

„Die verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung“

Untersuchung vier kleiner Gemeinden, welche auf die Wohnnutzung gesetzt haben

MAS in Raumplanung 2019/21

Autor: Florian Inneman, M.A. Geographie/Geschichte
Referent: Prof. Dr. David Kaufmann | Korreferent: Dr. Simon Kretz
Datum: 27. August 2021

Blauen

Laufenburg

Lichtensteig

Wiedlisbach

Danksagung

An erster Stelle sei allen Experten der Gemeinden gedankt, die sich Zeit für ein Gespräch über die erfolgte Ortskernentwicklung genommen haben – ohne ihre Gesprächsbereitschaft und Offenheit wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen. Namentlich sind dies: Daniel Bolliger, Kurt Brandenberger, Bernhard Bucher, Philippe Ebener, Oliver Goldschmidt, Werner Lamprecht, Christian Müller, Mathias Müller, Res Nyfeler, Meinrad Schraner und Dieter Wissler. Weiter sei auch Philippe Allemann, Moritz Flury und Philipp Schneider für ihre ergänzenden Einblicke aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege gedankt. Ein weiterer Dank geht an Prof. David Kaufmann und Dr. Simon Kretz für ihre Betreuung und die hilfreichen Anregungen. Zudem danke ich Susanne Menzel für die Rückmeldung zum Erstentwurf der Ablaufgraphik, Sebastian Olloz für die finalen Anregungen und Margot Funk für das Korrekturlesen. Und zuletzt geht der Dank an Katrin Kunst, Fabienne Moser und Sebastian Olloz, welche mir im Büro immer wieder den Rücken freigehalten haben, so dass ich mir Zeit für die Weiterbildung und insbesondere für die Abschlussarbeit nehmen konnte.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Einführung	1
1.2	Untersuchungsgegenstand	2
1.3	Zur Struktur der Arbeit	3
2	Zum Vorverständnis	4
2.1	Zum Begriff «Altstadt»	4
2.2	Stetiger Wandel als Herausforderung	6
2.3	Akteurinnen und Akteure im Altstadt-Umfeld	9
2.4	Bestehende Untersuchungen zum Thema	11
2.5	Weitere Begrifflichkeiten	12
3	Methodik	13
3.1	Vergleichende Fallstudie	13
3.2	Zur Fallauswahl	14
3.3	Experteninterviews	16
4	Vier Gemeinden – vier Entwicklungswege	18
4.1	Kurzübersicht der Gemeinden	18
4.2	Blauen	23
4.3	Laufenburg	33
4.4	Lichtensteig	43
4.5	Wiedlisbach	53
5	Fallübergreifende Reflexionen	65
5.1	Prozessuale Aspekte: Auslöser, Weichenstellungen, Konflikte und Zufälle	65
5.2	Die vier Hauptmassnahmen	72
5.3	Zusammenspiel formeller und informeller Instrumente	74
5.4	Zu den Thesen	77
6	Fazit	81
6.1	Erfolgreiche Entwicklung: Ursache?	81
6.2	Schlussfolgerungen/Ausblick	84
	Anhang	V
	I Literatur- und Quellenverzeichnis	V
	II Auszug Tabelle Fallauswahl	XII
	III Übersicht Fragen Expertengespräche	XVII
	IV Vorschlag Kurzbefragung Eigentümer/-innen	XVIII
	Eigenständigkeitserklärung	XIX

Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Altstadtgasse in Wiedlisbach (eigene Aufnahme)

Abbildung 1: Reale und fiktive Autobahn-Schilder.	5
Abbildung 2: Mit dem Strukturwandel im Detailhandel brechen die Einkünfte aus dem EG weg.	8
Abbildung 3: Akteurinnen und Akteure im Altstadtumfeld – Einflusspotential und Interessen.	9
Abbildung 4: Überblick Themenfelder für Gespräche als Grundlage für Leitfaden.	16
Abbildung 5: Wähleranteile der politischen Parteien im Vergleich (Nationalratswahlen 2019).	21
Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich.	22
Abbildung 7: Der Dorfkern von Blauen mit Blick in die Jurahöhen.	23
Abbildung 8: Der Handlungsbedarf bei einzelnen Gebäuden in Blauen war deutlich sichtbar.	24
Abbildung 9: SWOT-Analyse Blauen.	25
Abbildung 10: Die Auslegeordnung der Gemeinde.	26
Abbildung 11: Die alte Bucher-Liegenschaft mitten im Dorfkern von Blauen.	27
Abbildung 12: Der Ersatzneubau der Bucherliegenschaft – das Blauehuus.	27
Abbildung 13: An der Gemeindeversammlung gezeigte Visualisierung des Blauehuus.	28
Abbildung 14: Übersicht Dorftentwicklung Blauen.	31
Abbildung 15: Blick auf die Altstadt Laufenburg.	33
Abbildung 16: Eindrücke aus der Laufenburger Altstadt.	35
Abbildung 17: Vorgehen der Arbeitsgruppe.	35
Abbildung 18: Übersicht Altstadtentwicklung Laufenburg.	41
Abbildung 19: Lichtensteigs Altstadt oberhalb der Thur.	43
Abbildung 20: Das Konzept der Grünen und Grauen Gassen.	45
Abbildung 21: Hauptgasse Lichtensteig: Eine Graue Grasse. Hier rollt (und parkiert) der Verkehr.	45
Abbildung 22: Das ehemalige Rathaus ist heute ein Kulturzentrum.	47
Abbildung 23: Das Label der Mini.Stadt.	48
Abbildung 24: Die Löwengasse gemäss einer Fotomontage 2010 und die Situation 2021.	49
Abbildung 25: Übersicht Altstadtentwicklung Lichtensteig.	51
Abbildung 26: Wiedlisbachs Nordseite der Altstadt.	53
Abbildung 27: Das im Nov. 2010 der Gemeindeversammlung präsentierte Projekt PROFIL.	54
Abbildung 28: Das Bürgerhaus vor und nach der Sanierung.	57
Abbildung 29: Der Richtplan "Städtli".	58
Abbildung 30: Übersicht Altstadtentwicklung Wiedlisbach.	63
Abbildung 31: Weichenstellung Benennung Arbeitsgruppe.	68
Abbildung 32: Interventionsgrad und Kosten – die Hauptmassnahmen im Vergleich.	73
Abbildung 33: Überbauungsplan Gewerbeerschliessung Altstadt.	75
Abbildung 34: Projektplattform Lichtensteig.	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergänzende Beschreibung zur Abb. 3.	10
Tabelle 2: Variablen Untersuchung.	14
Tabelle 3: Die vier Gemeinden im Zahlenvergleich.	18
Tabelle 4: Reisezeiten zum nächsten Zentrum.	19
Tabelle 5: Luftbilder (mit überlagerter Karte) und Nutzungen in den Gemeinden.	20
Tabelle 6: Übersicht Massnahmenentwicklung Laufenburg.	36
Tabelle 7: Auszug Kernsätze und deren «Bepunktung» am öffentlichen Workshop 2013.	55
Tabelle 8: Übersicht Startphase der verschiedenen Entwicklungen.	66
Tabelle 9: Übersicht Konflikte in den Gemeinden.	70
Tabelle 10: Übersicht Leitakteure.	77
Tabelle 11: Zielerreichung.	81

Kurzfassung

MAS-Programm in Raumplanung ETH Zürich 2019/21

«Die verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung». Untersuchung vier kleiner Gemeinden, welche auf die Wohnnutzung gesetzt haben.

Historische Ortskerne in kleinen Gemeinden und abseits der grossen Zentren befinden sich mancherorts in einer schwierigen Lage. Der Detailhandel hat sich über die Jahre an andere Standorte oder in die digitale Welt verlagert, Erdgeschossflächen stehen folglich leer. Auch die Wohnungsangebote sind mancherorts nicht mehr zeitgemäss, so dass überwiegend preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist und allenfalls auch eine Abwanderung aus dem Ortskern stattfindet. In diesem Kontext findet dann allenfalls wenig oder überhaupt kein Unterhalt mehr bei den Altstadtliegenschaften statt, da es den Eigentümer/-innen an Perspektiven fehlt. All dies kann sich negativ auf die Gemeindefinanzen auswirken. Manche Gemeinden erarbeiten angesichts der Probleme eine Strategie, mit dem Ziel, das Wohnen in der Altstadt attraktiver zu machen. Es gibt Beispielsammlungen, die solche Entwicklungen thematisieren, allerdings beschränken sich diese meist auf einzelne Massnahmen und Aspekte, wobei der Kontext weitgehend ausgeblendet wird.

Diese Arbeit nimmt vier kleine Gemeinden in den Blick und untersucht ihren über mehrere Jahre zurückgelegten Weg durch die «verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung». Dabei werden, basierend auf Experteninterviews, Auslöser, Hauptmassnahmen und deren Entstehungskontext sowie weitere Aspekte untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass auch kleine Gemeinden den aktuellen Entwicklungen in ihrer Altstadt nicht machtlos ausgeliefert sind und verschiedene Wege zu einer baulichen Erneuerung sowie zu einer attraktiven und bewohnten Altstadt beitragen können. Neben der gemeindespezifischen Fallgeschichte werden die Beispiele fallübergreifend betrachtet, um Erkenntnisse durch den Vergleich zu gewinnen und Handlungsempfehlungen abzuleiten. Dabei zeigt sich auch, dass ein geschärftes Bewusstsein bzgl. der spezifischen Entstehungsbedingungen von Massnahmen zu neuen Blickwinkeln auf die Problemlage führen kann.

Schlagworte

Altstadt; Entwicklungsstrategie; Historischer Ortskern; Strukturwandel.

Zitiervorschlag

Inneman Florian (2021): „Die verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung“. Untersuchung vier kleiner Gemeinden, welche auf die Wohnnutzung gesetzt haben. MAS Raumplanung 2019/21, ETH Zürich, Zürich.

Zürich, im August 2021¹

¹ mit kleinen redaktionellen Anpassungen im Dezember 2021

1 Ausgangslage

1.1 Einführung

Historische Ortskerne abseits der grossen Zentren befinden sich seit einigen Jahren vielerorts in einer schwierigen Situation: Aufgrund des Strukturwandels stehen Detailhandelsflächen in Erdgeschoss von Gebäuden leer und auch Restaurants müssen schliessen. Ist die Gemeinde dann noch von einer geringer Wohnnachfrage geprägt, werden Liegenschaften in dieser Situation kaum mehr unterhalten, da keine Anreize für Investitionen vorhanden sind. Weiter kann es sein, dass sich Nachtclubs oder auch Rotlichtnutzungen niederlassen, was wiederum den Wert der Immobilien in der Nachbarschaft vermindert. Neben Fragen der Ortsidentität und Baukultur kann dies für eine Gemeinde aufgrund von fehlenden Steuereinnahmen auch finanzielle Einbussen mit sich bringen.

Einige Gemeinden setzen mit dem Wegfall des Detailhandels und zunehmenden Leerständen von Objekten im historischen Ortskern auf die Wohnnutzung: Diese ermöglicht es, Liegenschaften finanziell zu tragen und die Altstadt wieder zu beleben. Die Förderung der Wohnnutzung in diesem Umfeld ist nicht ganz einfach: Es besteht i.d.R. eine kleinparzellierte Struktur mit vielen (privaten) Eigentümer/-innen. Weiter mangelt es vielfach an nutzbaren privaten Aussenräumen; bei grossen Bautiefen haben Wohnungen häufig wenig Licht. Schutzbestimmungen beschränken den Handlungsspielraum bei der Behebung solcher Defizite. Auch ein Mangel an nutzbaren öffentlichen Räumen ist heute mancherorts ein Problem, da die ohnehin engen Platzverhältnisse primär dem motorisierten Individualverkehr (MIV) dienen. Verschiedene Faktoren haben Einfluss auf die Entwicklung und viele Akteurinnen und Akteure wirken in diesem Umfeld. Bei kleineren Gemeinden, in denen der Ortskern relativ gesehen eine grössere Relevanz hat, wirken sich Probleme stärker auf die Gemeinde aus. Weiter sind die personellen und finanziellen Ressourcen von kleineren Gemeinden stärker limitiert. Liegen sie abseits von grossen Zentren, ist die Wohnnutzung aufgrund der reduzierten Nachfrage kein Selbstläufer.

Weder sind die bisher aufgezeigten Probleme neu, noch sind diese unbekannt: Es gibt Untersuchungen zum Thema aus den 2000er-Jahren und auch Best Practice-Sammlungen, welche erfolgreiche Gemeinden und deren Massnahmen aufzeigen (z.B. ETH ZÜRICH 2017 oder SGV 2013). Diese bewegen sich sinnbildlich formuliert auf den Hauptgassen der Altstadt – dort wo die Bauten meist schön und repräsentativ sind: Im Vordergrund stehen erfolgreiche Handelnde und gelungene Massnahmen. Die verwinkelten Gassen, der schwierige Weg, der zur (vermeintlich) erfolgreichen Entwicklung geführt hat, wird dabei meist ausser Acht gelassen. In der Zwischenzeit verworfene Massnahmen oder vergessen gegangene Akteurinnen und Akteure sind ebenfalls nicht Teil der Best Practice-Erzählungen.

Diese Arbeit versucht den Weg durch die verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung zu rekonstruieren und die Hintergründe der Entwicklungen aufzudecken: Welche anderen Lösungswege für die vorhandenen Probleme in der Altstadt wurden geprüft? Warum nahm die Gemeinde den Weg der Altstadtentwicklung auf sich? Und wer war zu welchem Zeitpunkt beteiligt? Die Rekonstruktion des Wegs zeigt die spezifischen Entwicklungsbedingungen von Massnahmen im Altstadtumfeld und soll einen Beitrag dazu leisten, Massnahmen in anderen Fällen besser adaptieren zu können oder aber auch Prozesse optimierter auszugestalten.

1.2 Untersuchungsgegenstand

Diese Arbeit untersucht vier unterschiedliche Gemeinden in der Deutschschweiz, die bei der Entwicklung ihres historischen Ortskerns primär auf die Erneuerung von Liegenschaften und dabei auf die Wohnnutzung gesetzt haben. Es handelt sich hierbei um Blauen BL, Laufenburg AG, Lichtensteig SG und Wiedlisbach BE, die sich grössenmässig im Bereich von rund 700 bis 3'700 Einwohner/-innen bewegen. Dabei wird, gestützt auf Interviews und verschiedene Dokumente, der Entwicklungsprozess der ca. letzten zehn Jahre genauer ausgeleuchtet, um den Zusammenhang zwischen den Problemen, des stattgefundenen Prozesses und der ergriffenen Massnahmen aufzudecken. Im Wesentlichen wird dabei folgenden Fragen nachgegangen:

- Was hat die politische Gemeinde unternommen, um den Zustand des historischen Ortskerns zu verbessern und insbesondere die Wohnnutzung zu fördern?
- Was waren die Treiber, welche die die Gemeinde zum Handeln veranlasst haben und wieso hat sie sich für die jeweiligen Massnahmen entschieden?
- Gab es Entscheidungen/Faktoren, welche den darauffolgenden Handlungsweg entscheidend geprägt und allenfalls eingeschränkt haben?
- Hat sich das Vorgehen bewährt?

Neben den oben aufgeführten Fragen der Fallrekonstruktion sollen folgende drei Thesen näher untersucht werden:

- Es braucht eine Art von Leitakteur, sei dies eine Person oder ein Büro, bei welchem die Fäden zusammenlaufen und so auch eine Kontinuität über einen längeren Zeitraum gewährleistet wird.
- Dem Beizug von externen Fachpersonen/Fachbüros kommt, gerade in kleinen Gemeinden, eine hohe Bedeutung zu, da diese kaum die internen Ressourcen haben, um derartige Prozesse anzugehen.
- Sofortmassnahmen sind zentral, um die Entwicklung möglichst zeitnah gegen aussen sichtbar zu machen.

Fragen und Thesen sollen dazu dienen, Handlungsempfehlungen für die Altstadtentwicklung abzuleiten. Durch den Vergleich der vier Fälle sollen Erkenntnisse aus der Differenz gewonnen werden. Allgemeingültige Aussagen sind aufgrund der Fallzahl nicht möglich. Methodisch stützt sich die Arbeit hierbei auf die Politikwissenschaften ab, da es sich im weiteren Sinne, um eine Policy-Analyse im Umfeld der Raumplanung/Raumentwicklung handelt.

Wie aus den Fragen und den Thesen deutlich wird, steht das Handeln der Gemeindevertreter/-innen, aber auch die Rolle von beratenden Organisationen im Fokus. Diese Perspektive hängt mit der beruflichen Tätigkeit des Autors zusammen, der einerseits in verschiedenen Gemeindeverwaltungen im Bereich der Planung tätig war und ist, andererseits auch als Teil des Teams «Netzwerk Altstadt» von EspaceSuisse punktuell Gemeinden in Fragen der Entwicklung ihrer historischen Ortskerne berät. Diese Erfahrungen prägen, ebenso wie das ursprüngliche Geographie- und Geschichtsstudium, massgeblich das Vorverständnis und die Herangehensweise des Autors.

Zwei der in dieser Arbeit insgesamt vier untersuchten Gemeinden hatten in einer Phase ihrer Ortskernentwicklung Kontakt mit dem Netzwerk Altstadt, wobei der Autor hierbei nicht involviert war.

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf den Schweizer Kontext. Ausländische Beispiele waren nicht Bestandteil der Untersuchung.

1.3 Zur Struktur der Arbeit

In einem ersten Teil in Kapitel 2 «Zum Vorverständnis» werden verschiedene Grundlagen erläutert: Dazu gehört neben einer Erläuterung des Begriffs «Altstadt» das Aufzeigen verschiedenen Entwicklungen, die einen Einfluss auf Städte und Gemeinden und somit auch auf Altstadtgebiete haben. Weiter werden thematisch relevante Untersuchungen sowie weitere Begrifflichkeiten erläutert.

Kapitel 3 nimmt dann die Methodik in den Blick und begründet dabei u.a. die Fallauswahl. Anschließend werden, in Kapitel 4, nach einer Kurzvorstellung der vier untersuchten Gemeinden die einzelnen Entwicklungswege beschrieben (in alphabetischer Reihenfolge). Die Struktur innerhalb der vier Fallbeispiele ist dabei nicht komplett deckungsgleich, was auch mit der Individualität der Fälle zusammenhängt.

Kapitel 5 reflektiert dann die Prozesse und Massnahmen der vier Fallbeispiele. Dabei werden punktuell Handlungsempfehlungen gegeben. Im Kapitel 6 wird die Frage nach den Ursachen der erfolgreichen Entwicklungen gestellt, bevor dann abschliessende Schlussfolgerungen gezogen werden.

Noch eine letzte einleitende Bemerkung: Die vorliegende Arbeit untersucht Altstadtentwicklungsprozesse, die in den letzten Jahren stattfanden und noch nicht abgeschlossen sind: Es handelt sich dabei um eine im Nachhinein erstellte Aussensicht, die eine komplexe Entwicklungsphase über mehrere Jahre stark herunterbricht (Verkürzungen sind unumgänglich) und auf begrenzten punktuellen Einsichten respektive Gesprächen beruht. Die Arbeit kann entsprechend nicht «die Realität» abbilden: Neben den subjektiven Blickwinkeln der Gesprächspartner kommt die subjektive Interpretation des Autors hinzu.

Weiter ist man bekanntlich im Nachhinein immer schlauer: Kritische Bemerkungen sind als Anregung für die Planungspraxis zu verstehen und keinesfalls als Kritik des eingeschlagenen Entwicklungswegs.

