einige Akteure dieser Gruppe erhoffen sich durch eine alternative Buslinienführung mehr Freiraum, der auch entsprechend genutzt werden kann. In Anbetracht der Situation, dass Rettungsfahrzeuge die Möglichkeit haben müssen, durch die Altstadt zu fahren, stellt sich die Frage, inwiefern bei

einer alternativen Buslinienführung Raum dazugewonnen werden könnte. Ein weiteres übergreifendes Anliegen dieser Gruppe zielt auf einfache und klare Behördenabläufe respektive Bewilligungsverfahren sowie möglichst wenige Vorgaben in Bezug auf Mobiliar oder Bepflanzung ab. Wobei sicherlich auch hier nicht von einer allgemeinen Meinung gesprochen werden kann, da es sicherlich auch Gastronomen gibt, die – dem allgemeinen Altstadtbild zuliebe – froh sind, dass nicht alles erlaubt ist. In Abhängigkeit der Nutzung des Lokals spielt die Frage der Öffnungszeiten eine wichtige Rolle. Bei den publikumsintensiven Betrieben, welche ihr Angebot auf das Ausgehpublikum ausgerichtet haben, steht das Anliegen im Vordergrund, dass die Öffnungszeiten nicht eingeschränkt werden. Bezüglich der Öffnungszeiten muss differenziert werden zwischen jenen Lokalen, bei welchen publikumsintensive Nachtnutzungen im Vordergrund stehen und jenen, bei welchen es sich um Restaurants oder Bars handelt, die spätestens um 24 Uhr schliessen. Für letztere hat es keine Bedeutung, ob bereits um 24 Uhr geschlossen werden muss. Dem Wunsch einiger Altstadtbewohner/-innen, die Clubs zu verlagern, stehen die Clubbetreiber/-innen kritisch gegenüber. Ihrer Meinung nach ist das Altstadtambiente ebenfalls ein Faktor, welcher Personen in die Altstadt zieht. In diesem Sinne wird eine Verlagerung der Clubs als unrealistisch angesehen. (STADT AARAU 2011, S. 9; AARGAUER ZEITUNG 2011b)

In Bezug auf die Nutzungskonflikte bestehen die Handlungsmöglichkeiten dieser Akteursgruppe vor allem darin, die Immissionen ihres Lokals durch bauliche Massnahmen oder aber Sensibilisierung des Publikums zu reduzieren. Zudem kann auch in zusätzliches Sicherheitspersonal investiert werden, welches versucht, in der näheren Clubumgebung für Ruhe zu sorgen.

## 6.5 Verwaltung/Politik

Bei der Entwicklungskonferenz im Mai 2011 hob diese Gruppe hervor, keine eigentliche Interessengruppe, sondern Dienstleisterin für die Bevölkerung zu sein. Das Gesamtinteresse und nicht Partikularinteressen von Einzelgruppen steht im Vordergrund (STADT AARAU 2011, S. 11). Die Politik steht vor der schwierigen Aufgabe, die verschiedenen Ansprüche, welche bezüglich der Altstadt an sie herangetragen werden, abzuwägen. Dabei muss sie zwangsläufig letztlich eine Entscheidung treffen, welche eine oder mehrere Nutzergruppen bevorzugt, während andere das Nachsehen haben. Diese Entscheidung kann auch getroffen werden, indem kein konkreter politischer Beschluss vorliegt. So ist letztlich auch das Tolerieren eines bestimmten Zustands in der Konsequenz ein Entscheid.

Hinter den Begriffen Verwaltung und Politik verstecken sich äusserst heterogene Gebilde. Zunächst ist festzuhalten, dass Exekutive und Legislative – in Aarau also Stadtrat und Einwohnerrat – demokratisch gewählt sind. Die Handlungsschritte der Politik sind somit demokratisch legitimiert, was sie von den anderen Akteursgruppen unterscheidet. Bei Unzufriedenheit mit politischen Entscheiden kann, z.B. mittels einer Initiative oder einem Referendum, eingegriffen werden. Die Verwaltung ist, genauso wie die Politik, keinesfalls als Einheit anzusehen. So können Verwaltungsabteilungen unterschiedliche Interessen aufweisen. Auch hängt viel von den einzelnen Personen ab, welche in ein Projekt involviert sind. Deren persönlicher Hintergrund hat zweifellos einen Einfluss darauf, wie ein Projekt angegangen wird. Wenn eine Person beispielsweise selbst zur Gruppe gehört, welche gerne in der Nacht unterwegs ist, dann wird sie eine andere Haltung zur Nutzungskonflikt-Thematik haben als jemand, der vielleicht nie oder selten nachts unterwegs war. Weiter spielt der Wohnort eine wesentliche Rolle. Wenn Personen aus der Verwaltung zu den direkt Betroffenen gehören, ist die Chance grösser, dass das Thema früher angegangen wird, was allerdings nicht als Vetternwirtschaftsvorwurf zu verstehen ist. Schliesslich beeinflussen verschiedene Faktoren, ob Themen überhaupt an

die Verwaltung herangetragen werden. So kann es sein, dass sich von Problemen Betroffene aufgrund von kulturellen oder sprachlichen Gründen gar nicht erst an die Behörden wenden. Die Politik und die Verwaltung geben die rechtlichen Rahmenbedingungen vor. Grundsätzlich kann aber die Bevölkerung Einfluss nehmen, indem sie beispielsweise gegen Gesetze das Referendum eingreift oder aber Einsprachen gegen Bauvorhaben eingibt. Gemäss dem veränderten Planungsverständnis ist die Politik/Verwaltung heutzutage lediglich eine Akteursgruppe, welche mit vielen anderen auf derselben Stufe steht. Sie kann nicht direkt über die Nutzungen eines Gebiets bestimmen, sondern ist darauf angewiesen, dass z. B. Eigentümer/-innen oder Geschäfte sich tatsächlich am entsprechenden Standort niederlassen wollen. Inwiefern über die letzten Jahrzehnte tatsächlich eine Verschiebung zu einer heterogenen Steuerung stattgefunden hat, wie dies manchmal im Kontext der Governance-Debatte behauptet wird, sei dahingestellt. Denn letztlich war die Planung auch schon in früheren Jahren darauf angewiesen, dass Private sich engagieren. Die Politik/Verwaltung kann also den Rahmen vorgeben und allenfalls gewisse Anreize schaffen. Inwiefern dann der Rahmen auch tatsächlich mit den entsprechenden Inhalten gefüllt wird, liegt wesentlich an privaten Akteuren. (KLEMMER/SELLE 2010, S. 30; SELLE 2005, S. 18 u. 51)

## 7. Altstadtentwicklung: Das Vorgehen der Stadt Aarau

### 7.1 Entwicklungskonferenz

Ausgehend von einer Stadtanalyse des Netzwerks Altstadt und von weiteren Anfragen seitens verschiedener Akteure beschloss der Stadtrat, im Mai 2011 eine „Entwicklungskonferenz Altstadt“ durchzuführen. An der von der Stadt organisierten und von externen Fachleuten moderierten Konferenz sollten unter anderem Anliegen von den Teilnehmer/-innen an den Stadtrat gesammelt werden. Eingeladen waren alle an der Altstadtentwicklung interessierten Personen, unabhängig davon, ob sie in Aarau wohnten. Eine Spurguppe sollte die Vorbereitungen begleiten und sicherstellen, dass das Vorgehen breit abgestützt ist. Die Spurguppe bestand aus Vertreter/-innen aus den Bereichen Detailhandel, Gastronomie, Clubs und Bars, Kultur und Wohnen. Mitglieder der Spurguppe sollten in ihrem Umfeld Werbung für die Veranstaltung machen, um so möglichst viele Personen mit unterschiedlichen Interessen zur Konferenzteilnahme zu bewegen.

Ein kompaktes, zusammenfassendes Ergebnis der Veranstaltung bilden die interessengruppen-übergreifenden, gemeinsamen Anliegen. Diese wurden am Ende der Entwicklungskonferenz gesammelt und durch die Teilnehmer/-innen gewichtet. Sie bieten eine gute Übersicht über die zentralen Probleme und Forderungen, welche bei der Entwicklungskonferenz angesprochen wurden. Die Übersicht der Anliegen ist der Abbildung 32 zu entnehmen.

Pos.	Pkt.	Inhalt
1	37	Periodischer Austausch Interessengruppen mit Stadtrat
2	25	Neugestaltung Färberplatz
2	25	Kein Bus durch Altstadtgassen
4	24	Nutzungskonzept unter Einbezug der Eigentümer/-innen erstellen
4	24	Lösungen für Probleme mit Littering, Lärm und Vandalismus
6	15	Periodische Information über Umsetzung des Altstadtentwicklungs-Konzepts
7	13	Plattform für Eigentümer/-innen schaffen

Abbildung 32: Interessengruppen-übergreifende Anliegen der Entwicklungskonferenz.

Quelle: STADT AARAU 2011, S. 15.

Am deutlichsten gefordert wurde ein periodischer Austausch der Interessengruppen mit dem Stadtrat. Damit ist zweifellos der Gedanke verbunden, dass bessere Kommunikation bereits einige Probleme lösen könnte. Die nächsten beiden Plätze wurden durch zwei lokal sehr bekannte Themen belegt: Der Färberplatz mit der architektonisch umstrittenen Markthalle und der Bus, der aktuell durch die Altstadt verkehrt. Die Nutzung der Markthalle bildet ein Themenfeld für sich und soll nicht weiter erläutert werden. Mit 13 Punkten wurde eine Plattform für Eigentümer/-innen gewünscht. Deutlich stärker, mit 24 Punkten, wurde ein Nutzungskonzept gewünscht, bei dessen Ausarbeitung die Eigentümer/-innen miteinbezogen werden. Für die Stadt stellte sich folglich die Frage, ob und wie die diese Gruppe miteinbezogen werden kann.

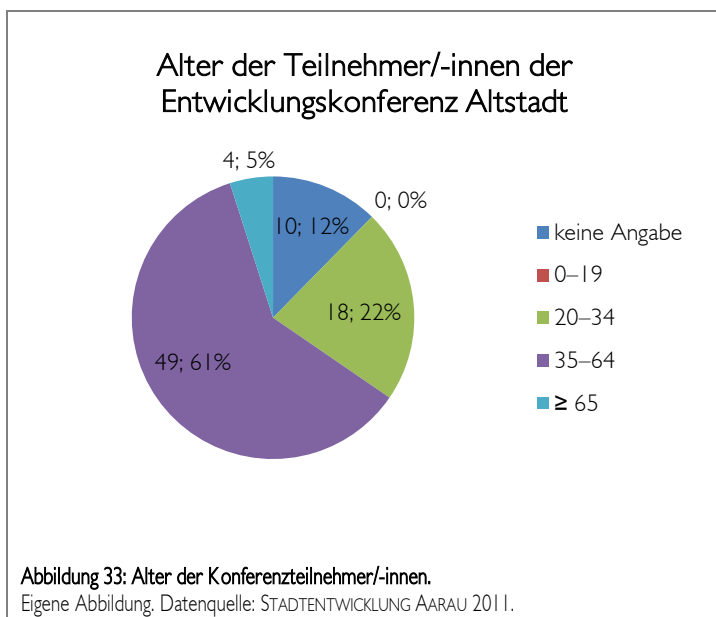
### 7.2 Die Entwicklungskonferenz im Rückblick

Das Einberufen einer Entwicklungskonferenz entspricht dem aktuellen Planungsdenken. So wurde beispielsweise in Basel 1997 die „Werkstadt Basel“ durchgeführt (FRANK 2011, S. 87). In der Kantonsverfassung von Basel-Stadt ist seit 2005 festgehalten, dass die Quartierbevölkerung vom Staat „in seine Meinungs- und Willensbildung“ (Kantonsverfassung § 55, BASEL-STADT 2006) miteinbezogen



werden muss. Dies ist ein Beispiel, welches den Mentalitätswandel in Planungs- und Entwicklungsfragen belegt. In den 1960er und 1970er Jahren sah dies noch komplett anders aus: Streng hierarchische Planungsvorstellungen erlebten ihre Blütezeit. Eine Randerscheinung bildeten die Diskussionen um das Thema Beteiligung ab Ende der 1960er Jahre (BÄRENBRINKER 2012, S. 234; SCHRÖDER 2010, S. 11). Das Bedürfnis nach Mitsprache bei wichtigen Planungsfragen ist bei Teilen der Bevölkerung in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Gemäss Schröder (2010) kommen die Behörden dieser Nachfrage nach; die Entwicklung von Stadtteilen ohne einen Beteiligungsprozess sei in Deutschland „kaum mehr denkbar.“ (SCHRÖDER 2010, S. 11) Partizipation ist häufig mit der Vorstellung verbunden, dass die Bevölkerung effektiv mitwirken und etwas verändern könne. Allerdings gibt es bei Projekten, seien es nun konkrete Bauprojekte oder Projekte eher konzeptioneller Art, nicht beliebig Spielraum für Änderungen. Im Hinblick auf das politische System der Schweiz und eine Altstadtentwicklung, welche von der Bevölkerung mitgetragen werden soll, ist ein Miteinbezug in Form einer Entwicklungskonferenz sicherlich ein geeignetes Mittel. Kommen, wie in Aarau, unterschiedliche Interessengruppen zusammen, bietet eine solche Konferenz die Chance, dass ein Verständnis für andere Bedürfnisse entsteht. Kritiker an derartigen Veranstaltungen sehen allerdings das Problem, dass lediglich die Themen angesprochen werden, bei denen Handlungsmöglichkeiten bestehen. Je nach Situation können diese stark von den realen Problemen abweichen (SELLE 2005, S. 447f.).

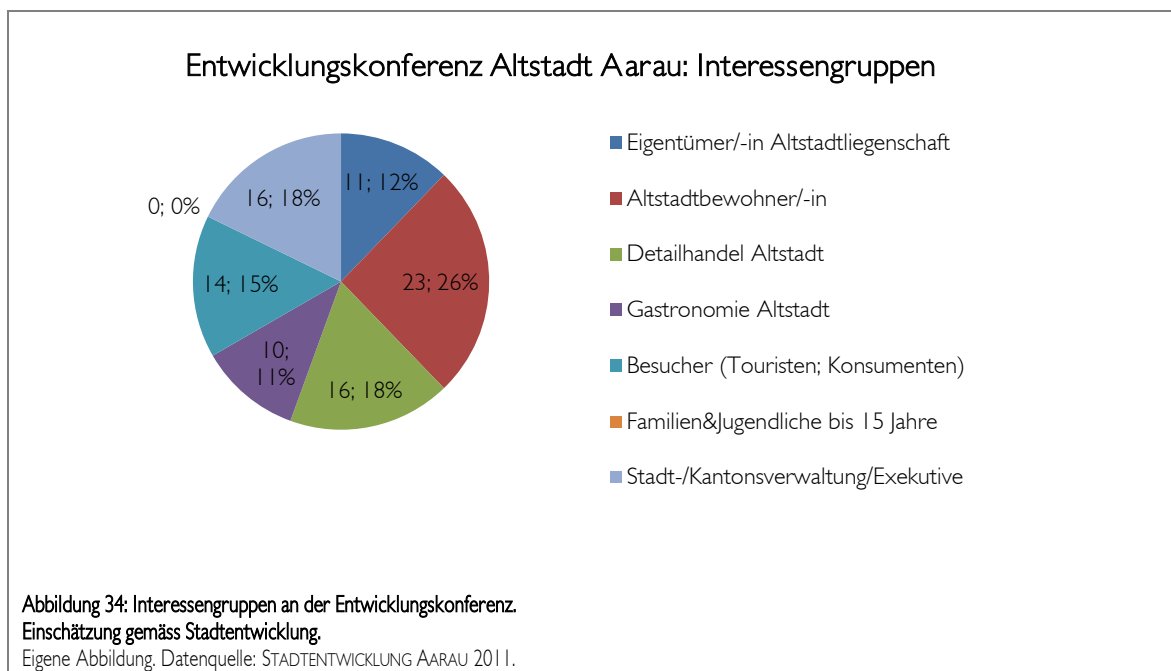
Die Entwicklungskonferenz im Mai 2011 fand an zwei Tagen statt. Der Auftakt der Veranstaltung war am Freitagabend, am Samstag wurde die Konferenz fortgesetzt. Vorteilhaft an diesem Vorgehen war der Faktor, dass nach einer Nacht potentiell festgefahrene Positionen anders aussehen können und allenfalls neue Sichtweisen entstehen. Eine nur zeitweise Teilnahme war gemäss der Anmeldung explizit nicht erwünscht. Aufgrund des grossen Zeitaufwands wurden mit grosser Wahrscheinlichkeit einige Interessierte abgeschreckt. Gerade Erwerbstätige haben Mühe nach einer langen Arbeitswoche so viele Stunden ihrer Freizeit zu opfern. Manche Personen, wie jene des Gastgewerbes, arbeiten am Abend. Auch für Familien ist der Zeitaufwand sicherlich ein Beteiligungshindernis. Die Personen, welche letztlich an der gesamten Konferenz teilgenommen haben, lieferten allerdings wertvolle Informationen. Die Ergebnisse dürfen aber nicht als repräsentatives Meinungsbild der Bevölkerung angesehen werden. Zwar wurde durch das Einberufen einer Spurguppe versucht, einen möglichst breiten Personenkreis miteinzubeziehen, dennoch können auf diese Art und Weise nicht Personen aus allen denkbaren Interessensbereichen erreicht werden.



Um eine Übersicht über das Alter der Teilnehmer/-innen zu erhalten, sollte auf dem Anmeldeformular das Alter angegeben werden. Die Altersgruppen waren auf dem Formular vorgegeben: <19, 20-34, 35-64 und >65. Nicht alle Teilnehmer/-innen haben eine Angabe geliefert. Abbildung 33 zeigt die Altersverteilung der Teilnehmenden. Es ist möglich, dass auch Personen ohne Anmeldung sich kurzfristig für eine Teilnahme entschieden haben, diese wurden aufgrund von fehlenden Angaben bei dieser Statistik nicht berücksichtigt. Die grösste Gruppe bildete jene der



35-64-Jährigen. Jugendliche hingegen waren überhaupt nicht an der Konferenz vertreten. Allerdings ist klar, dass eine derartige Konferenz diese Zielgruppe nicht erreichen kann. Ein allfälliger Miteinbezug in die Spurgruppe hätte womöglich eine minime Beteiligung dieser Altersgruppe zur Folge gehabt. Allerdings müsste ein Input aus dieser Altersgruppe über andere Kanäle erreicht werden. Sei dies beispielsweise durch ein aktives Befragen von Schulklassen oder aber durch qualitative Gespräche direkt im öffentlichen Raum an Aufenthaltspunkten von Jugendlichen. In diesem Zusammenhang muss aber gesehen werden, dass auch die Jugendlichen eine sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Interessen bilden. Know-how im Hinblick auf die Ausgestaltung von jugendgerechten Planungsprozessen ist grundsätzlich vorhanden (vgl. KEMPER ET AL. 2012), allerdings stellt sich beim Miteinbezug von Jugendlichen häufig die Frage nach den zeitlichen und finanziellen Ressourcen. Nicht nur Jugendliche bilden eine eigene Gruppe, bereits seit den 1970er Jahren wird im Rahmen von Kommunikationsprozessen kritisiert, dass sowieso immer nur dieselben Personengruppen bei der Entwicklungskonferenz ähnlich gelagerten Veranstaltungen teilnehmen würden. Die Lösung für das Problem der einseitigen Teilnahme ist bekannt: „Wer Selektivität vermeiden will, muss selektiveren. Auf die Ungleichheit der Beteiligten ist mit ungleichen Beteiligungsangeboten zu antworten.“ (SELLE 2005, S. 479f.) Anders formuliert müssen sich die Themenwahl, die Art der Kommunikation und Partizipation und der Zeitpunkt den unterschiedlichen Zielgruppen anpassen. Ressourcentechnisch sind diese Anforderungen allerdings kaum zu bewältigen. Konsequenz in der Praxis – so zumindest in Aarau – ist eine Selektivität der Teilnehmer/-innen und der Ergebnisse. In Bezug auf die Zugehörigkeit von Teilnehmenden zu bestimmten Interessengruppen wurde eine Einschätzung seitens der Stadtentwicklung mithilfe der Spurgruppe vorgenommen, vgl. Abbildung 34. Eine Person konnte mehreren Gruppen zugerechnet werden. Die stärkste Gruppe bildeten die Bewohner/-innen. Der Detailhandel war stärker vertreten als die Gastronomen, was sicherlich mit den Geschäftszeiten zusammenhängt. Für Restaurants ist der Freitagabend umsatztechnisch wichtig, darin verdeutlicht sich, dass der Zeitpunkt sich nach der Zielgruppe richten sollte. (SELLE 2005, S. 477-479)



Bei einer derartigen Veranstaltung ist zu beachten, dass sie grosse Erwartungen wecken kann. Wenn scheinbar einfache Ideen auftauchen, weckt dies die Hoffnung auf sofortige Umsetzung. Dass im Hintergrund Abklärungen und letztlich auch politische Entscheide nötig sind, wird von der Bevölkerung manchmal nicht wahrgenommen. Der Wunsch nach der Verlagerung der Ausgehmeile bildet diesbezüglich ein gutes Beispiel. Diese Idee klingt nach einem nachvollziehbaren Wunsch und für einen Laien vielleicht sogar nach einer einfachen Aufgabe. Letztlich sind aber auch hiermit vielfältige Probleme verbunden. So müsste die Frage gestellt werden, ob eine Verlagerung das Problem wirklich löst, oder aber Probleme einfach nur verschoben werden. Zudem ist dies auch ein kostspieliger Prozess, da sich die Clubs entsprechend eingerichtet haben und über eine bestehende rechtsgültige Bewilligung verfügen, welche nicht einfach so grundlos entzogen werden kann. Zwar wird im Regelfall – und so auch in Aarau – klar kommuniziert, dass bei einer derartigen Veranstaltung keine Entscheide getroffen werden und der übliche politische Entscheidungsweg nicht ausgehebelt wird, dennoch lässt sich bei manchen Teilnehmer/-innen eine grosse Erwartungshaltung nicht vermeiden. Ein weiteres mögliches Problemfeld betrifft das restliche Stadtgebiet: Als Bewohner/-in eines anderen Stadtteils könnte man sich fragen, warum nicht auch im eigenen Quartier nachgefragt wird, wie sich denn das Quartier entwickeln soll. Eine derartige Frage hat durchaus ihre Legitimation. In der Altstadt stossen allerdings besonders viele Interessen und Nutzungsgruppen aufeinander, so dass die komplexe Ausgangslage ein entsprechendes Vorgehen allenfalls legitimiert.