2 Zum Vorverständnis

Sowohl Wissenschaftler/-innen als auch Leser/-innen bringen jeweils ein bestimmtes Vorverständnis mit. Dieses Vorverständnis prägt: Es wirkt sich auch darauf aus, wie an ein bestimmtes Thema herangegangen wird oder entsprechende Texte verstanden werden. Die Klärung des Vorverständnisses ist entsprechend wichtig, um die «intersubjektive Nachvollziehbarkeit» zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um ein wichtiges Gütekriterium interpretativer Forschung (BLATTER ET AL. 2018: 42). Nachfolgend werden deshalb, nach einem kurzen Überblick über den Forschungsstand, verschiedene Begriffe und weitere Aspekte zum Thema erläutert. Damit soll ein Grundverständnis für die gegenwärtige Lage der historischen Ortskerne geschaffen werden.

2.1 Zum Begriff «Altstadt»

2.1.1 «Altstadt» und «Historischer Kern»

Als «Altstadt» wird in dieser Arbeit jenes Gebiet einer Stadt verstanden, welches einen i.d.R. mittelalterlichen Ursprung hat. Diese Gebiete zeichnen sich meist durch eine kleinparzellierte Struktur und tlw. enge Strassen respektive Gassenräume aus; die geschlossene Bauweise ist vorherrschend. (LESER 2005: 36) Eine Altstadt kann als historischer Ortskern bezeichnet werden, allerdings nicht jeder historische Ortskern als Altstadt. Sämtliche untersuchte Gemeinden haben weniger als 4'000 Einwohner/-innen und gelten somit statistisch gesehen nicht als Stadt. Allerdings besitzen Laufenburg, Lichtensteig und Wiedlisbach ein historisches Stadtrecht (CALDERA 2014; DUBLER 2015; STEIGMEIER 2016). Somit kann bei diesen Gemeinden von einer Altstadt gesprochen werden. Auch wenn es sich bei Blauen um einen Dorfkern handelt, werden zwecks einfacherer Handhabung in dieser Arbeit Altstadt und historischer Ortskern synonym verwendet. Im Hinblick auf eine nähere Präzisierung des vielschichtigen Begriffs «Stadt» wird an dieser Stelle verzichtet. Siehe hierzu PAESLER (2008 6ff.) oder LESER (2005: 874).

In heutigen Zonenordnungen/Baureglementen werden historische Ortskerne meist als Kern- oder Altstadtzone bezeichnet und besitzen eigene baugesetzliche Bestimmungen, die einen Sonderfall zum Ausdruck bringen. Die Gebäude innerhalb eines solchen Bereichs haben einen unterschiedlichen Schutzstatus, was u.a. vom jeweiligen Alter und der Qualität der vorhandenen Bausubstanz abhängt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle/eines Gebäudes zu diesem Gebiet bedeutet allerdings nicht, dass die Bausubstanz zwingend historisch sein muss: Der Wandel macht auch vor der Altstadt nicht halt – Gebäude werden aus unterschiedlichen Ursachen und Motiven ersetzt bzw. neu gebaut. Da das Ortsbild in historischen Ortskernen meist als Ganzes geschützt ist, gelten auch für Ersatzneubauten besondere Anforderungen.

Der Begriff «Altstadt» ist noch verhältnismässig jung: Er taucht, parallel zum Begriff der «historischen Stadt», vermehrt ab 1900 mit den zeitgleich schnell wachsenden Gründerzeitvierteln auf. Vorläufer des eigentlichen Altstadt-Begriffs finden sich im Zusammenhang mit der Industrialisierung. Mit der Bezeichnung «Alt-» vor einem Ortsnamen wurden die ursprünglich bebauten Gebiete einer Stadt von den neu entstehenden Vierteln begrifflich abgegrenzt (z.B. Alt-Heidelberg). Mit dem Wort «Altstadt» ist auch ein begriffliches Gegensatzpaar – *Altstadt-Neustadt* – vorhanden, womit unterschiedliche Vorstellungen verbunden sind. So ist auch heute bei Nicht-Fachpersonen die (romantische) Vorstellung anzutreffen, dass eine Altstadt «natürlich gewachsen» sei und sich somit vom heutigen «Geplanten» abhebe. (VINKEN 2010: 7f.)

Indirekt wurde diese Vorstellung auch in einem der Gespräche sichtbar, als darauf hingewiesen wurde, dass andere Gemeinden «künstlich ein Dorfzentrum bauen», während mit der eigenen Altstadt bereits ein Zentrum vorhanden sei (NYFELER ET AL.².)

2.1.2 Altstadt als soziale Konstruktion

«Dazu kommt, dass die Wohnungen in engen Strassen, meist hohen, den modernen Ansprüchen nicht entsprechenden Häusern nicht mehr beliebt sind, die Bauten also trotz ihrer zentralen Lage als Wohnstätte im Wert fallen. Der Einbau moderner Einrichtungen, von Licht, Zentralheizungen, Wasseranlagen usw., ist in den alten Häusern schwierig und kostspielig.»

[Kommentar zur Altstadt von GURLITT 1920: 241].

«2 Zimmer, 73 m², 1'820 CHF», aktuelles Wohnungsinserat einer Basler Altstadtwohnung»
rund 100 Jahre nach GURLITT.
(IMMOSCOU 24, 2021)

Der Text von GURLITT aus seinem Handbuch des Städtebaus und das Wohnungsinserat liegen rund 100 Jahre auseinander und zeigen einen starken Kontrast: Zu Zeiten GURLITTS ist die Wohnnutzung in der Altstadt vielerorts auf dem Rückzug: Die Altstadtliegenschaften entsprechen nicht den Anforderungen zeitgemässen Wohnens, die wohnhygienischen Verhältnisse sind schlecht. Geschäfte lösen die Wohnnutzung ab. Auch weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts hinein hatte «die Altstadt» einen schweren Stand: «Flächensanierungen» und «Korrekturen» sollten zeitgemässe Wohn- und Mobilitätsformen ermöglichen, so dass vielerorts historische Siedlungsstrukturen verloren gingen.

Heute sieht die Sachlage mancherorts wieder komplett anders aus: Der Altstadt wird, verglichen mit der Vergangenheit und mit regionalen Unterschieden, ein verhältnismässig hoher Schutzstatus zugesprochen. Weiter ist Wohnen in der historischen Bausubstanz wieder im Trend. Was heute von Touristen vielleicht als niedliche schmale Gasse bezeichnet wird, war zu Zeiten ohne Kanalisation oder modernes WC ein «Ehgraben» – ein Ort, an dem sich die Aborte der Liegenschaften entleerten. Dabei wird deutlich, dass sich der Blick auf die Altstadt über die Zeit verändert hat. Dieser Wandel stützt sich zwar auf die gebaute Realität ab, gleichwohl ist der jeweils zugemessene Wert der Altstadt eine soziale Konstruktion. Schon allein durch die Begriffszuschreibung bekommt sie einen Sonderstatus: Niemand hatte die Absicht, eine Altstadt zu bauen – diese ist durch die Wertzuschreibung entstanden. Diese Wertzuschreibung wird auch bei einer Autobahnfahrt sichtbar: Historische Ortskerne werden entlang der Autobahn beworben, neuere Überbauungsformen nicht – ein Zeugnis davon, was gesellschaftlich als wertvoll bzw. besonders erwähnenswert angesehen wird.

Abbildung 1: Reale und fiktive Autobahn-Schilder.



Quellen: Links WERBEWOCHE 2014; rechts eigene Abb. basierend auf WERBEWOCHE 2014 sowie auf ZUMBUEHL 2004.

² Mündliche Quellen werden zwecks direkter Erkennbarkeit im Text ohne Jahresangabe angegeben. Sämtliche Gespräche haben 2021 stattgefunden. Weitere Angaben sind dem Literatur- und Quellenverzeichnis zu entnehmen.

2.2 Stetiger Wandel als Herausforderung

2.2.1 Wirtschaftliche, gesellschaftliche und technologische Veränderungen

Städte und Gemeinden sind, unabhängig von ihrer Grösse, von wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und technologischen Veränderungen geprägt, welche in einer Wechselwirkung stehen und in unterschiedlichen Formen raumwirksam sind. Nachfolgend sei ein Einblick in einzelne Entwicklungen gegeben, die sich auf (Alt-)Städte auswirken, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird.

Mobilität

Ein plakatives Beispiel solcher Veränderungen ist das Automobil, welches die Kutschen und Fuhrwerke abgelöst hat. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts erfunden, fand dieses in der Schweiz erst Anfang der 1920er Jahre eine verstärkte Verbreitung, da es dann für die obere Mittelschicht bezahlbar wurde. Die Boomphase setzte mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in den 1950er Jahren ein, womit sich nicht nur die individuelle Mobilität stark vergrösserte, sondern auch das Siedlungsbild verändert wurde. (GISLER-JAUCH 2015) Diese Mobilitätsform wirkt sich bis heute auf Altstadtgebiete aus: Der öffentliche Raum in der Altstadt ist begrenzt, die Gassen verwinkelt. Es resultieren unterschiedliche Nutzungsansprüche (z.B. Nutzung als Verkehrsraum vs. Freiraum) und somit Zielkonflikte.

Auch die Eisenbahn hat sich entscheidend auf die Mobilität, aber auch auf die Siedlungsentwicklung ausgewirkt: Mit den neu erstellten Bahnhöfen ausserhalb der Altstadt setzte mancherorts in deren Umfeld eine Siedlungsentwicklung ein, die häufig zu einer Neugründung und somit auch teilweisen Verlagerung des Zentrums einherging. Beispiele hierfür sind u.a. Aarau, Baden, Biel, Sursee, Wil, Zürich.

Höherer Wohlstand/gestiegener Flächenverbrauch:

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch hat in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen: Waren es 1980 noch 34 m², betrug der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Jahr 2019 46 m². Dies hängt mit steigendem Wohlstand, aber auch mit veränderten Alters- und Haushaltsstrukturen zusammen. (DELBIAGGIO ET AL. 2016; BFS 2021a) Dies gerät in Konflikt mit kleinen Wohnungsgrundrissen in der Altstadt. Zusammenlegen von Wohnungen/Durchbrüche sind aufgrund von Schutzvorgaben nicht immer gleich einfach zu realisieren.

Reurbanisierung und Bevölkerungsentwicklung

Grosse Städte wie Basel oder Zürich waren zeitweise als Wohnort unbeliebt und von Abwanderung geprägt («A-Stadt-Diskurs»). Gegen Mitte der 1990er-Jahre fand in der Schweiz eine Trendumkehr statt: Städte gelten wieder als attraktiv und sind als Wohnort beliebt. Entsprechend findet, nach einer Phase der Suburbanisierung, eine Reurbanisierung statt. Solche Entwicklungen verändern die Wohnraumnachfrage sowohl in den Städten, aber auch in den ländlichen Gemeinden.

Im Hinblick auf die allgemeine Wohnnachfrage spielt auch die Migration eine wichtige Rolle. Seit 1979 ist der Wanderungssaldo durchgehend positiv: Im Zeitraum 2010 bis 2019 betrug dieser im Schnitt 69'000 Personen (BFS 2020).

Wohnungsangebot/Bautätigkeit

Wie stark (Altstadt-)Wohnungen gefragt sind, hängt auch vom allgemeinen Wohnungsangebot und somit auch von der Bautätigkeit ab. In den letzten Jahren war die Bautätigkeit eher hoch, wobei Wohnungen nicht immer an jenen Standorten entstanden sind, wo die Wohnnachfrage hoch ist. Das Niedrigzinsumfeld hat hierzu einen Beitrag geleistet.

Aufkommen des Denkmal- und Heimatschutzes

Heimat- und Denkmalschutz sind Begriffe und Institutionen, die sich im Verlaufe des 20. Jahrhunderts etabliert haben. Der Heimatschutz als Verein wurde 1905 gegründet; 1896 findet sich ein erster Erlass mit Bezug zur Denkmalpflege. 1915 wurde eine eidgenössische Kommission für Denkmalpflege geschaffen; das Natur- und Heimatschutzgesetz ist allerdings erst 1966 erlassen worden. Weiter haben

die Kantone zu unterschiedlichen Zeitpunkten eine jeweils eigene Fachstelle für Fragen der Denkmalpflege geschaffen. Diese Entwicklungen können hier nicht näher betrachtet werden, zeugen aber von einer wachsenden Sensibilität gegenüber der historischen Bausubstanz. (BARMAN 2015:3; DENKMALPFLEGE o.J.)

Strukturwandel im Detailhandel

Ein weiterer Einflussfaktor für die Probleme der Altstädte sind Veränderungen im Detailhandel, die ab den 1970er Jahren eingesetzt haben. Im Detailhandelsbereich entstanden seither Einkaufszentren an verkehrsgünstigen Lagen ausserhalb der Altstadt. Da parallel das Detailhandelsvolumen anstieg, wirkte sich dieser Wandel erst zeitlich versetzt spürbar auf die Altstadt aus. Ungefähr zeitgleich setzte auch die Filialisierung ein, mit der die Anzahl an Familienunternehmen sowie Fachgeschäften zurückging. Diese Veränderungen hängen auch mit einem veränderten Einkaufsverhalten der Konsumenten zusammen. Folge dieser Entwicklungen war und ist ein Rückgang der Geschäftsnutzung in kleinen und mittleren Gemeinden, u.a. in den (historischen) Ortskernen. (NETZWERK ALTSTADT 2008a: 5)

Der Wandel geht weiter: Covid-19 und autonomes Fahren

All die genannten Entwicklungen und Aspekte hatten und haben einen Einfluss auf den heutigen Zustand der Ortskerne. Der Wandel geht weiter: Covid-19 dürfte sich ebenfalls auf die Wohnnachfrage auswirken. Zu vermuten ist, dass ländlichere Gemeinden im Vergleich zu den Städten wieder an Attraktivität gewinnen. Eine Stadtflucht wird seitens ESPACESUISSE (2021: 4) nicht erwartet. Gleichzeitig wird aber vermutet, dass aufgrund Homeoffice der persönliche Platzbedarf zunimmt und dies zu einer steigenden Nachfrage in peripheren günstigen Regionen führen könnte (ebd.).

Mit der Digitalisierung verändert sich auch Einkaufsverhalten weiterhin: Onlineshopping boomt. Auch dies wird weiterhin raumwirksame Effekte haben.

Eine weitere Entwicklung mit offenem Ausgang sind autonome Fahrzeuge. Diese sind zwar erst versuchsweise unterwegs, aber es ist eine Zeitfrage, bis diese Alltag werden. Unklar ist u.a., ob und wie sich dies auf den Autobesitz auswirken wird.

2.2.2 Die Abwärtsspirale der Ortskerne kleiner Gemeinden

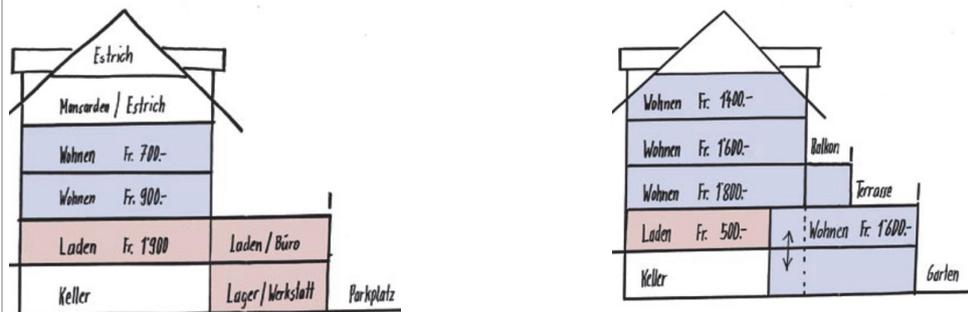
«If men define situations as real, they are real in their consequences.»
Thomas-Theorem. (vgl. OXFORD REFERENCE 2021)

Das Zusammenspiel verschiedener Faktoren führt bis heute in kleinen Gemeinden zu einer sichtbaren Verödung des historischen Ortskerns. Auf der Ebene der einzelnen Liegenschaften funktioniert die Ertragsseite nicht mehr. Durch den kompletten Wegfall oder aber einer Abwärtsspirale mit mehreren Geschäftswechseln reduzieren sich die Erträge der Eigentümer/-innen aus den Erdgeschosses. Diese sind aber wesentlich, um die Gebäude erhalten zu können. Teilweise resultiert daraus eine **Überforderung der meist privaten Eigentümer/-innen**: Diesen **fehlt die Perspektive für ihre Liegenschaft**. Grosse Bautiefen und damit verbunden eine schlechte Belichtung, niedrige Raumhöhen und weitere Aspekte haben zur Folge, dass die Wohnqualität beschränkt und somit auch die Erträge niedrig sind. Allenfalls finden sich auch keine Abnehmer/-innen mehr für die Wohnungen. Dies kann dann zu **leerstehenden Liegenschaften** führen.

Da eine Rückkehr des Detailhandels unwahrscheinlich ist, bietet sich das Wohnen als tragende Nutzung für die Altstadt-Immobilien an. Diese zeigte auch eine 2008 durchgeführte Umfrage, bei welcher 70 Gemeinden Fragen zum Zustand ihrer Kernzone beantwortet haben (NETZWEK ALTSTADT 2008a). In diesem Zusammenhang bestehen dann eventuell **Konflikte mit der Denkmalpflege**: Die Liegenschaften haben häufig einen baukulturellen Wert, der sich in einem entsprechenden Schutzstatus niederschlägt. Auch bzgl. Energie- und Wärmedämmung ist der Handlungsspielraum in der Regel limitiert, sei dies durch Schutzbestimmungen oder aber auch durch bauphysikalische Eigenschaften.

Abbildung 2: Mit dem Strukturwandel im Detailhandel brechen die Einkünfte aus dem EG weg.

Links die Situation vor dem Strukturwandel im **Detailhandel**, rechts die mögliche Neuausrichtung **einer Altstadtliegenschaft**.



Quelle: NETZWERK ALTSTADT 2008a.

Fehlen der Eigentümerschaft die Perspektiven oder die Mittel, kann dies im Extremfall dazu führen, dass **Liegenschaften** im Umfeld von historischen Ortskernen **vom Zerfall bedroht** werden.

Die beschriebenen Phänomene haben **finanzielle Folgen für die Gemeinde**: Die Steuererträge reduzieren sich, da sich der Ortskern allenfalls entleert. Es ist auch denkbar, dass die Bevölkerungszahl stabil bleibt, aber die Erträge dennoch sinken: Dies hängt damit zusammen, dass das günstige Wohnraumangebot von finanziell eher schwächer gestellten Personen genutzt wird. Teilweise kann es auch eine bewusste Strategie von Eigentümer/-innen sein, ihre Wohnungen an Sozialhilfebezüger/-innen zu vermieten, da dies stabile Erträge bringt. Dies wird dann im Extremfall mit einem äusserst geringen Unterhalt der Gebäude verbunden, um die Rendite zu maximieren.

Ein weiteres Phänomen sind Ersatznutzungen, die mit **akustischen oder ideellen Emissionen** verbunden sind, wie z.B. Bars oder Rotlichtbetriebe. Solche Nutzungen sind schwierig mit Investitionen in die Wohnnutzung zu vereinbaren, da sie sich auch auf die Nachbarschaft auswirken.

Eine weitere Schwierigkeit im Umfeld historischer Ortskerne sind die **unterschiedlichen Ansprüche an den öffentlichen Raum**: Die Gassen- und Strassenräume wurden nicht auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Rollender und ruhender Verkehr können entsprechend viel Fläche beanspruchen. Auf der anderen Seite fehlt es den Liegenschaften vielfach an nutzbaren Aussenräumen, sei dies für die Gastronomie oder zum Wohnen.