Im Falle Aaraus war bei der Konferenz das Themenfeld komplett offen. Alle Themen im Zusammenhang mit der Altstadt durften und sollten angesprochen werden. Die Machbarkeit wurde bewusst nicht thematisiert, so dass wirklich alle Anliegen der Bevölkerung aufgenommen werden konnten. Der Kritikpunkt, dass die realen Probleme bei derartigen Veranstaltungen nicht angesprochen werden, trifft im Falle Aaraus somit nicht zu (SELLE 2005, S. 448). Nachteil ist allerdings, dass dies enorme Erwartungen wecken kann.

Rückblickend wäre es womöglich sinnvoller gewesen, wenn vor der Konferenz zunächst verschiedene Grundlagendaten gesammelt worden wären sowie Einzelgespräche mit Schlüsselpersonen stattgefunden hätten. Zu den Grundlagendaten kann beispielsweise eine sorgfältige Analyse der Ist-Situation, basierend auf stadteigenen Daten und allfälligen zusätzlichen Erhebungen, gezählt werden. Gespräche mit Schlüsselpersonen in- und ausserhalb der Stadtverwaltung hätten zu einer thematischen Eingrenzung führen können. Anhand der Resultate hätte dann die Konferenz konkretere Themen diskutieren können. Bei der Konferenz wurde beispielsweise mehrfach gefordert, dass der Bus nicht mehr durch die Altstadt fahren solle. Grundsätzlich ist es gut, wenn Politiker/-innen und Planer/-innen sehen, dass dies eine weitgehend Interessengruppen-übergreifende Forderung ist. Allerdings fand vor Stattfinden der Konferenz eine längere Diskussion, welche eine Untersuchung unterschiedlicher Buslinienführungen beinhaltete, ein vorläufiges Ende. Dass das Thema dann gleich nochmals aufgrund der Entwicklungskonferenz Altstadt politisch aufgegriffen wird, war somit unwahrscheinlich. Dass der Bus seit Dezember 2011 ab ca. 19:30 Uhr in südlicher Richtung nicht mehr durch die Altstadt fährt, was eine busfreie Rathausgasse am Abend zur Folge hat, ist somit nicht eine Folge der Konferenz. Hinzu kommt, dass derzeit noch verschiedene bauliche Anpassungen durchgeführt werden, wie z. B. die Neugestaltung des Bahnhofplatzes mit dem Busbahnhof. In Kombination mit weiteren Änderungen ergibt sich somit in wenigen Jahren nochmals eine andere Ausgangslage, welche eine grundsätzliche Überprüfung der Buslinienführung rechtfertigt. Ein Fokus auf jene Themen, bei welchen überhaupt Handlungsspielraum besteht, wäre somit sowohl für die Teilnehmer/-innen als auch für die Verwaltung und die Politik von Vorteil gewesen. „Was ist der Gegenstand, was soll eigentlich erörtert, bei welchem Punkt kann kooperiert werden etc.“ (SELLE 2005, S. 483) sind wichtige Fragen am Anfang eines Partizipationsprozesses.

Jenseits dieser Feststellungen ist der Miteinbezug der Bevölkerung in Form einer Grossgruppenveranstaltung sicherlich ein gutes Vorgehen, da so ermöglicht wird, lokales Wissen zusammenzutragen. Dass bezüglich der Teilnehmenden keine Repräsentativität gegeben ist, lässt sich mit vernünftigem finanziellen Aufwand kaum vermeiden. Somit ist eine Entwicklungskonferenz, so wie sie in Aarau durchgeführt wurde, als Kompromisslösung zu sehen. Im Nachhinein ist es stets einfach, einen Projektverlauf und somit auch eine derartige Veranstaltung zu kritisieren. In diesem Sinne ist es wichtig, dass letztgenannte Äusserungen nicht als grundsätzliche Kritik am Vorgehen zu verstehen sind, sondern als Hinweise, wie man bei einer ähnlichen Situation das Vorgehen anpassen könnte. Im Hinblick auf die Konferenz sei auch noch auf ein grundsätzliches Organisationsproblem hingewiesen. Partizipative Prozesse werden häufig von externen Büros begleitet, welche diesbezügliches Know-how aufweisen. Das fachspezifische planerische und lokale Wissen liegt allerdings meist in der Verwaltung. In Anlehnung an die These von Klemme/Selle (2010, S.41) dass es eine lokale Planungskultur gibt, ist anzunehmen, dass eine optimale Prozessausgestaltung folglich schwierig ist. In diesem Sinne gibt es rückblickend immer Verbesserungspotential.

Wesentlich für die Entwicklungskonferenz war, dass an einer weiteren Veranstaltung darüber informiert wurde, was mit den Ergebnissen der Konferenz geschehen ist. Diese, vor allem informative Veranstaltung, fand im März 2012 statt. Zudem wurde beschlossen, dass die Spurguppe weiterhin das Altstadtprojekt als sogenannte Resonanzgruppe begleiten soll.

### 7.3 Ergebniskonferenz Altstadt

Im März 2012 wurde an der Ergebniskonferenz Altstadt über den Zwischenstand im Projekt Altstadt informiert. Es wurde in einem ersten informativen Teil aufgezeigt, was in der Zwischenzeit mit den Ergebnissen der Entwicklungskonferenz geschehen ist und was weiter für Vorhaben bestehen. In einem zweiten Teil sollte dann eine Diskussion bezüglich der zukünftigen Entwicklung stattfinden. Als Diskussionsgrundlage für die Ergebniskonferenz wurden drei Szenarien mit kartographischen Darstellungen und beschreibenden Text entworfen, welche unterschiedliche Möglichkeiten aufzeigten, wie sich die Aarauer Altstadt entwickeln könnte.

Die Szenarientitel lauteten:

- Das Bijou zum Wohnen
- Ausgehmeile für die Aargauer
- Herzstück der Stadt

Bei den kartographischen Darstellungen wurde der öffentliche Raum in vier verschiedene Kategorien unterteilt. Sie basieren auf demselben Konzept wie die Abbildung 15 auf S. 26. Die kartographischen Darstellungen der drei Szenarien finden sich im Anhang A3.

Ausgehend von den drei Szenarien wurden Fragen gestellt, welche in Gruppen diskutiert wurden. Die wichtigsten Anliegen aus den Diskussionen wurden präsentiert. Abschliessend konnten die Teilnehmer/-innen eine Gewichtung der gesammelten Anliegen vornehmen; Abbildung 35 auf der nächsten Seite zeigt die Ergebnisse. Am deutlichsten gefordert wurde ein alternativer Standort für die Clubs und Bars.

Ausgehend von der Ergebniskonferenz beschloss der Stadtrat am 2. Juli 2012, dass das Szenario „Herzstück der Stadt“ als Leitlinie für die zukünftige Entwicklung gilt. Somit wurde die Stossrichtung für die Zukunft festgelegt. Gewünscht ist gemäss Stadtrat auch in Zukunft eine Mischnutzung, wobei

bestehende Immissionen durch die Nachtnutzung reduziert werden sollen. Dabei ist es auch denkbar, dass manche Betriebe an einem anderen Ort Platz finden sollen. Die Beschreibung der Entwicklungsrichtung mit der räumlichen Darstellung ist der Abbildung 36 auf S. 65 zu entnehmen.

Pos.	Pkt.	Inhalt
1	32	Alternativen Standort für lärmintensive Betriebe und Lokale anbieten
2	31	Vorhandene Bestimmungen, v. a. bezüglich Nachtruhe und Littering, strikt durchsetzen
3	23	Mehr Toleranz und Respekt von allen Beteiligten
3	23	In Gebäude Post Kaufhaus Frequenzbringer vorsehen
5	22	Klare Entscheide treffen und klare Rahmenbedingungen für Bewohner/-innen und Investoren schaffen
6	19	Gemeinsames Erarbeiten und Umsetzen von Ordnungsinstrumenten, unter Vermeidung von Überreglementierung
7	14	Gleichgewicht der Nutzungen in der Altstadt herstellen, z. B. durch Erwerben und Bewirtschaften von Liegenschaften durch die Stadt
8	11	Durchmischte Gastronomie mit höherer Qualität als Ziel; keine Realisierung von weiteren Imbissbuden
8	11	Nachtruhezeitpunkt festlegen, um- und durchsetzen
8	11	Mehr Kunst in der Altstadt, z. B. an Gebäuden, realisieren
11	10	Mehr Abfalleimer zur Verfügung stellen, vor allem in jenen Gebieten, wo sich aktuell kaum ein Abfalleimer findet
12	9	Mehr Sicherheit und Ordnung durch verstärkte Polizeipräsenz schaffen
13	6	Qualität von Detailhandel und Gastronomie erhöhen, so dass mehr Tagespublikum in die Altstadt gezogen wird
14	5	„Runder Tisch“ für Aussprache anbieten sowie Citymanager einstellen
14	5	Stadtrat setzt und kommuniziert in seiner Führungsfunktion Leitplanken für die Entwicklung; Schaffung eines Hauseigentümergebietes der Altstadt
16	4	Keine Realisierung von weiteren Nachtlokalen in der Altstadt
17	3	Gemeinsames Entwickeln der Altstadt unter Berücksichtigung der regionalen Bedeutung der Altstadt
17	3	Unordnung in den Gassen und bei den Hauseingängen darf nicht toleriert werden
17	3	Keine einseitige Aneignung des öffentlichen Raums; alle Personen müssen sich jederzeit frei und ohne Ängste in der Altstadt bewegen können
17	3	Bessere Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbenutzungen schaffen
21	2	Szenario 3 „Herzstück der Stadt“ als Ziel
22	0	Klare Richtlinien/Spielregeln zwischen Hauseigentümer/-innen, Barbesitzer/-innen, Gewerbetreibende und Stadt schaffen
22	0	Bei Szenario 3 „Herzstück der Stadt“ Zonenkonformität der Nachtgastronomie überprüfen und gegebenenfalls agieren

Abbildung 35: Gesammelte Anliegen der Ergebniskonferenz Altstadt Aarau.

Quelle: STADT AARAU 2012, S. 7.

# Erwünschte Altstadtentwicklung (vom Stadtrat beschlossen am 2. Juli 2012)



basierend auf dem Szenario «Das Herzstück der Stadt», welches an der Ergebniskonferenz vom 6. März 2012 befürwortet wurde

## Veränderungen:

- Weniger Event-/Partynutzungen (Verlegung an andere Orte, Reduktion von Immissionen der bestehenden Nutzer/-innen)
- Beschränkung der Öffnungszeiten in der Nacht
- Stärkung der Tagesnutzung durch verbesserten Nutzungsmix im Detailhandel
- Geringeres Personenaufkommen spätnachts, gleich bleibendes tagsüber



## Beschreibung

Die Altstadt hat sich zum Herzstück der Stadt entwickelt. Die intensive Nutzung der öffentlichen Räume ist konstant geblieben. Die Gastronomieszene belebt die Altstadt in verträglichem Mass und der Nutzungsmix mit Geschäften hat sich in gesundes Mass weiterentwickelt. Schwächere, spontane und nicht kommerzielle Nutzungen erhalten mehr Bedeutung und tragen zur Aufenthaltsqualität der Bewohner/-innen, der Besucher/-innen und der Erwerbstätigen bei. Eine gezielte Sanierung der bestehenden Wohnungen hat zu hoher Attraktivität der ruhigeren Wohnlagen geführt. An den intensiver genutzten Orten sind die kleinen und günstigen Wohnungen beliebt bei einer jungen urbanen Bewohnerschaft. Mit gezielten städtischen Investitionen sind die öffentlich repräsentativen Räume weiter aufgewertet worden und verleihen der Altstadt ihren individuellen Charme.

## Raumkategorien

**Ruhig, öffentlich zugänglich:** Räume, die aus funktionalen Gründen belebt werden.

**Intensiv genutzt:** Räume, welche aufgrund eines kommerziellen Angebots temporär oder je nach Tageszeit und Wochentag stark frequentiert sind. Dazu gehören u. a. die Aussenräume von Clubs, Bars und Restaurants.

**Spontan und unkommerziell genutzt:** In diesem Räumen geschieht Unerwartetes. Sie weisen keinen kommerziellen Charakter auf. Hierzu zählen z. B. Musiker/-innen, die spontan ein Konzert veranstalten oder Anwohner/-innen, welche sich zu einem Fussballspiel ein temporäres Open-Air einrichten.

**Öffentlich repräsentativ, touristisch:** Hier präsentiert sich die Stadt den Tagestouristen und zeigt ihre Attraktionen. Es handelt sich dabei um gestaltete Plätze, Strassenzüge oder Orte, an denen wöchentlich ein Markt stattfindet.

**Abbildung 36: Aaraus erwünschte Altstadtentwicklung**  
Eigene Abbildung im Rahmen der Projektarbeit für einen Stadtratsbeschluss, vgl. STADTRAT VON AARAU 2012, Orthophoto entnommen aus: GIS AARAU (o.j.).

## 7.4 Konzeption Altstadt

Aufgrund der Ergebniskonferenz, die aufzeigte, dass viele Personen klare Rahmenbedingungen aber keine Überreglementierung wünschen, wurde die Ausarbeitung der sogenannten „Konzeption Altstadt“ begonnen (STADT AARAU 2012, S. 7). Die Konzeption Altstadt umfasst verschiedene Konzept- und Koordinationspläne, welche die erwünschte Altstadtentwicklung festhalten. Die Pläne sind als räumliche Auslegung der bestehenden gesetzlichen Grundlagen zu sehen. Da das Instrument vom Stadtrat verabschiedet werden muss, entsprechen die Vorgaben einem politischen Konsens. Die Konzeptpläne setzen räumliche Schwerpunkte für verschiedene Nutzungen. Sie haben lediglich einen orientierenden Charakter und sind rechtlich nicht bindend. Abbildung 37 zeigt beispielsweise einen Planentwurf zum Wohnumfeldcharakter, das Zentrum wird dabei in eine ruhige und eine belebte Zone eingeteilt. Der Beispielplan der Abbildung 38 setzt Schwerpunkte bezüglich der Gastronomie- und Detailhandelsentwicklung. Dieser Plan zeigt zum einen die aktuelle Situation, weist aber auch neue Gebiete aus, in dem die Strasse „Graben“ als ein für die Gastronomie geeignetes Gebiet bezeichnet wird. Ein weiterer, hier nicht aufgeführter, Konzeptplan behandelt das Thema der Veranstaltungen im öffentlichen Raum.



Im Gegensatz zu den Konzeptplänen sollen die Koordinationspläne einen verbindlichen Charakter aufweisen. Themenbeispiel bilden die Schliessungszeiten für Gastronomiebetriebe, ein Beispielplan findet sich in Kapitel 5.3 auf S. 466. Die Koordinationspläne sollen vom Stadtrat für behördenverbindlich erklärt werden. Dies bedeutet, dass sich die Verwaltung bei der Erteilung von Bewilligungen auf die entsprechenden Pläne stützen muss. Das gesamte Planungsinstrument soll sowohl eine Innen- als auch eine Aussenwirkung haben. Verwaltungsintern soll es als Grundlage für die Erteilung von Bewilligungen dienen. Für Aussenstehende bildet das Instrument eine wichtige Entscheidungshilfe in Bezug auf Standortfragen. So soll beispielsweise anhand der Pläne klar sein, wo welche Nutzungen erwünscht sind. Im Optimalfall sucht sich der Gesuchsteller einen Standort aus, welcher im Einklang mit den konzeptionellen Vorgaben steht. Somit wird im Vorfeld verhindert, dass ein Baugesuch für ein Lokal in einem dafür nicht gedachten Gebiet eingereicht wird. Das Instrument kann somit seine

Wirkung nur dann entfalten, wenn die entsprechenden Informationen auch offen und klar zugänglich sind. Deshalb ist eine entsprechende Internetplattform in Planung, auf welcher die Informationen zielgruppengerecht dargestellt werden sollen. Unter dem Begriff „zielgruppengerecht“ wird verstanden, dass Gastronomen andere Fragen und Interessen haben als Detaillisten, auf diese sollte eingegangen werden. Neben den Plänen soll auch direkt auf zielgruppenrelevante Reglemente und wichtige Formulare verwiesen werden. Aber auch jenseits der Internetplattform gibt die Konzeption Altstadt einen zusammenfassenden Überblick über die Gesetze und Reglemente in der Altstadt. Eine gut strukturierte Internetplattform erleichtert die Arbeit der Verwaltung. Durch die offene Kommunikation fallen weniger Anfragen an, zudem liegt durch die Konzeption bei allen Abteilungen eine einheitliche Grundlage vor, was Widersprüchlichkeiten verhindern soll.

Die Konzeption Altstadt kommt der Ergebniskonferenz-Forderung entgegen, dass die Regelungsdichte nicht erhöht werden soll. Auch wenn die verschiedenen Pläne ein eher weiches Planungsinstrument darstellen, bieten sie die Chance einer zielgerichteten Altstadtentwicklung. Allerdings wird sich erst in ein paar Jahren zeigen, inwiefern sich die Konzeption Altstadt bewährt hat. Zudem können im Rahmen der BNO-Revision verschiedene Elemente der Konzeption in eine rechtsverbindlichere Form gebracht werden.

Das Instrument wurde in einem ersten Schritt verwaltungsintern ausgearbeitet. In einem weiteren Schritt fand im Frühling 2013 eine Vernehmlassung der Ideen bei den verschiedenen Interessengruppierungen – im Rahmen der Resonanzgruppe – statt. Die Idee der Einschränkung der Öffnungszeiten im Gastronomiebereich wurde von der Mehrheit nicht begrüsst. (BURRI 2013, Gespräch).

Spannend in diesem Kontext ist, dass der entsprechende Vorschlag ursprünglich aus der Resonanzgruppe kam. Bei der Lancierung der Idee hat kein Mitglied der Resonanzgruppe den Vorschlag kritisiert. Allenfalls wurde den Resonanzgruppenmitgliedern bei der Präsentation des Planentwurfs bewusst, dass auch sie von Einschränkungen betroffen wären, wenn sie am Abend in der Altstadt draussen sitzen. Da manche Mitglieder der Gruppe – so die Vermutung – aus Eigenperspektive allerdings nicht Lärmverursacher sind, möchten sie selbst nicht von Regulierungsmassnahmen betroffen sein. Dieses Beispiel zeigt exemplarisch die Schwierigkeiten, welche mit Begleitgruppen verbunden sein können.





## 8. Lösungsansätze

### 8.1 Miteinbezug der Eigentümer/-innen

Eigentümer/-innen prägen mit ihrer Liegenschaftspolitik das Stadtbild auf entscheidende Art und Weise. Der Zusammenhang zwischen der Nutzung von Liegenschaften und des öffentlichen Raums wurde in Kapitel 4.3 dargelegt. Grundsätzlich haben Eigentümer/-innen jederzeit die Möglichkeit, aus Eigeninitiative heraus mit eigenen Mitteln in der Umgebung bei Bedarf etwas zu verbessern. Problematisch ist hierbei das sogenannte Trittbrettfahrerproblem. Denn es gibt immer Personen oder Institutionen, die sich finanziell nicht an bestimmten Massnahmen beteiligen wollen, dennoch aber davon profitieren, wenn sich die Rahmenbedingungen verbessern. In den USA gibt es seit 1975 eine Lösung für das Trittbrettfahrerproblem: den Business Improvement District. Wann genau und wo der erste BID entstand, ist umstritten. So besteht auch die Annahme, dass das Konzept in den 1960er Jahren in Kanada entstand und in Toronto erstmals angewendet wurde. „Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende zusammenschliessen, um Maßnahmen zur Verbesserung ihres Umfeldes durchzuführen. Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt dabei über eine Sonderabgabe, die von der Gemeinde zusammen mit der Grundsteuer eingezogen und dem BID zur Verfügung gestellt wird.“ (MSWKS DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2001, S. 11) Diese Abgabe muss von allen Eigentümer/-innen und/oder Gewerbetreibenden im entsprechenden Perimeter entrichtet werden, auch wenn sie grundsätzlich dem BID-Vorhaben ablehnend gegenüberstehen. In der Regel geht die Initiative für einen BID von Privaten aus, sobald eine gewisse Mindestzahl von Eigentümern und/oder Geschäftsinhabern dafür plädiert, wird ein BID durch den Staat formell ins Leben gerufen. In den USA ist allerdings für die Gründung eines BID nicht immer die Initiative von Privaten nötig. So kann beispielsweise in New Jersey ein BID vom Gemeinderat ohne spezifische Initiative des Quartiers errichtet werden. Begrifflich nicht klar geregelt ist die Frage, inwiefern die Verpflichtung ein integraler BID-Bestandteil ist. So gibt es sowohl in den USA als auch in Deutschland BID-Formen, welche auf einem Freiwilligkeitsprinzip basieren und somit ebenfalls das Trittbrettfahrerproblem aufweisen. Das Instrument des BID wird seit 2004 in Deutschland angewendet. Grundsätzlich gibt es viele unterschiedliche Formen und Bezeichnungen von BIDs. (PÜTZ 2008, S. 9; VOLLMER 2011, S. 2, 7–12 u. 124)

Zu den BID-Leistungen können unter anderem Sicherheitsmassnahmen, wie beispielsweise die Finanzierung von zusätzlichen privaten Sicherheitskräften gezählt werden. Oder aber auch Unterhaltungsarbeiten wie Strassenreinigung. Aber auch Sozialprogramme, wie z. B. die Ausbildung von Jugendlichen, können durch BIDs finanziert werden. Die möglichen Leistungsfelder sind folglich sehr vielfältig. BIDs sind auch einer Reihe von Kritikpunkten ausgesetzt. So besteht die Gefahr, dass entsprechende Perimeter zunehmend privaten Charakter aufweisen und bestimmte Bevölkerungsgruppen ausgeschlossen werden können. Dieses Argument tritt auch in Bezug auf privat finanzierte Sicherheitskräfte auf. Diese bewirken eher eine Verlagerung von kriminellen Aktivitäten. Aus Eigentümersicht sind die zusätzlichen Abgaben problematisch. Es stellt sich die Frage, inwiefern für verschiedene Aufgaben nicht der Staat zuständig wäre. Zudem wird auch die Gefahr gesehen, dass die öffentliche Hand Leistungen in entsprechenden Gebieten reduziert oder aber das Gegenteil eintritt: Dass sich Gemeinden nur dort finanziell mitbeteiligen, wo auch Geschäftsinhaber/-innen und Eigentümer/-innen aktiv sind. (VOLLMER 2011, S. 12f., 248, 252, 260f.)