Im Zusammenhang mit einer verstärkten Ausrichtung auf die Wohnnutzung gilt es die Mentalität zu beachten: Der Wegfall von Geschäften wird als Aussterben des Zentrums empfunden. Viele Personen haben Mühe mit der Entwicklung zu einer Wohnstadt – da so die Altstadt als «totes Zentrum» empfunden (COLLAGE 2010: 8f.). Dabei kommt zum Ausdruck, dass es eine Art gesellschaftliches Idealbild gibt, wie eine Altstadt auszusehen hat und welche Funktionen darin erwartet werden. Wie in Kapitel 2.1 aufgezeigt, hat sich Struktur und Funktion der Altstadt-Gebiete über die Zeit verändert. Der Einzug der Geschäfte hat erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert begonnen (NETZWERK ALTSTADT 2008a: 2). Hier zeigt sich das eingangs Kapitel aufgeführte Thomas-Theorem: Wenn etwas als wirklich angesehen wird, ist es in der Konsequenz real. Im Altstadtumfeld kann dies bedeuten, dass man an Idealbildern festhalten möchte, die so nie oder nur zu einer bestimmten Zeit existiert haben.

Wenn sich diese Arbeit nun mit Fragen der Altstadtentwicklung auseinandersetzt, geschieht dies im Bewusstsein, dass es sich hierbei zwar i.d.R. um ältere Siedlungsstrukturen handelt, der ihr zugeschriebene Wert jedoch dem Zeitgeist unterworfen ist. Durch die Auseinandersetzung mit dem «Sonderfall Altstadt» wird der Sonderfallstatus wiederum reproduziert.

Durch die Abwärtsspirale wird der raumplanerische Handlungsbedarf in den Gemeinden offensichtlich: Angesichts des Gebots der Innenentwicklung sind leerstehende Liegenschaften nicht flächeneffizient. Weiter stellen sich auch Fragen bzgl. dem Umgang mit dem baukulturellen Erbe und der Identität der Gemeinden, wenn ihr historischer Kern leer steht und vom Zerfall bedroht ist. Auch wenn (grosse) Städte und Agglomeration hinsichtlich der Wirtschaft und der Bevölkerung eine signifikant grössere Rolle spielen, ist auch die Entwicklung ländlicher Räume Teil der Raumentwicklungspolitik der Schweiz. So ist die Aufwertung von Ortskernen in einem Ziel in der Politik des Bundes für die ländlichen Räume und Berggebiete festgehalten: «Durch den qualitätsvollen Umgang mit der Landschaft, mit der Baukultur und durch die Aufwertung von Ortskernen fördern die Akteure in den ländlichen Räumen und Berggebieten die Siedlungsqualität, werten die Landschaft auf und stärken die regionale Vielfalt.» (BUNDERAT 2015: 61). Auch wenn die Gemeinden eine unterschiedlich «ländliche» Lage haben: Die Aufwertung der Ortskerne ist eine raumplanerisch relevante Aufgabe.

2.3 Akteurinnen und Akteure im Altstadt-Umfeld

Nachfolgend sei eine kurze Übersicht über wichtige Akteurinnen und Akteure im Altstadtumfeld und ihren geschätzten Einfluss gegeben (vgl. Abb. 3 und Tabelle 1). In der Arbeit wird der Begriff «Akteur/-in» verwendet und als handelnde Institution oder Person verstanden, die ein Interesse an der Altstadt hat. Die Graphik gibt Auskunft darüber, wer im Altstadtumfeld wirkt und somit Urheber/-in oder Adressat/-in einer Massnahme sein kann. Dabei wird primär die kommunale Perspektive aufgezeigt.

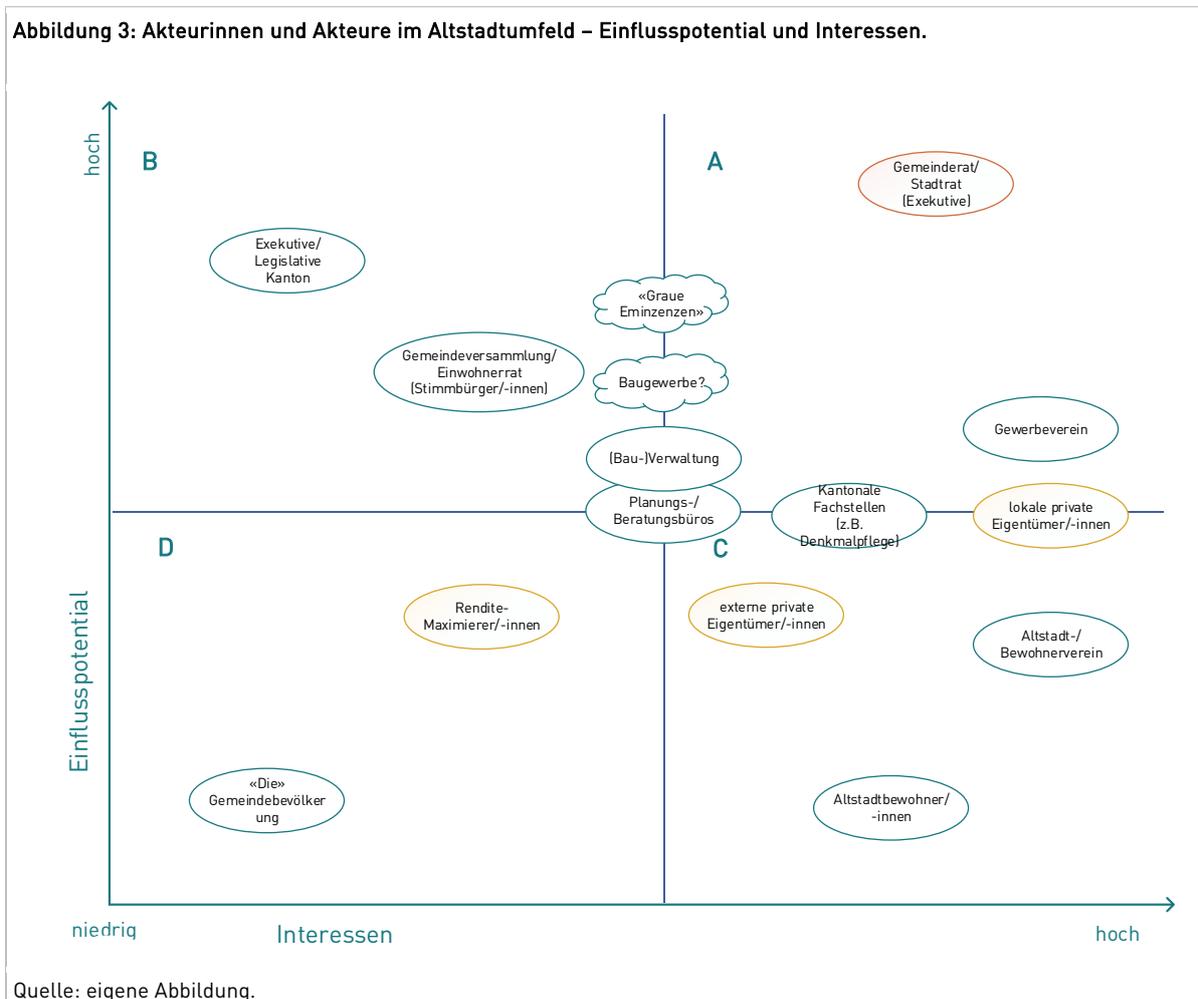


Tabelle 1: Ergänzende Beschreibung zur Abb. 3.

	Interesse/ Einfluss	Beschreibung
D	Niedriges Interesse, niedriger Einfluss	«Die» Gemeindebevölkerung im Allgemeinen hat nur wenig Interesse, da sie allenfalls gar nicht vom Thema betroffen ist. Wenn kein politisches Interesse da ist, nimmt sie sich auch aus dem Thema zurück.
C	Grosses Interesse, niedriger Einfluss	Altstadtbewohner/-innen dagegen sind schon deutlich interessierter an der Entwicklung, ihr Einflusspotential ist eher gering. Besser eingeschätzt wird das Einflusspotential, wenn ein organisierter Verein vorhanden ist, wie z.B. ein Bewohnerverein .
B	Niedriges Interesse, erheblicher Einfluss	Der Kanton setzt durch die Gesetzgebung Leitplanken, die allenfalls eine grosse Auswirkung auf die Altstadt haben können, z.B. Funktion und Mittel der Kantonalen Denkmalpflege. Die Altstadt-Thematik ist allerdings nur ein Thema von vielen. Auf lokaler Ebene ist es i.d.R. der Einwohnerrat oder die Gemeindeversammlung , die über Mittel bestimmen. Hier hängt das Interesse dann von der Zusammensetzung des Rats/der Versammlung ab. Die Altstadt ist dabei auch nur eines von vielen verschiedenen Themen.
A	Hohes Interesse, grosser Einfluss	Tendenziell hat ein lokaler Gewerbeverein ein höheres Gewicht als ein Bewohnerverein. Die Schlagkraft ist aber auch je nach Ort variabel. Der Gemeinderat/der Stadtrat ist im Altstadtentwicklungskontext das Gremium mit dem höchsten Einflusspotential. Auch hier kann das Interesse je nach Zusammensetzung variieren. Zwar werden Entscheidungen durch den Gesamtgemeinderat getroffen, einzelne Mitglieder haben aber meist Schwerpunktaufgaben/Themen (Departemente/Ressorts). Somit hat das für ein bestimmte Thema zuständige Mitglied i.d.R. einen Wissensvorsprung.
	Grenzbereiche	Kantonale Fachstellen sind schwierig einzustufen. Das Einflusspotential der Denkmalpflege hängt beispielsweise von der kantonalen Gesetzgebung ab. Das Interesse dürfte, neben Fragen der Qualität der Bausubstanz, auch an den Ressourcen hängen. Bei Planungs-/und Beratungsbüros sowie der Verwaltung ist der Einfluss ebenfalls schwierig einzustufen respektive unterschiedlich: Punktuell können diese in einzelnen Fragen hohes Gewicht haben. Gleichzeitig sind Verwaltungen in kleinen Gemeinden ressourcenmässig stark limitiert, so dass auch das spezifische Fachwissen tendenziell beschränkt ist. Je nach Thema können externe Büros in einzelnen Punkten einen grossen Einfluss haben, gleichzeitig sind diese meist nur in einem begrenzten Zeitraum tätig.
	Eigentümer/-innen (gelb)	Eigentümer/-innen haben je nach Wohnort und Strategie ein stark unterschiedliches Interesse an der Altstadt, auch ist der Einfluss variabel. Allenfalls kann eine einzelne Liegenschaft eine grosse Ausstrahlung auf die Umgebung haben, so dass bereits eine einzelne Eigentümerschaft grossen Einfluss hat. Weiter wäre noch zwischen privaten und institutionellen Eigentümer/-innen zu unterscheiden.

	«Die Wolken»	Graue Eminenzen/Baugewerbe dürften je nach Gemeinde auch ein gewisses Gewicht haben. Manche Interessenvertreter/-innen haben aufgrund ihrer gesellschaftlichen/ökonomischen Stellung ein höheres Gewicht als andere (vgl. GMÜNDER 2010: 69f.)
--	--------------	---

Eigene Übersicht.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch das Wissen um «die Altstadt», welches bei den verschiedenen Akteurinnen und Akteuren ungleich vorhanden und von der eigenen Funktion/Rolle geprägt ist. Ein Altstadtbewohner hat ein anderes spezifisches Wissen und auch eine andere Perspektive auf die Altstadt als eine Mitarbeiterin der Denkmalpflege. Ein für die Finanzen zuständiger Gemeinderat sieht die Themen und Probleme noch einmal aus einer anderen Perspektive. Dieses Bewusstsein ist wichtig, wenn es um den Dialog zwischen den verschiedenen Akteurinnen und Akteuren geht.

2.4 Bestehende Untersuchungen zum Thema

Netzwerk Altstadt

Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) untersuchte das Netzwerk Altstadt im Zeitraum 2006–2012 Ursachen, Probleme und Perspektiven historischer Ortskerne von kleinen und mittleren Gemeinden. Aufbauend auf Vorarbeiten der Fachstelle Altstadt-Entwicklung in Burgdorf wurden dabei Analyse- und Interventionsinstrumente entwickelt. Diese wurden dann in der Praxis getestet und weiterentwickelt. Die Wohnnutzung als Eckpfeiler der Altstadtentwicklung solcher Gemeinden war eine frühe Hypothese, die sich auch in einem 2008 erstellten Dokument zum Strukturwandel zeigt (NETZWERK ALTSTADT 2008a). Ein Bericht des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO 2013) gibt Auskunft über die Forschungstätigkeit von 2007–2012.

Tagung Innenentwicklung Schweiz 2.0

2017 fand an der ETH Zürich eine Tagung zum Thema Innenentwicklung statt. Dabei wurde auch die Innenentwicklung im Ortskern in kleinen und mittleren Gemeinden ausgeleuchtet. Das Beispiel Lichtensteig ist dokumentiert, dabei werden auch Erfolgsfaktoren aufgezeigt (ETH ZÜRICH 2017). Vier Jahre später zeigt sich nochmals ein differenzierteres Bild der Entwicklung.

Auch Dieter Wissler, damaliger Gemeindepräsident von Blauen, war bei der Tagung involviert und nahm an einem Podiumsgespräch teil (YOUTUBE 2017).

Ein Vorläufer dieser Tagung war ein Erfahrungsaustausch im September 2016 – bereits dort wurden die beiden Beispiele Blauen und Lichtensteig thematisiert (WISLER).

Weitere Praxissammlungen

Es gibt verschiedene Themenhefte von unterschiedlichen Organisationen, die den Strukturwandel in den historischen Ortskernen thematisiert haben, wie z.B. COLLAGE (2010) und HOCHPARTERRE (2013). Der Schweizerische Gemeindeverband publizierte 2013 «Ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen» (SGV 2013). Auch darin findet sich das Beispiel Lichtensteig. All diese Publikationen greifen wichtige Punkte und teilweise auch Erfolgsfaktoren auf.

IG Aargauer Altstädte

2015 wurde der «Verein der Aargauer Altstädte» gegründet mit dem Ziel, die Altstädte im Kanton zu fördern. Hierzu wurden vom Verein verschiedene Grundlagen erarbeitet. Dazu wurde u.a. ein «Konfektionierter Prozess» zur Altstadtentwicklung entworfen. Dieser ist als Grundlagenwerkzeug für die Gemeinden gedacht, welches ihnen ermöglichen soll, «effizient und zeitgerecht eine Entwicklungsstrategie mit Massnahmen zur Förderung und Stärkung der Aargauer Altstädte zu erstellen» (IG AARGAUER ALTSTÄDTE 2019: 7). Die in dieser Arbeit untersuchte Gemeinde Laufenburg hatte zwar Kontakt mit der IG, allerdings startete die Altstadtentwicklung vor der Lancierung der IG.

Die Themen im Altstadtbereich sind vielfältig: Denkmalpflege, Baukultur, Detailhandel, öffentliche Räume, Verkehr. Entsprechend gibt es eine Vielzahl themenspezifischer Untersuchungen und Berichte,

die hier nicht genannt sind. Im Sinne der Selbstdeklaration sei an dieser Stelle erwähnt, dass der Autor sich im Rahmen seiner Masterarbeit bereits mit dem Thema der Altstadtentwicklung auseinandergesetzt hat (INNEMAN 2013).

Angesichts der hier aufgeführten Unterlagen gilt es festzuhalten, dass das Thema der Entwicklung der historischen Ortskerne bekannt und in verschiedenen Bereichen untersucht ist. Einblicke in die Entscheidungsfindungsprozesse bestehen hierbei nur begrenzt. Weiter zeigt sich, dass Nachuntersuchungen mit ausreichend zeitlichem Abstand fehlen. Ein Aspekt in diesem Zusammenhang dürfte sein, dass bei einer externen Begleitung zu einem bestimmten Zeitpunkt das Projekt abgeschlossen ist. Eine Nachuntersuchung der Wirkung ausgearbeiteter Massnahmen dürfte in vielen beratenden Büros eher die Ausnahme als die Regel sein. Und auch verwaltungsintern kommt es in kleineren und mittleren Gemeinden bei den meisten Projekten kaum zu einer Nachevaluation – so zumindest die Annahme des Autors.

2.5 Weitere Begrifflichkeiten

Konflikt

Ein Konflikt ist ein «Prozess der Auseinandersetzung, der auf unterschiedlichen Interessen von Individuen und sozialen Gruppierungen beruht und in unterschiedlicher Weise institutionalisiert ist und ausgetragen wird.» (GABLER 2018a) Dieser kann unterschiedlicher Natur sein: So kann u.a. zwischen Zielkonflikten, Bewertungskonflikten oder sozialen Konflikten unterschieden werden. Während beim Zielkonflikt das Ziel selbst umstritten ist, wird beim Bewertungskonflikt der Weg zum Ziel, also die Massnahme/Methode, unterschiedlich beurteilt. Bei sozialen Konflikten geht es um Differenzen bzgl. «Denken, Fühlen und Verhalten.» (GABLER 2018a)

Weiter kann zwischen bewussten und unbewussten respektive latenten Konflikten unterschieden werden. (GABLER 2018a)

Problem

Ein Problem wird in dieser Arbeit als schwierige Aufgabe verstanden. In allen Gemeinden gab es zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Differenz zwischen dem Ist-Zustand und dem gewünschten Zustand im historischen Ortskern – dadurch wurde dieser zum Problem. Hierbei schwingt mit, dass ein Problem nicht per se besteht, sondern gesellschaftlich konstruiert wird. Um das Problem anzugehen, entschieden sich alle vier Gemeinden für eine Strategie. (vgl. ETH ZÜRICH 2011)

Strategie

Eine Strategie umfasst bestimmte langfristige Absichten und Ziele sowie die Handlungsweise (Massnahmen), wie diese erreicht werden können (GABLER 2018b). Im vorliegenden Fall geht es um Strategien im Bereich der Ortskernentwicklung von vier Beispielgemeinden: Diese müssen nicht zwingend explizit auf einem Papier ausformuliert und zum Zeitpunkt X explizit verabschiedet worden sein. Vorzugsweise halten aber Dokumente eine entsprechende Stossrichtung fest, um einen Anhaltspunkt bzgl. einer Evaluation zu haben.

3 Methodik

3.1 Vergleichende Fallstudie

Die vorliegende Arbeit hat die öffentliche Politik von vier unterschiedlichen Gemeinden zum Untersuchungsgegenstand. «Unter einer öffentlichen Politik (public policy; politique publique) verstehen wir ein Ensemble kohärenter und zielgerichteter Handlungen und Entscheidungen unterschiedlicher Rechtsqualität, die dazu berufene staatliche, verbandliche oder private Personen im Hinblick auf die Lösung eines gesellschaftlichen Problems vornehmen bzw. treffen.» (BUSSMANN ET AL. 1997 zitiert nach SAGER ET AL. 2018: 11)

Öffentliche Politik zielt entsprechend darauf ab, gesellschaftliche Probleme zu lösen: Im vorliegenden Fall handelt es sich beim Problem um den Zustand der historischen Ortskerne in vier Gemeinden vor ca. zehn Jahren. Neben allenfalls beobachtbaren oder messbaren Aspekten gilt es festzuhalten, dass der Zustand der Altstadt erst durch eine subjektive Wertung zum Problem wird. Erst durch eine ausreichende Anzahl Personen, die dies als Problem wahrnehmen, wird der Ortskern zum gesellschaftlichen Problem, das gelöst werden soll.