Inwiefern eine verpflichtende BID-Form mit einer Zwangsabgabe in einem bestimmten Perimeter in der Schweiz denkbar ist, kann nicht zweifelsfrei beantwortet werden. Derzeit dürften rechtliche Überlegungen ein derartiges Vorhaben verhindern. Allerdings wäre eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen theoretisch möglich. So soll in Lausanne ein BID geplant sein. Allerdings blieb eine Anfrage an die Stadtentwicklung und an das City-Management Lausanne, ob und in welcher Form ein BID geplant sei, unbeantwortet. Die in diesem Zusammenhang an Lausanne gesendeten Fragen finden sich im Anhang A5. Im Altstadtkontext könnte durch ein BID-Vorhaben beispielsweise ein Altstadt-Manager finanziert werden, welcher sich aktiv um passende Nachmieter bei Leerstandsituationen kümmert, was für Eigentümer/-innen hilfreich wäre. Oder aber ein Detailhandelsverein, wie das Zentrum Aarau, könnte für Marketingmassnahmen auch jene Geschäfte in die Pflicht nehmen, welche sich sonst nicht engagieren.

Als Alternative zu rechtlich verbindlichen Mitteln bietet sich ein so genanntes Gentlemen's Agreement an, eine freiwillige Übereinkunft. In Bezug auf die Eigentümer/-innen könnte dies zum Beispiel so aussehen, dass diese sich in einem bestimmten Gebiet dazu verpflichten, auf bestimmte Nutzungen zu verzichten. Der kritische Punkt bildet die Freiwilligkeit. Je nach Liegenschaftssituation könnte es naheliegend sein, eine bestimmte Nutzung zuzulassen, da es möglicherweise schwierig ist, andere Mieter/-innen zu finden. So sind letztlich geringe Mieteinnahmen aus Eigentümersicht besser als gar keine. Somit kann unter Umständen bereits eine Person oder Institution ausreichen, um allfällige Bemühungen einer Nutzungsübereinkunft zunichte zu machen. Das Instrument Gassenclub des Netzwerks Altstadt zielt auf derartige Übereinkünfte. So sind neben einer Befragung der Eigentümer/-innen in einem klar abgegrenzten kleinräumigen Gebiet zwei Workshops vorgesehen, bei welchen Eigentümer/-innen sich mit den Befragungsergebnissen und der zukünftigen Entwicklung auseinandersetzen. Sowohl die Zusammenarbeit mit der Stadt als auch jene der Eigentümer/-innen untereinander kann durch die Workshopresultate erleichtert werden. Die im Kanton St. Gallen gelegene Gemeinde Lichtensteig arbeitete aufgrund grösserer Herausforderungen in der Altstadt mit dem Netzwerk Altstadt zusammen. Neben anderen Werkzeugen des Netzwerks Altstadt wurde auch ein Gassenclub durchgeführt. Der Gassenclub findet unter Ausschluss der Gemeinde statt, um eine möglichst offene Diskussion zu erreichen. In Lichtensteig resultierten zehn Aussagen zu den Themenfeldern „Nutzung, Verkehr, Aussenraum und Wohnen.“ (GEMEINDE LICHTENSTEIG 2012, S. 10) Die Aussagen bilden einerseits gegenüber der Stadt eine konkrete Diskussionsgrundlage, andererseits bilden sie auch die Grundlage für die Zusammenarbeit der Eigentümer/-innen untereinander. Zwei Beispiele dieser Aussagen:

- „Der Aussenraum Hintergasse (und Goldener Boden) sollte wohnlicher werden durch Begrünung und Spielmöglichkeiten.“ (GEMEINDE LICHTENSTEIG 2012, S. 10)
- „Eine Absprache mit an [sic!] den anderen Hauseigentümern betreffend Nutzungseinschränkung (Sexgewerbe, Bar, Restaurant, Nachtlärm) würde ich unterschreiben.“ (GEMEINDE LICHTENSTEIG 2012, S. 10)

Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer/-innen hat die Aussagen unterschrieben. Ein Eigentümer aber zielte auf eine Rotlichtnutzung auf seinem Grund, was die überwiegende Mehrheit der Gassenclubteilnehmer/-innen ablehnte. Gestützt auf den Gassenclubentscheid wurde von der Gemeinde eine Planungszone erlassen, so dass die Rotlichtnutzung verhindert werden konnte. (HASLER 2012a, Gespräch)

Eine Sensibilisierung der Eigentümer/-innen kann dazu führen, dass bewusst auf kritische Nutzungen verzichtet wird. Dies funktioniert jedoch nur, wenn ökonomische Perspektiven bestehen respektive andere Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnen, denkbar sind. Instrumente wie ein Gassenclub wirken hauptsächlich präventiv. Soll eine bestehende Situation geändert werden, kann die entsprechende Sensibilisierung ein wichtiger Bestandteil sein.

Der Gassenclub ist für kleinere Gemeinden, respektive klar abgegrenzte Perimeter mit 15-20 Eigentümer/-innen, ein sehr pragmatisches Instrument. Aus der klaren Struktur mit der Befragung und den zwei Workshops resultiert ein überschaubarer zeitlicher Rahmen, was für potentielle Teilnehmer/-innen eine niedrigere Hemmschwelle zur Folge hat. Im Falle Lichtensteigs haben ungefähr 60-80% der Eigentümer/-innen am Gassenclub teilgenommen. Dies zeigt auch, dass in historischen Ortskernen grundsätzlich ein Interesse gegeben ist. Bei grösseren Altstadtgebieten, so wie dies in Aarau der Fall ist, wird es allerdings schwierig, einen ähnlichen Entwicklungsprozess durchzuführen. Die Altstadt ist hierfür schlichtweg zu gross. Das Instrument ist nicht beliebig skalierbar. Mit 15 Personen kann noch eine Diskussion stattfinden, bei 30, 50 oder mehr wird das Ganze kompliziert. Für den Gassenclub braucht es eine klar abgegrenzte kleine Nachbarschaft. Bestehen in einer grösseren Altstadt klar lokalisierbare Probleme, lässt sich das Instrument allenfalls auch in Bezug auf eine bestimmte Gasse anwenden (HASLER 2012a, Tagungsreferat; HASLER 2012b, Gespräch)

## 8.2 Detailhandel

Beim Detailhandel stellt sich aus politischer Sicht zunächst einmal die Frage, inwiefern es überhaupt Aufgabe der Politik ist, den Detailhandel in einem bestimmten Gebiet am Leben zu erhalten. Auf der einen Seite steht die Forderung eines schlanken Staats und eines freien Marktes, häufig propagiert von Wirtschaftsvertreter/-innen. Diese Forderung tritt vor allem dann auf, wenn Regulierungsmassnahmen geplant sind. Im Falle von wirtschaftlichen Schwierigkeiten stehen allerdings schnell Forderungen nach Unterstützung und Massnahmen durch den Staat im Vordergrund. Diese paradoxe Haltung findet sich auch im Kontext der Altstadtentwicklung: Grundsätzlich werden eine schlanke Verwaltung sowie niedrige Steuern gefordert. Drohen dem Detailhandel dann aber schwierige Zeiten, erklingt schnell der Ruf nach aktivem Handeln seitens des Staats oder in diesem Fall, der Gemeinde. Aus politischer Perspektive besteht die Gefahr, dass wenn in einem bestimmten Quartierperimeter bestimmte Fördermassnahmen laufen, andere in der Stadt gelegene Geschäfte ebenfalls Unterstützung fordern. Allerdings handelt es sich bei der Altstadt um einen Stadtteil, der grossen ideellen Wert hat, was allenfalls eine Sonderbehandlung rechtfertigen würde. Es ist in diesem Sinne zunächst einmal ein politischer Grundsatzentscheid notwendig, ob und wie der Detailhandel in der Altstadt respektive im Ortszentrum besondere Aufmerksamkeit verdient. Jenseits dieser Grundsatzfrage gibt es unterschiedliche Ansätze, welche die Situation des Detailhandels im Zentrumsbereich verbessern können.

### **Klares räumliches Konzept mit regionaler Abstimmung**

Die Stadt Delémont begegnete den Veränderungen im Detailhandel präventiv und zeigt, dass ein Attraktivitätsverlust des Zentrums durch langfristige Planung und kantonale Abstimmung partiell abgewendet werden kann. Um zu verhindern, dass sich der Detailhandel fernab vom Zentrum oder sogar ausserhalb der Gemeinde niederlässt, stimmte die Stadt mit der Agglomeration ihr Konzept ab. Innerhalb der Stadt wurde festgelegt, dass Lebensmittelgeschäfte in einem bestimmten Gebiet angesiedelt werden sollen, so dass die Einkaufsnutzung im Zentrum nach Möglichkeit erhalten bleibt.

Durch die Abstimmung mit den Umlandgemeinden und aktives Eingreifen bei Problemen konnte die Stadt eine entsprechende Abwanderung verhindern. Die Wichtigkeit des aktiven Eingreifens zeigte sich u.a. bei einem Projekt eines Lebensmittelgeschäfts einer grösseren Kette. Als es Probleme gab, kaufte die Stadt das entsprechende Gebiet auf und gab es der Lebensmittelkette im Baurecht ab. Als Erfolgsfaktor ist somit zu sehen, dass die Stadt nicht einfach nur kommuniziert, dass es erwünschte und unerwünschte Standorte gibt, sondern dass sie auch aktiv eingreift um zielgerichtet Geschäfte anzusiedeln. Dies ist als klares Bekenntnis der Stadt zum Detailhandel im Zentrum zu werten. (JAQUIER 2012, Tagungsreferat)

Vielerorts ist es für eine derart abgestimmte Ansiedlungspolitik zu spät, da bereits entsprechende Einkaufszentren an für das Zentrum ungünstigen Lagen angesiedelt wurden. In diesem Sinne ist dies eine Massnahme, welche lediglich präventiv funktioniert und auch nur dann zum Erfolg führt, wenn der Kanton respektive die Umlandgemeinden diese Entwicklungsrichtung mittragen. Die aktive Haltung der Stadt kann allerdings als vorbildlich gewertet werden und auch andernorts zum Tragen kommen.

### **Aktive Liegenschaftspolitik**

Anhand des Beispiels Delémont zeigt sich auch, dass eine aktive Liegenschaftspolitik im Hinblick auf den Detailhandel wichtig sein kann. Eine aktive Liegenschaftspolitik bedeutet aktives Kaufen von Land respektive Liegenschaften, so dass direkt ein Einfluss auf die Nutzung möglich ist. Eine entsprechende Politik kann auch für andere Themengebiete, wie z.B. Wohnraum, sinnvoll sein. Im Kontext Detailhandel kann eine aktive Liegenschaftspolitik beispielsweise bedeuten, dass die Stadt in einer geeigneten Liegenschaft versucht, einen Ankermieter, also ein Geschäft mit besonders grosser Anziehungskraft, zu etablieren. So können in einem bestimmten Perimeter Akzente gesetzt werden, welche allenfalls positive Folgen für die Umgebung haben. In Aarau wurde in einer stadteigenen Liegenschaft an günstiger Lage die Poststelle geschlossen. Die Stadt hat als Eigentümer/-in direkten Einfluss auf die Nutzung. Allenfalls ist es somit beispielsweise möglich, durch günstige Konditionen ein bestimmtes Geschäft in die Altstadt zu bringen, welches Passanten und somit potentielle Kunden in die Altstadt zieht. Inwiefern aber die Ansiedlung eines Wunschgeschäfts möglich ist, hängt auch wesentlich von der Nachfrageseite ab. Für bestimmte Geschäftsnutzungen bildet die Altstadt aufgrund ihrer eher kleinen Ladenflächen kein geeigneter Verkaufsstandort. Das Flächenangebot steht im deutlichen Kontrast zur Tendenz nach grösseren Verkaufsflächen. Inwiefern also beispielsweise im Falle Aaraus eine gezielte Ansiedlung eines potentiellen Ankermieters möglich ist, ist umstritten. Erfahrungen aktiver Liegenschaftspolitik sind in vielen Schweizer Gemeinden vorhanden. Als Beispiel sei die Stadt Biel genannt, bei welcher ein Viertel des städtischen Bodens der Einwohnergemeinde gehört. Diese Bodenpolitik eröffnet grosse Handlungsmöglichkeiten und zeugt von einer bestimmten Planungskultur, die eng mit der Entwicklung der Stadt zusammenhängt. Biel war im 20. Jahrhundert vielfach mit wirtschaftlichen Krisen konfrontiert, was einen Einfluss auf die lokale Planungskultur hatte. (HOCHPARTERRE 2010, S. 2 u. 4.)

### **City-Manager**

In Aarau vom Zentrum Aarau seit längerem gefordert ist ein sogenannter City-Manager. Das Aufgabenfeld eines City-Managers wurde allerdings lange Zeit vom Detailhandel nicht genau definiert, so dass dies eine eher schwer greifbare Forderung des Detailhandels war. Denkbare Aufgaben für einen City-Manager wären beispielsweise die Vermittlung von Leerstandsflächen oder die Koordination von Marketingmassnahmen. Auch beratende Funktionen für bestehende Geschäfte wären möglich, z.B. in Form von Tipps für die Gestaltung von Schaufenstern. Auch könnte ein City-Manager beratend

im Vorfeld Personen unterstützen, die ein Geschäft eröffnen wollen. Sei dies in Form von praktischen Hinweisen, wer die entsprechenden Anlaufstellen sind oder aber sogar beratend im Hinblick auf die Qualität des Vorhabens. Elementar bei der Schaffung einer entsprechenden Stelle ist, dass diese Person ein klares Aufgabenprofil und klare Kompetenzen aufweist. Die Stadt Neuchâtel hatte ebenfalls einen City-Manager, was allerdings kein erfolgreiches Konzept war. Vermutlich scheiterte das Vorhaben, da zu wenig finanzielle Mittel vorhanden waren und kein klarer Aufgabenbereich definiert war. So wurde seitens des City-Managers viel Zeit aufgewendet, um überhaupt irgendwie an Geld für Massnahmen heranzukommen. In diesem Sinne reicht es von privater oder städtischer Seite nicht aus, wenn einfach eine Stelle geschaffen wird, es müssen auch genügend Mittel zur Verfügung stehen, damit Aufgaben ausgeführt werden können (BLASER 2012, Tagungsreferat). So banal diese Erkenntnis erscheinen mag: Neuchâtel dürfte wohl kaum ein Einzelfall sein, wo es eine Unklarheit bezüglich Aufgabenprofil und finanziellen Mittel gegeben hat.

Grundsätzlich ist im Kontext Detailhandel zu sehen, dass die Stadt für allgemeine Rahmenbedingungen, wie z. B. die verkehrstechnische Erschliessung oder die Nutzung des öffentlichen Raums zuständig ist. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt sein, dem Detailhandel Tipps zu geben, wie Schaufenster besser ausgestaltet werden müssen. Derartige Themen muss der Detailhandel selbst klären. Es ist aber wichtig, dass die Stadt mit dem Detailhandel in Kontakt steht, um dessen Bedürfnisse zu kennen. Denn bezüglich Nutzung, Freiraum oder Verkehr hat die Stadt durchaus einen Einfluss, der sich auf den Detailhandel auswirkt. Übernimmt ein City-Manager Aufgaben, welche auch im allgemeinen Interesse der Stadt liegen, ist selbstverständlich eine entsprechende finanzielle Beteiligung seitens der Stadt gerechtfertigt.

### **Partizipative Prozesse und daraus resultierende Konzepte**

Um den Strukturwandel in der Altstadt anzugehen, erstellte Delémont im Rahmen eines partizipativen Prozesses eine Strategie mit einem Massnahmenplan. Beim partizipativen Vorgehen waren verschiedene Gruppierungen beteiligt. Unter anderem waren in einer Begleitgruppe der Verband der Ladeninhaber von Delémont, die Vereinigung der Einwohner der Altstadt, die Gastwirte der Altstadt, die jurassische Sektion des Schweizer Heimatschutzes sowie die Polizei vertreten. So wählte auch Delémont, wie Aarau, einen Ansatz, bei welchem aktiv das Gespräch mit den Akteuren gesucht wurde, was in diesem Sinne unterstreicht, dass eine Vielzahl von Akteuren Einfluss auf die Altstadtentwicklung hat. Delémont arbeitete in diesem Zusammenhang mit dem Netzwerk Altstadt zusammen und nutzte das Instrument der Nutzungsstrategie. Im Falle Delémonts fanden Workshops und Einzelgespräche statt, deren Ergebnisse in ein Leitbild bzw. Massnahmenplan eingeflossen sind. Beim Massnahmenplan ist jeweils ein zeitlicher und finanzieller Rahmen gegeben und die Zuständigkeit definiert. Egal, auf welche Art und Weise Akteure miteinbezogen werden: Letztlich sind klare Vorgaben wichtig, um ein Projekt voranzubringen. Im Falle Aaraus liegt beispielsweise ein Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2005 vor. Bei diesem Konzept sind verschiedene Ziele formuliert, ohne dass aber klare Verantwortlichkeiten oder Zeiträume definiert sind. Das Konzept funktionierte häufig lediglich als Argumentationsstütze für bestimmte Projekte und wurde hierfür situativ herangezogen. Auch wurden im Konzept viele Ziele geäussert, ohne dass Schwerpunkte gesetzt wurden. An dieser Stelle sei die Annahme geäussert, dass dieses Fallbeispiel kaum einzigartig ist und auch andernorts Konzepte aufgrund fehlender Schwerpunktsetzung und mangels Controlling in der Schublade landeten. Umso wichtiger ist es, dass auch entsprechende Vorhaben im Altstadtkontext – und in der Stadtentwicklung allgemein – mit konkreten zeitlichen Angaben verknüpft sind und klare Zuständigkeiten herrschen. (STADT AARAU 2004; JAQUIER 2012, Tagungsreferat)

Es sei erneut betont, dass es im Nachhinein stets einfach ist, Konzepte und Vorhaben zu kritisieren. Wie das Stadtentwicklungskonzept Aarau in den ersten Jahren nach Verabschiedung wirkte, kann der Verfasser nicht beurteilen. Zudem muss gesagt sein, dass auch Konzepte mit konkreten Zeitplänen und Verantwortlichkeiten wirkungslos sein können, wenn der politische Wille fehlt.

### **Nicht-städtische Massnahmen**

Der Annahme folgend, dass der Detailhandel eine gewisse Eigenverantwortung hat, gibt es durchaus auch Beispiele, bei denen der Detailhandel selber aktiv wurde. Neben dem Zentrum Aarau, welches in Eigenregie die Situation des städtischen Detailhandels untersuchte, wurden auch in Burgdorf die lokalen Akteure selber aktiv und erarbeiteten konkrete Massnahmen bezüglich der Altstadtentwicklung. In Burgdorf entstand 2010 ein Altstadtkonzept, welches unter anderem das Ziel beinhaltet, die Leerstände in den Hauptgassen von 20 auf 5 bis ins Jahr 2016 zu reduzieren. Neben der Erstellung eines Leerstandsverzeichnis geht es auch um konkrete Marketingmassnahmen. Die Stadt soll durch die gezielte Ansiedlung von Spezialitätenläden und Betrieben des Kunsthandwerks ein neues Profil erhalten. Erstellt wurde das Konzept von pro Burgdorf, einem Verein, der sich für die Erhaltung der Einkaufs- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung der Stadt einsetzt. Das konkrete Altstadtprojekt wird von einem Gönnerverein unterstützt. Finanziell wird das Projekt von Privaten, der Stadt und der Burgergemeinde getragen. Jährlich sollen so ca. 200'000 CHF zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die Leerstände ist das Projekt auf Kurs: Im November 2012 wurden zehn Leerstände gezählt, wobei bei drei Leerständen bereits ein neuer Mieter in Aussicht war. (ALTSTADT BURGENDORF PLUS 2011; KUNZ 2012, Tagungsreferat; PRO BURGENDORF [O.J.])

Sowohl das Beispiel Burgdorf als auch die Situation in Aarau zeigen, dass derartige Massnahmen wesentlich mit Einzelpersonen respektive einzelnen Vereinen zusammenhängen, welche die Bereitschaft haben, sich selber aktiv in die Diskussion einzubringen und nicht nur einseitig Forderungen an die Stadt stellen. Gemeinden, welche in der glücklichen Situation sind, dass sie einen lokalen Detailhandelsverein aufweisen, sind diesbezüglich in einer günstigeren Ausgangslage. Diese Vereine haben eine gewisse Schlagkraft und können so auch Projekte, wie z.B. einen City-Manager, von sich aus auf die Beine stellen. Die finanzielle Beteiligung der Stadt Burgdorf zwecks Altstadtförderung kann auch als Massnahme betrachtet werden, welche eine unerwünschte Entwicklung abwendet. Denn durch die gezielte Leerstandsvermittlung im Sinne des Konzeptes kann sichergestellt werden, dass nicht zweifelhafte Nutzungen Einzug halten.

### **Städtische Aufwertungsmassnahmen**

Aufwertungen der Stadt, zum Beispiel durch Investitionen in die Gestaltung des öffentlichen Raums oder in die Verkehrsinfrastruktur, können die lokale Situation für den Detailhandel verbessern. Durch die Attraktivitätssteigerung können unter Umständen wieder mehr Menschen in das Zentrum gelockt werden. Ferner ist es möglich, auch die Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum oder in Zentrumsnähe zu verbessern, was ebenfalls positive Effekte haben kann. Allerdings hängt es von vielen Faktoren ab, inwiefern Aufwertungsmassnahmen tatsächlich etwas bringen. So nützt mancherorts die schönste Aufwertung aufgrund von verändertem Einkaufsverhalten nichts. Zudem besteht auch die Gefahr, dass trotz Aufwertungsmassnahmen nicht die gewünschte Nutzung erfolgt. Ein Negativbeispiel in dieser Hinsicht bildet die aktuelle Situation der Clarastrasse in Basel. Im Jahr 2003 fand eine Umgestaltung statt, in deren Kontext von einer zukünftigen Flaniermeile gesprochen wurde. Aktuell finden sich in der Clarastrasse viele günstige Kleider- und Lebensmittelgeschäfte, die kaum dem versprochenen Bild entsprechen dürften. Gemäss dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (svit) ist dieses Bild aufgrund der Lage nachvollziehbar. Das Umsatzpotential, welches

wesentlich mit der Kaufkraft der Kunden und der Frequenz der Passanten zusammenhängt, ist hierbei entscheidend. „Hinter der Abweichung von Wunsch und Realität steht eine falsch verstandene Vorstellung über die Wirkungszusammenhänge zwischen dem Erscheinungsbild von Allmendflächen und der Qualität der Ladenmieter.“ (svit 2012) Es ist allerdings gut möglich, dass mit dem kürzlich fertig gestellten Messeneubau auch in der Clarastrasse eine neue Dynamik entsteht und sich in diesem Sinne die Strasse derzeit in einer Zwischenphase befindet. Aktuell entspricht die Situation jedoch nicht der ursprünglichen Vision. Dies ist somit als ein Beispiel dafür zu sehen, dass behördliche Vorhaben und Konzepte nur dann eine Chance haben, wenn auch tatsächlich von privater Seite eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist. (svit 2012; BASLER ZEITUNG 2012)

Die Verkehrsberuhigung der Altstadt 2006 und die 2011 abgeschlossenen Arbeiten in den Aarauer Altstadtgassen sowie die Fertigstellung des neuen Parkhauses bei der Kaserne 2009 haben zweifellos zu einer Attraktivitätssteigerung der Altstadt geführt. Diese Aufwertungen begünstigen allerdings noch nicht bestimmte Nutzungen, da viele weitere Faktoren die Entwicklung beeinflussen. Klar ist, dass sich seit der Verkehrsberuhigung die Nutzungskonflikte intensiviert haben.

### **Aufgabe des Detailhandels**

Ein Ansatz, der manchen Detaillisten abschrecken mag, ist nichts zu tun. Denn es kann Situationen geben, in welchen die Lage für den Detailhandel in einem bestimmten Ort oder Quartier hoffnungslos ist. Und in diesem Sinne sind dann sogenannte Revitalisierungsmassnahmen Zeit-, Energie- und Geldverschwendung. Revitalisierung bedeutet nämlich meist, dass man zu einem bestimmten Zustand zurück möchte. Es kann aber sein, dass dies mancherorts aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der gesellschaftlichen Einkaufsmentalität, wirklich nicht mehr möglich ist. In diesem Falle sind die Ansätze und Werkzeuge des Netzwerks Altstadt hilfreich. Diese zielen auf ökonomisch tragbare Lösungen unter Vermeidung von Nutzungskonflikten. Durch den Ausbau der Wohnnutzung in den oberen Geschossen einer Altstadtliegenschaft kann die Erdgeschossnutzung quersubventioniert werden, so dass die günstige Abgabe der Erdgeschossnutzung möglich ist. So können unter Umständen doch Geschäfte gefunden werden oder aber andere Nutzer, wie z. B. ein Büro oder eine Werkstatt, die ins Erdgeschoss einziehen und so eine für das Stadtbild und den Eigentümer undankbare Leerstandssituation abwenden. (NETZWERK ALTSTADT 2008, S. 8f.)

## **8.3 Nutzungskonflikte**

Aus Sicht der in den Altstädten ansässigen Bevölkerung bildet der Nutzungskonflikt mit der zunehmenden Nachtnutzung das Hauptproblem. Im Folgenden seien Handlungsmöglichkeiten, geordnet nach ihrer zeitlichen Wirksamkeit aufgezeigt.

### **Kurzfristig**

Kurzfristige Lösungen sind lediglich in zwischenrechtlichen Bereichen zu finden, z.B. durch Abmachungen, welche zwischen der Stadt und Clubbetreiber getroffen werden. Inwiefern diesbezüglich überhaupt Absprachen möglich sind bzw. eine Bereitschaft besteht, sich betrieblich einzuschränken oder Geld für Massnahmen auszugeben, sei dahingestellt. Allenfalls kann ein Gespräch mit der Stadt ein Auslöser sein, dass sich die Clubbetreiber ihrer Verantwortung bewusst werden, dass sie indirekt für Lärm, Littering und Vandalismus verantwortlich sind. Entsprechende von ihnen durchgeführte Massnahmen könnten ihr Image und ihren Rückhalt in der Bevölkerung verbessern. Es ist allerdings möglich, dass derartige Gespräche keinen konkreten Nutzen bringen, da allenfalls die Bereitschaft, etwas freiwillig zu tun, gering ist. So gibt es durchaus – hier nicht näher genannte – Fallbeispiele, wo

derartige Gespräche stattgefunden haben, ohne dass eine konkrete Lösung resultierte. In Aarau wäre es allerdings dennoch angebracht, ein Gespräch mit den Clubbetreibern anzusetzen. Diese waren zwar bei der Entwicklungs- und Ergebniskonferenz dabei, dennoch könnte es aber eine gewisse Signalwirkung haben, wenn die Stadt gezielt mit den entsprechenden Geschäftsinhaber/-innen das Gespräch sucht. Bei bisherigen Gesprächen waren immer auch andere Akteure dabei, was manchmal dazu führte, dass bereits geäusserte Vorwürfe seitens der Bewohner/-innen einfach wiederholt wurden. Dies ist zwar eine nachvollziehbare Haltung, bei Gesprächen allerdings nicht zielführend. Ein Gespräch mit nur diesen Akteuren entspricht den Partizipationserkenntnissen, dass die Angebote der Zielgruppe angepasst werden müssen (SELLE 2005, S. 479f.). Allfällige Gespräche mit den Bar- und Clubbetreiber/-innen in Aarau müssten einen klar definierten und möglichst geringen Umfang aufweisen. Nach einer allfälligen allgemeinen Standortbestimmung in einer ersten Sitzung müssten spätestens bei einem zweiten Treffen konkrete Massnahmen stehen. Bei informellen Gesprächen besteht die Gefahr, dass sie – auch in institutionalisierter Form – zum Selbstzweck existieren und keine Resultate folgen. In diesem Sinne sind runde Tische, wie sie an der Entwicklungskonferenz gefordert wurden, kritisch zu sehen. Klare Ziele und ein städtischer Durchsetzungswille sind zwingende Elemente derartiger Gespräche. Für Aarau stellt sich die Frage, was die Stadt von den Clubs – auf freiwilliger Basis - erwarten könnte. Ein mögliches Thema bilden die Öffnungszeiten für die Aussengastronomie. Falls diese für 2013 noch nicht entsprechend reguliert werden, könnte allenfalls erreicht werden, dass ein oder mehrere Lokale freiwillig ihre Aussennutzung für einen bestimmten Zeitraum einschränken.

In Aarau fällt weiter unter die Kategorie der kurzfristigen Möglichkeiten, den Bundesgerichtsentscheid bezüglich der Aussennutzung umzusetzen. Aussennutzungen von Gastronomiebetrieben oder Bars wären also baubewilligungspflichtig. Dies bedeutet allerdings einen Mehraufwand, bei welchem fraglich ist, ob dieser ohne weiteres schnell bewerkstelligt werden kann. Zudem ist zu sehen, dass eine Regulierung der Aussennutzung zwar eine Entschärfung der Situation bringen kann, das Lärmproblem dadurch aber nicht gelöst wird. Schliesslich halten sich auch in den wärmeren Monaten viele Personen im öffentlichen Raum auf, ohne dass sie einen Club oder eine Bar betreten (UMBRICHT 2012, Gespräch).

### **Mittelfristig**

Mittelfristige Änderungen können durch gesetzliche Anpassungen erreicht werden. So ist beispielsweise ein Polizeigesetz denkbar, welches, nach dem Vorbild von Chur, den Alkoholkonsum im öffentlichen Raum ab einer bestimmten Uhrzeit verbietet. Inwiefern dies aber politisch mehrheitsfähig ist, sei dahingestellt. Zudem zeigt das Beispiel Chur, dass ein restriktiveres Polizeigesetz kein Wundermittel ist. Auch Chur ist weiterhin von Lärm, Littering und Vandalismus betroffen. (STADT CHUR 2009) Entschärfend können auch Instrumente wie das Basler GASBI wirken. Hierbei ist die grosse Transparenz der entsprechenden Information ein wesentlicher Vorteil. Bei einer allfälligen Übernahme der Grundidee muss beachtet werden, dass der Aarauer Zentrumsbereich vergleichsweise klein ist. Eine Beschränkung auf den Altstadtperimeter wäre somit kaum sinnvoll.

### **Langfristig**

Gesetzlich wird die Nutzung über einen entsprechenden Nutzungsplan geregelt. Wenn dieser, wie im Falle Aaraus, keine klaren Vorgaben gibt, bleibt nur die Möglichkeit einer Gesamt- oder Teilrevision. Hierbei stellt sich die politische Frage, wie der Nutzungskonflikt gelöst werden soll. Die eine Möglichkeit ist eine Anpassung des Nutzungsplans, so dass die lärmintensiven Nutzungen aus dem Perimeter verbannt werden. Die Alternative ist das bewusste Zulassen der Nutzungen. Diese Lösung



ist zwar kaum im Sinne der Anwohner/-innen, aber letztlich auch eine zulässige Möglichkeit. Zweifellos ist das gesellschaftliche Bedürfnis nach offenen Lokalen bis in die frühen Morgenstunden vorhanden. In diesem Sinne wäre es auch legitim, entsprechende Zonen zu erlassen.

Ebenfalls auf der eher langfristigen Ebene steht die aktive Kommunikation der erwünschten Entwicklung, so wie dies in Aarau momentan durchgeführt wird. Grundsätzlich schliesst diese Vorgehensweise überhaupt nicht rechtlich verbindlichere Instrumente aus, diese können sich durchaus ergänzen. Der zentrale Grundgedanke der aktiven Kommunikation besteht darin, die erwünschte Altstadtentwicklung klar, transparent und offen zu kommunizieren, so dass sich die Nutzungen im Optimalfall nach den Vorgaben richten. Sowohl aus Eigentümer- als auch aus Geschäftsinhaberperspektive wäre es je nach dem zu riskant etwas zu realisieren, das der langfristigen Altstadtausrichtung diametral entgegensteht. Somit werden im Optimalfall von vornherein bestimmte ungeeignete Standorte gemieden. Zudem können behördenverbindliche Vorgaben auch Auswirkungen auf die Bewilligungspraxis haben, wobei sich dann im Falle einer juristischen Auseinandersetzung zeigen müsste, inwiefern derartige Planungsinstrumente rechtlichen Angriffen standhalten würden. Die Konzeptpläne der Stadt Aarau als weiches Planungsinstrument haben weitgehend einen weisenden Charakter. In grösseren Gemeinden, wo Gesprächsplattformen mit Eigentümer/-innen kaum realisierbar sind, muss die Vorgabe von der Politik kommen und entsprechend deutlich kommuniziert werden. Auch wenn dieses Instrument eher langfristig seine Wirkung entfaltet: Die Realisierungszeit ist vergleichsweise kurz. Zudem bietet ein weiches Instrument wie die Konzeption Altstadt auch eine grosse Flexibilität, da gesellschaftliche und räumliche Veränderungen berücksichtigt werden können und einfache Korrekturen unkompliziert möglich sind. Allerdings sollten Änderungen nicht zu häufig durchgeführt werden, da ansonsten die Idee, dass die aktive Kommunikation Planungssicherheit bringt, stark relativiert würde.

Unter die Kategorie langfristige Lösungsmöglichkeiten fällt auch der Vorschlag, einen alternativen Standort für die lärmintensiven Nachtnutzungen zu suchen. Häufig steht diese Forderung auch in Kombination mit dem Vorschlag, Industriezonen entsprechend neu zu nutzen. Die Idee, lärmintensive Nachtnutzungen in Nicht-Wohngebiete umzusiedeln, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allgemein muss bezüglich dieser Forderung einiges beachtet werden. Grundsätzlich stellt nämlich nicht nur die eigentliche Nutzung ein Lärmproblem dar, sondern wesentlich auch die Wege zwischen dem entsprechenden Standort und dem Bahnhof oder aber allenfalls zu den Parkplätzen. Ferner zeigt sich, dass auch in den Umlandgemeinden Heimkehrende für Lärm sorgen können. Bei einer Verlagerung des Clubstandorts besteht also die Gefahr, dass sich das Lärmproblem verschiebt, nicht aber löst. Ein weiterer Faktor ist die Perspektive der Bar- und Clubbetreiber. Denn aus ihrer Sicht kann nicht künstlich ein Alternativstandort geschaffen werden. Die Altstadtatmosphäre ist somit aus ihrer Sicht ein wesentlicher Standortgrund. In Aarau wurde die Idee einer Verlagerung an einen Alternativstandort bereits bei der Entwicklungskonferenz im Mai 2011 geäussert. Im März 2012 bei der Ergebniskonferenz wurde die Forderung bekräftigt. Der Stadtrat beschloss im Juli 2012 die Suche nach einem Alternativstandort. Bruno Nüsperli, vom VAA, fordert auf seiner Plattform „wirsinddasvolk“ ebenfalls eine Verlagerung: „Tatsächlich wäre die Zeit für ein solches Vorhaben günstig. Zum einen, weil gegenwärtig große Flächen im Torfeld zur Disposition stehen. Eine solche Chance kommt kaum wieder, aber sie wurde bisher nicht genutzt. Bereits sind im Torfeld Süd Wohnblöcke geplant - notabene in der Nähe des kommenden Fussballstadions; damit scheidet dieses Gebiet wohl aus. Torfeld Nord hingegen ähnelt einer Industriebrache, ist praktisch unbewohnt und bisher unverplant.“ (WIR SIND DAS VOLK.CH [O.J.]

Abbildung 39 zeigt potentielle Alternativstandorte in Aarau. Hierbei ist zu sehen, dass die Gebiete verschiedenen Eigentümern gehören. Die Stadt kann nicht einfach verordnen, dass diese ihre Grundstücke für Clubs und Bars nutzen. Wenn es nicht im Interesse der Eigentümer/-innen ist und diese andere Pläne haben, dann kann es gut möglich sein, dass dort kein Club entsteht.

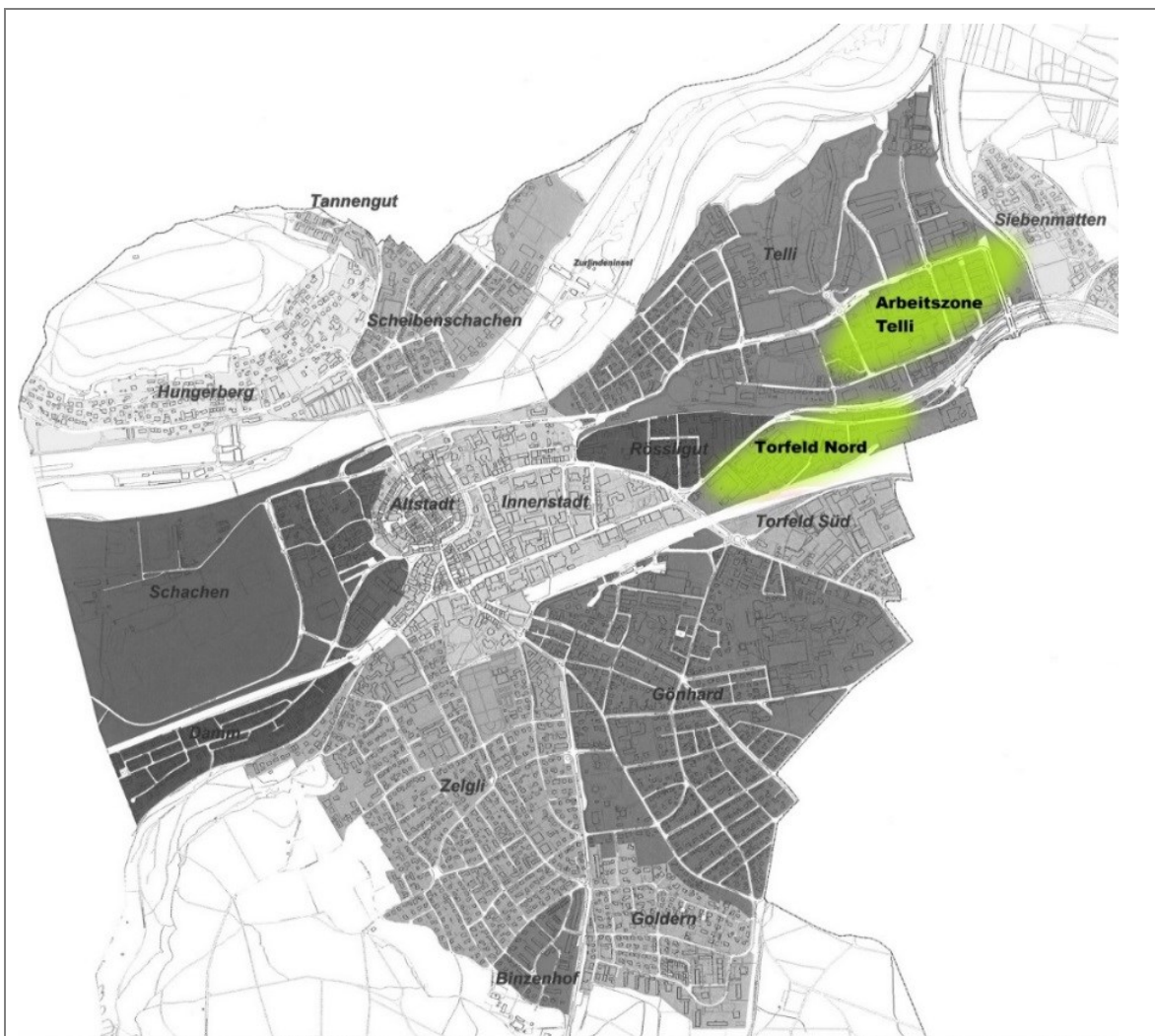


Abbildung 39: Mögliche Alternativstandorte für Clubs und Bars in Aarau.

Der Stadtteil Rohr ist auf der Karte nicht abgebildet.

Eigene Abbildung im Rahmen der Projektarbeit. Kartengrundlage: GIS AARAU (o.J.).

Da Eigentümerstrukturen in Industrie- und Gewerbearealen im Vergleich zur Altstadt meist weniger komplex sind, können auch Absprachen zwischen den Eigentümern einfacher stattfinden. Aus dem Gestaltungsplan Torfeld Nord hervor, dass durchaus auch Wohnnutzungen denkbar sind (STADT AARAU/KANTON AARGAU 2012, S. 8). Insofern ist die Bezeichnung unverplant für das Torfeld Nord nicht zutreffend. Wobei möglicherweise hier von städtischer Seite noch gewisse Handlungsmöglichkeiten vorhanden sind. Im Gegensatz zur Arbeitszone Telli hätte dieses Gebiet allerdings den Vorteil, dass es besser erschlossen ist respektive erschlossen sein wird. Im Gebiet Telli besteht bereits das KIFF - Kultur in der Futterfabrik, welches ein wichtiger Veranstaltungsstandort bildet und ebenfalls in der Umgebung bereits für Lärmklagen gesorgt hat. Eine Verlagerung in dieses Gebiet bleibt mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht ohne Folgen für die Wohnnutzung in der Umgebung. Allenfalls wären dort die Folgen weniger deutlich spürbar. Folglich ist es keine leichte Aufgabe, einen Alternativstandort

zu bestimmen. Auch in anderen Städten dürfte es ein Problem sein, einen optimalen Alternativstandort zu finden. Verlagerungswünsche seitens der Anwohner sind zwar verständlich, folgen aber häufig dem Sankt-Florians-Prinzip respektive der Not-In-My-Back-Yard-Haltung NIMBY. Dieses Prinzip bezeichnet die Haltung, dass eine bestimmte Nutzung grundsätzlich in Ordnung ist, nicht aber vor der eigenen Haustüre sein sollte. Das grundsätzliche Bedürfnis bezüglich der Ausgehkultur wird also nicht infrage gestellt, es soll nur nicht im eigenen Quartier ausgelebt werden, im Falle Aaraus der Altstadt. Wird tatsächlich eine Verlagerung bezweckt, besteht die Gefahr, dass sich bei einem nicht geeigneten Standort einfach andere Bewohner/-innen als bisher benachteiligt fühlen. (AARGAUER ZEITUNG 2011a; SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND 2012a, S. 24; STADT AARAU 2011, S. 7, 8 u. 12; STADT AARAU 2012, S. 7)

Eine Verdrängung der Nutzung aus der Altstadt ohne Alternativstandortvorgabe führt ebenfalls nicht zur Problemlösung. Denn meist entwickelt sich dann einfach anderswo unkontrolliert die entsprechende Nutzung. Dies zeigt sich am Beispiel Thun. Dort entwickelte sich 1995 ein ehemaliges Industrieareal als Übergangsnutzung zur Partymeile mit überregionaler Ausstrahlung. Mit dem Abriss der Gebäude und dem Beginn der Neubebauung intensivierte sich die entsprechende Nutzung der Thuner Altstadt, was zu den entsprechenden Nutzungskonflikten führte. (SELVE [o.J.]

## 8.4 Einflussmöglichkeiten der Politik/Verwaltung im Überblick

Nachfolgend sei eine zusammenfassende Übersicht über die Handlungsmöglichkeiten der Politik/Verwaltung gegeben. Dabei sollen die verschiedenen im Text erläuterten Beispiele nochmals übersichtlich aufgelistet sein. Es wird keinesfalls Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Wie schnell die Massnahmen umgesetzt werden können, hängt sehr stark von der jeweiligen lokalen Situation ab. Zeitliche Einflussfaktoren sind unter anderem:

- Die personellen und finanziellen Ressourcen, die zur Verfügung stehen. Bei knappen finanziellen Ressourcen kann ein angefangenes Projekt auf einen anderen Zeitpunkt verschoben werden.
- Behördenabläufe. Arbeitet lediglich eine Abteilung an einem Thema oder besteht die Tendenz, dass viele Abteilungen zusammen an einem Thema arbeiten.
- Die Prioritätensetzung des jeweiligen Projekts.
- Allenfalls rechtliche und politische Prozesse bis zur Umsetzung in Form von Einsprachen und Referenden.