Um das Problem zu lösen, kommen «Handlungen und Entscheidungen unterschiedlicher Rechtsqualität» (BUSSMANN ET AL. 1997 zitiert nach SAGER ET AL. 2018: 11) infrage, die auf unterschiedliche Adressaten zielen: Eine öffentliche Politik kann folglich auf verschiedenen Ebenen ansetzen, wie z.B. einer Sensibilisierungskampagne oder einer Gesetzesanpassung. Dies wird dann in den entsprechenden Fallbeispielen fallspezifisch aufgezeigt. (SAGER ET AL. 2018: 45)

Hinsichtlich der Adressaten gilt es im Altstadtkontext festzuhalten, dass angesichts des Strukturwandels und von fehlenden Investitionen in Altstadtliegenschaften Eigentümer/-innen eine zentrale Adressatengruppe bilden. Weiter haben auch behördliche Akteurinnen und Akteure, wie z.B. die Denkmalpflege, inkl. den dazugehörigen gesetzlichen Rahmenbedingungen, einen Einfluss auf den Handlungsspielraum.

In der vorliegenden Arbeit werden vier Gemeinden dahingehend untersucht, welche Massnahmen auf welchen Grundlagen ergriffen wurden, um Liegenschaftssanierungen und die Wohnnutzung im historischen Ortskern zu fördern. Eine vergleichende Untersuchung von vier Fällen wurde gewählt, da dadurch mehrere «Lösungswege» ersichtlich werden und durch die Feststellung von Gemeinsamkeiten und Unterschieden ein Mehrwert von planungsrelevanten Erkenntnissen zu erwarten ist. Die Anzahl hängt auch damit zusammen, dass der Umfang im Rahmen dieser Arbeit zu bewältigen ist. Rekonstruiert wird die Ortskernentwicklung primär über Gespräche mit relevanten Akteurinnen und Akteuren. Es wurden auch alternative Herangehensweisen in Betracht gezogen:

- Bei einer mittleren (10-50) oder grossen Fallzahl (> 50) ist die Verallgemeinerbarkeit höher. Gleichzeitig würden dadurch die Eigenheiten der Fallbeispiele in den Hintergrund rücken. Im Hinblick auf die «inneren Zusammenhänge» zwischen Prozess und Massnahmen wurde diese Möglichkeit verworfen. (LAUTH ET AL. 2015: 53)
- Als weitere Option wäre eine Einzelfallstudie infrage gekommen: Dabei wird bei einem Fall im Hinblick auf eine bestimmte Fragestellung eine detaillierte Analyse vorgenommen. (LAUTH ET AL. 2015: 54f.). Im Hinblick auf die Altstadtentwicklung hätte dies einen vertieften Einblick ermöglicht, allerdings würde eine Vergleichsgrösse fehlen.

Für die Struktur von vergleichender Forschung werden üblicherweise Variablen verwendet, so dass die Komplexität des Forschungsgegenstands reduziert wird (LAUTH ET AL. 2015: 27f.):

- Die abhängige Variable «erfasst das zu erklärende Phänomen». Im vorliegenden Fall die (erfolgreiche) Ortskernentwicklung im Bereich der Wohnnutzung/Liegenschaftserneuerung.

- Die unabhängigen Variablen sind diejenigen Aspekte, welche zur Erklärung herangezogen werden. Dazu können z.B. bestimmte (ortsspezifische) Massnahmen gehören oder bestimmte Personenkonstellationen. Die unabhängigen Variablen in der Tabelle stützen sich auf die eingangs formulierten Thesen ab. Die aufgeführten Variablen schliessen weitere unabhängige Variablen, die einen Einfluss haben, nicht aus. Zudem gibt es jeweils einen lokalspezifischen Kontext, der sich ebenfalls auf die Entwicklung auswirkt.

Tabelle 2: Variablen Untersuchung.

Art der Variable		Ausprägung
Abhängige Variable	(erfolgreiche) Entwicklung im historischen Ortskern: stattgefunden Liegenschaftssanierungen, Investitionen in die Wohnnutzung	Ja/nein/teilweise
Unabhängige Variablen (<i>gemäss Thesen</i>)	Vorhandensein Leittakteur/Kontinuität	Ja/nein/phasenweise
	Externe Fachpersonen	Ja/nein/phasenweise
	Sofortmassnahmen	Ja/nein
Fallspezifische unabhängige Variablen	Hauptmassnahme in Gemeinde X, Gemeinde Y...	

Es stellt sich die Frage, wann von einer erfolgreichen Ortskernentwicklung gesprochen werden kann. Genauso wie «das Problem» unterliegt auch der Faktor «Erfolg» einer subjektiven Wertung. Wenn aufgrund von sanierten Liegenschaften eine zahlungskräftigere Klientel in die Altstadt zieht, freut dies wahrscheinlich die in der Gemeinde für die Finanzen zuständige Person. Ein/e Altstadtbewohner/-in, die aufgrund einer Sanierung und danach steigender Mieten wegziehen muss, würde dies nicht als positive Entwicklung werten.

In der vorliegenden Untersuchung wird bzgl. «Erfolg» die Gemeindeoptik eingenommen: Die Entwicklung ist dann erfolgreich, wenn die Anzahl sanierungsbedürftiger Liegenschaften sowie der Wohnungsleerstand im Ortskern seit Inangriffnahme der Ortskernentwicklung abgenommen hat. Als «Messgrößen» dienen hierbei primär Aussagen der verschiedenen Interviewpartner. Quantitative Indikatoren könnten diese Aussagen stützen: Gestiegene Steuererträge, eine höhere Bevölkerungszahl oder auch erhöhte Preise für Wohnungen und Häuser wären mögliche quantitative Indikatoren. Gleichwohl sind diese Daten nicht oder nur teilweise zugänglich. Aufgrund der Schwierigkeit, an entsprechende Daten heranzukommen, wurde auf eine systematische quantitative Aufbereitung verzichtet. Zudem werden die mündlichen Aussagen in diesem Fall als glaubwürdig und plausibel gewertet. Sämtliche Ortskerne wurden zudem begangen, so dass eine Diskrepanz zwischen dem sichtbaren Zustand und der Aussagen aufgefallen wäre.

Letztlich stellt sich noch die Frage, ob es zwischen der beobachteten Entwicklung und der ergriffenen Massnahmen der Gemeinde einen ursächlichen Zusammenhang gibt oder ob eigentlich andere Faktoren die Entwicklung begünstigt haben. Auf diesen Aspekt wird in Kap. 6 eingegangen.

3.2 Zur Fallauswahl

„Das Leben hat immer mehr Fälle, als der Gesetzgeber sich vorstellen kann.“
Norbert Blüm (ZITATE.EU 2021)

Da die vorliegende Arbeit vier Fälle in den Blick nimmt, kommt der Fallauswahl eine grosse Bedeutung zu. Während bei hohen Fallzahlen und einer entsprechenden Zufallsauswahl eine Repräsentativität hergestellt werden kann, beeinflusst die geringe Fallzahl viel stärker, welche Antworten im Rahmen einer Forschungsfrage aufkommen. (LEUFFEN 2007: 145) Folglich kann eine leicht andere Fallauswahl zu

deutlich anderen Ergebnissen führen. Die Aussagen dieser Arbeit sind entsprechend nicht allgemein generalisierbar. Nachfolgend seien die Kriterien und das Vorgehen der Fallauswahl erläutert.

Suchkriterien für die Gemeinden:

- Grundsätzlich gesucht wurden Gemeinden mit einer Altstadt respektive einem historischen Kern, bei welchen Schwierigkeiten mit der Wohnnutzung, wie z.B. Leerstand oder schlecht unterhaltene Gebäude, vorhanden waren. Dies kann mit einer Randlage der Gemeinde einhergehen, bei welcher die Wohnnachfrage vergleichsweise geringer ist.
- Die Gemeinden zielen seit ca. fünf bis zehn Jahren auf eine Verbesserung der Situation in der Altstadt, wobei der Wohnnutzung eine hohe Priorität eingeräumt wird.
- Erste Massnahmen müssen bereits umgesetzt sein, so dass mindestens eine erste Wirkung nachvollzogen werden kann.

Folgende Ausschlusskriterien wurden festgelegt:

- Ausschluss von Gemeinden in der Grössenordnung > 15'000 Einwohner/-innen, da der Professionalisierungsgrad der Verwaltung höher ist und die relative Bedeutung des Ortskerns mit zunehmender Ortsgrösse geringer wird. Im Zusammenhang mit der finalen Auswahl wurden dann bewusst Gemeinden ausgewählt, die nochmals deutlich unter der obengenannten Grenze liegen.
- Ausschluss von (touristischen) Berggebieten – dort bestehen andere Rahmenbedingungen.
- Räumliche Beschränkung auf Deutschschweiz. Mentalitätsunterschiede dürften dazu führen, dass bestimmte Massnahmen schwieriger übertragbar sind. Weiter spielen hier auch Sprachkenntnisse des Autors hinein.

Um geeignete Fälle zu finden, wurde wie folgt vorgegangen:

- In einem ersten Schritt wurden sämtliche Gemeinden aufgelistet und geprüft, die durch EspaceSuisse /Team Netzwerk Altstadt beraten wurden.
- Als zweiter Schritt wurden «Beispielsammlungen» zum Thema Ortskernentwicklung geprüft. Hierzu zählen: Leitfaden Revitalisierung Ortskerne (SGV 2013); Innenentwicklung im Ortskern – Beispiele aus kleinen und mittleren Gemeinden der Schweiz (ETH ZÜRICH 2017); Altstadt im Wandel (HOCHPARTERRE 2013). Ebenfalls wurde die Liste der Wakkerpreisträger geprüft (HEIMATSCHUTZ 2021).
- In einem dritten Schritt wurden von einzelnen Planungsbüros Referenzprojekte durchgeschaut.
- Um die Liste zu ergänzen, wurde zusätzlich noch eine Google-Recherche mit folgenden Begriffen durchgeführt: Ortskernentwicklung Schweiz, Ortskernentwicklung Konzept Schweiz, Altstadtentwicklung Schweiz, Wohnen Altstadt Strategie Schweiz, Historischer Ortskern Strategie Schweiz sowie Altstadt Leitbild Schweiz. Es wurden hierbei jeweils die ersten fünf Ergebnisseiten berücksichtigt.
- In der Liste wurde u.a. die Bevölkerungszahl der Gemeinde sowie die Veränderungen im Zeitraum 2010 bis 2019 auf Basis der Daten vom Bundesamt für Statistik (BFS) aufgeführt. Letztere ist, jenseits der geographischen Lage, ein Indikator für die Wohnnachfrage.

Es wurden teilweise von Anfang an auch Gemeinden in die Liste aufgenommen (vgl. Anhang II), die klar unter die Ausschlusskriterien fallen – dies als potenziell zu prüfende Rückfallebene. Die in der Liste aufgeführten Gemeinden wurde dann nach im Rahmen einer subjektiven Einschätzung kategorisiert, ob bzw. wie stark sie sich als Fallbeispiel eignen. Dabei spielten die oben genannten Kriterien (Gemeindegrosse, Zeitraum Altstadtentwicklung...) eine entsprechende Rolle. Weiter war es wichtig, dass nicht alle Gemeinden Kontakt mit dem Netzwerk Altstadt hatten, um diesbezüglich eine gewisse Variabilität zu haben.

Letztlich fiel die Wahl auf vier eher kleinere Gemeinden, die sich (zumindest teilweise) in einer Randlage befinden: Dort sind die Phänomene des Strukturwandels ausgeprägter und eine Lösung ist anspruchsvoller, da nicht automatisch eine hohe Wohnnachfrage gegeben ist. Der historische Ortskern hat im Verhältnis zur Gesamtgemeindegrosse i.d.R. eine höhere Relevanz. Was sich in diesem Setting bewährt, lässt sich eher auf andere Fälle übertragen als umgekehrt. Zentral für die definitive Wahl der Gemeinde war auch die Frage, ob sich die Gemeinden respektive die Gemeindevertreter für eine entsprechende Untersuchung zur Verfügung stellen.

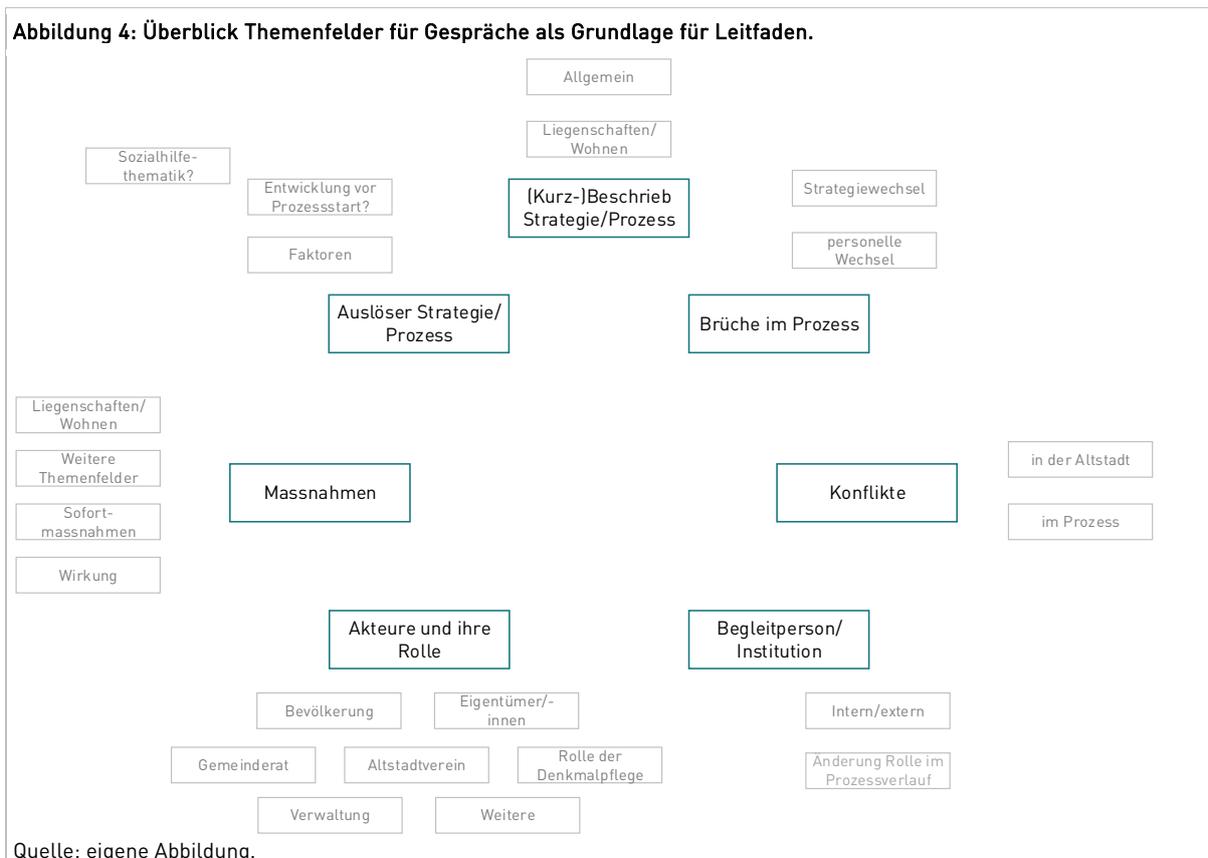
3.3 Experteninterviews

Die interviewte Person blickt auf das Konzept auf den Tisch: «*Ich glaube einfach (unterbricht kurz), das Wichtige steht nicht hier drin.*»

Szene aus einem der durchgeführten Gespräche.

Als Hauptinformationsquelle für die Rekonstruktion der Fallbeispiele dienten leitfadengestützte Experteninterviews. Dies aufgrund des Umstands, dass allenfalls vorhandene Dokumente die Ursachen und Zusammenhänge nur begrenzt aufzeigen und die interviewten Personen entsprechend Träger von Informationen sind, die sonst nicht zugänglich sind. Die Bezeichnung «Experte» ist in diesem Fall keine gesellschaftliche Zuschreibung, sie ergibt sich aufgrund der Kompetenz und Erfahrung der befragten Person im Themenfeld – also im vorliegenden Fall durch ihre Rolle im Altstadtentwicklungsprozess. Anders formuliert wird die Person durch die Auswahl des Forschers zum Experten. (LAUTH ET AL. 2015: 180)

Der Interviewleitfaden sollte durch verschiedene Themenfelder führen. Abb. 4 zeigt die Themenfelder des Leitfadens, wobei die vielfältigen möglichen Bezüge nicht darstellt sind; ein Beispielfragebogen findet sich im Anhang III, wobei dieser dann jeweils den ortsspezifischen Gegebenheiten angepasst wurde. Die Fragen wurden nicht 1:1 abgearbeitet, sondern es wurde bewusst Raum für Erzählungen und somit auch Abweichungen gelassen. Die Fragen wurden i.d.R. im Vorfeld versendet, so dass die interviewten Personen über den Untersuchungsgegenstand im Bild waren.



Als erste Anlaufstelle diente die Gemeinde und ein Gespräch mit dem jeweils zuständigen Gemeinderat oder Gemeindepräsidenten. Im Fall von Blauen handelte es sich hierbei um den ehemaligen Gemeindepräsidenten. In den meisten Fällen war ein Einzelgesprächssetting vorhanden, in Laufenburg und Wiedlisbach war beim Erstgespräch zusätzlich noch eine weitere Person anwesend.

Das Zweitgespräch sollte nach Möglichkeit mit einer Person stattfinden, die eine andere Rolle im Prozess spielte und damit verbunden auch einen anderen und vorzugsweise kritischen Blickwinkel hatte.

Die Person(en) für das Zweitgespräch wurden jeweils durch die Gesprächspartner des ersten Gesprächs weitervermittelt. Dies kann untersuchungstechnisch als heikel angesehen werden: So besteht die Gefahr, dass nur Personen vermittelt werden, die gegenüber der stattgefundenen Entwicklung unkritisch sind. Dies war aber, aus Sicht des Autors, nicht der Fall. Sämtliche Gesprächspartner der zweiten Gesprächsrunde äusserten sich, wenn auch in unterschiedlichem Mass, kritisch zu einzelnen Episoden der Ortskernentwicklung. In drei von vier Fällen fand das Zweitgespräch mit einer Einzelperson statt, so dass ein sehr offenes Gesprächsklima gegeben war. Bei Wiedlisbach waren drei Personen beim Zweitgespräch anwesend: Dies hatte, wie in Kap. 4.4 dargelegt, praktische Gründe. Auch hier war die Atmosphäre offen. Quellenkritisch gilt es dennoch zu erwähnen, dass in Wiedlisbach die Konfliktfreiheit stark betont wurde. Demgegenüber sei die Aussage des Denkmalpflegers des Kantons Aargau gestellt: «Keine Altstadt ist konfliktfrei.» [SCHNEIDER] Dass in Wiedlisbach die Altstadt als konfliktfrei angesehen wurde, könnte auch damit zusammenhängen, dass mit dem Begriff «Konflikt» unterschiedliche Vorstellungen verbunden sind.

Ausgenommen im Falle Laufenburgs handelte es sich bei allen (Haupt-)Gesprächspartnern der zweiten Runde um ehemalige Gemeinderäte. In Blauen und Lichtensteig lag die Phase der politischen Tätigkeit allerdings schon länger zurück, so dass eine andere Rolle im Altstadtprozess vorhanden war. Im Falle von Wiedlisbach handelte es sich um den in dieser Zeit für die Altstadtentwicklung zuständigen Gemeinderat. Ergänzend fanden punktuell noch Gespräche mit Vertretern der Denkmalpflege statt.