Art der Einflussmöglichkeit	Erläuterung	Fallbeispiel(e)	Vorteile	Nachteile
BNO-Änderung (=grundeigentümer-verbindlich)	Total- oder Teilrevision des Zonenplans; allenfalls Einrichten von entsprechenden Ausgehzone	BNO-Aarau; Planungszone Lichtensteig	Klarheit bzgl. erwünschter und unerwünschter Nutzungen sowie Rechtssicherheit	Löst Probleme mit bestehenden Einrichtungen nicht, ungeeignet für schnelle Problementschärfung. Eine Totalrevision dauert mehrere Jahre und bietet viel politischen Zündstoff → Einsprachen.
Behördenverbindliche Pläne	Erstellen/Modifizieren von behördenverbindlichen Plänen	Boulevardplan Basel, welcher die Öffnungszeiten von Gastronomiebetrieben in der Innenstadt regelt.	Keine komplizierten Verfahren bei Ausarbeitung; kann leichte Entschärfung und v.a. Klarheit für künftige Lokalbetreiber/-innen bringen.	Je nach Thema sind rechtliche Auseinandersetzungen möglich.
Konzeptpläne	Erstellen von Konzeptplänen, welche räumliche Schwerpunkte setzen – aktive Kommunikation wichtiger Bestandteil.	Konzeption Altstadt Aarau	Einfach zu erstellen; schafft bei aktiver Kommunikation Transparenz.	Keine Rechtssicherheit, allenfalls Aufbau einer geeigneten Kommunikationsplattform in Form einer eigenen Internetseite erforderlich → müsste zwecks Aktualität laufend betreut werden. Keine generelle Aussage möglich
Gesetze und Reglemente	Anpassung von Gesetzen, Reglementen und Richtlinien  Alkohol- und Ausgehverbote (Restriktive Gesetze)	GGG Kanton Bern: Möglichkeit der Inpflichtnahme von Bar- und Clubbetreiber/-innen  Chur, Kehrsatz	Keine generelle Aussage möglich. Bei finanzieller Inpflichtnahme von Bar-/Clubbetreiber/-innen verursachergerechte Abwälzung von Kosten. Erhöhtes subjektives Sicherheitsgefühl. Kann kurzfristig umgesetzt werden.	Verlagerung in andere Gebiete (in- oder ausserhalb der Gemeinde) möglich → keine nachhaltige Lösung. Bei heiklem Inhalt: Gefahr der politischen Ablehnung. Referendum möglich.
Polizeiliche Massnahmen	Einsatz von mehr Sicherheitskräften; allenfalls private Sicherheitsdienste	Thun	Bieten Handhabe für schwierige Fälle. Gebietsweise Entschärfung von Problemen möglich. Bei finanzieller Inpflichtnahme von Bar-/Clubbetreiber/-innen verursachergerechte Abwälzung von Kosten.	Kostenintensiv. Kann zu Verlagerung von Problemen führen. Private Sicherheitsdienste nicht unumstritten.
Immissionsverfahren	Lärmgutachten aufgrund von Vor-Ort-Begehungen	Kofmehl Solothurn	Verbesserungen für Anwohnerschaft durch Auflagen (wie z. B. eingeschränkte Öffnungszeiten oder Massnahme für Lärmschutz) möglich	Langwierige juristische Auseinandersetzung sehr wahrscheinlich → wirkt eher mittelfristig
Bewilligungsverfahren und Auflagen	Baubewilligungsverfahren bei Boulevardrestaurants	Zürich  Vorschlag Rechtsgutachten Aarau (Gysi 2013)	Klares Verfahren – Einsprachemöglichkeit für Nachbarn Basiert auf bestehenden Grundlagen	Bei Umstellung auf Baubewilligungsverfahren grösserer Aufwand, allenfalls viele Einsprachen Grundsätzlich keine. Kann Problem nur bei jenen Betrieben entschärfen, die ihr Nutzungskonzept unerlaubt modifiziert haben.
	Verschärfte Auflagen bei Erteilung von Bewilligungen für Clubs und Bars	-	Gewisse Probleme können von vornherein vermieden werden, z.B. dass Raucher Getränke auf die Strasse nehmen und sich so lange draussen aufhalten.	Trifft lediglich neue Betriebe
	Einfache Verfahren – aktive städtische Haltung	Delémont	Gezielte Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen möglich. Direkter Kontakt zu Akteuren.	Zeitaufwendig.
Kommunikative Prozesse	Runde Tische	Eigentümerforum Lichtensteig	Kann Verantwortungsbewusstsein wecken und positive Dynamik auslösen. Abmachungen (Gentlemen's Agreement) als mögliche Resultate. Vergleichsweise geringer Zeitaufwand bei klarer Zielsetzung.	Keine Rechtssicherheit, Leerlauf möglich. Es besteht Gefahr, dass runde Tische zum Selbstzweck weiter existieren
	Grossgruppenkonferenzen	Entwicklungs- und Ergebniskonferenz Altstadt Aarau	Die Meinungen von vielen unterschiedlichen Akteuren können so mit vergleichsweise geringem Aufwand zusammengetragen werden.	Kann hohe Erwartungen bei Bevölkerung wecken; es kann Eindruck entstehen, dass Vieles schnell umsetzbar sei.
Aktive Landpolitik	Kaufen und Verkaufen von Land/Liegenschaften. Allenfalls direkter Kontakt mit verschiedenen Akteuren (z. B. eine Ladenkette)	Delémont/Biel	Gezielte Konzentration von verschiedenen Nutzungen (wie z. B. Einkaufen) möglich	Braucht sowohl genügend finanzielle als auch zeitliche Ressourcen
Nutzung städtischer Liegenschaften	In stadteigener Liegenschaft gezielt bestimmte Nutzung ansiedeln, beispielsweise Ankernutzer für Attraktivität Detailhandel.	-	Akzentsetzung möglich, so dass positiver Effekt für Umgebung entsteht → weitere passende Unternehmen in Umgebung	Allenfalls finanzielles Entgegenkommen zwecks gewünschter Ansiedlung nötig. Zudem: keine Garantie, dass gewünschter Effekt eintritt.
Aufwertungsmassnahmen	Strassenabschnitt attraktiver gestalten. Bessere Beschilderung/Fusswegführung.	Basel Clarastrasse; Altstadt Aarau	Gebiet gewinnt an Attraktivität. Kann Folgeinvestitionen auslösen. Beschränkt sich Massnahme auf bessere/neue Beschilderung: sehr günstig.	Lange und teure Umsetzung, wenn ganze Strasse umgestaltet wird. Keine Garantie, dass Gebiet sich in gewünschte Richtung entwickelt.

Abbildung 40: Übersicht Einflussmöglichkeiten Politik/Verwaltung.  
Eigene Abbildung.



## 9. Fazit

Altstädte weisen durch ihre zentrale Lage und die enge Bebauung häufig eine grosse Nutzungsvielfalt auf, was in der Konsequenz auch grosses Konfliktpotential birgt. Mit der Nutzungsvielfalt verbunden ist eine Vielzahl von Akteuren, welche auf die Entwicklung einen Einfluss haben. Die Verwaltung und Politik hat in diesem Kontext zwar eine wichtige Bedeutung, dennoch ist sie als ein Akteur neben vielen weiteren zu sehen. Bezüglich der Frage, welche Nutzungen in der Altstadt und insbesondere in der Aarauer Altstadt erwünscht und sinnvoll sind, wurde vom Verfasser bewusst keine klare Aussage gemacht. Anhand der historischen einleitenden Informationen zeigt sich, dass Altstädte stets einem Wandel unterworfen waren und auch heute noch sind. Der Wandel trifft einerseits die unmittelbare Funktion, andererseits aber auch die Wahrnehmung seitens der Gesellschaft. So ist auch der ideelle Wert, welcher historischen Zentren zugemessen wird, nicht zu unterschätzen. Aus dem Wandel lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass bezüglich der künftigen Nutzungen von historischen Ortskernen eine offene Haltung herrschen sollte. Alles soll und darf theoretisch möglich sein. Selektive historische Argumente sind im Kontext Stadtentwicklung deplatziert. Sie beziehen sich meistens auf eine Momentaufnahme in der Geschichte und idealisieren diese zwecks Bewahrung des Ist-Zustandes. Städte waren und sind immer ein Abbild der gesellschaftlichen und sozialen Verhältnisse. So sollte grundsätzlich jede Entwicklung der Altstadt möglich und denkbar sein. Die offene Haltung bezieht sich hier auf die grundsätzlichen Möglichkeiten der unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen. Damit ist nicht gemeint, dass keine strategischen Vorgaben gemacht werden sollen. Im Hinblick auf die Frage, wie eine zielgerichtete Entwicklung erreicht werden kann, wurden einleitend drei Thesen aufgestellt.

Die **erste These** lautete, dass für eine optimale Altstadtentwicklung klare strategische Vorgaben seitens der Exekutive, welche offen und deutlich kommuniziert werden, elementar sind. Diese sollten sich möglichst auf die Bevölkerung stützen. Allerdings ist ein repräsentativer Miteinbezug aller an der Altstadtentwicklung beteiligten Akteure nicht möglich.

Die Wichtigkeit der klaren Vorgaben und der offenen Kommunikation zeigt sich an den Forderungen der partizipativen Veranstaltungen, welche die Stadt Aarau durchgeführt hat. Klare Vorgaben seitens der Exekutive sowie Bekenntnisse zu bestimmten Bereichen waren vielfach geäusserte Anliegen. Sie sind wichtig für Eigentümer/-innen, da diese entscheiden müssen, ob eine entsprechende Nutzung langfristige Perspektiven hat oder aber vielleicht an einem anderen Ort besser aufgehoben wäre. Aber auch für jene, welche ein Laden oder ein Gastronomiebetrieb eröffnen wollen, sind klare Rahmenbedingungen elementar. Schliesslich geht es für jene Akteure um die Frage, ob es sich zu investieren lohnt. Wenn absehbar ist, dass das entsprechende Gebiet für eine Nutzung ungeeignet ist, wird im Regelfall ein alternativer Standort gesucht. Das Beispiel Delémont zeigt, dass es nicht nur klare, sondern auch aktive Kommunikation und Taten für eine erwünschte Entwicklung braucht. Die Stadt Delémont förderte aktiv jene Standorte für Geschäfte, welche sie als geeignet empfunden hat. Der zweite Teil der These zielt auf die demokratische Legitimation einer Altstadt-Strategie. Es ist kaum möglich, mit vernünftigen Aufwand ein repräsentatives Meinungsbild bezüglich der Altstadtentwicklung zu erreichen. Eine Gemeinde hat nicht beliebig viele finanzielle und zeitliche Ressourcen, was häufig verhindert, dass umfassend partizipative Prozesse oder Befragungen durchgeführt werden. Es stellen sich grundsätzliche Probleme in den Weg: Wer kann und darf überhaupt mitentscheiden: Die Quartierbevölkerung? Die gesamte Stadtbevölkerung? Was ist mit jenen, die jünger als 18 sind oder aber in der Agglomeration wohnen, sich aber viel in der Altstadt aufhalten? Haben

diese ein Mitbestimmungsrecht oder sind nur die Altstadtbewohner/-innen legitime Ansprechpartner? Derartige Fragen zeigen die Probleme auf, wenn ein repräsentativer Miteinbezug gefordert wird. Mit partizipativen Veranstaltungen können wertvolle Inputs abgeholt werden, aber auch hieraus resultiert kein repräsentatives Meinungsbild. So waren beispielsweise bei der Altstadt-Entwicklungskonferenz in Aarau keine Personen unter 18 Jahren anwesend. Die Lösung, unterschiedliche Angebote zu schaffen, um verschiedene Zielgruppen abzuholen, scheitert meist an zeitlichen und finanziellen Ressourcen. Unabhängig der Art der Partizipation muss letztlich die Exekutive eine Entscheidung zugunsten einer Entwicklungsrichtung fällen. Sie kann sich dabei auf verschiedene Grundlagen stützen, repräsentativ wird ein Entscheid aber kaum sein. Allerdings kann sie auch nicht an den Interessen unterschiedlicher Akteure vorbei planen. Partizipative Prozesse können helfen, Widerstände abzubauen respektive die Akzeptanz seitens der Bevölkerung für Vorhaben zu erhöhen. Allerdings dürfen diese nicht als Vorwand benutzt werden, um Entscheidungen hinauszuzögern, was aber im Kontext von derartigen Veranstaltungen teilweise beobachtbar ist. Jenseits der partizipativen Veranstaltungen ist zu sehen, dass die Exekutive demokratisch gewählt wurde. Somit mag ein bestimmter Sachentscheid vielleicht nicht durch die Mehrheit der Bevölkerung abgestützt sein, allerdings ist der Entscheid – da die Exekutive gewählt wurde – demokratisch legitimiert. (HÄUSSER-MANN/LÄPPLE/SIEBEL 2008, S. 273; JAQUIER 2012, Tagungsreferat; SELLE 2005, S. 434, 448 u. 479f.; STADT AARAU 2011, S. 10 u. 12)

Die **zweite These** betonte die Wichtigkeit der akteursorientierten Kommunikation. Diese kann gemäss der These unter Umständen stärker und unmittelbarer zur Problemlösung beitragen, als dies mit rechtlich abgesicherten Planungsmitteln – wie z. B. einem Zonenplan – möglich wäre.

Anhand der Erfahrungen aus Aarau und der Betrachtung verschiedener Fallbeispiele zeigt sich diesbezüglich ein ambivalentes Bild. Für diese These spricht, dass die meisten Akteure Planungssicherheit haben möchten. In diesem Sinne können verschiedene Kommunikationsformen bereits wichtige Beiträge leisten, um eine zielgerichtete Entwicklung zu erreichen. Unterschieden werden kann zwischen einseitiger Kommunikation zwecks Orientierung über die erwünschte Entwicklung und Dialogprozessen in Form von runden Tischen, bei welchen ein oder mehrere Akteure sich mit der Kommune austauschen. Vorteil dieser Vorgehensweise ist zweifellos der zeitliche Faktor. Rechtlich abgesicherte Mittel wie ein Zonenplan benötigen viel Zeit. Es können Einsprachen eingehen und Rechtsstreitigkeiten resultieren, so dass auf Jahre hinaus keine Klarheit erreicht wird. Durch aktive Kommunikation können zielgruppengerecht Bedürfnisse von Stadt und Privaten abgestimmt werden, was auch den Weg für künftig rechtlich abgesicherte Mittel ebnen kann. Durch Gespräche können auch direkt und klar Verantwortungsbereiche abgegrenzt werden. Auch ist es möglich, dass Akteure Eigeninitiative ergreifen. Dies zeigt sich beispielsweise am Detailhandelsverein Zentrum Aarau, welcher in Eigenregie den Detailhandel in der Altstadt und im gesamten Zentrum untersucht hat. Die Resultate wurden der Stadt kommuniziert, so dass eine Abstimmung zwischen Stadt und Detailhandel möglich ist. Akteursorientierte Kommunikation kann auch heissen, mit den Clubbetreiber/-innen das Gespräch zu suchen und mit ihnen direkt ein Konzept oder praktische Massnahmen zu erarbeiten, bei welchen klar die Verantwortungsbereiche zwischen den Clubs und der Stadt abgestimmt werden. Ein Zusammensitzen mit einer bestimmten Akteursgruppe signalisiert einerseits, dass die entsprechende Gruppe wahr und ernst genommen wird, andererseits kann dadurch auch bei den Clubbetreiber/-innen ein Problem- respektive Verantwortungsbewusstsein geweckt werden. Denn das Problem mit den nächtlichen Immissionen blieb eine Zeit lang von der Aussenwahrnehmung her in Aarau unbearbeitet, was allenfalls den Eindruck erwecken könnte, dass der aktuelle Zustand in



Ordnung ist. So viel möglicherweise durch Gespräche erreicht werden kann: Das Prinzip der akteurorientierten Kommunikation hat klare Grenzen. So stellt sich die Frage, inwiefern entsprechende Betriebe bereit sind, freiwillig von sich aus Massnahmen zu ergreifen, welche zu einer Entschärfung der Nutzungskonflikte beitragen könnten. Es besteht die Gefahr, dass keine Bereitschaft besteht, konkrete Massnahmen umzusetzen und deshalb derartige Gespräche ein Leerlauf sind. Bezüglich der Gespräche ist es elementar, dass die Exekutive klare Vorgaben hat und auch bereit ist, diese durchzusetzen. Auch Klemme und Selle (2010, S. 34) betonen die Wichtigkeit, dass öffentliche Akteure konsequent an eigenen Zielen festhalten und auch entsprechend bereit sind, in bestimmten Situationen Nein zu sagen. In Bezug auf die Clubs bedeutet dies, auch auf gesetzlicher Ebene auf eine entsprechend stärkere Inpflichtnahme hinzuwirken.

Die zweite These wird auch durch die Instrumente des Netzwerks Altstadt gestützt. So beziehen die Instrumente Gassenclub und Nutzungsstrategie Akteure wie Ladeninhaber/-innen oder Eigentümer/-innen mit ein. Dabei geht es nicht nur einfach darum, Meinungen abzuholen, Ziel ist es vielmehr, einen nachhaltigen Dialog entstehen zu lassen.

**Die dritte These** setzte sich mit der Rolle der Immobilieneigentümer/-innen auseinander. Diese haben durch die Entscheidung, was in ihrer Liegenschaft geschieht, einen direkten Einfluss auf das Geschehen im öffentlichen Raum. Trotz ihrer grossen Bedeutung ist ein aktiver Miteinbezug in einen strategischen Entscheidungsprozess aufgrund der Heterogenität und der Gruppengrösse unter vernünftigen Aufwand aber kaum möglich.

Bei dieser These zeigte sich, dass die Gebietsgrösse und Eigentümerstruktur darüber bestimmen, ob Eigentümer/-innen aktiv in einen Entscheidungsprozess miteinbezogen werden können. Klar ist, dass die Gebäudenutzung den Raum beeinflusst und umgekehrt die Nutzung des öffentlichen Raums Auswirkungen auf die Gebäudenutzung hat, insofern bilden Eigentümer/-innen eine wichtige Ansprechgruppe. Im Kontext von historischen Ortskernen ist die Situation in der Regel recht komplex. Hat es die Stadtentwicklung beispielsweise bei Industriearealen eher mit einzelnen institutionellen Eigentümern zu tun, ist die Situation in der Altstadt aufgrund der kleinteiligen Besitzstrukturen anders. Private Kleineigentümer/-innen dominieren die historischen Ortskerne, institutionelle Eigentümer sind hingegen weniger anzutreffen. Im Falle eines kleinen Ortskerns und eines klar abgegrenzten Raums bietet sich durchaus die Möglichkeit, Eigentümer/-innen in den Entscheidungsprozess miteinzubeziehen. Mit rund 15 Personen kann aktiv über eine Strategie diskutiert werden. Der Gassenclub des Netzwerks Altstadt ist diesbezüglich ein zweckdienliches Instrument. Bei mittelgrossen Städten wird es allerdings schon schwieriger: Hier wären zu viele Eigentümer/-innen betroffen, was ein Miteinbezug in Form von partizipativen Veranstaltungen praktisch verunmöglicht (HASLER 2012, Gespräch). Wenn ein Problem isoliert in einem kleinräumigen Abschnitt auftritt, könnte auch in einer abgegrenzten Nachbarschaft in einem grösseren Ort ein Gassenclub durchgeführt werden. Aaraus Situation lässt dies aber wenig sinnvoll erscheinen. Als Folge dieses Umstands bietet es sich an, die gewünschte Altstadtstrategie zu veröffentlichen, so dass Eigentümer/-innen eine Orientierung bezüglich der Entwicklungsrichtung haben. Das Instrument der Konzeption Altstadt mit der zielgruppengerechten Altstadt-Internetplattform stützt sich zwar nicht auf Grundlagen seitens der Eigentümer/-innen, versorgt diese allerdings mit wichtigen Informationen. Allenfalls könnten ergänzend Gespräche mit Entscheidungsträgern hilfreiche Informationen bringen. Diesbezüglich ist es wichtig, dass öffentliche Planungsämter nicht an der Realität vorbei planen. Eine Strategie allein führt noch nicht zur gewünschten Entwicklung. Planungen mussten sich schon immer nach vielen Faktoren ausrichten, sich beispielsweise den aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten anpassen. „Nur wenn sich private Akteure finden lassen, die eigene Ressourcen (Grundstücke, Nutzungsweisen, Geld etc.) im

Sinne öffentlicher Rahmensetzungen beisteuern, bewegt sich etwas in der ‚geplanten‘ Richtung.“ (SELLE 2005, S. 18) Im Bereich der Eigentümer/-innen zeigt sich in der Schweiz ein Forschungsdefizit. Gewiss sind Know-how und Fallbeispiele bei verschiedenen Ämtern vorhanden, allerdings sind diese meist nicht publiziert und somit auch nicht in einen Gesamtzusammenhang gestellt. Gerade im Bereich der historischen Ortskerne könnten durch Gespräche mit der öffentlichen Verwaltung oder aber mit Eigentümer/-innen hilfreiche Erkenntnisse hervorgebracht werden.

Auch wenn die Vor- und Nachteile verschiedener Vorgehensweisen aufgezeigt wurden, zeigt sich, dass es bezüglich der Altstadtentwicklung kein Patentrezept gibt. Wichtig ist hierbei auch der Faktor, dass Kommunen ihre individuelle Planungskultur haben. Das bedeutet, dass sich zwei Gemeinden bei theoretisch gleicher Ausgangslage unterschiedlich verhalten können. Manche Kommunen weisen ein Denken auf, welches sich eher an Partizipation orientiert, während andernorts noch hierarchisches Planungsdenken vorhanden ist, welches sich primär auf rechtlich abgesicherte Instrumente stützt. Dabei ist es wichtig, nicht in ein Entweder-Oder-Schema zu fallen. Neue Instrumente lösen bisherige Konzepte nicht einfach ab, sondern können diese sinnvoll ergänzen (KLEMM/SELLE 2010, S. 32 u. 41). Rechtlich verbindliche Mittel sind auch heute noch elementar. Allerdings kann es allenfalls praktisch sein, neue Wege zu versuchen. Gerade im Spannungsfeld Altstadt, bei welchem viele Akteure involviert sind, bieten sich kommunikations-orientierte Herangehensweisen an.

Jenseits der Steuerungsmöglichkeiten darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Stadt gesellschaftlichen Trends ausgeliefert ist und diese wiederum mit formt. Sowohl die Schwierigkeiten des Detailhandels in Ortskernen als auch die zunehmende Nachtnutzung sind Folgen einer sich wandelnden Gesellschaft. Dabei zeigt sich, dass die beiden Themen miteinander verknüpft sind, was häufig ausser Acht gelassen wird. Wenn Läden schliessen und es schwierig ist, ein geeignetes Nachfolgegeschäft zu finden, ist es aus Eigentümerperspektive nachvollziehbar, wenn als Nachfolgenutzung ein Club oder eine Bar einzieht. Diesbezüglich ist eine Nachfrage da, beim Ladengeschäft ist möglicherweise die Gefahr gross, dass nach ein paar Monaten wieder ein Leerstand folgen könnte. Forderungen, dass in den Bereichen Detailhandel und Nutzungskonflikte die Behörden eingreifen und regulieren sollen, zeugen von einer grossen Erwartungshaltung. Beim Beispiel Nachtleben sind restriktive Massnahmen oder Verlagerungswünsche häufig lediglich Symptombekämpfungen. Der Zusammenhang zwischen den sozialen Prozessen und den räumlichen Auswirkungen wird hierbei nicht beachtet. Das Lärmproblem wird nicht gelöst, wenn letztlich einfach andere Bewohner/-innen betroffen sind. Dass in vielen Städten gut erschlossene Gebiete vorhanden sind, die sich für die Nachtnutzung eignen, ist stark anzuzweifeln. Und das theoretische Vorhandensein einer entsprechenden Fläche bedeutet noch nicht, dass sich ein Gebiet zur Ausgehmeile entwickelt. Im Grunde genommen ist ein gesellschaftliches Problem vorhanden: Lärm, Littering und Vandalismus sind weit verbreitet. Behörden haben hierbei natürlich eine Mitverantwortung, die Ursachen und Hauptverantwortung liegt aber bei der Gesellschaft respektive letztlich bei jedem selbst. Eine ähnliche Ausgangslage findet sich bei der Thematik des Ladensterbens. Die Haltung, dass die Politik nicht genug mache, um Geschäfte im Zentrum zu halten, ist häufig anzutreffen. Wenn viele Personen im Einkaufszentrum am Stadtrand, im Ausland oder im Internet einkaufen, dann hat dies Konsequenzen auf die Geschäfte in der Stadt. Künstliche Versuche, den früheren Zustand mit Geschäften wiederherzustellen, sind zum Scheitern verurteilt, da sie, in Abhängigkeit der lokalen Gegebenheiten, nicht der aktuellen Nachfrage entsprechen. In diesem Sinne sei die Behauptung gewagt, dass sowohl bei der Detailhandelsfrage als auch bei den Nutzungskonflikten sich die Situation nur dann wirklich ändert, wenn ein gesellschaftliches Umdenken stattfindet. Insofern sind auch die aktuellen Bestrebungen, ein

Alkoholverkaufsverbot ab 22 Uhr einzuführen, kritisch zu betrachten (vgl. TAGESANZEIGER 2013). Denn so wie Alkoholverbote in bestimmten Zonen zu räumlichen Verlagerungen führen, wird diese Maßnahme, so die Vermutung, lediglich zu einer zeitlichen Verlagerung des Alkoholeinkaufs führen. Zudem besteht auch immer die Möglichkeit, ein derartiges Verbot zu umgehen. Die Polizei hat kaum die Ressourcen, um diesbezüglich flächendeckende Kontrollen durchzuführen. In diesem Sinne ist eine nachhaltige Lösung der Nutzungskonflikte nur durch gesellschaftliches Umdenken möglich. Dennoch stehen die Behörden in der Pflicht, innerhalb ihres Handlungsspielraums Einfluss auf die Situation zu nehmen, so dass Klarheit bezüglich der erwünschten und unerwünschten Nutzungen herrscht. Dass diesbezüglich manchmal eine bestimmte Nutzergruppe das Nachsehen hat, lässt sich dabei nicht komplett vermeiden.