Ergänzend zu den Gesprächen wurden Dokumente herangezogen, um ein vollständigeres Bild zu erhalten. Dazu gehören u.a. Projekt- und Planungsberichte, entsprechenden Reglemente oder auch Zeitungsartikel. Dennoch muss auf die hohe Informationsabhängigkeit durch die Gesprächspartner aufmerksam gemacht werden, welche die Fallrekonstruktion in Kap. 4 beeinflussen. Je nach Rolle des Gesprächspartners werden komplett unterschiedliche Aspekte des Entwicklungsprozesses betont. Durch die begrenzte Gesprächsanzahl je Gemeinde ist das entsprechende Bild kaum vollständig.

Seit längerem wird das Thema Gleichstellung mit erhöhter Aufmerksamkeit behandelt. Dabei zeigt sich, dass bewusste oder unbewusste Vorurteile gegenüber Frauen auch im wissenschaftlichen Bereich u.a. zu einer ungleichen Berücksichtigung der Geschlechter führen können.

Als wesentliche Grundlage für die vorliegende Arbeit wurden verschiedene Interviews geführt. Auffällig ist, dass diese ausschliesslich mit Männern stattgefunden haben. Dabei ist festzuhalten, dass die Gemeinden nicht nach dem Kriterium ausgewählt wurden, wie die Exekutive zusammengesetzt ist. Der Frauenanteil in Gemeindeexekutiven lag 2020 bei lediglich ca. 29 % (BFS 2021b). Bei den Gemeindepräsidien sind es nur 16 % (STUBER 2020). In grösseren Städten, die hier nicht untersucht wurden, ist der Frauenanteil der Exekutive in der Regel höher.

In den Exekutiven findet ein langsamer Wandel hin zu einem höheren Frauenanteil und damit zu besser durchmischten Gremien statt. Es ist wünschenswert, dass bei Untersuchungen im Gemeindeumfeld in ein paar Jahren ein ausgeglicheneres Geschlechterverhältnis bei den Interviewpartner/-innen vorhanden ist, ohne dass hierfür eine bewusste Fallauswahl notwendig wäre.

4 Vier Gemeinden – vier Entwicklungswege

Die Förderung der Aufwertung von Liegenschaften bzw. der Wohnnutzung steht in den vier Gemeinden jeweils in einem bestimmten Prozesskontext und auch in Bezug zu weiteren Massnahmen. Entsprechend werden im Rahmen der nachfolgenden Vorstellung der vier Entwicklungswege auch Themen aufgenommen, die über die direkte Förderung der baulichen Erneuerung respektive Wohnnutzung hinausgehen. Jedes Fallbeispiel umfasst neben einer Beschreibung auch eine Ablaufgraphik, die Teile des Entwicklungsprozesses schematisch darstellt. Sowohl Text als auch Graphik folgen einer gewissen Grundstruktur, sind aber vom Aufbau her jeweils nicht identisch. So sind je nach Gemeinde gewisse Teilprozesse unterschiedlich detailliert aufgeschlüsselt.

4.1 Kurzübersicht der Gemeinden

Werden mehrere Fälle miteinander in einen Bezug gesetzt und verglichen, gilt es zu beachten, dass diese sie ihre jeweiligen Eigenheiten haben und sich hinsichtlich verschiedener Kontextfaktoren unterscheiden. Vergleichen meint in dem Sinne nicht Gleichsetzen (vgl. LAUTH ET AL. 2015: 1f.). Nachfolgend seien die vier Beispielgemeinden deshalb kurz charakterisiert.

Wie aus den Zahlen in Tabelle 2 hervorgeht, sind die Ortskerne flächenmässig unterschiedlich gross und haben auch hinsichtlich der Bevölkerungszahl eine unterschiedliche Relevanz. Während es sich bei Blauen um ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf handelt, ist bei den anderen drei Gemeinden ein kompakter Ortskern mittelalterlichen Ursprungs mit einem geschlossenen Stadtkörper gegeben (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 3: Die vier Gemeinden im Zahlenvergleich.

	Blauen	Laufenburg	Lichtensteig	Wiedlisbach
Kanton	Basel-Landschaft	Aargau	St. Gallen	Bern
Gemeindetypologie 2012 BFS	Periurbane Gemeinde geringer Dichte	Ländlich zentral gelegene Gemeinde	Städtische Gemeinde ausserhalb einer Agglomeration	Ländlich zentral gelegene Gemeinde
Bevölkerungszahl (2019)	699	3'680	1'896	2'375
Veränderung Bev.-zahl 2010-19 [%]	2	15.3	-1.5	9
Anzahl Beschäftigte	100	2323	660	1245
Fläche Siedlungsgebiet [ha]:	38	181	59	156
ungefährer Flächenanteil Ortskern [%]	15	4	5.4	7.1
Einwohnerzahl Ortskern	k. A.	651 (2013)	k. A.	170 (2021)
Leerwohnungsziffer (2020)	0.28	1.91	3.19	2.4
Neu gebaute Whg. /1000 EW (2018)	1.4	0.6	7.5	0.9
Startjahr Gemeinde/Ortskernentwicklung	2012	2013	2008	2010

Quelle Daten: BFS 2017 sowie BFS 2021c.

Die Gemeinde Laufenburg hat im Zeitraum 2010-19 eine vergleichsweise hohe Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. In der Altstadt waren zum Startzeitpunkt der Entwicklung dennoch die typischen Probleme vorhanden: Weitgehend abgeschlossener Strukturwandel, sanierungsbedürftige Liegenschaften und somit auch mässig attraktive Wohnungen.

Lichtensteig hat im Zeitraum 2010-2019 als einzige der vier Gemeinde eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl. Dies betrifft allerdings gemäss Aussagen des Gemeindepräsidenten die übrigen Quartiere und nicht die Altstadt.

Von den drei grösseren Gemeinden dürfte bzgl. wirtschaftlicher Dynamik Lichtensteig die schwierigste Ausgangslage haben. Laufenburg und Wiedlisbach haben mehr Beschäftigte im Verhältnis zu ihrer Bevölkerungszahl. Weiter sollen nahe Laufenburg und Wiedlisbach in den nächsten Jahren viele neue Arbeitsplätze entstehen, was sich auch positiv auf die Wohnnachfrage in der Gemeinde auswirken dürfte. In Laufenburg handelt es sich um die Entwicklung des Sisslerfelds wo 5'000-10'000 neue Arbeitsplätze entstehen sollen (KANTON AG 2021). Auch im Attisholz-Areal sind 1'500 neue Arbeitsplätze angedacht, wobei ebenso viele Wohnungen entstehen sollen (SRF 2020). Die dem Areal nahe gelegene Bahnstation liegt in sieben Minuten Fahrzeit von Wiedlisbach entfernt.

Neben Wiedlisbach haben auch Laufenburg und Lichtensteig einen Bahnanschluss. Die Reisezeiten zum nächsten grösseren Zentrum sind unterschiedlich.

Tabelle 4: Reisezeiten zum nächsten Zentrum.

Gemeinde	Nächstes Zentrum / «Hauptausrichtung»	MIV	ÖV
Blauen	Basel	35-45 Min.	37-42 Min.: stündlich
Laufenburg	Basel	35-45 Min.	36 Min.; stündlich
Lichtensteig	Wattwil (Nachbargemeinde)	3-5 Min.	7 Min. Bahn, 12 Min. Bus (5-8 Verb. pro Stunde)
	Wil	18-26 Min.	21 Min.; halbstündlich
Wiedlisbach	Solothurn	12-18 Min.	18 Min.; halbstündlich

Quelle Daten: SBB 2021 sowie GOOGLEMAPS 2021.

Blauen liegt als einzige der vier Gemeinden im Perimeter eines Agglomerationsprogramms. Die Gemeinde hat lagebedingt keinen Durchgangsverkehr. Laufenburg, das sowohl mit ÖV und MIV ähnlich gut erreichbar ist, ist nicht mehr im Bereich des Agglomerationsprogramms. Beide befinden sich aber im Einzugsgebiet von Basel und können so von der wirtschaftlichen Dynamik im Raum profitieren. Gleichwohl hat Laufenburg aufgrund der Grenzlage, verglichen mit den anderen drei Gemeinden, eine spezielle Ausgangslage: Als Einkaufsort ist Deutschland attraktiv und konkurrenziert aufgrund der Preisdifferenz den Detailhandel auf Schweizer Seite. Als Arbeitsort ist Deutschland hingegen lohnbedingt weniger attraktiv.

Das sich zwischen Solothurn und Oensingen gelegene Wiedlisbach ist grundsätzlich verkehrsgünstig gelegen und ist eher nach Solothurn ausgerichtet, liegt aber ausserhalb des Perimeters des Agglomerationsprogramms.

4.1.1 Nutzungen

Die Wohnqualität hängt u.a. auch davon ab, welche Nutzungen sich in der Altstadt selbst, in der Gemeinde oder in der Nähe befinden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wird in der Tabelle 5 ein entsprechender Einblick gegeben. Dadurch wird deutlich, dass das Grundangebot der Gemeinden unterschiedlich ist. Einzelne Elemente sind das Resultat der Entwicklungen der letzten Jahre, was sich dann in den jeweiligen fallspezifischen Kapiteln zeigt.

Tabelle 5: Luftbilder (mit überlagelter Karte) und Nutzungen in den Gemeinden.
Die Nutzungen beziehen sich auf 2021 und primär, aber nicht ausschliesslich auf den Bereich des historischen Ortskerns.



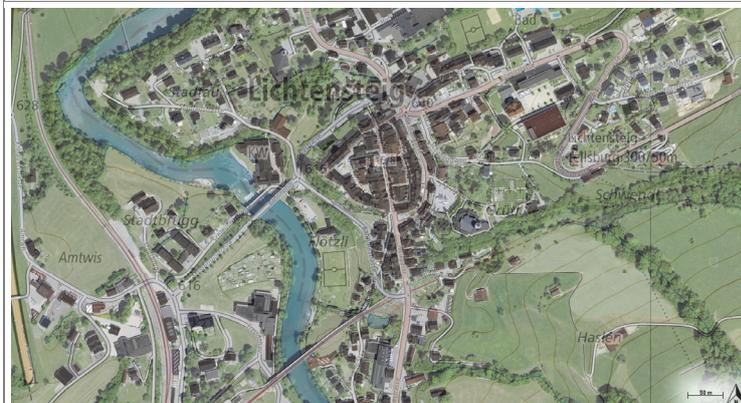
Blauen

- Hauptnutzung Wohnen
- Dorfladen, Bistro und Kita (Blauehuus)
- Kaum mehr Gastronomie vorhanden
- Primarschule (ausserhalb Ortskern)
- Medizinische Versorgung: Laufen (ca. 10 Automin.)



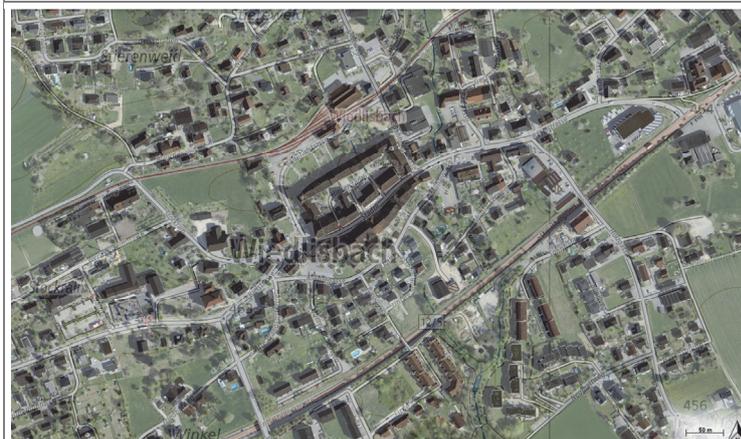
Laufenburg

- Hauptnutzung Wohnen, einzelne Dienstleistungsbetriebe in Altstadt
- Drei Hotels sowie ein Bed and Breakfast
- Einzelne Gastronomiebetriebe
- Einkaufsmöglichkeiten beim Bahnhof ausserhalb der Altstadt sowie auf deutscher Seite
- Bezirksgericht und Zivilstandsamt
- Schulen ausserhalb Altstadt
- Medizinische Versorgung: Gesundheitszentrum Fricktal östl. Altstadt



Lichtensteig

- Hauptnutzung Wohnen
- U.a. noch Lebensmitteläden, Blumenläden, Metzgerei und Bekleidungsgeschäft in der Altstadt
- Drei Gastronomiebetriebe
- Co-Working-Space (Macherzentrum)
- Kreisgericht Toggenburg
- Medizinische Versorgung: Spital Wattwil (Nachbargemeinde)



Wiedlisbach

- Hauptnutzung Wohnen
- Drei Restaurants innerhalb Altstadtperimeter
- Einkaufsmöglichkeiten unmittelbar an Altstadt angrenzend
- Kaum mehr Detailhandel innerhalb der Altstadt (nur noch ein Fachgeschäft)
- Zwei Coiffeursalons
- Primar und Sekundarschule ausserhalb Altstadt
- Medizinische Versorgung: Hausarzt/-innen ausserhalb Altstadt

Quelle: SWISSTOPO (o.J.).

Datengrundlage: GOOGLEMAPS 2021.

4.1.2 ISOS

Laufenburg, Lichtensteig und Wiedlisbach sind im ISOS verzeichnet und haben entsprechend ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, was bei Blauen nicht der Fall ist (vgl. ISOS 1986; 2003 und 2007). Allerdings besitzt letztgenannte Gemeinde einige kantonal und kommunal schützenswerte Objekte; zuletzt wurde 2007 im Auftrag der Kantonalen Denkmalpflege eine Bauinventarisierung vorgenommen. (BIB 2007: 3)

Lichtensteigs Bauten im Ortskern stammen primär aus dem 16. bis 18. Jahrhundert; teilweise gehen Bauten in ihrem Kern bis ins 15. Jahrhundert zurück. Im 19. Jahrhundert wurden viele Liegenschaften in der Altstadt «umgestaltet oder renoviert, doch selten neu gebaut.» (ISOS 2007)

Wiedlisbachs Bauten in der Hauptgasse stammen aus dem 16. und 17. Jh. und wurden über die Zeit mehrfach verändert. Einzelne Bauten, wie z.B. der Eckturm der Befestigungsanlage gehen zeitlich noch weiter zurück. (ISOS 2003)

In Laufenburg ist viel historische Substanz in den Gebäuden verloren gegangen: Liegenschaften wurden vielfach ausgeräumt. Verglichen mit anderen Aargauer Altstädten, wie z.B. Aarau oder Zofingen ist die Qualität entsprechend niedriger zu werten. Ursachen sind vermutlich darin zu suchen, dass die Liegenschaften in den Nachkriegsjahren vergleichsweise günstig erworben werden konnten (SCHNEIDER). Die Qualitäten beschränken sich entsprechend vielfach stärker auf das Äussere.

Wiedlisbach (1974) und Laufenburg (1985) sind beides Wakkerpreisträger. (HEIMATSCHUTZ 2021)

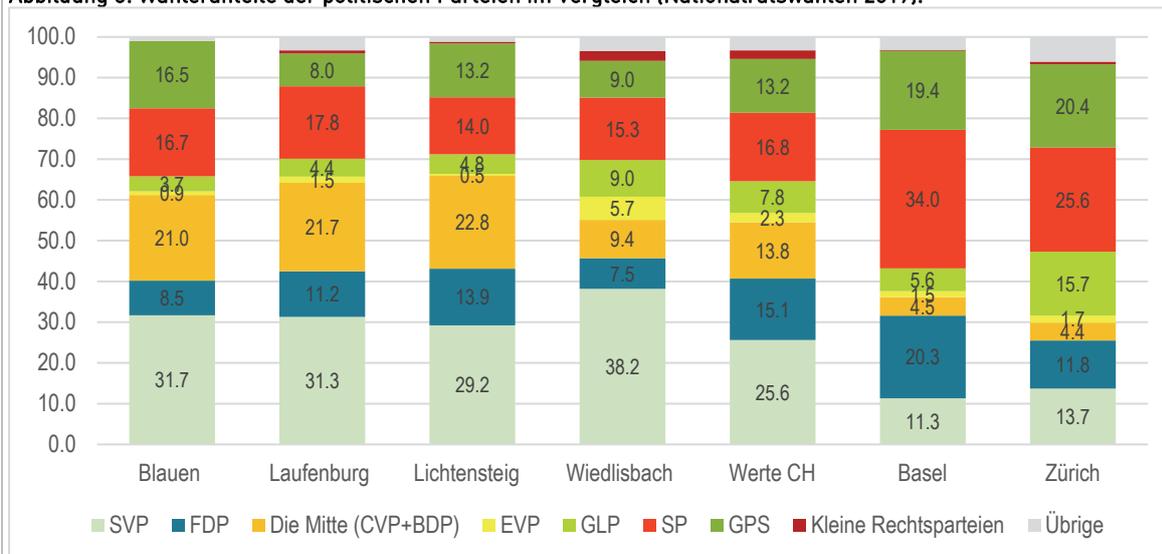
Auch wenn der Bund mit dem ISOS eine Inventarisierung vorgenommen hat: Für die Gewährleistung des Ortsbildschutzes sind die Gemeinden zuständig. Sie haben die Aufgabe, das ISOS und allenfalls andere Inventare in ihren Planungsgrundlagen zu berücksichtigen (vgl. BAK (o.J.))

4.1.3 Politisches

Die Gemeinden befinden sich in vier unterschiedlichen Kantonen und haben somit unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen. Dies betrifft u.a. die Organisation innerhalb der Gemeinde, aber auch die Funktionsweise und das Zusammenspiel zwischen Kanton und Gemeinden. Damit verbunden sind auch unterschiedliche Kompetenzen der kantonalen Denkmalpflege.

Alle vier Gemeinden haben eine Gemeindeversammlung, womit eine andere politische Dynamik wie bei einem Parlament vorhanden ist. Diese spielen im Rahmen der Altstadtentwicklung vor allem im Rahmen des Budgets sowie bei kostenintensiveren Massnahmen eine Rolle.

Abbildung 5: Wähleranteile der politischen Parteien im Vergleich (Nationalratswahlen 2019).



Quelle Daten: BFS 2021c.

Vom politischen Profil her ist in allen Gemeinden ein vergleichsweise überdurchschnittlicher SVP-Anteil gegeben. Auch ist mit der Ausnahme von Wiedlisbach die Mitte sehr ausgeprägt. Laufenburg hat als

einzigste Gemeinde überdurchschnittliche Werte der SP. Im Jahr 2010 hat eine Fusion von Laufenburg und Sulz stattgefunden: Es wird davon ausgegangen, dass die beiden Ortsteile ein unterschiedliches politisches Profil haben.

Als Vergleich und Kontrast wurden zusätzlich noch zwei grössere Städte aufgeführt.

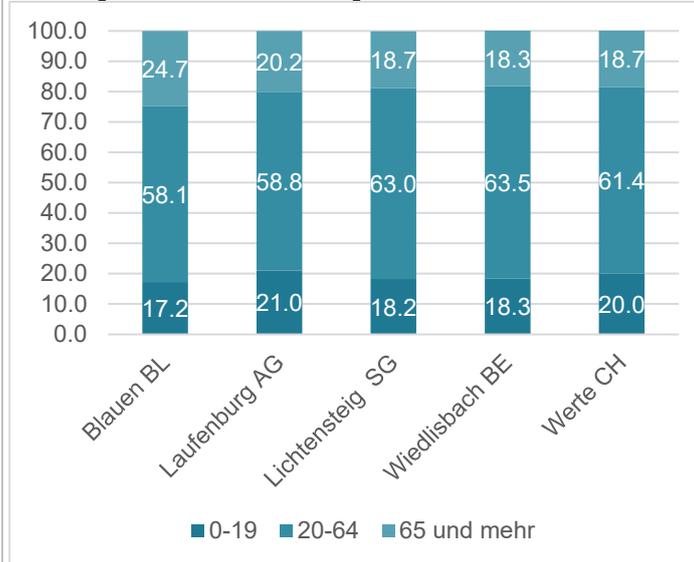
4.1.4 Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur fällt auf, dass Blauen einen überdurchschnittlichen Anteil an über 65-Jährigen aufweist. In drei Gemeinden sind die Werte der 0-19-Jährigen verglichen mit dem gesamtschweizerischen Wert unterdurchschnittlich (vgl. Abb. 6).

4.1.5 Zur Problemlage der Gemeinden

Wenn auch in unterschiedlichem Ausmass, war in allen vier Gemeinden die Situation gegeben, dass Handlungsbedarf im historischen Ortskern gegeben war. Dieser zeigte sich u.a. in zunehmendem Leerstand in den Erdgeschossflächen, einer unterdurchschnittlichen Bautätigkeit im Ortskern, einer stagnierenden Bevölkerungszahl sowie allenfalls auch durch abnehmende Steuererträge. Nicht alle dieser Phänomene waren in allen Gemeinden gleichermassen vorhanden und ausgeprägt. Weiter fand nicht überall eine detaillierte Analyse der Ausgangssituation statt. Die Probleme allein lösen allerdings noch keine Handlung aus. Was die Auslöser waren und wie individuell die Gemeinden mit der Lage umgegangen sind, zeigt sich in den nachfolgenden Erläuterungen der vier Beispiele. Diese werden in alphabetischer Reihenfolge abgehandelt.

Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich.



Quelle Daten: BFS 2021c.

4.2 Blauen

Abbildung 7: Der Dorfkern von Blauen mit Blick in die Jurahöhen.



Quelle: eigene Aufnahme.

4.2.1 Blauens Strategie in Kürze

Die im Kanton Baselland gelegene Gemeinde Blauen mit ihren rund 700 Einwohner/-innen verfolgt seit 2012 eine integrale Dorfentwicklungsstrategie. Die Gemeinde strebt ein zurückhaltendes Wachstum der Bevölkerung an und zielt darauf ab, junge Familien ins Dorf zu locken, um einer Überalterung entgegenzuwirken. Um die bauliche Erneuerung des Ortskerns zu fördern, wurde der Schutzstatus einiger Liegenschaften heruntergesetzt, so dass es möglich war, Ersatzneubauten vorzunehmen. Ein weiteres Kernelement ist das sogenannte Blauhuus mitten im Dorfkern, welches Dorfladen, Bistro, Sitzungsraum, Kindertagesstätte (KiTa) und Veranstaltungsraum in einem Gebäude vereint und somit einen Beitrag zu einer attraktiven Wohngemeinde leistet. Im Zusammenhang mit der Strategie positioniert sich Blauen als kinderfreundliche Gemeinde und hat seit 2014 das UNICEF-Label. (AGE-STIFTUNG 2019; WISSLER)

4.2.2 Grundlagen Fallbeispiel

Die Dorfentwicklungsstrategie Blauens ist eng verbunden mit der Person von Dieter Wissler, ehemaliger Kommunikationschef der Novartis und von 2007 bis 2020 Gemeindepräsident von Blauen. An der Gemeindeversammlung im Dezember 2020 wurde Dieter Wissler zum Ehrenbürger ernannt, «als Dank für seine besonderen Dienste am Gemeinwesen» (WOCHENBLATT 2021: 15). Dies zeugt von seiner besonderen Rolle im Prozess. In den Medien wurde er auch bereits als CEO von Blauen betitelt (MAURER 2015). Mit ihm wurde das Erstgespräch geführt.

Ein zweites Gespräch fand mit Bernhard Bucher statt, der aus besagtem Ort stammt. Er war von 1978 bis 1984 Gemeindepräsident von Blauen. Seither ist er aktives Kommissionsmitglied, regelmässiger Teilnehmer an Gemeindeversammlungen und akribischer Sammler von Zeitungsartikeln und weiteren Dokumenten im Zusammenhang mit der Dorfentwicklung.

4.2.3 Auslöser und Prozessphasen

Die Ursachen für den 2012 gestarteten Dorfentwicklungsprozess liegen in den damaligen Zukunftsaussichten: Für den Gemeinderat und insbesondere für die Person von Dieter Wissler zeigte sich im Zeitraum 2010 bis 2012 auf Basis der Analyse des Ist-Zustands und laufenden Entwicklungen, dass die Gemeinde mittelfristig ein Finanzproblem haben würde. Ein wesentlicher Punkt war die sich abzeichnende Überalterung. Da in der älteren Bevölkerungsgruppe auch einige gute Steuerzahler/-innen verortet sind, zeichnete sich mittelfristig eine Reduktion der Steuererträge ab. Blauen hatte zum Zeitpunkt der Auslegeordnung das geringste Bevölkerungswachstum im ganzen Bezirk. Weitere Aspekte waren die Schiefelage der Pensionskasse Baselland, eine Umstellung im Bereich der Pflegeversicherung und die Einführung der sechsten Primarschulklasse, was ebenfalls Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen hatte. Gemäss Wissler ist der finanzielle Spielraum von Gemeinden ohnehin beschränkt, da es sich bei ca. 95 % um gebundene Ausgaben handelt. Umso wichtiger ist es, dass der Restspielraum nicht zusätzlich eingeschränkt wird. Die Alternative, die Steuermittel zu erhöhen oder Leistungen abzubauen, war für ihn und auch für den Gesamtgemeinderat keine Option. Da eine Studie 2009 von einem starken Wachstum an Arbeitsplätzen in der Pharma- und Biotechindustrie in der Region Basel ausging, sah man die Chance, neue Bewohner/-innen nach Blauen zu holen. Dies setzte aber voraus, dass man die Gemeinde besser aufstellt, was über kleine Punktlösungen hinausgeht und einen gesamtheitlichen Prozess voraussetzte. Dieter Wissler konnte den Gemeinderat überzeugen, einen ganzheitlichen Strategieprozess zu lancieren. (BLAUEN 2016; WISLER)

Als die Idee der Dorfentwicklungsstrategie ein erstes Mal der Bevölkerung präsentiert wurde, reagierte jemand mit der Aussage, dass es der Gemeinde doch gut gehe: Blauen sei doch schön und die Lebensqualität stimme. Diese Aussage veranschaulicht, dass der Handlungsbedarf nicht allgemein deutlich sicht- oder spürbar war. (WISLER; BUCHER)

Abbildung 8: Der Handlungsbedarf bei einzelnen Gebäuden in Blauen war deutlich sichtbar.



Quelle: JERMANN (o.J.).

Im Hinblick auf das Thema Liegenschaften im Ortskern gilt festzuhalten, dass es bereits beim Amtsantritt von Dieter Wissler seit mehreren Jahren leerstehende Immobilien gab, die sich deutlich im Dorfkern zeigten. Auf Basis der Aussagen WISSLERs und BUCHERs kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass das Problem der Lie-

genschaften bereits im Vorfeld sichtbar war, es aber den Rahmen der Dorfentwicklungsstrategie brauchte, um es anzugehen.

Noch bevor die Entwicklungsstrategie lanciert wurde, hat die Gemeinde das alte leerstehende Schulhaus im Dorfkern umgenutzt und darin vier Alterswohnungen realisiert. Die Gemeinde hat dabei rund 1.8 Mio. CHF investiert (WISSELER). Um das Jahr 2010 herum bestanden diesbezügliche Ideen, der Ausführungskredit wurde 2011 von der Gemeindeversammlung genehmigt und der Umbau 2012 abgeschlossen. (BLAUEN 2021)

Prozessphasen

Blauens Dorfentwicklungsstrategie lässt sich in folgende Phasen einteilen:

- Sensibilisierung der Bevölkerung: Bevölkerungsbefragung, Workshops
- Auf Basis der Befragungsergebnisse: Weiterbearbeitung der Themen in Arbeitsgruppen/Umsetzungsphase

Die Phasen können sich zeitlich teilweise überlappen, da z.B. nicht alle Arbeitsgruppen das gleiche Tempo haben. Oder aber es kommt im Zusammenhang mit der Umsetzung zur weiteren Sensibilisierung.

4.2.4 AIDA und kontinuierliche Kommunikation als zugrundeliegende Leitlinien

Bei der Prozessgestaltung liess sich WISSELER von Überlegungen aus dem Marketingbereich leiten, dem AIDA-Modell. Dieses Akronym, das um 1900 herum entstand, steht für **A**ttention, **I**nterest, **D**esire und **A**ction und bildete damals eine Art Leitfaden für Verkaufsgespräche (CYRUS ET AL. 2003: 227). Es lässt sich aber auch auf Werbung im Allgemeinen oder aber, gemäss WISSELER, auf politische Prozesse übertragen: «Sie können nichts erreichen, wenn sie nicht vorher beim Zielpublikum – Attention ist das Erste – Aufmerksamkeit schaffen.» (WISSELER). Auf die Dorfentwicklung bezogen bedeutet dies: Man muss zunächst verständlich auf die Probleme aufmerksam machen und so Aufmerksamkeit generieren. Dies war im vorliegenden Fall umso wichtiger, da die Probleme nicht offensichtlich waren. Hat man die Aufmerksamkeit erzielt, gilt es das Interesse zu wecken und danach das Verlangen (Desire) hervorzurufen, ein bestimmtes Produkt haben zu wollen – oder entsprechend im Umfeld der Gemeindeentwicklung: einen bestimmten Zielzustand anzustreben. Zwei Workshops, eine Bevölkerungsbefragung sowie viele verschiedene schriftliche Informationen an die Bevölkerung dienten diesem Zweck. Erst wenn diese drei Phasen durchlaufen sind und der Mehrwert für die Normalbürgerin/den Normalbürger erkennbar ist, kommt es gemäss WISSELER zur Handlung - Action. (WISSELER)

4.2.5 Sensibilisierung der Bevölkerung: Bevölkerungsbefragung, Workshops



Als früherer Schritt im Rahmen der Dorfentwicklungsstrategie wurde ein Workshop durchgeführt, bei welchem eine SWOT-Analyse erstellt wurde (vgl. Abb. 9).

Diese wurde entsprechend gemeinsam/bottom-up erarbeitet. Danach wurde auf Basis der Ergebnisse eine Bevölkerungsbefragung lanciert, bei welcher rund ein Fünftel der Blauer Bevölkerung teilgenommen hat. Das Thema «Unschöne ältere Liegenschaften im Dorfkern» landete mit 15 % auf Platz zwei der Schwächen. In absoluten Zahlen kommt man hierbei auf 17 Nennungen. Als Vergleich: Die erstplatzierte Schwäche «mangelhafte öffentliche Ver-

kehrsanbindung» (63 %) erreichte 73 Nennungen. (BLAUEN 2012)

Auf Basis der Ergebnisse wurden dann verschiedene Arbeitsgruppen eingesetzt, bei welcher man sich als Blauner/-in zur Mitarbeit melden konnte. Vier Arbeitsgruppen nahmen im Februar 2013 ihre Arbeit auf:

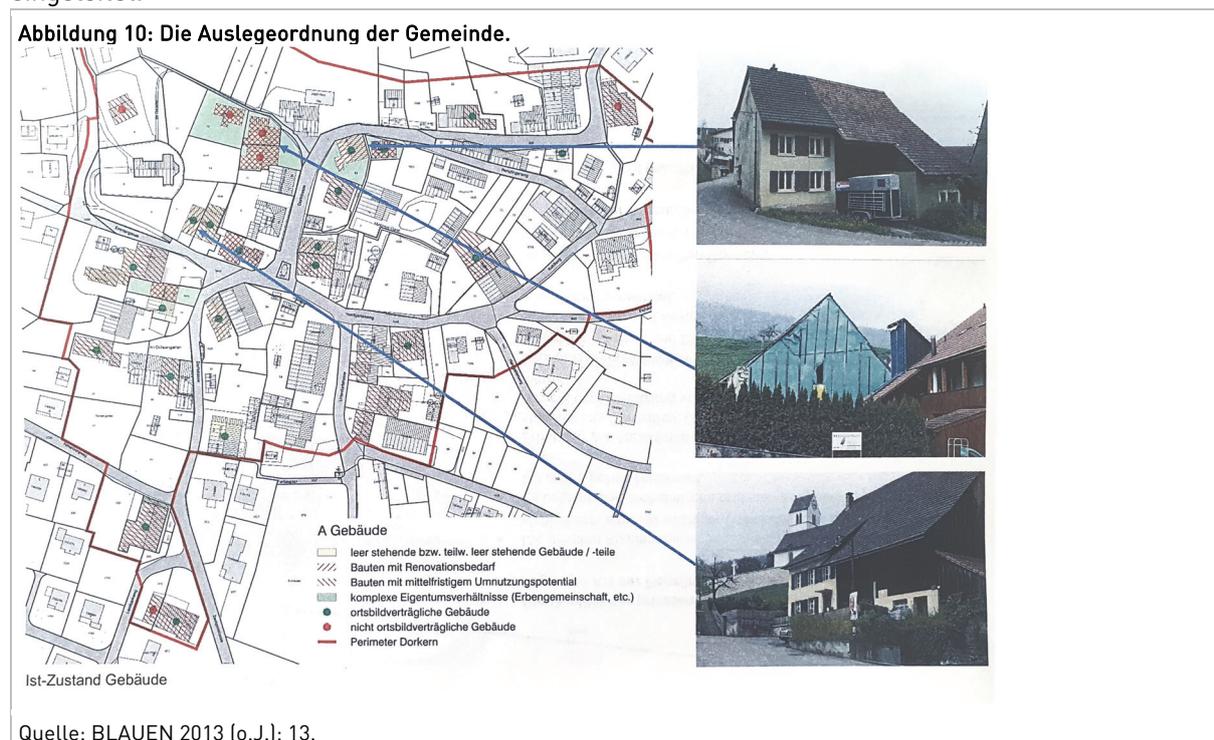
- Reglement Siedlung (je nach Dokument auch als «Zonenreglement oder Reglement Dorfkern bezeichnet)
- Verkehr/Mobilität
- Gemeindezentrum im Bucherhaus
- Kinderfreundliche Gemeinde

Es kamen zeitweise noch weitere Arbeitsgruppen zu anderen Themen hinzu. In jeder Arbeitsgruppe war ein zuständiger Gemeinderat, die Gesamtleitung der Dorfentwicklung Blauen lag bei Dieter Wissler.

4.2.6 Im Fokus: Reglementsanpassungen

Blauens Dorfkern ist geprägt von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten. Während in den anderen drei Gemeinden primär der Strukturwandel im Detailhandel das Ortsbild verändert hat, war es in Blauen der Strukturwandel in der Landwirtschaft: Aufgrund dessen sowie der Aussiedlung von Betrieben standen viele Gebäude im Ortskern leer (BLAUEN 2013: 2). Dieser Umstand sowie die Rückmeldungen aus der Befragung führten zur Einsetzung der Arbeitsgruppe «Reglemente Dorfkern». Diese befasste sich primär mit den Zonenvorschriften, aber auch mit den Gebührenordnungen der Wasser- und Abwasserreglemente. Beide Elemente wurden als Entwicklungshemmnisse einer zeitgemässen Erneuerung der Liegenschaften angesehen (BLAUEN 2013: 1).

Gemeinsam mit einem Raumplanungsbüro erarbeitete die Arbeitsgruppe in fünf Sitzungen das «Entwicklungskonzept Dorfkern». Dieses umfasst neben einer Auslegeordnung des Ist-Zustands zu verschiedenen Themen (u.a. Gebäude, privater Aussenraum, Verkehrssicherheit) Leitziele und Handlungsfelder. Es zeigte sich bei der Analyse, dass einige Gebäude oder Gebäudeteile im Ortskern leer stehen und Renovationsbedarf besteht (vgl. Abb. 10). Daneben wurden auch komplexe Eigentumsverhältnisse als Hemmnis identifiziert. Haupthandlungsfeld waren allerdings die Zonenvorschriften, die zwar als grundsätzlich sinnvoll, jedoch zu restriktiv beurteilt wurden. Entsprechend wurde unmittelbar nach der Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts Dorfkern die Mutation Zonenvorschriften ausgearbeitet und eingeleitet.



Kernelement der Mutation war die Überprüfung und Anpassung der Gebäudeschutzkategorien. Dort, wo die Arbeitsgruppe grosses Entwicklungspotential identifiziert hatte und der Schutzstatus als Entwicklungshindernis angesehen wurde, sollte dieser heruntergesetzt werden – sofern dies übergeordnete Vorgaben zuliesse.

- Vier Gebäude wurden von «geschützten Bauten» in «erhaltenswerte Bauten» umklassiert.
- Zwei von «geschützten Bauten» in «übrige Bauten».
- Eine Liegenschaft änderte von «erhaltenswert» in «übrige Bauten»

Wichtig hierbei ist, dass kommunal geschützte Bauten nicht abgebrochen werden dürfen, erhaltenswerte hingegen schon (BLAUEN 2016: 21). Die Mutation zielte entsprechend auf eine Liberalisierung der Zonenvorschriften. Was die Wohnnutzung im Dorfkern betrifft, ist die Änderung des Schutzstatus einiger Liegenschaften die zentrale Massnahme der Gemeinde Blauen. Durch diese wurde u.a. der Ersatzneubau des Bucherhauses möglich, wo das neue Begegnungszentrum «Blauehuus» entstand (vgl. 11 und 12).

Abbildung 11: Die alte Bucher-Liegenschaft mitten im Dorfkern von Blauen.



Quelle: Foto zur Verfügung gestellt von BUCHER.

Abbildung 12: Der Ersatzneubau der Bucherliegenschaft – das Blauehuus.



Quelle: eigene Aufnahme.

Weiter konnte eine alte Bauruine abgerissen werden, so dass Potential für neuen Wohnraum entstanden ist. Allerdings handelt es sich um eine Parzelle in Privatbesitz und es wird in diesem Fall noch ein Investor gesucht. (WISLER)

Bei den Wasser- und Abwasserreglementen bestand das Problem, dass sich die Abgabehöhe nach der Grundstücksfläche richtete, was die Realisierung von Wohnraum in leerstehenden, grossen Ökonomiegebäuden in der Kernzone erschwerte (BLAUEN 2016: 20). Durch die Revision richtete sich die Gebühr neu nach der zusätzlich erstellten Bruttogeschossfläche, was eine signifikante Vergünstigung darstellte. Neben dieser Anpassung wurde in der Kernzone zudem ein Fördernachlass von 35 % gewährt, um Wohnbauten in leerstehenden Scheunen und Bauernhäusern zu fördern.

Es gilt im Zusammenhang mit den Reglementsanpassungen zu beachten, dass die Arbeitsgruppe mit dem Namen «Reglemente Ortskern» eingesetzt wurde. Es stellt sich die Frage, ob der Name die Lösung nicht bereits vorweggenommen hat bzw. dadurch alternative Herangehensweisen gar nicht erst geprüft wurden. Für WISLER war die Reglementsüberarbeitung alternativlos: «Wenn ich über einen Fluss will und ich kann nicht schwimmen und ich habe auch kein Boot, dann muss ich zuerst eine Brücke bauen.» (WISLER) Mit den damaligen Zonenvorschriften war aus seiner Sicht keine alternative Handlungsmöglichkeit gegeben bzw. dies die klare Lösung. Auch für BUCHER war es eindeutig, dass man bei den entsprechenden Vorschriften ansetzen musste.