## 10. Literatur- und Quellenverzeichnis

### 10.1 Literatur; Text-, Bild- und Datenquellen

- AAR BUS+BAHN (2012): Haltestellenfahrplan Aarau Rathaus.  
URL: <http://www.aar.ch/plaene/bus/2013/rathaus.pdf>  
[Stand: 18.03.2012]
- AARGAUER ZEITUNG (2011a): "Der Entscheid fiel uns nicht leicht."  
URL: <http://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/der-entscheid-fiel-uns-nicht-leicht-110062130>  
[Stand: 23.10.2012]
- AARGAUER ZEITUNG (2011b): In der Aarauer Altstadt kocht der Boiler seit zehn Jahren.  
URL: <http://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/in-der-aarauer-altstadt-kocht-der-boiler-seit-zehn-jahren-117534803>  
[Stand: 22.06.2013]
- AARGAUER ZEITUNG (2012): Eine Gasse wehrt sich gegen die Party-Bar im „3. Stock“.  
URL: <http://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/eine-gasse-wehrt-sich-gegen-die-party-bar-im-3-stock-124133449>  
[Stand: 15.05.2012]
- AARGAUISCHE KANTONALBANK; KANTON AARGAU (2012): Aargauer Zahlen 2012.  
Online verfügbar. URL: [https://www.ag.ch/media/kanton\\_aargau/dfr/dokumente\\_3/statistik/publikationen/aargauer\\_zahlen\\_1/AGZ2012~2.zip](https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/dfr/dokumente_3/statistik/publikationen/aargauer_zahlen_1/AGZ2012~2.zip)  
[Stand: 25.06.2013]
- ALTSTADT BURGENDORF PLUS (2011): Altstadt plus: Belegung der Burgdorfer Altstadt Fact-Sheet (Alle Fakten auf einen Blick).  
URL: [http://www.burgdorf.ch/fileadmin/Stadtleben/Altstadt/Altstadt\\_plus/Altstadt\\_plus\\_-\\_Fact\\_Sheet.pdf](http://www.burgdorf.ch/fileadmin/Stadtleben/Altstadt/Altstadt_plus/Altstadt_plus_-_Fact_Sheet.pdf)  
[Stand: 07.03.2013]
- BÄRENBRINKER, V. (2012): Nachhaltige Stadtentwicklung durch Urban Governance. Berlin: Duncker & Humblot.
- BASELLANDSCHAFTLICHE ZEITUNG (2013): Die Party läuft neu wieder bis 3 Uhr weiter.  
URL: <http://www.basellandschaftlichezeitung.ch/solothurn/stadt-solothurn/die-party-laeuft-neu-wieder-bis-3-uhr-weiter-125949644>  
[Stand: 04.02.2013]
- BASEL-STADT (2006): Verfassung des Kantons Basel-Stadt.  
Online verfügbar. URL: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/1/131.222.1.de.pdf>  
[Stand: 18.03.2013]
- BASEL-VIRTUELL (o.J.): Birsig historisch.  
URL: [http://www.basel-virtuell.ch/pictures/full/17314/birsig\\_historisch.jpg](http://www.basel-virtuell.ch/pictures/full/17314/birsig_historisch.jpg)  
[Stand: 04.06.2012]
- BASLER ZEITUNG (2012): Billig statt Boulevard an der Clarastrasse.  
URL: <http://bazonline.ch/basel/stadt/Billig-statt-Boulevard-an-der-Clarastrasse/story/23975016>  
[Stand: 07.03.2013]

- BEOBACHTER (2012): Geldwäscherei. Luxuriöse Schlupflöcher für schmutziges Geld.  
 URL: [http://www.beobachter.ch/justiz-behoerde/gesetze-recht/artikel/geldwaescherei\\_luxurioese-schlupfloecher-fuer-schmutziges-geld/](http://www.beobachter.ch/justiz-behoerde/gesetze-recht/artikel/geldwaescherei_luxurioese-schlupfloecher-fuer-schmutziges-geld/)  
 [Stand: 18.03.2013]
- BGER BUNDESGERICHTSENTSCHEID (2008): BGER 1C\_47/2008.  
 Online verfügbar. URL: [http://justools.ch/index.html?/bgeunpubl\\_liste/d/informationen/bgeunpubliziert/Jahr\\_2008/Entscheide\\_1C\\_2008/1C.47\\_\\_2008.html](http://justools.ch/index.html?/bgeunpubl_liste/d/informationen/bgeunpubliziert/Jahr_2008/Entscheide_1C_2008/1C.47__2008.html)  
 [Stand: 07.06.2013]
- BMU (2008): Was ist Lärm?  
 URL: <http://www.bmu.de/themen/luft-laerm-verkehr/laermschutz/laermschutz-im-ueberblick/was-ist-laerm/>  
 [Stand: 30.06.2013]
- BMVBS/BBR (2007a): Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse. Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West? Bonn (= Werkstatt: Praxis, Heft 47).  
 Online verfügbar. URL: [http://www.manager-dat.nbank.de/\\_downloads/LTS\\_Newsletter\\_2007/BBR-2007\\_Heft47\\_DL.pdf](http://www.manager-dat.nbank.de/_downloads/LTS_Newsletter_2007/BBR-2007_Heft47_DL.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- BMVBS/BBR (2007b): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Bonn (= Forschungen, Heft 131).  
 Online verfügbar. URL: [http://www.bbsr.bund.de/cln\\_032/nn\\_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft131\\_\\_DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft131\\_DL.pdf](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft131__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft131_DL.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- BÖHME, H. (1999): Die Erfindung der „Alten Stadt“. In: Die Alte Stadt 26/3, S. 169–192.
- BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE (o.J.): Wohnflächenbedarf.  
 URL: <http://www.are.admin.ch/dokumentation/01378/04315/index.html?lang=de>  
 [Stand 27.4.2012]
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (2000): Volkszählung. VZ2000.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (2008): Betriebszählung. BZ2008.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (2011): Gebäude- und Wohnungsstatistik. GWS2011.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (2013): Familien und Haushaltsformen.  
 URL: [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/gleichstellungsatlas/familien\\_und\\_haushaltsformen/singles.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/gleichstellungsatlas/familien_und_haushaltsformen/singles.html)  
 [Stand: 08.03.2013]
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (o.J. a): Struktur der ständigen Wohnbevölkerung 1970-2011.  
 URL: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2A01&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2A01&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2)  
 [Stand: 21.03.2012]
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (o.J. b): Nomenklaturen – Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) Steckbrief.  
 URL: [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/nomenklaturen/blank/blank/noga0/vue\\_d\\_ensemble.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/nomenklaturen/blank/blank/noga0/vue_d_ensemble.html)  
 [Stand: 04.06.2012]

- BUNDESVERSAMMLUNG DER SCHWEIZERISCHEN EIDGENOSSENSCHAFT (2010): Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG).  
Online verfügbar. URL: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830267/index.html>  
[Stand: 23.06.2013]
- BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2002): Jugend im Zeitalter der Eventkultur.  
URL: <http://www.bpb.de/apuz/25687/jugend-im-zeitalter-der-eventkultur?p=all>  
[Stand: 08.03.2013]
- BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2012): Glossar. Individualisierung.  
URL: <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138404/glossar?p=73>  
[Stand: 08.03.2013]
- CERCLE BRUIT (2007): Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung durch den Betrieb öffentlicher Lokale. Vollzugshilfe vom 10. März 1999 (Änderung vom 30. März 2007).  
Online verfügbar. URL: <http://www.cerclebruit.ch/cerclebruit/publikat/gastrolaerm/Vollzugshilfe-gaststaettenlaerm-032007.pdf>  
[Stand: 18.03.2013]
- CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH (2007): Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2007. Fakten und Trends.  
Online verfügbar. URL: [http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Statistik\\_Studien/Immo\\_Zahlen\\_CS\\_2007.pdf](http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Statistik_Studien/Immo_Zahlen_CS_2007.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH (2010): Swiss Issues Branchen. Retail Outlook 2010. Fakten und Trends.  
Online verfügbar. URL: [https://www.credit-suisse.com/ch/unternehmenkmugrossunternehmen/doc/retail\\_outlook\\_2010\\_de.pdf](https://www.credit-suisse.com/ch/unternehmenkmugrossunternehmen/doc/retail_outlook_2010_de.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- DER BUND (2011): Gemeinderat gegen private Sicherheitsdienste.  
URL: <http://www.derbund.ch/bern/Gemeinderat-gegen-private-Sicherheitsdienste/story/23091087>  
[Stand: 18.03.2013]
- DER BUND (2013): Ausgangsverbot für Jugendliche.  
URL: <http://www.derbund.ch/bern/region/Ausgangsverbot-fuer-Jugendliche/story/27427156>  
[Stand: 18.03.2013]
- DER SONNTAG (2012): Detaillisten spucken in die Hände. Nr. 8, 26. Februar 2012. S. 51.
- EINWOHNERKONTROLLE AARAU (2011): Bevölkerungsdaten vom 22.02.2011. Verwaltungsinterne Daten der Stadt Aarau.
- EINWOHNERRAT DER STADT AARAU (1995): Marktreglement. Für die Stadt Aarau.  
Online verfügbar. URL: <http://www.aarau.ch/documents/Markt,%20Marktreglement.pdf>  
[Stand: 23.06.2013]
- ERNST BASLER + PARTNER AG (2010): Littering-Kosten in der Schweiz. Vorstudie zur Methodikentwicklung.  
Online verfügbar. URL: [http://www.bafu.admin.ch/abfall/01470/10814/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0NTU042I2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCGeH5\\_hGym162epYbg2c\\_JjKbNoKSn6A--](http://www.bafu.admin.ch/abfall/01470/10814/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0NTU042I2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCGeH5_hGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--)  
[Stand: 18.03.2013]

- FACHSTELLE ALTSTADT ENTWICKLUNG (2008): Stadtanalyse Aarau. Burgdorf: Netzwerk Altstadt (ehemals Fachstelle Altstadt Entwicklung). Unveröffentlichte Analyse.
- FLÜKIGER, S. (2010): Altstadtmodell für Brugg. Entwicklungsstrategie mit Wunschbildern, Leitbild und Massnahmen. Rapperswil: Hochschule für Technik Rapperswil HSR. Unveröffentlichte Masterarbeit.
- FRANK, R. (2011): Mitwirkungsprozesse bei der Stadtentwicklung – Erfahrungen aus der Praxis. In: Regio Basiliensis 52/2, S. 87-91.
- FUSSVERKEHR SCHWEIZ (2012): Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes. Regelungsvorschläge für Boulevardcafés und Warenauslagen von Verkaufsläden.  
Online Verfügbar. URL: [http://www.fussverkehr.ch/fileadmin/redaktion/publikationen/Benuetzung\\_oeff\\_Grund\\_2012.pdf](http://www.fussverkehr.ch/fileadmin/redaktion/publikationen/Benuetzung_oeff_Grund_2012.pdf)  
[Stand: 02.12.2012]
- GEMEINDE KEHRSATZ (2012): Reglement für öffentliche Sicherheit 2005.  
Online verfügbar. URL: [http://www.kehrsatz.ch/documents/Reglement\\_fuer\\_oeffentliche\\_Sicherheit\\_2012.pdf](http://www.kehrsatz.ch/documents/Reglement_fuer_oeffentliche_Sicherheit_2012.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- GEMEINDE LICHTENSTEIG (2012): Stadtentwicklung Lichtensteig.  
Online verfügbar. URL: [http://www.lichtensteig.ch/dl.php/de/508ff627793a9/Stadtentwicklung\\_Broschure.pdf](http://www.lichtensteig.ch/dl.php/de/508ff627793a9/Stadtentwicklung_Broschure.pdf)  
[Stand: 19.03.2013]
- GIS AARAU (o.J.). Verwaltungsinternes GIS der Stadt Aarau mit Zugang zu unterschiedlichen Karten. Verwaltungsinterne Daten.
- GOSSEWILER, A. (2011): Kurzbeurteilung der Immissionsproblematik in der Altstadt von Aarau aus bau- und umweltrechtlicher Sicht. Unveröffentlichtes verwaltungsinternes Dokument.
- GROSSER RAT DES KANTONS AARGAU (2010): Gesetz über das Gastgewerbe und den Kleinhandel mit alkoholhaltigen Getränken (Gastgewerbegesetz, GGG).  
Online verfügbar. URL: <https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/560>  
[Stand: 18.03.2013]
- GROSSER RAT DES KANTONS AARGAU (2011): Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG).  
Online verfügbar. URL: <https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/1016>  
[Stand: 18.03.2013]
- GROSSER RAT DES KANTONS AARGAU (2012): Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit (Polizeigesetz, PolG).  
Online verfügbar. URL: [https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/1599/pdf\\_file](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/1599/pdf_file)  
[Stand: 23.06.2013]
- GROSSER RAT DES KANTONS BERN (2010): Gastgewerbegesetz (GGG).  
Online verfügbar. URL: [http://www.sta.be.ch/belex/d/9/935\\_11.html](http://www.sta.be.ch/belex/d/9/935_11.html)  
[Stand: 09.07.2012]
- GURLITT, C. (1920): Handbuch des Städtebaues. Berlin: Der Zirkel.
- GYSI, P. (2013): Nächtliche Freizeit-Immissionen in der Altstadt von Aarau: Rechtliche Einordnung und mögliche Massnahmen zur Beschränkung. Unveröffentlichtes verwaltungsinternes Dokument des Stadtbauamts Aarau.



- HANDELSZEITUNG (2008): Detailhandel: Die fatale Gier nach noch mehr Flächen.  
 URL: <http://www.handelszeitung.ch/unternehmen/detailhandel-die-fatale-gier-nach-noch-mehr-flaechen>  
 [Stand: 14.01.2013]
- HARVEY, D. (1997): Contested Cities: Social Process and Spatial Form. In: LeGates, R. T. (Hrsg.) (2007): The city reader. London: Routledge. S. 225–232.
- HÄUSSERMANN, H.; LÄPPLE, D.; SIEBEL, W. (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- HEINEBERG, H. (2006): Stadtgeographie. Paderborn: Ferdinand Schöningh.
- HEINEBERG, H. (2008): Altstädte in England – zwischen Beharren und Wandel. In: Die Alte Stadt 35/1, S. 3-20.  
 Online Verfügbar. URL: <http://www.lwl.org/geko-download/Mitglieder/Heineberg/das12008heinebergweb.pdf>  
 [Stand: 05.06.2013]
- HERT, C.; KNECHT, P.; KYBURZ, M.; MEISTER, T.; SCALISE, A. (2012): Quo vadis Gewerbe Altstadt Aarau. Höhere Fachschule für Wirtschaft HFW Aarau. Unveröffentlichte Diplomarbeit.
- HOCHPARTERRE (2010): Eine Stadt bricht auf. Wie Biel sich am eigenen Schopf aus dem Sumpf zieht. Beilage zu Hochparterre 23/3.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.biel-bienne.ch/files/pdf1/pra\\_sm\\_hochparterre\\_biel\\_d.pdf](http://www.biel-bienne.ch/files/pdf1/pra_sm_hochparterre_biel_d.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- HTA/HSA HOCHSCHULE FÜR TECHNIK+ARCHITEKTUR LUZERN; HOCHSCHULE FÜR SOZIALE ARBEIT LUZERN (2007): Bewilligungsverfahren für Gastwirtschaftsbetriebe. GASBI – Instrument zur Beurteilung des Sekundärlärms von Gastronomiebetrieben – und Veranstaltungen. Luzern: HTA/HSA. Unveröffentlichter Bericht
- INNEMAN, F. (2009): Städtevergleich ausgewählter Schweizer Mittelstädte. Identitätsfaktoren, Planungsinstrumente, Zahlen. Unveröffentlichter Bericht für das Stadtbauamt Aarau.
- INTOSENS AG (2012a): Aarauer Innenstadt. Analyse der Versorgungssituation. Unveröffentlichter Bericht.
- INTOSENS AG (2012b): Aarau. Auswertung Anbieterbefragung Altstadt. Unveröffentlichter Bericht.
- IPSEN, D.; GLASAUER, H.; HEINZEL, W. (ca. 1980): Teilmärkte und Wirtschaftsverhalten privater Miethausbesitzer. Analysen zur Miethöhe, Instandhaltung und Renditesituation. Kassel (= Schriftenreihe Arbeitsbericht des Fachbereichs Stadtplanung und Landschaftsplanung, Heft 9)
- JODER, R. (2012): Interpellation 11.4195. Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne.  
 URL: [http://www.parlament.ch/d/suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch\\_id=20114195](http://www.parlament.ch/d/suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch_id=20114195)  
 [Stand: 05.11.2012]
- KANTON AARGAU (o.J.): Beschäftigtenentwicklung 1995-2008 nach Regionen und Gemeinden.  
 Online verfügbar. URL: [https://www.ag.ch/media/kanton\\_aargau/bvu/dokumente\\_2/raumentwicklung/grundlagen\\_6/raumbeobachtung\\_1/Bericht\\_Beschaeftigtenentwicklung.pdf](https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/grundlagen_6/raumbeobachtung_1/Bericht_Beschaeftigtenentwicklung.pdf)  
 [Stand: 30.10.2012]
- KANTONSSPITAL AARAU AG (o.J.): 2011. Jahresbericht.  
 Online verfügbar. URL: <http://www.ksa.ch/public/pdf/03healthprofs/jahresberichte/jahresbericht2012.pdf>  
 [Stand: 18.03.2013]
- KASPAR, F. (1999): Altstadt – wissenschaftliche Fiktion oder sentimentales Bild? Plädoyer für den bewussteren Gebrauch eines vertrauten Begriffes. In: Die Alte Stadt 26/4, S. 300–315.

- KEATING, G.; ADLER, O. (Hrsg.) (2013): Retail Outlook 2013. Fakten und Trends.  
Online verfügbar. URL: [https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/unternehmen/kmugrossunternehmen/retail\\_outlook\\_2013\\_de.pdf](https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/unternehmen/kmugrossunternehmen/retail_outlook_2013_de.pdf)  
[Stand: 26.06.2013]
- KEMPER, R.; FRIEDRICH, S.; MURI, G.; SLUKAN, V. (2012): Jugend-Raum. Aneignung öffentliche Räume durch Jugendliche. Münster: MV-Wissenschaft.
- KLAMT, M. (2007): Verortete Normen. Öffentliche Räume, Normen, Kontrolle und Verhalten. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- KLEMMER, M.; SELLE, K. (Hrsg.) (2010): Siedlungsflächen entwickeln. Akteure. Interdependenzen. Optionen. Detmold: Dorothea Rohn.
- KOFMEHL (2012): Lärmschutzwand vollendet.  
URL: <http://kofmehl.net/larschutzwand-vollendet>  
[Stand: 13.01.2013]
- KRÜGER, T.; RICHTER, S.; STOTZ, P. (2010): Immobilieneigentümer in der Stadtentwicklung. Ein Blick auf zentrale, aber weithin unbekanntere Akteure. In: RaumPlanung 152, S. 11–15.  
Online verfügbar. URL: [http://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren\\_und\\_Mitarbeiter/Projektentwicklung\\_\\_-management/Publikationen/Krueger\\_Richter\\_Stotz\\_2010\\_Immobilienentuemer\\_in\\_der\\_Stadtentwicklung.pdf](http://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Projektentwicklung__-management/Publikationen/Krueger_Richter_Stotz_2010_Immobilienentuemer_in_der_Stadtentwicklung.pdf)  
[18.03.2013]
- KÜHNIS, H. L. (2012): Wie laut ist es an Veranstaltungen? In: Umwelt Aargau 57, S. 13–16.  
Online verfügbar. URL: [http://www.ag.ch/umwelt-aargau/pdf/UAG\\_57\\_13.pdf](http://www.ag.ch/umwelt-aargau/pdf/UAG_57_13.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- LE CORBUSIER (o.J.): Nicht verifizierbares Zitat.<sup>1</sup>
- LERZ, J. (2007): Kooperative Stadtentwicklung mit privaten Kleineigentümern durch Housing Improvement Districts (HIDs)? Eine Untersuchung des Instrumentes auf dessen praktische Anwendbarkeit für private Kleineigentümer. Diplomarbeit.  
Online verfügbar. URL: [http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/Julia-Lerz\\_Kooperative%20Stadtentwicklung%20mit%20privaten%20Kleineigentuemern%20durch%20HIDs.pdf](http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/Julia-Lerz_Kooperative%20Stadtentwicklung%20mit%20privaten%20Kleineigentuemern%20durch%20HIDs.pdf)  
[Stand: 19.03.2013]
- LINDA – LEBEN IN DER ALTSTADT (2012): Tugendterror oder nötige Massnahme. JA zu Alkoholverboten auf öffentlichen Plätzen.  
URL: <http://linda-heidelberg.blogspot.ch/>  
[Stand: 08.03.2013]
- LOGIS BÄLE (o.J.): Ausgeführte Projekte.  
URL: <http://www.logisbale.ch/d/Wohnbauprojekte-Ausgefuehrt.html>  
[Stand: 30.10.2012]
- LÜTHI, A., BONER, G., EDLIN, M., PESTALOZZI, M. (1978): Geschichte der Stadt Aarau. Aarau; Frankfurt am Main; Salzburg: Sauerländer.
- MALLET, W. J. (1994): Managing the post-industrial city: business improvement districts in the United States. In: Area 26/3, S. 276–287.