Der heute für die Gemeinde zuständige Denkmalpfleger kann nachvollziehen, dass die Gemeinde sich für diesen Lösungsweg entschieden hat, gleichwohl wären aus seiner Sicht im Dialog eventuell auch andere Lösungen denkbar gewesen. Die kantonale Denkmal- bzw. Ortsbildpflege konnte erstmals im Rahmen der Vorprüfung zur Reglementsänderung der Zonenvorschriften Stellung beziehen, davor war sie nicht einbezogen worden. Dies ist zwar nicht unüblich, aber zu diesem Zeitpunkt wurden

verschiedene Entscheide eigentlich bereits getroffen. Weiter weist er daraufhin, dass die Variante Abriss/Neubau hinsichtlich des Umgangs mit den Ressourcen eigentlich selten eine gute Lösung darstellt. (ALLEMANN)

2019/2020 fand dann eine weitere Mutation statt, bei welche u.a. fünf weitere Bauten von «kommunal geschützt» zu «erhaltenswert» umklassiert wurden. Hier kamen im Vorfeld verschiedene von Eigentümer/-innen auf die Gemeinde zu, da sie aufgrund der Zonenvorschriften keinen Handlungsspielraum bzgl. ihrer Liegenschaft gesehen hatten. Sowohl die erste als auch die zweite Mutation waren in der Bevölkerung unumstritten: Es gab keine Mitwirkungseingaben, weiter war auch der Gemeindeversammlungsbeschluss jeweils deutlich. (WISSELER)

4.2.7 Kontinuitäten, Brüche und Konflikte

Dieter Wissler war von 2007 bis 2020 Gemeindepräsident und stellte die Kontinuität während des gesamten Prozesses sicher. Seine eigene Rolle würde er als Impulsgeber und Dirigent bezeichnen. (WISSELER)

Es stellt sich die derzeit noch nicht beantwortbare Frage, wie die Dorfentwicklung nach dem Wechsel des Gemeindepräsidiums weitergeführt wird. Seit 2020 hat das ehemalige Gemeinderatsmitglied Michael Fuchs übernommen.

Brüche im Prozess sind keine sichtbar – die Dorfentwicklungsstrategie wurde konsequent verfolgt. Dabei wurden neben den geplanten Massnahmen auch Chancen ergriffen, die sich gut ins Gesamtkonzept einfügten. Ein Beispiel hierfür ist das UNICEF-Label «kinderfreundliche Gemeinde»: Der Kanton hat an einer Veranstaltung über das Label und die Anforderungen informiert – die Gemeinde entschied sich zeitnah, die Labelisierung anzustreben, da dies die Attraktivität als Wohngemeinde stärkt. (WISSELER)

Der Prozess der Dorfentwicklungsstrategie lief weitgehend konfliktfrei ab. Einzig im Zusammenhang mit dem Blauehuus kam es zu Differenzen. Dabei handelt es sich um das mittlerweile realisierte neue Begegnungs- und Gemeindezentrum. Zwar handelt es sich hierbei nicht um eine Wohnliegenschaft, gleichzeitig leistet das Blauehuus einen Beitrag zu einer attraktiven Wohngemeinde und es zeigen sich anhand des Beispiels Schwierigkeiten im Zusammenspiel zwischen Gemeinde, Arbeitsgruppe und Denkmalpflege, die durch Einsprachen bei der Baueingabe sichtbar werden.

Abbildung 13: An der Gemeindeversammlung gezeigte Visualisierung des Blauehuus.



Quelle: Blauen 2015.

Inhaltlich war die Massnahme weitgehend unumstritten: Der Planungskredit wurde mit grossem Mehr akzeptiert. Die Diskussion entzündete sich aufgrund einer Visualisierung für die Abstimmung über den Baukredit an der Gemeindeversammlung. Konfliktpunkt war die Erscheinung des Gebäudes. Für die Einsprecher/-innen war der Ersatzneubau zu modern: Die Fenster waren gross und hatten keine Schlagläden (vgl. Abb. 13). Auch die Farbe der Dachziegel gefiel nicht – diese war auf einer Visualisierung, welche im Vorfeld der Gemeindeversammlung im Umlauf war, grau.

Für den Gemeinderat war klar, dass dies lediglich Visualisierungen sind und man an der Erscheinung noch arbeiten kann. Obwohl diese Diskussion teilweise bereits an der Gemeindeversammlung stattgefunden hatte, behielt das Gebäude

weitgehend die gleiche Erscheinung zur Baueingabe. Gemäss WISSLER hing dies mit der Haltung der damals zuständigen Person der Denkmalpflege zusammen: Diese war aus Sicht der Gemeinde wenig flexibel. Das Anbringen von Schlagläden wurde als Anbiederung angesehen und kam entsprechend für die Denkmalpflege nicht in Frage. Erst durch einen personellen Wechsel bei der Denkmalpflege war eine flexiblere Haltung möglich. Für BUCHER entstand damals der Eindruck, dass der Gemeinderat gerne ein modern erscheinendes Gebäude haben wollte.

Eine weitere Beobachtung steht im Zusammenhang mit der eingesetzten Arbeitsgruppe für das Begegnungs- und Gemeindezentrum, welche für das Raumprogramm zuständig war. Dies war eine anspruchsvolle Aufgabe, da verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Trägerschaften untergebracht werden mussten, wie z.B. eine Kindertagesstätte oder aber auch ein Dorfladen. Zunächst war von einer Sanierung des bestehenden Gebäudes die Rede. Mit der Zeit wurde klar, dass eine Sanierung keine Option war: Diese Erkenntnis kam vom Gemeinderat respektive Architekten. Aus Sicht des damaligen Arbeitsgruppenmitglieds BUCHER war man bzgl. der Informationslage immer einen Schritt hinter dem Gemeinderat. Zudem wurde das Äussere des Gebäudes in der Arbeitsgruppe nie diskutiert: Die Visualisierung sahen die Arbeitsgruppenmitglieder zum gleichen Zeitpunkt wie die restliche Bevölkerung, nämlich im Vorfeld der Gemeindeversammlung. (BUCHER)

Die Episode rund um das Bucherhaus kann auch als Indikator interpretiert werden, dass die Bevölkerung im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses zwar einbezogen wurde, der Prozess aber mehrheitlich von oben respektive vom Gemeindepräsidenten gesteuert wurde. Dieser Eindruck wird von BUCHER bestätigt. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass im ganzen Dorfentwicklungsprozess die Bevölkerung immer wieder über Zwischenschritte informiert wurde. (BUCHER) Das Bucherhaus war entsprechend der einzige Punkt, wo dies nicht optimal lief.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem Aufgreifen der Geschichte um die Einsprache Bucherhaus weder die damalige Haltung der Gemeinde noch der Denkmalpflege kritisiert werden soll. Der Autor war bei den Ereignissen nicht dabei und hatte nur Kontakt mit zwei der direkt involvierten Parteien. Seitens Denkmalpflege war die heute für Blauen zuständige Person damals nur am Rand involviert und kann deshalb die Entwicklung nicht genau rekonstruieren. Entsprechend gibt es unterschiedliche Blickwinkel auf diese Episode, die aber letztlich zur Zufriedenheit aller Parteien gelöst werden konnten.

Im Zusammenhang mit dem Blauehuus sei auf das hohe Tempo der Entwicklung in Blauen verwiesen: Im Oktober 2012 wurde in die Arbeitsgruppen eingeladen. Das Begegnungszentrum war dabei eines von sechs verschiedenen Feldern/Arbeitsgruppen. Im April 2015 wurde der Planungskredit genehmigt, im September der Ausführungskredit und im August 2017 wurde das Blauehuus in Betrieb genommen. Wenn man bedenkt, dass hierfür noch eine Mutation des Zonenreglements notwendig war und parallel an weiteren Themen gearbeitet wurde, ist diese Leistung für eine Gemeinde in dieser Grössenordnung beachtlich.

4.2.8 Weitere Aspekte: Massnahmen als Kommunikationsaufhänger

Die kleine Gemeinde Blauen schaffte es, sich immer wieder mit verschiedenen Themen in den Medien zu präsentieren. Ein Beispiel hierfür ist das «Mitfahrbänkli»: Die Gemeinde hatte lediglich unregelmässige Busanbindungen mit grösseren Lücken im Fahrplan. Ein Mitfahrbänkli im Dorf sollte das Angebot ergänzen: Wer darauf Platz nimmt und den Daumen raushält, signalisiert, dass er/sie gerne mitgenommen werden möchte. Mit dieser Massnahme erreichte die Gemeinde eine hohe Medienpräsenz: Schweiz Aktuell, das Regionaljournal des SRF, Beobachter, Schweizer Illustrierte sowie 20 Minuten berichteten darüber.

Das Mitfahrbänkli ist auch heute noch in Betrieb und hat sich bewährt. Gleichzeitig hat sich mittlerweile die Fahrplansituation entspannt. (BLAUEN (o.J.); WISSLER)

Die Gemeinde wurde für den europäischen Dorferneuerungspreis nominiert und hat eine Auszeichnung für «besondere Leistungen» im Bereich der Dorfentwicklung erhalten. Auch damit generierte sie Medienaufmerksamkeit (z.B. HOFER 2016).

Man könnte auch noch weitere Beispiele aufzählen. Grundsätzlich hatten solche Berichte jeweils immer eine Wirkung gegen aussen: Sie machten die Gemeinde als attraktiven Wohnort bekannt. Gleichzeitig hatten sie aber auch eine Innenwirkung: Sie stärkten die Identifikation der Bevölkerung mit dem Prozess. «Ein Ortsbürger von Blauen freut sich, glaube ich, wenn er in der Basler Zeitung oder der Basellandschaftlichen Zeitung etwas Schönes über Blauen liest.» (WISSELER). Dies knüpft dann auch wieder an das AIDA-Modell an.

Sowohl der Dorferneuerungspreis oder auch das UNICEF-Label sah die Gemeinde als Chance, ihren Bekanntheitsgrad zu steigern. Die Kommunikation/Werbung über konkrete Massnahmen war für die Gemeinde eine kostengünstige und erfolgreiche Werbestrategie. (WISSELER)

Es gilt festzuhalten, dass die Gemeinde nicht nur in den Medien, sondern auch in der Fachwelt deutlich wahrgenommen wurde: Neben der in Kap. 2.4 erwähnten Fachtagung der ETH Zürich erhielt die Gemeinde 2017 beispielsweise eine Einladung zur Seminarteilnahme der MIGROS-Akademie als Praxisbeispiel für vorbildliche Partizipation in der Gemeinde. Zudem wurde die Gemeinde durch den Schweizerischen Gemeindeverband als «Musterbeispiel für gelungene Deliberation» ausgezeichnet (WISSELER). Dies zeugt nicht nur von der Entwicklungsstrategie selbst, sondern auch von der grossen Ausenwirkung.

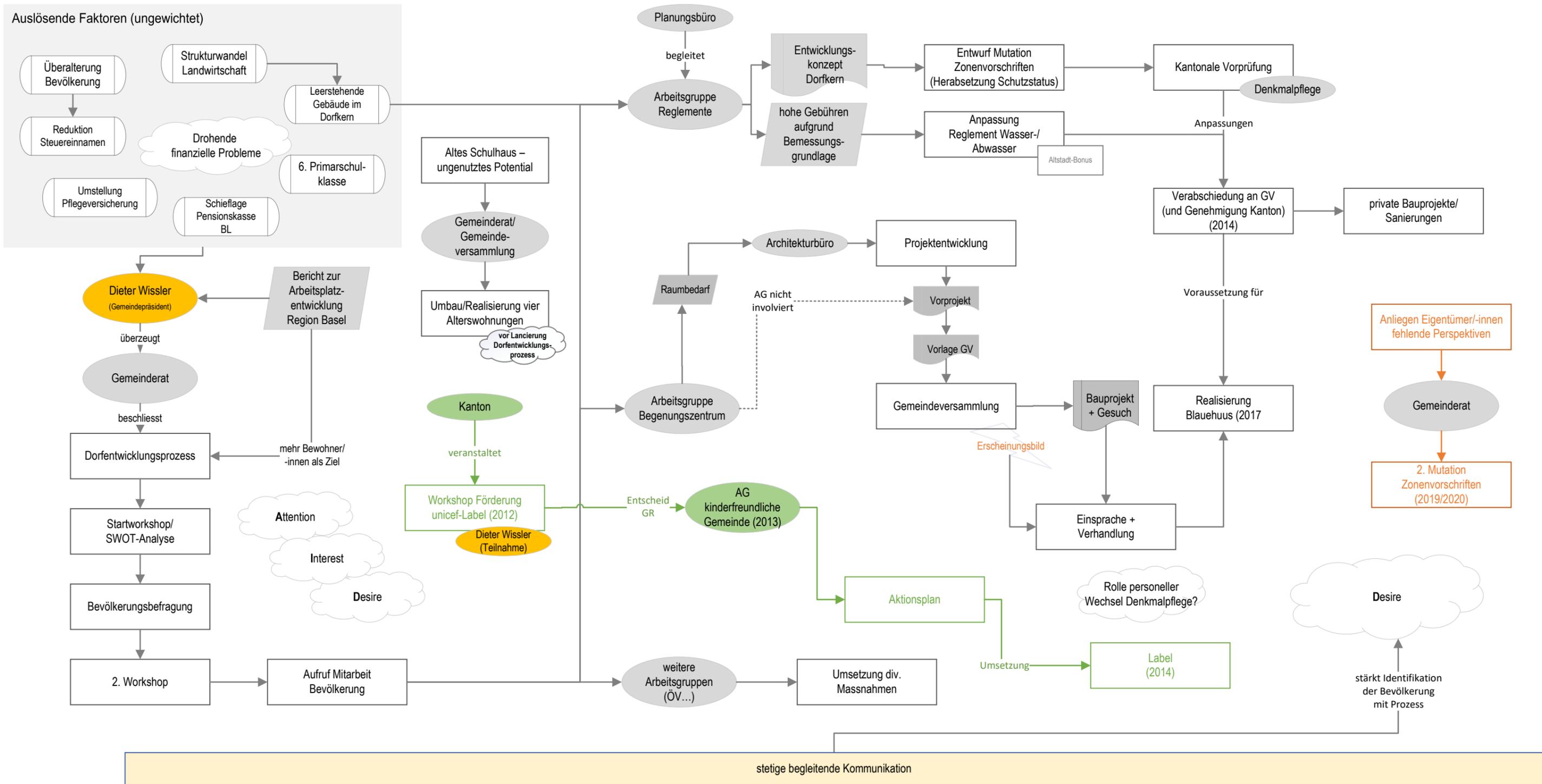
4.2.9 Zwischenfazit Blauen

Blauens Dorfentwicklungsstrategie und deren Umsetzung ist angesichts der Gemeindegrösse beachtlich: Innerhalb von wenigen Jahren wurden u.a. ein Begegnungszentrum gebaut, die ÖV-Verbindung optimiert, das UNICEF-Label kinderfreundliche Gemeinde erworben und durch mehrere Mutationen der Zonenvorschriften eine bauliche Erneuerung ermöglicht. Letztere ist aus Gemeindesicht sehr erfreulich, hat sich doch der Zustand des Ortskerns in den letzten Jahren deutlich verbessert, auch wenn es nach wie vor einzelne Leerstände gibt. Von Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Denkmalpflege dürfte die Vorgehensweise der Gemeinde vermutlich eher kritisch beurteilt werden: Kernelement bildet nämlich die Heruntersetzung des Schutzstatus, um Neubauten ermöglichen zu können.

Realität wurde die Dorferneuerung durch einen aktiven Gemeinderat und insbesondere einem äusserst aktiven Gemeindepräsidenten mit dem nötigen Knowhow für Strategieprozesse und Kommunikation (BUCHER). Begünstigt wurde dies aber auch durch die privilegierte Lage Blauens: Die Gemeinde hat eine privilegierte Südhanglage mit Aussicht ins Laufental und die Jurahöhen (BLAUEN 2013: 1)

Sensibilisierung der Bevölkerung

Weiterbearbeitung der Themen in Arbeitsgruppen, Umsetzung



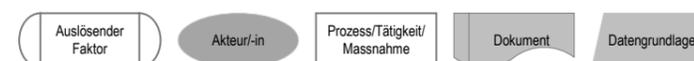
Ungefähre zeitliche Abgrenzung der einzelnen Phasen

2007 bis Ende 2012

2013 bis heute

- Hinweise:**
- Es sind nicht alle Massnahmen aufgeführt
 - Die einzelnen Ereignisse/Kästchen innerhalb der Phase sind i.d.R. nicht zeitlich verortet

Legende



- durchgezogene Linien sind klare Bezüge
- gestrichelte Linien sind mögliche/wahrscheinliche Bezüge
- gepunktete Linien: Scheinbezug oder «ins Leere» laufend
- Farbe: Hervorhebung Weg/Massnahmenursprung/wichtige Person

4.3 Laufenburg

Abbildung 15: Blick auf die Altstadt Laufenburg.



Quelle: eigene Aufnahme.

4.3.1 Laufenburgs Strategie in Kürze

Laufenburg positioniert sich als Wohnstadt, in der gesellschaftliches Leben stattfindet. Gezielt wird auf «gemischtes Wohnen» respektive verschiedene Zielgruppen, wie z.B. Singles, DINKs, aber auch Familien und Seniorinnen und Senioren. Das gesellschaftliche Leben soll u.a. über bewohnte Liegenschaften aktiviert werden. Entsprechend wird auf eine Erneuerung der Liegenschaften und der Infrastruktur abgezielt. Daneben sollen auch andere Nutzungen weiterhin in der Altstadt ihren Platz haben dürfen, wie z.B. Büros, stilles Gewerbe oder Ateliers. Neue Bewohner/-innen tragen auch zum Steuerertrag der Stadt bei und verbessern so die Finanzlage. (SCHRANER/MÜLLER; STADTRAT LAUFENBURG 2015: 3f).

Zentraler Eckpfeiler der Strategie ist die aktive Bodenpolitik der Stadt Laufenburg: Zu diesem Zweck wurde ein sogenanntes «Investitionskonzept Liegenschaften» erarbeitet und der Gemeindeversammlung vorgelegt. Das Investitionskonzept erlaubt es, Objekte bis zu einem Maximalpreis von 3.5 Mio. CHF zu kaufen und zu sanieren. Gesamthaft wurden für die Umsetzung 20 Mio. CHF bewilligt. Stand Mitte 2021 wurde rund die Hälfte des Kredits beansprucht. Dies ist die Parademassnahme der derzeitigen Altstadtentwicklung, steht aber in Bezug zu weiteren Massnahmen und Themen. (SCHRANER/MÜLLER)

4.3.2 Mündliche Quellen Fallbeispiel

Die Rekonstruktion des «Laufenburger Wegs» stützt sich, neben verschiedenen Dokumenten, primär auf zwei Gespräche ab. Ein erstes Gespräch hat mit Vizeammann Meinrad Schraner und dem stellvertretenden Bauverwalter Christian Müller stattgefunden (SCHRANER/MÜLLER). Meinrad Schraner ist

seit 2014 im Laufenburger Stadtrat und seither der für die Altstadtentwicklung zuständig. Christian Müller hat beim Gespräch die Perspektive Bauverwaltung eingebracht.