---

<sup>1</sup> Es wurden mehrere Autoren/Texte untersucht, wobei die Primärquelle jeweils nicht aufgeführt war.

- MSWKS DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2001): Business Improvement Districts (BIDs). Untersuchung von Business Improvement Districts (BIDs) in Bezug auf Möglichkeiten und Grenzen einer Übertragbarkeit auf innerstädtische Geschäftsquartiere in Nordrhein-Westfalen. Online verfügbar. URL: [http://www.d-plan.de/\\_\\_\\_d-plan/Download\\_files/bid-gutachten16.pdf](http://www.d-plan.de/___d-plan/Download_files/bid-gutachten16.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- NEFF, M. (Hrsg.) (2010): Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2010. Fakten und Trends. Online verfügbar. URL: [http://www.gimonline.ch/\\_downloads/Credit\\_Suisse\\_Immobilienmarkt\\_2010\\_Fakten\\_Trends.pdf](http://www.gimonline.ch/_downloads/Credit_Suisse_Immobilienmarkt_2010_Fakten_Trends.pdf)  
[Stand: 22.06.2013]
- NEFF, M. (Hrsg.) (2011): Swiss Issues Branchen. Retail Outlook 2011. Fakten und Trends. Online verfügbar. URL: <http://www.fuhrer-hotz.ch/app/download/5683919875/Retail+Outlook+2011.pdf?t=1324298564>  
[Stand: 18.03.2013]
- NEFF, M. (Hrsg.) (2012): Swiss Issues Branchen. Retail Outlook 2012. Fakten und Trends. Online verfügbar. URL: <http://www.fuhrer-hotz.ch/app/download/5751058775/Retail+Outlook+2012.pdf?t=1326266510>  
[Stand: 18.03.2013]
- NETZWERK ALTSTADT (2008): Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz. Bedrohung und Chancen. Online verfügbar. URL: [http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Publikationen\\_files/Strukturwandel%20dk.pdf](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Publikationen_files/Strukturwandel%20dk.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- NETZWERK ALTSTADT (2012a): Gassenclub. Online verfügbar. URL: [http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Gassenclub\\_files/Gassenclub%202013.pdf](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Gassenclub_files/Gassenclub%202013.pdf)  
[Stand: 02.12.2012]
- NETZWERK ALTSTADT (2012b): Stadtanalyse. Online verfügbar. URL: [http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Stadtanalyse\\_files/Stadtanalyse%202013.pdf](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Stadtanalyse_files/Stadtanalyse%202013.pdf)  
[Stand: 02.12.2012]
- NETZWERK ALTSTADT (2012c): Nutzungsstrategie. Online verfügbar. URL: [http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Nutzungsstrategie\\_files/Nutzungsstrategie%202013.pdf](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Nutzungsstrategie_files/Nutzungsstrategie%202013.pdf)  
[Stand: 15.06.2013]
- NETZWERK ALTSTADT (2012d): DELEMONT Nutzungsstrategie. Übersetzte Version. Internes Dokument des Netzwerks Altstadt.
- NETZWERK ALTSTADT (o.J. a): Willkommen beim Netzwerk Altstadt. URL: [http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt.html](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt.html)  
[29.10.2012]
- NETZWERK ALTSTADT (o.J. b): Werkzeuge für den Wandel. URL: [http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Werkzeuge.html](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Werkzeuge.html)  
[29.10.2012]
- NEUE LUZERNER ZEITUNG ONLINE (2012): "Opera" muss um 0.30 Uhr dicht machen. URL: <http://www.luzernerzeitung.ch/nachrichten/zentralschweiz/luzern/-Opera-muss-um-0-30-Uhr-dicht-machen;art92,200689>  
[Stand: 23.01.2013]

- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2008): Die Konsum-Leere in der Kernstadt.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/die-konsum-leere-in-der-kernstadt-1.1108370>  
 [Stand: 24.10.2012]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2012a): 10'000 tanzen durch Bern.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/strassenparty-in-bern-1.17148935>  
 [Stand: 02.12.2012]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2012b): Tessiner Regierung rettet die Bellenzer Barkultur.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/tessiner-regierung-rettet-die-bellenzer-barkultur-1.17661110>  
 [Stand 24.10.2012]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2012c): Zimmerlautstärke in Bellenzer Musikbars.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/zimmerlautstaerke-in-bellenzer-musikbars-1.17256618>  
 [Stand 24.10.2012]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2013a): Konflikte um Gartenbeizen häufen sich.  
 URL: [http://www.nzz.ch/aktuell/zuerich/stadt\\_region/konflikte-um-gartenbeizen-haeufen-sich-1.17958220](http://www.nzz.ch/aktuell/zuerich/stadt_region/konflikte-um-gartenbeizen-haeufen-sich-1.17958220)  
 [Stand: 24.01.2013]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2013b): Polizeistunde stört mehr als der Trinkbann.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/polizeistunde-stoert-mehr-als-der-trinkbann-1.17971833>  
 [Stand: 18.03.2013]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2013c): Kehrsatz auf juristisch dünnem Eis.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/kehrsatz-auf-juristisch-duennem-eis-1.17971834>  
 [Stand: 18.03.2013]
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2013d): Die Mühen der Städte mit ihrem Nachtleben.  
 URL: <http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/die-muehen-der-staedte-mit-ihrem-nachtleben-1.18010161>  
 [Stand: 08.03.2013]
- NIEDERICH, N. (1999): Das einzig Beständige ist der Wandel. In: Die Alte Stadt 26/1, S. 68–71.
- NOSEDA, I., SCHLÄPPI, C. (Hrsg.) (2001): Aarau Stadt Architektur. Stadtentwicklung in zehn Schritten 1240 – 2001. Aarau: AT Verlag. (Keine Seitenangaben vorhanden)
- PRO BURG DORF (o.J.): Pro Burgdorf auf einen Blick.  
 URL: [http://www.proburgdorf.ch/taetigkeit/pro\\_%20burgdorf\\_auf\\_einen\\_blick.htm](http://www.proburgdorf.ch/taetigkeit/pro_%20burgdorf_auf_einen_blick.htm)  
 [Stand: 07.03.2013]
- PÜTZ, R. (2008): Business Improvement Districts als neues Modell subkommunaler Governance: Internationalisierungsprozesse und Forschungsfragen. In: Passau (= Geographische Handelsforschung 14).
- REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT (2012): Beantwortung der Interpellation Nr. 2012-054 von Rosmarie Brunner-Ritter, SVP-Fraktion: Entlastungspaket - Optimierung von der Optimierung Polizei Basel-Landschaft.  
 Online verfügbar. URL: <http://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/parl-lk/vorlagen/2012/2012-054.pdf>  
 [Stand: 21.01.2013]

- SBB (o.J.): Fahrplanabfrage Frick-Aarau.  
 URL: [www.sbb.ch](http://www.sbb.ch)  
 [Stand: 18.03.2013]
- SCHRÖDER, C. (2010): Akteure der Stadtteilentwicklung. Wie Verwaltung, Politik und Bürgerschaft Beteiligung definieren. München: Oekom.
- SCHWEIZER FERNSEHEN SF RUNDSCHAU (2011): Nächtlicher Partylärm. TV-Bericht.  
 URL: <http://www.videoportal.sf.tv/video?id=fc9091f4-d377-4946-bf11-cd9b50718f87>  
 [Stand: 04.06.2012]
- SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT (o.J.): map.geo.admin.ch.  
 URL: <http://map.admin.ch/>  
 [Stand: 02.12.2012]
- SCHWEIZERISCHER BUNDESRAT (2010): Lärmschutz-Verordnung (LSV).  
 Online verfügbar. URL: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/8/814.41.de.pdf>  
 [Stand: 02.12.2012]
- SCHWEIZERISCHER BUNDESRAT (2012): Verordnung über den Schutz des Publikums von Veranstaltungen vor gesundheitsgefährdenden Schalleinwirkungen und Laserstrahlen (Schall- und Laserverordnung, SLV).  
 Online verfügbar. URL: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20022391/index.html>  
 [Stand: 23.06.2013]
- SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND (2011): Statistik der Schweizer Städte 2011. Statistisches Jahrbuch des Schweizerischen Städteverbandes. 72. Ausgabe. Bern: Schweizerischer Städteverband.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/statistik\\_schweizer\\_staedte/STST\\_2011.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/statistik_schweizer_staedte/STST_2011.pdf)  
 [Stand: 19.03.2013]
- SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND (2012a): Städtisches Nachtleben. Situationsanalyse und mögliche Vorgehensweisen.  
 Online verfügbar. URL: [http://staedteverband.ch/cmsfiles/130218\\_bericht\\_staedtisches\\_nachtleben\\_ssv\\_final.pdf](http://staedteverband.ch/cmsfiles/130218_bericht_staedtisches_nachtleben_ssv_final.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND (2012b): Statistik der Schweizer Städte 2012. Statistisches Jahrbuch des Schweizerischen Städteverbandes. 73. Ausgabe. Bern: Schweizerischer Städteverband.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/statistik\\_schweizer\\_staedte/STST\\_2012-korr3.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/statistik_schweizer_staedte/STST_2012-korr3.pdf)  
 [Stand: 06.06.2012]
- SCHWEIZERISCHER STÄDTEVERBAND (o.J.): Netzwerk Altstadt.  
 URL: [http://staedteverband.ch/de/Info/Stadteverband/Portrait/Netzwerk\\_Altstadt](http://staedteverband.ch/de/Info/Stadteverband/Portrait/Netzwerk_Altstadt)  
 [Stand 02.12.2012]
- SEDLMAYR, H. (1950): Verlust der Mitte. Die bildende Kunst des 19. und 20. Jahrhunderts als Symptom und Symbol der Zeit. Salzburg: Otto Müller Verlag.
- SELLE, K. (2005): Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.
- SELVE (o.J.): Selve – ein neues Stadtquartier entsteht.  
 URL: <http://www.selve-thun.ch/25841/Selve/indexbanner.aspx>  
 [Stand: 23.01.2013]
- STABS SANITÄTSAKTEN (1887): Sanitätsakten P 1a. Imbergässlein.

- STADT AARAU (1983): Richtlinien für das Bauen in der Altstadt.
- STADT AARAU (2004): Stadtentwicklungskonzept.  
 Online verfügbar. URL: <http://www.aarau.ch/documents/Stadtentwicklungskonzept%20Aarau%202005.pdf>  
 [Stand: 07.03.2013]
- STADT AARAU (2008): Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/BNO\\_24\\_03\\_2003\\_Stand\\_1\\_6\\_2008\\_rev\\_55\\_01\\_02\\_2013.pdf](http://www.aarau.ch/documents/BNO_24_03_2003_Stand_1_6_2008_rev_55_01_02_2013.pdf)  
 [Stand: 26.06.2013]
- STADT AARAU (2011): Protokoll Entwicklungskonferenz Altstadt Aarau. 20. / 21. Mai 2011.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/2011-05-21\\_Protokoll\\_Entwicklungskonferenz.pdf](http://www.aarau.ch/documents/2011-05-21_Protokoll_Entwicklungskonferenz.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- STADT AARAU (2012): Protokoll Ergebniskonferenz Altstadt. 6. März 2012.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/2012-03-06-Protokoll\\_Ergebniskonferenz.pdf](http://www.aarau.ch/documents/2012-03-06-Protokoll_Ergebniskonferenz.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- STADT AARAU (2013): Steuerdaten der Quartiere. Nicht öffentliche Daten des Gemeindesteueramts Aarau.
- STADT AARAU (o.J.): Daten zu den Eigentümer/-innen der Stadt Aarau. Nicht öffentliche Daten.
- STADT AARAU/KANTON AARGAU (2012): Gestaltungsplan Torfeld Nord gemäss § 21 BauG. Planungsbericht.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/2012-01\\_Bericht\\_Gestaltungsplan\\_Beschluss\\_20120116.pdf](http://www.aarau.ch/documents/2012-01_Bericht_Gestaltungsplan_Beschluss_20120116.pdf)  
 [Stand: 19.03.2013]
- STADT CHUR (2009): „Schärfstes Polizeigesetz der Schweiz?“ Erste Erfahrungen.  
 Unveröffentlichtes Dokument der Stadtpolizei Chur.
- STADT THUN (o.J.): Polizei.  
 URL: <http://www.thun.ch/stadtverwaltung/abteilungenaemter/abteilung-sicherheit/polizei.html>  
 [Stand: 21.01.2013]
- STADT ZÜRICH POLIZEIDEPARTEMENT (o.J.): Boulevardcafé. Boulevardcafé und Aussenrestaurant.  
 URL: [http://www.stadt-zuerich.ch/pd/de/index/stadtpolizei\\_zuerich/bewilligungen\\_informationen/wirtschaft/boulevardcafe.html](http://www.stadt-zuerich.ch/pd/de/index/stadtpolizei_zuerich/bewilligungen_informationen/wirtschaft/boulevardcafe.html)  
 [Stand: 16.01.2012]
- STADTENTWICKLUNG AARAU (2011): Teilnehmerliste Entwicklungskonferenz Altstadt. Nicht öffentliche Daten.
- STADTRAT VON AARAU (1992): Reglement über den Sondergebrauch an Gemeindestrassen.  
 Online verfügbar. URL: <http://www.aarau.ch/documents/Sondergebrauch%20Gemeindestrassen.pdf>  
 [Stand: 23.06.2013]
- STADTRAT VON AARAU (2001): Art Nr. 649 vom 25. Juni 2001. Unveröffentlichter Stadtratsbeschluss.
- STADTRAT VON AARAU (2002): Reglement über die Benützung der Markthalle (Markthallenreglement).
- STADTRAT VON AARAU (2003): Art Nr. 817 vom 28. Juli 2003. Unveröffentlichter Stadtratsbeschluss.

- STADTRAT VON AARAU (2006): Reglement über die Nutzung des öffentlichen Raums in der Innenstadt vom 23. Januar 2006.  
Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/Nutzung\\_%C3%B6ffentl\\_\\_Raum\\_in\\_der\\_Innenstadt.pdf](http://www.aarau.ch/documents/Nutzung_%C3%B6ffentl__Raum_in_der_Innenstadt.pdf)  
[Stand: 23.06.2013]
- STADTRAT VON AARAU (2010): Reglement über die Regelung der Zufahrt in die Altstadt Aarau (Reglement Altstadt-Zufahrt) vom 19. Dezember 2005 revidiert am 17. Mai 2010.  
Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/Altstadt-Zufahrt\\_19\\_12\\_2005\\_rev\\_17\\_05\\_2010.pdf](http://www.aarau.ch/documents/Altstadt-Zufahrt_19_12_2005_rev_17_05_2010.pdf)  
[Stand: 23.06.2013]
- STADTRAT VON AARAU (2011a): Entwicklungsleitbild. Die Fünf Aarauer Initiativen.  
Online verfügbar. URL: [http://www.aarau.ch/documents/2011\\_08\\_22\\_Stadt-Aarau\\_Entwicklungsleitbild.pdf](http://www.aarau.ch/documents/2011_08_22_Stadt-Aarau_Entwicklungsleitbild.pdf)  
[Stand 02.12.2012]
- STADTRAT VON AARAU (2011b): Art. Nr. 1655 vom 19. Dezember 2011. Unveröffentlichter Stadtratsbeschluss.
- STADTRAT VON AARAU (2012): Art. Nr. 924 vom 2. Juli 2012. Unveröffentlichter Stadtratsbeschluss.
- STADTRAT VON AARAU; GEMEINDERAT BIBERSTEIN; GEMEINDERAT HIRSCHTHAL; GEMEINDERAT KÜTTIGEN; GEMEINDERAT OBERENTFELDEN; GEMEINDERAT UNTERENTFELDEN (2010): Polizeireglement (PolR) der Gemeinden Aarau, Biberstein, Hirschthal, Küttigen, Oberentfelden, Unterentfelden.  
Online verfügbar. URL: <http://www.aarau.ch/documents/Polizeireglement.pdf>  
[Stand: 23.06.2013]
- STADTTEIL SEKRETARIAT KLEINBASEL (2009): Sozialraum-Management Basel-Stadt.  
URL: [http://www.doj.ch/fileadmin/downloads/themen/Oeffentlicher\\_Raum/Sozialraum-Stadtteilsekretariat\\_Kleinbasel-Literatur.pdf](http://www.doj.ch/fileadmin/downloads/themen/Oeffentlicher_Raum/Sozialraum-Stadtteilsekretariat_Kleinbasel-Literatur.pdf)  
[Stand: 18.03.2013]
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (2012): Aktuelle Bevölkerungszahlen.  
URL: <http://www.statistik-bs.ch/medien/medienmitteilungen/bev>  
[Stand: 03.12.2012]
- STEINER, T. (2009): Best-Practice öffentlicher Raum. Management des öffentlichen Raums. Gesammelte Erfahrungen der Städte. Luzern: Interact-Verlag.
- STIEGER, U. (2009): Aarau ist Lebensmittelpunkt für mehr als 100'000 Menschen. In: Aarauer Neujahrsblätter 2011, S. 104–127.
- SVIT (2012): Clarastrasse: Flopp der behördlich verordneten Flaniermeile.  
URL: <http://www.svit.ch/de/svit-basel/news/pressdienst-ansicht/news/clarastrasse-flopper-behoerdlich-verordneten-flaniermeile/1518/next/1.html>  
[Stand: 07.03.2013]
- SWISS RETAIL FEDERATION (2005): Einkaufen in der Innenstadt. Ergebnisse der Untersuchung Kundenverkehr Schweiz 2004.  
Online verfügbar. URL: <http://www.swiss-retail.ch/sites/default/files/file/de/Studien/Einkaufen%20in%20der%20Innenstadt%20Schlussbericht.pdf>  
[Stand: 18.03.2013]
- TAGESANZEIGER (2013): Kein Alkohol mehr ab 22 Uhr.  
URL: <http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/Kein-Alkohol-mehr-ab-22-Uhr/story/11576613>  
[Stand: 23.03.2013]

- THUNER TAGBLATT (2010): Kofmehl muss wegen Lärm früher schliessen.  
 URL: <http://tt.bernerzeitung.ch/region/Kofmehl-muss-wegen-Laerm-frueher-schliessen/story/30712471>  
 [Stand 02.10.2012]
- TREVISAN, L. (1989): Das Wohnungselend der Basler Arbeiterbevölkerung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Basel: Helbing und Lichtenhahn.
- UNIVERSITÄT BASEL (2005): Litteringstudie, Teil II. Wahrnehmung und Massnahmen.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.aue.bs.ch/litteringstudie\\_ii\\_2005.pdf](http://www.aue.bs.ch/litteringstudie_ii_2005.pdf)  
 [Stand: 18.03.2013]
- VAA (o.J.): Was will der VAA.  
 URL: <http://www.lebendige-altstadt.ch/downloads/x3.doc>  
 [Stand: 18.03.2013]
- VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS SOLOTHURN (2012): Urteil vom 6. Juli 2012.  
 Online verfügbar. URL: [http://www.solothurnerzeitung.ch/asset\\_document/i/124819980/download](http://www.solothurnerzeitung.ch/asset_document/i/124819980/download)  
 [Stand: 18.03.2013]
- VINKEN, G. (2010): Zone Heimat. Altstadt im modernen Städtebau. Berlin: Deutscher Kunstverlag.
- VLP-ASPAN (2012): Es gibt eine Zukunft für Altstädte und Ortszentren.  
 URL: <http://www.vlp-aspan.ch/de/aktuell/es-gibt-eine-zukunft-fuer-altstaedte-und-ortszentren>  
 [Stand 14.12.2012]
- VOLLMER, A. (2011): Business Improvement Districts. Erfolgreicher Politikimport aus den USA? Bern: Peter Lang.
- VURMA, J. (2006/2011/2013): Diverse Bilder der Stadt und Altstadt Aarau. Auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Fotostudio Vurma, Aarau.
- WIR SIND DAS VOLK.CH (o.J.): Forum.  
 URL: <http://www.wirsinddasvolk.ch/>  
 [Stand: 18.03.2013]

## 10.2 Mündliche Quellen

- BLASER, U. (2012): Einkaufsnutzung halten – mit Schlüsselpartnern pragmatische Massnahmen umsetzen. Tagungsreferat mit kurzer Anschlussdiskussion im Rahmen der Tagung: Die Läden ziehen aus – was nun? Strategien zur Belebung der Ortszentren. Biel, 28. November 2012.
- BURRI, A. (2013): Telefongespräch mit Andreas Burri, Leiter der Wirtschaftsfachstelle der Stadt Aarau, über den Stand der Dinge bei der Konzeption Altstadt. 16. Mai 2013.
- HASLER, P. D. (2012a): Strategien für die Innenstadt von heute – Auslegeordnung mit Beispielen. Tagungsreferat im Rahmen der Tagung: Die Läden ziehen aus – was nun? Strategien zur Belebung der Ortszentren. Biel, 28. November 2012.
- HASLER, P. D. (2012b): Gespräch mit Paul Dominik Hasler über die Erfahrungen des Netzwerks Altstadt mit dem Instrument Gassenclub. Burgdorf, 07.12.2012.
- HORBER, R. (2012): Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen: Was macht der sgV? Tagungsreferat im Rahmen der Tagung: Die Läden ziehen aus – was nun? Strategien zur Belebung der Ortszentren. Biel, 28. November 2012.



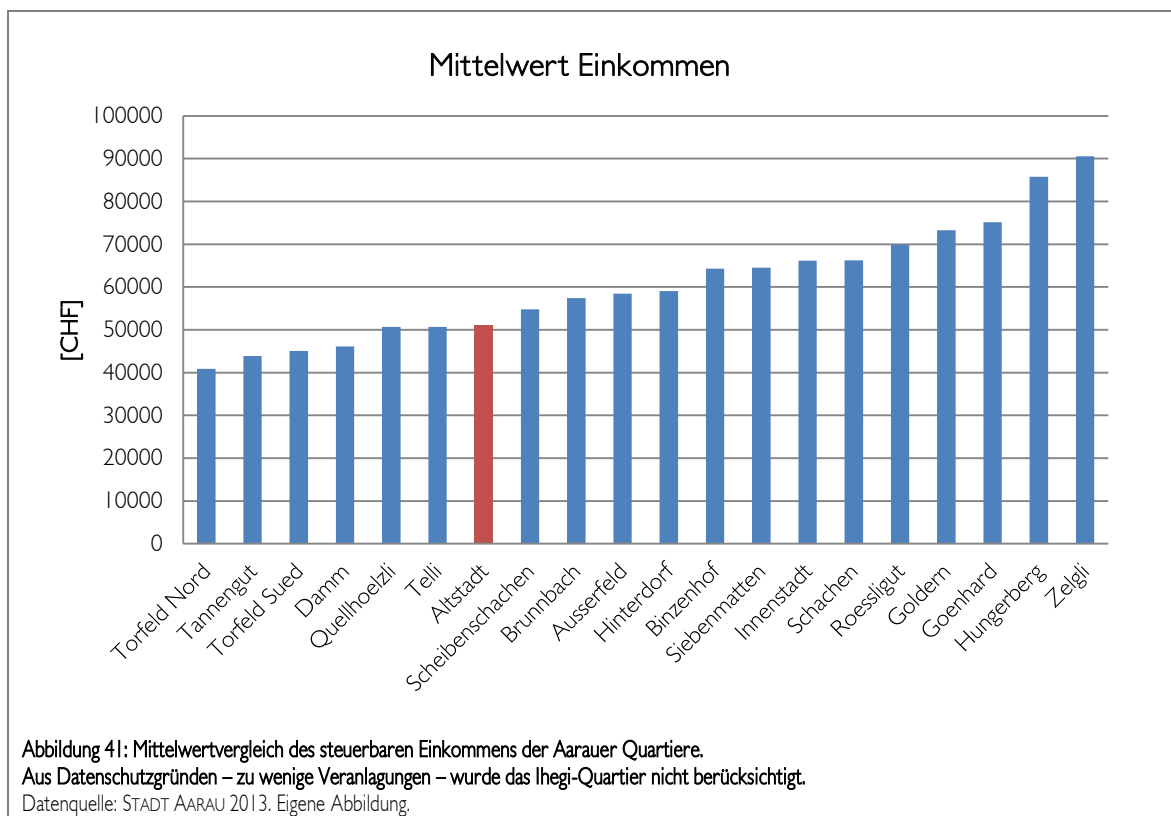
- JAQUIER, H. (2012): „Der Weg ist das Ziel“ – Prozess- und Planungsarbeit als Kern der Erneuerung. Erfahrungen aus Delémont. Tagungsreferat im Rahmen der Tagung: Die Läden ziehen aus – was nun? Strategien zur Belebung der Ortszentren. Biel, 28. November 2012.
- KELLER, R. (2011): Telefongespräch mit Gewerbeinspektor Reto Keller über die Situation der Altstadt in Thun. 20. September 2011.
- KOTZ, P. (2011): Ausführungen im Rahmen eines Kurzreferats an der Entwicklungskonferenz Altstadt. Peter Kotz, InterUrban AG. Aarau, 21.05.2011.
- KUNZ, K. (2012): „Das Burgdorfer Konzept“: Altstadt plus, Altstadt erleben. Tagungsreferat im Rahmen der Tagung: Die Läden ziehen aus – was nun? Strategien zur Belebung der Ortszentren. Biel, 28. November 2012.
- RINGIER, D. (2011): Gespräch mit Daniel Ringier, Polizeichef der Stadtpolizei Aarau, zum Thema Sicherheit in der Altstadt. Aarau, 04.04.2011.
- UMBRIGHT, H. (2012): Diverse verwaltungsinterne Gespräche mit Hans Umbricht, Leiter der Dienststelle Gewerbe der Stadtpolizei Aarau, im Rahmen der Projektarbeit.
- ZIMMERLI, J. (2012): Diverse Gespräche im Rahmen der Projektarbeit. Joëlle Zimmerli, Zimraum+gesellschaft.

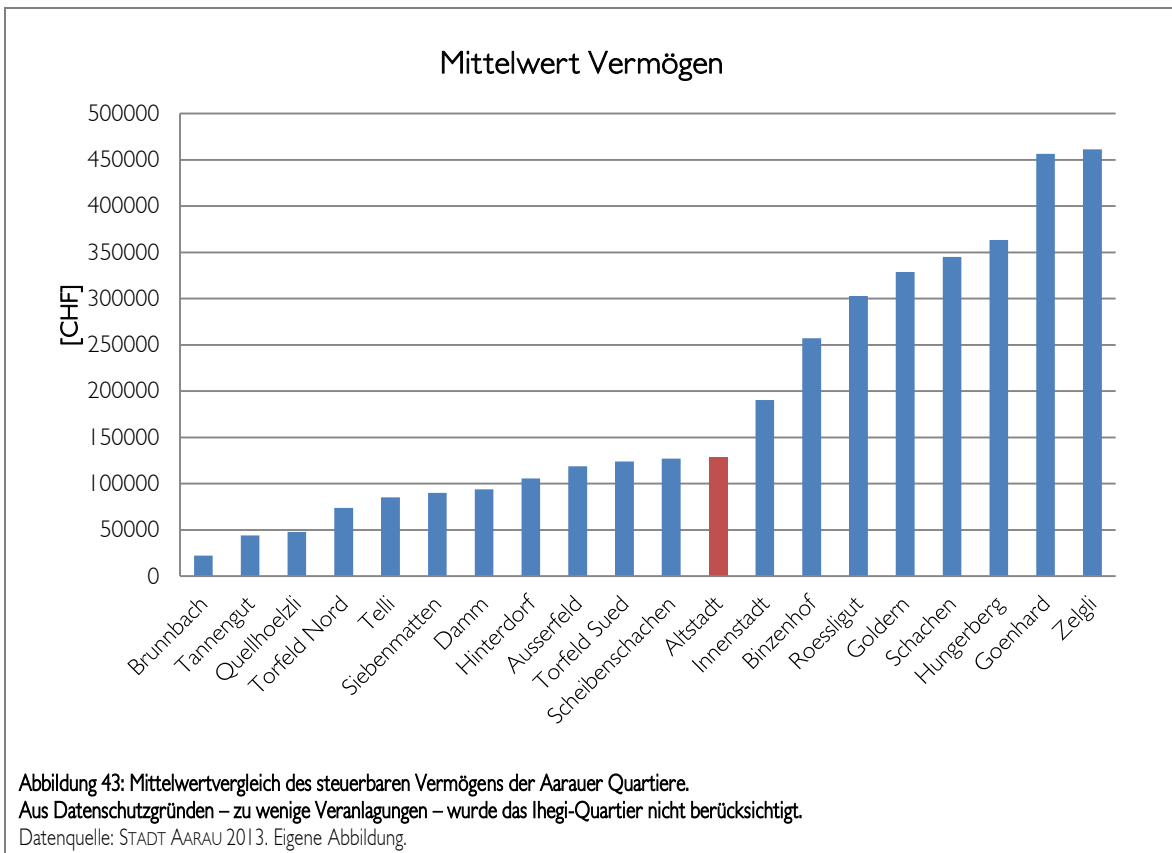
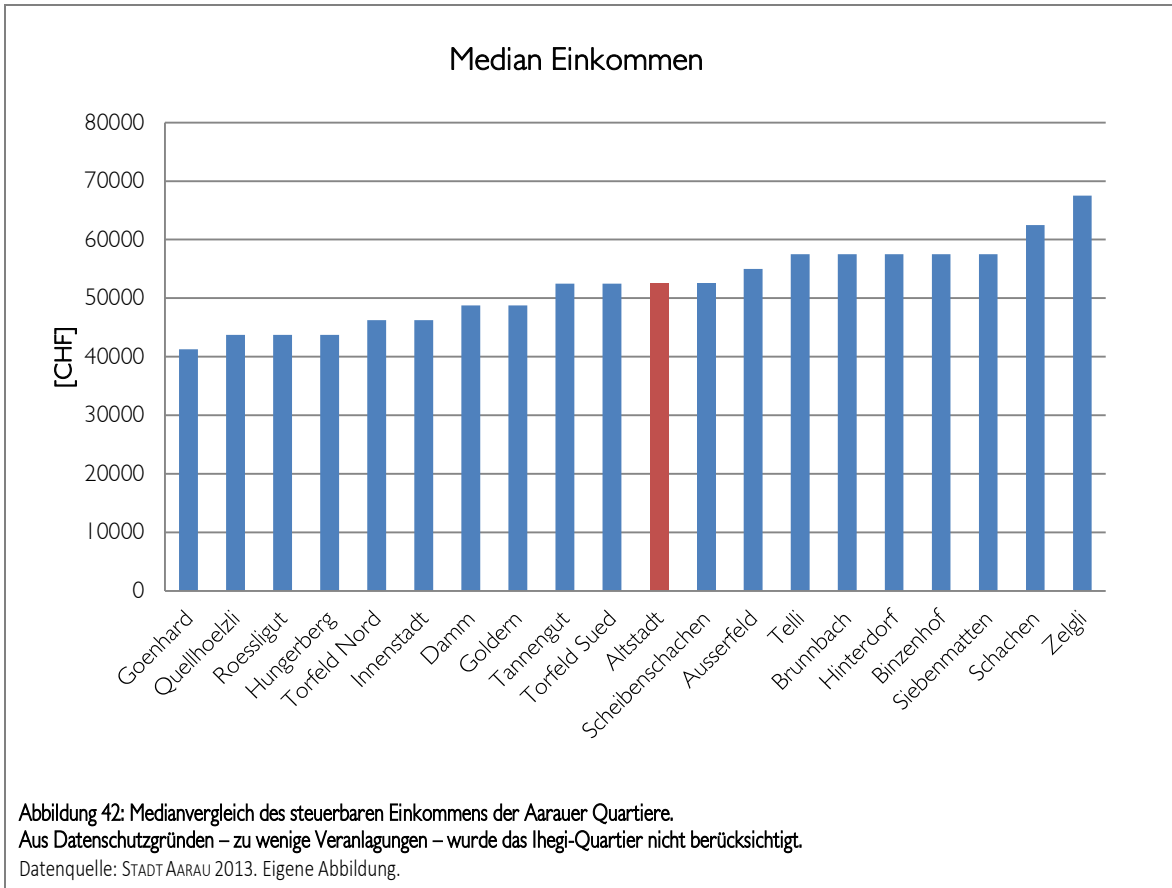


# Anhang

## A1 Kurzauswertung Steuerdaten der Stadt Aarau

Die Steuerdaten der Stadt Aarau (STADT AARAU 2013) geben, in Kombination mit der Auswertung von weiteren statistischen Daten wie der Bevölkerungsstruktur und dem Wohnungsflächenangebot, Aufschluss über die Zusammensetzung der Altstadtbewohnerschaft. Nachfolgend seien diese Daten, dargestellt in den Abbildungen 39-41, kurz interpretiert. Aus den Abbildungen geht hervor, dass die Altstadt sich bezüglich Einkommen und Vermögen im Mittelfeld befindet. Durch weitere Kontextinformationen wird die These gestützt, dass die Altstadt überwiegend von jungen Personen bewohnt wird, welche meist noch über kein hohes Einkommen verfügen. Beim Mittelwertvergleich weisen die Quartiere Damm, Tannengut, Telli, Torfeld Nord und Süd sowie das Quellhölzli einen geringeren Mittelwert aus. Diese Quartiere zeichnen sich im Gegensatz zur Altstadt durch einen überdurchschnittlichen Ausländeranteil aus. Ohne auf Details einzugehen und exakt räumlich zu differenzieren ist dort häufig günstiger Wohnraum zu finden. Die Altstadt hingegen hat einen unterdurchschnittlichen Ausländeranteil. Dies würde in Kombination mit der Altersstruktur dafür sprechen, dass überwiegend Studenten oder Personen nach Bildungsabschluss diese Wohnungen nutzen. Beim Medianvergleich befindet sich die Altstadt leicht in der vorderen Hälfte bezüglich des steuerbaren Einkommens. Manche Quartiere, wie z.B. das Gönhard-Quartier, weisen im Medianvergleich ein geringeres Einkommen auf. Dies lässt sich teilweise dadurch erklären, dass bei einem höheren Anteil von älteren Leuten das Einkommen weg- bzw. niedriger ausfällt, was aber nichts über die gesamte soziale Situation aussagt, da ein entsprechend hohes Vermögen im Hintergrund sein kann.





# A2 Überblick über das Detailhandels- und Gastronomieangebot der Aarauer Altstadt



### A3 Altstadtentwicklungs-Szenarien der Ergebniskonferenz Altstadt Aarau

Auf den nachfolgenden drei Seiten sind die Entwicklungsszenarien für die Aarauer Altstadt, wie sie an der Ergebniskonferenz im März 2012 vorgestellt wurden, aufgezeigt. Die Szenarientitel lauteten:

- Das Bijou zum Wohnen (Abbildung 45)
- Ausgehmeile für die Aargauer (Abbildung 46)
- Herzstück der Stadt (Abbildung 47).


Die Szenarien wurden von Joëlle Zimmerli und Urs Blaser in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung ausgearbeitet. Die Abbildungen stammen vom Verfasser dieser Arbeit und entstanden im Rahmen der Projektarbeiten bei der Stadtentwicklung. Aufgrund von Platzgründen wurde auf eine Quellenangabe sowie eine Bildunterschrift bei den Bildern verzichtet. Das zugrundeliegende Satellitenbild wurde dem GIS der Stadt Aarau (GIS AARAU (o.J.)) entnommen.

# Szenario 1: Das Bijou zum Wohnen


## Veränderungen in Kürze:


- Wegzug lärmige Eventnutzung
- Teilweiser Wegzug gastronomischer Angebote
- Rückgang des Ausgeh- und Laufpublikums
- Enge Zusammenarbeit Eigentümer/-innen



 ruhig, öffentlich zugänglich

 intensiv genutzt

 spontan und unkommerziell genutzt

 öffentlich repräsentativ, touristisch

0 100 m 

## Konsequenzen Wohnen:

- Mehr Nachtruhe
- Mehr Wohnungszusammenlegungen (größere Wohnungen)
- Höhere Mietpreise
- Leichter Rückgang der Altstadt-Einwohnerzahl
- Wegzug von Personen mit kleinem Budget (z.B. Studenten)
- Mehr Familien und Personen mit höherem Einkommen
- Geringere Mieterfluktuation

## Konsequenzen Kultur und Gastronomie:

- Umsatzrückgang bei „Ausgeh-Gastronomie“ (z.B. Bars und Take-Aways)
- Rückzug von Ausgeh-Gastronomie
- Ausrichtung Gastronomieangebote auf Erwerbstätige und Tagestouristen
- Zuzug einzelner Galerien

## Konsequenzen Gewerbe und Detailhandel:

- Umsatzrückgang Gewerbe und Detailhandel
- Mehr Büronutzungen (Dienstleistungen)
- Mehr kleine Fachgeschäfte für den periodischen Bedarf
- Einzelne Fachgeschäfte mit überregionalem Ruf
- Mögliche Erweiterung eines Frischmarkts

## Konsequenzen öffentliche Räume:

- Attraktive gepflegte Altstadtkulisse
- Belebte Strassen in der Mittagszeit und am frühen Abend
- Ruhige Gassen und Plätze am Abend und Wochenende
- Weniger Littering



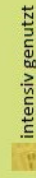
## Szenario 2: Ausgehmeile für die Aargauer

### Veränderungen in Kürze:

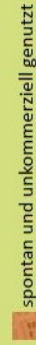
- Neue Clubs in der Altstadt
- Grössere Attraktivität als Ausgehziel im Aargau / Mittelland
- Mehr Wochenendpublikum
- Kurzfristige Eigenrendite steht im Vordergrund; keine Gesamtstrategie der Eigentümer/-innen



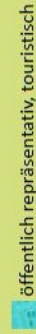
ruhig, öffentlich zugänglich



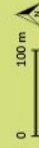
intensiv genutzt



spontan und unkommerziell genutzt



öffentlich repräsentativ, touristisch



### Konsequenzen Wohnen:

- Schlechtere Wohnbedingungen (mehr Lärm und Abfall)
- Wegzug Alteingesessene, Familien und Personen mit höherem Einkommen
- Zunahme Wohnungsleerstand und stärkere Mieterfluktuationen
- Kaum Investitionen in Sanierung der Wohnungen
- Umwandlung von Wohnraum in Büronutzungen
- Günstigere Wohnungen
- Mehr Studenten und junge Personen unter den Mieter/-innen

### Konsequenzen Kultur und Gastronomie:

- Mehr Angebote in den Bereichen Ausgeh-Gastronomie und Bars
- Mehr Take-Aways und Systemgastronomie
- Weniger vielfältige kulturelle Angebote (z.B. Ausstellungen, Theater)

### Konsequenzen Gewerbe und Detailhandel:

- Erdgeschossflächen tagsüber vermehrt ungenutzt
- Geringere Attraktivität für Kaufpublikum tagsüber und unter der Woche
- Umsatzeinbussen im Detailhandel und Rückzug von Anbietern
- Abnahme der Angebotsvielfalt und schlechter Angebotsmix

### Konsequenzen öffentliche Räume:

- Geringere Bereitschaft für Investitionen in Gebäude, Auslagen, Gestaltung des öffentlichen Raums
- Weniger gepflegtes Altstadtbild
- Geringere Attraktivität für Tagestouristen und Aufenthaltspublikum
- Mehr Littering





# Szenario 3: Herzstück der Stadt


## Veränderungen in Kürze:


- Weniger Event-/Partynutzung (Verlegung an andere Orte, Reduktion von Immissionen der bestehenden Nutzer)
- Beschränkung der Öffnungszeiten in der Nacht
- Stärkung der Tagesnutzung durch verbesserten Nutzungsmix im Detailhandel
- Geringeres Personenaufkommen spätnachts, gleichbleibendes tagsüber
- Gemeinsame Strategie und Kooperation Eigentümer/-innen, Kultur / Gastronomie, Gewerbe / Detailhandel, Anwohner/-innen



 ruhig, öffentlich zugänglich

 intensiv genutzt

 spontan und unkommerziell genutzt

 öffentlich repräsentativ, touristisch

## Konsequenzen Wohnen:

- Entschärfte Lärmproblematik spätnachts
- Mehr ruhige Wohnlagen und mehr Wohnungen mit hohem Ausbaustandard
- Weiterhin Wohnlagen mit Nachtlärm
- Stärkere Mischung beim Wohnungsangebot
- Weiterhin junge Personen mit geringem Budget und urbanen Lebensstilen unter den Mieter/-innen
- Weniger Fluktuation und Leerstand
- Geringerer Mietausfall für Eigentümer/-innen

## Konsequenzen Kultur und Gastronomie:

- Teilweise Wegzug von Bars und Take-Aways
- Vielfältiges Gastronomieangebot (Ausgeh-Restaurant, Casual-Dining, Strassencafé, Apérobar)
- Vielfältigeres kulturelles Angebot

## Konsequenzen Gewerbe und Detailhandel:

- Weniger tagsüber ungenutzte / unbelebte Erdgeschossflächen
- Mehr kleine und individuelle Fachgeschäfte
- Attraktiver Nutzungsmix mit vielfältigen Angeboten

## Konsequenzen öffentliche Räume:

- Größere Attraktivität zum Verweilen (Besucher/-innen, Bewohner/-innen)
- Intensivere Belebung der öffentlichen Räume tagsüber
- Weniger Partypublikum spätnachts
- Mehr spontane Nutzungen im öffentlichen Raum im Frühjahr und Sommer
- Weniger Littering

## A4 Fragen an Paul Dominik Hasler vom Netzwerk Altstadt

Wie häufig wurde das Instrument Gassenclub bereits angewendet? Grundsätzliche Erfahrungen mit dem Instrument?

Welche Erfahrungen wurden im Hinblick auf die Beteiligung von Eigentümer/-innen gemacht? Wie werden die Eigentümer/-innen "mobilisiert"; was ist mit jenen, welche nicht mitmachen wollen?

Kann man die Eigentümer/-innen, welche eher mitgemacht oder nicht mitgemacht haben, klassifizieren (subjektiv, grobe Einschätzung). Beispielsweise bzgl. Alter, Wohnort, Einkommen, Eigentübertyp (wie sieht es mit Immobiliengesellschaften aus)?

## A5 Auszug des Schreibens an die Stadtentwicklung Lausanne

Da die Information vorlag, dass in Lausanne ein BID-Vorhaben geplant sein könnte, wurde eine Anfrage an die Stadtentwicklung Lausanne sowie an das City-Management Lausanne per E-Mail gestartet. Die Anfrage blieb jedoch unbeantwortet. Nachfolgend seien die Fragen, ins Französische übersetzt von Marie Besso, Basel, kurz aufgeführt:

Si la réalisation d'un BID est effectivement prévue à Lausanne, je vous serais reconnaissant si vous pouviez me fournir des réponses aux questions suivantes :

Quelles circonstances, quels facteurs ont amorcé la réflexion sur la création d'un BID ?

Comment se présente concrètement ce projet de BID ? Quels sont les groupes ou groupements impliqués (propriétaires d'entreprises, propriétaires fonciers, etc.) ? D'où émanent l'idée et l'initiative du projet ? Sur quelle durée et sur quel secteur le projet porte-t-il ? Qui est responsable de la réalisation ? Quels types de prestations et de mesures sont du ressort du BID ?

L'existence d'un BID dans un secteur donné y entraîne généralement des prélèvements supplémentaires. Comment se présente ce volet à Lausanne ? Si des prélèvements sont effectués, sur quelles bases légales se fondent-ils ? Enfin, quelle est la contribution financière de la ville ?

Y a-t-il ou y a-t-il eu des critiques ou des contestations en relation avec ce projet ? Si oui, de quel ordre étaient-elles ?

---

Vorausgesetzt, dass tatsächlich die Umsetzung eines BID geplant ist, wäre ich dankbar, wenn Sie mir folgende Fragen beantworten könnten:

Was sind die Hintergründe für dieses Vorhaben bzw. was gab den Anlass, über die Einführung eines BID nachzudenken?

Wie genau sieht das BID-Vorhaben aus? Welche Gruppen sind beteiligt (Geschäftsinhaber, Grundeigentümer...); woher kam die Idee/Initiative und auf welchen Zeitraum und welches Gebiet bezieht sich das Vorhaben? Wo liegt die Verantwortung für die Umsetzung? Welche Massnahmen/Leistungen werden durch den BID erbracht?

BID bedeuten in der Regel, dass innerhalb eines bestimmten Gebiets zusätzliche Abgaben erhoben werden. Wie sieht das im Falle Lausannes aus? Falls Abgaben erhoben werden: Auf welche gesetzliche Basis sind diese Zusatzabgaben gestellt? Und wie fest beteiligt sich die Stadt finanziell?

Gab/gibt es im Zusammenhang mit dem Vorhaben Kritik? Falls ja, wie sieht diese aus?