Als weiterer Blickwinkel auf den Prozess hat Kurt Brandenberger Auskunft zur Altstadtentwicklung gegeben (BRANDENBERGER): Er war Co-Leiter einer von der Stadt eingesetzten Arbeitsgruppe, die ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept zur Altstadt erarbeitet hat. Kurt Brandenberger ist Eigentümer einer Altstadtliegenschaft und war mehrere Jahre im Vorstand des Bewohnervereins. Sowohl Schraner als auch Brandenberger haben beide berufliches Knowhow bzgl. Organisations- und Prozessberatung, wenn auch mit unterschiedlichen beruflichen Hintergründen.

Ein drittes Gespräch über Zoom hat mit dem für Laufenburg zuständigen Denkmalpfleger, Philipp Franz Schneider stattgefunden. Dieser ist seit zwölf Jahren für die Gemeinde zuständig und Mitglied der Fachkommission Stadtgestaltung (SCHNEIDER). Da das Gespräch erst Mitte August stattfinden konnte, sind Erkenntnisse zur begrenzt in die Arbeit eingeflossen.

4.3.3 Auslöser und Prozessphasen

Laufenburgs aktuelle Altstadtentwicklung hat ihren Ursprung im Leitbildprozess 2030, welcher 2013 durchgeführt wurde. Nach der Fusion von Laufenburg mit der Nachbargemeinde Sulz im Jahr 2010 führte die Stadt «unter intensiver Mitwirkung der Bevölkerung» (AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014: 3) einen Leitbildprozess durch. Das zuvor bestehende Leitbild war erneuerungsbedürftig. Ein Thema, das seitens der Altstadtbewohner/-innen stark eingebracht wurde, ist die Altstadt.

Der Leitbildprozess war für die Altstadtbewohner/-innen entsprechend eine Chance, ihre Anliegen einer integralen Altstadtentwicklung zu platzieren. Abgesehen davon gab es allerdings kein bestimmtes Ereignis, welches die Altstadtentwicklung zu diesem Zeitpunkt akut erscheinen liess. Der Strukturwandel und weitere Probleme waren schon Jahre zuvor sichtbar: Mit der vorhandenen Dichte und der verschiedenen Nutzungen waren schon länger Nutzungskonflikte vorhanden, dabei war das Thema rollender und ruhender Verkehr ebenfalls relevant. Auch gab es bereits vor 2013 vereinzelte Studien, die sich mit dem Thema auseinandergesetzt haben. Ideen haben nicht selten mit einem Zeitungsartikel und einem Lob an die jeweilige Kommission oder den Autor einer Studie geendet, ohne dass nachher etwas passiert ist – metaphorisch und zugespitzt ausgedrückt lässt sich dies folgendermassen kommentieren: «einen Ballon laut steigen und leise platzen lassen» (BRANDENBERGER). Im Zusammenhang mit dem Leitbildprozess war dann allerdings der Punkt erreicht, wo die Probleme/Herausforderungen der Altstadtentwicklung tatsächlich angegangen wurden. Gemäss BRANDENBERGER entstand der Leitbildprozess bottom-up: Der Stadtrat musste überzeugt werden, dass ein solcher Prozess sinnvoll ist. Dieser sah einen solchen Prozess zunächst als abstrakte Übung an: Man wollte «machen» und nicht «philosophieren» (BRANDENBERGER), sah dann aber doch die Vorteile des Vorgehens.

Aus Sicht des Vizeammanns Schraner war entscheidend, dass das Thema Altstadt 2013 wieder auf den Tisch kam und dass der Wille und die Bereitschaft zur Veränderung vorhanden waren. Frühere Anläufe, die nicht weiterverfolgt wurden, kann er nicht beurteilen, da er erst seit 2014 im Stadtrat ist. Beim Leitbildprozess hatte der Bewohnerverein starkes Interesse dran, dass man die Altstadt pflegt und weiterentwickelt. Weiter spielten auch die Veränderungen bei der Bevölkerung und den Gebäuden der letzten Jahre eine Rolle, so dass das Thema als Aufgabe wahrgenommen wurde. (SCHRANER/MÜLLER)

Abbildung 16: Eindrücke aus der Laufenburger Altstadt.



Quelle: eigene Aufnahmen.

Als prioritäre Sofortmassnahme aus dem Leitbildprozess wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, welche ein Nutzungskonzept für die Altstadt erarbeiten sollte.

Prozessphasen

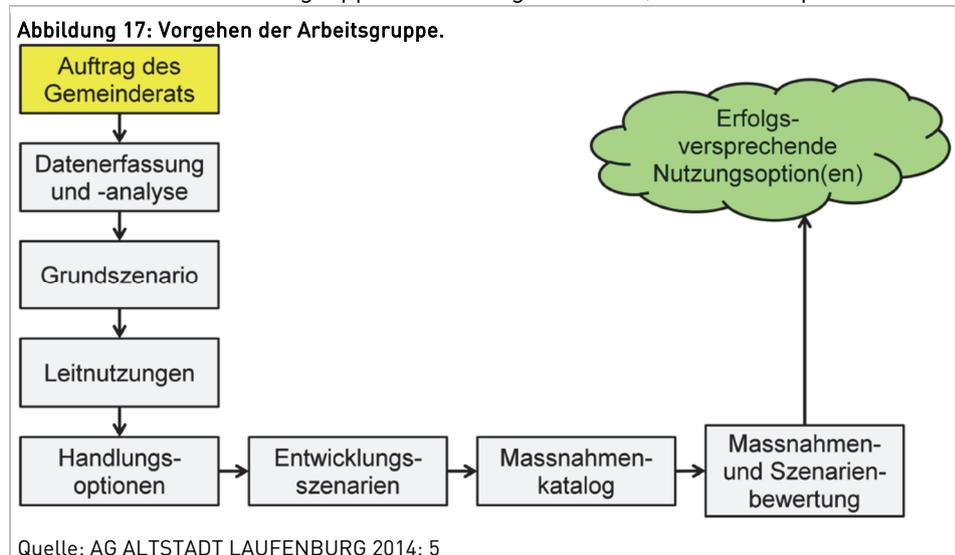
Laufenburgs Altstadtentwicklung ab 2013 lässt sich in folgende Phasen einteilen:

- Leitbildprozess 2013: breit abgestützt/partizipativ
- Auslegeordnung/Grundlagenerarbeitung: durch Arbeitsgruppe (Altstadtkonzept) sowie auf separater Schiene durch Stadtrat (Investitionskonzept)
- Umsetzungsphase

4.3.4 Arbeitsgruppe und Konzept

Während der Leitbildprozess mit externer Unterstützung erarbeitet wurde (BRANDENBERGER), wählte man für das Konzept eine interne Variante: Im Auftrag des Stadtrats wurde eine Arbeitsgruppe (AG) ins Leben gerufen. Die Co-Leitung bestand aus zwei Personen, die weder im Stadtrat noch in der Verwaltung waren: Leo Balmer, Architekt und Kurt Brandenberger, Chemiker/Naturwissenschaftler, leiteten die AG. Weiter waren u.a. ein Stadtrat sowie eine Person aus dem Verkehrsbüro in der Kerngruppe dabei. Es stand nur ein sehr beschränktes Budget zur Verfügung (AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014: 5) Die Arbeitsgruppe ging dabei sehr systematisch vor: Es wurde zunächst eine sorgfältige Auslegeordnung ausgearbeitet. So wurden u.a. sämtliche Liegenschaften systematisch erfasst: Wie gross ist der bauliche Erneuerungsbedarf, wie viele Personen in welchem Alter wohnen wo? Diese Einschätzung wurde durch die Arbeitsgruppe selbst vorgenommen, da das entsprechende Knowhow in der Gruppe

vorhanden war.



Weiter hatte man bestehende Grundlagen studiert, Kontakt mit anderen Gemeinden in einer ähnlichen Ausgangslage aufgenommen sowie Interviews mit Personen aus Laufenburg geführt, um an weitere qualitative Daten zu kommen.

Es wurden verschiedene mögliche Leitnutzungen skizziert, in mehreren Runden diskutiert und evaluiert: «Nach welcher Methode auch immer die Optionen bewertet wurden, die Leitnutzung „Wohnen“ erschien immer als die attraktivste und die realistischste Nutzungsart.» (AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014:15). Dieses Szenario wurde dann weiter präzisiert.

Nach der Darlegung von verschiedenen Entwicklungsszenarien wurden im Rahmen eines Workshops 59 verschiedene Massnahmenvorschläge erarbeitet (AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014: 21). Nach mehreren Zwischenschritten und Gruppierungsvorschlägen wurden schliesslich sechs Initialmassnahmen definiert, die dem Stadtrat zur Umsetzung beantragt wurden (ebd.: 23)

Der Projektbericht wurde im Oktober 2014 fertig gestellt. Im Oktober 2015 hat der Stadtrat dann das Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt verabschiedet (STADTRAT LAUFENBURG 2015).

4.3.5 Kontinuitäten, Brüche und Konflikte

Im Hinblick auf die Kontinuitäten der Altstadtentwicklung ist der zuständige Stadtrat Meinrad Schraner hervorzuheben: Er begleitet diesen Prozess seit Amtsbeginn 2014 und ist nach wie vor im Stadtrat. Auch Kurt Brandenberger war als Altstadtbewohner bereits zuvor eng mit der Thematik verbunden und lange direkt in den Prozess involviert: Zunächst in der Arbeitsgruppe, dann im Forum, welches 2018 aufgelöst wurde.

Im Hinblick auf Brüche im Prozess fällt auf, dass es Unterschiede zwischen den Massnahmen gemäss Konzept und den tatsächlich umgesetzten Massnahmen gibt:

Tabelle 6: Übersicht Massnahmenentwicklung Laufenburg.

Grau abgesetzt sind jene Massnahmen, die in der vorliegenden Arbeit nur am Rande/nicht thematisiert werden.

Initialmassnahmen gemäss Bericht Oktober 2014	Massnahmen gemäss Konzept Oktober 2015	Umgesetzt/in Umsetzung
Überarbeitung Bau- und Nutzungsordnung BNO	Überarbeitung BNO	Überarbeitung BNO (obwohl hinsichtlich Altstadt gemäss SCHRANER/MÜLLER eher wenig Handlungsbedarf gegeben war)
Zusammenleben (Altstadtforum)	Forum Altstadt Laufenburg	Forum Altstadt (2018 eingestellt)
Vermitteln von Finanzierungsberatung	Vermarktung und Beteiligung (aktive Rolle Immobilienverkehr)	→ keine Umsetzung, da kein Bedarf vorhanden war
Bauberatung und Baubegleitung durch die Bauverwaltung	-	Indirekt umgesetzt durch Änderung Kommunikationskultur/ Ablauf bei Bauvorhaben
Kommunikation, Werbung	-	Keine unmittelbare/direkte Umsetzung. Aber: Laufenburg vermarktet sich als Ganzes. Auch wird mit Bauinformationstafeln und Baujournalen gearbeitet.

Initialmassnahmen gemäss Bericht Oktober 2014	Massnahmen gemäss Konzept Oktober 2015	Umgesetzt/in Umsetzung
Öffentlicher Raum (Schaufenster)	Gestaltung und Bepflanzung	Es wurden zwei Schaufensteranlässe «Freie Fenster» durchgeführt
		Investitionskonzept Altstadt
	Zentrum Hinterer Wasen	Zentrum Hinterer Wasen ist realisiert
	Wärmeverbund Altstadt	Wärmeverbund Altstadt wird in mehreren Etappen realisiert
	Grimmer-Liegenschaft	Grimmer-Liegenschaft ist realisiert
	Werkleitungen/Oberflächengestaltung 2. Bauetappe	Werkleitungen/Oberflächengestaltung 2. Bauetappe ist realisiert

Eigene Tabelle basierend auf: AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014; STADTRAT LAUFENBURG 2015; SCHRANER/MÜLLER.

Die «Parademassnahme» Investitionskonzept taucht in den Unterlagen der Arbeitsgruppe in dieser Form nicht auf. Meinrad Schraner und Kurt Brandenberger bestätigen, dass diese Massnahme seitens des Stadtrats und nicht in der Arbeitsgruppe entstanden ist. Gleichwohl betonen sowohl SCHRANER/MÜLLER als auch BRANDENBERGER, dass das Investitionskonzept ohne die zuvor vorgenommene sorgfältige Auslegeordnung mit der Analyse der Liegenschaften durch die Arbeitsgruppe kaum entstanden wäre. Denn erst durch diese wurde der Handlungsbedarf klar sichtbar. Interessant ist, dass im Anhang des Projektberichts der Arbeitsgruppe bei der Liste der weiteren möglichen Massnahmen ähnliche Massnahmenvorschläge vorhanden sind: So ist die Möglichkeit aufgeführt, dass die Gemeinde eigene Liegenschaften vorbildlich umbaut oder sogar als Investor auftritt. (AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014: 33) Diese Massnahme hat es aber weder auf die Initialmassnahmenliste im Projektbericht noch ins Altstadtkonzept ein Jahr später geschafft. Kurz darauf wurde aber das Investitionskonzept der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Ein Bruch, der ins Auge sticht, ist das sogenannte Altstadtforum. Gemäss Nutzungskonzept war das Altstadtforum als Austauschplattform angedacht, bei dem die verschiedenen Bedürfnisse und Probleme des Zusammenlebens in der Altstadt gemeinsam mit Verwaltung und Politik diskutiert werden sollten. Dieses sollte auch eine Schlichtungsfunktion bei Problemen in der Altstadt haben (AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014: 3). Das Forum gehört zu jenen Massnahmen, die tatsächlich umgesetzt wurden. Allerdings wurde das Forum nach etwas mehr als zwei Jahren wieder eingestellt (HÖRTH 2018). Grund dafür waren unterschiedliche Vorstellungen über die Rolle und Funktionsweise des Forums: Der Stadtrat fühlte sich durch das Forum zu wenig unterstützt, die anderen Mitglieder des Forums wiederum fühlten sich zu stark instrumentalisiert für andere Aufgaben. Gemäss BRANDENBERGER hat es dem Forum an Kompetenzen und Budget gefehlt. Auch ein Zeitungsartikel bestätigt das Bild, dass Stadtrat und Bewohnerverein vermutlich unterschiedliche Erwartungen an das Forum hatten: «Ins Leben gerufen wurde das Forum ursprünglich, um bei der vom Stadtrat angestrebten Belebung und Neuausrichtung der Altstadt mitzuhelfen. **Und vor allem auch, um das Liegenschaftskonzept der Stadt flankierend und ergänzend zu begleiten.**» (HÖRTH 2018, eigene Hervorhebung). Vor allem der letzte Teilsatz deckt sich wenig mit dem ursprünglichen angedachten Verständnis der Arbeitsgruppe einer Dialogplattform. Zwar ist offen, welche Aufgaben mit «flankierend und ergänzend» gemeint sind, aber es wird zumindest ein anderer Schwerpunkt angedeutet. Gleichwohl haben Stadt und Forummitglieder ihre Kommunikation nicht eingestellt: Mitglieder des Forums arbeiten teilweise in spezifischen Projektgruppen weiter und bringen sich dort themenspezifisch ein. Aus Sicht der Stadt

ein besseres Modell, da man projektspezifisch konstruktiv zusammenarbeiten kann. Seitens des Forums-Mitinitianten Kurt Brandenberger ist der Zustand schade, da das Potential des Austauschs und somit auch des Engagements der lokalen Akteurinnen und Akteure nicht ausgenutzt wird. (SCHRANER/MÜLLER; BRANDENBERGER)

(Stark) vertreten im Forum war der Bewohnerverein der Altstadt, der eine eigene Homepage hat und punktuell immer wieder die laufende Altstadtentwicklung ab 2013 kommentiert hat. Im Dezember 2018 reißt diese Berichterstattung ab, was zusätzlich zum aufgelösten Forum auf Meinungsverschiedenheiten hindeutet. (BEWOHNERVEREIN (o.J.))

4.3.6 Zu den nicht/teilweise umgesetzten Massnahmen

Kommunikations- und Werbetätigkeiten: Es besteht keine altstadtspezifische Kommunikation/Werbung. Aber die Stadt vermarktet sich aktiv (PR-Konzept liegt vor): Es besteht ein eigenes Tourismusbüro und Laufenburg ist Teil des Juraparks. Weiter gibt es eine gemeinsame Website und auch gemeinsame Aktivitäten und Projekte mit der badischen Gemeinde Laufenburg. So wird beispielsweise an einem gemeinsamen Rundwanderweg, der «Laufenburger Acht» gearbeitet. (SCHRANER/MÜLLER)

Gemäss BRANDENBERGER war es angedacht gewesen, im Rahmen des Forums das Marketing zu organisieren. Ein Marketingspezialist war Mitglied des Forums, es fehlte aber das entsprechende Budget.

Vermitteln von Finanzierungsberatung: Eigentümer/-innen hätten durch ein entsprechendes Beratungsangebot in einer frühen Phase Klarheit über Kosten und Finanzierbarkeit bei Liegenschaftssanierungen erhalten sollen. Dies wäre in Zusammenarbeit mit in der Region aktiven Finanzinstituten vorgesehen gewesen. Die Situation am Finanzmarkt respektive die niedrigen Zinsen führten dazu, dass man auf die Umsetzung der Massnahmen verzichtet hat. (SCHRANER/MÜLLER) Dies zeigt, wie schnell sich Rahmenbedingungen ändern und Massnahmen hinfällig werden können.

Baureglement/Denkmalpflege: Sowohl im Projektbericht 2014 als auch im Konzept 2015 wurde thematisiert, dass Handlungsbedarf bei der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Altstadt gegeben ist: Sie sollte kürzer und besser verständlich werden (AG ALTSTADT LAUFENBURG: 23). Zwar wird das Reglement derzeit überarbeitet, dies allerdings nicht aufgrund der Altstadt: Die Bau- und Nutzungsordnungen der Ortsteile Sulz und Laufenburg müssen zusammengeführt werden. Zudem sind die aktuellen veränderten Rahmenbedingungen aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes zu beachten. Der ursprüngliche vermutete Handlungsbedarf beim Reglement hat sich relativiert. Die Qualität der bestehenden BNO im Altstadtbereich wird als gut angesehen: Es wird davon ausgegangen, dass sich im Altstadtbereich mit der Revision nur wenig ändern wird. Ein Grund hierfür ist der bestehende Ausnahmeparagraph in der BNO: Die bestehende Fachkommission Stadtgestaltung kann für eine bessere Lösung immer eine Ausnahme ermöglichen. Folglich sind die baulichen Rahmenbedingungen im Altstadtbereich nicht starr. Aus Sicht der Stadt ist entscheidend, dass in den letzten Jahren ein Kulturwandel stattgefunden hat: Die Bauverwaltung nimmt bei Bauvorhaben im Vergleich zu früher viel stärker eine beratende Rolle ein. Im Rahmen von Präsentationen hat die Stadt immer wieder darauf aufmerksam gemacht, dass man Anliegen/Projekte möglichst frühzeitig mit der Bauverwaltung besprechen sollte. Man will Sanierungen ermöglichen, nicht verhindern. Dies hat sich auch in der Praxis etabliert und bewährt, so dass sichtbar wurde, dass es nicht an den reglementarischen Vorgaben liegt. (SCHRANER/MÜLLER)

Auch SCHNEIDER bestätigt, dass ein Kulturwandel stattgefunden hat. Dies hängt aus seiner Sicht auch mit der Professionalisierung der Verwaltung in den letzten Jahren zusammen: Früher gab es lediglich einen Bauverwalter, der für alles zuständig war. Mittlerweile sind die Aufgaben auf mehrere Personen verteilt.

4.3.7 Allgemeine Positionierung/weitere Aspekte

Laufenburgs allgemeine Entwicklungsausgangslage ist grundsätzlich gut: Die Gemeinde liegt im Einzugsgebiet von Basel und im nahe gelegenen Sisslerfeld besteht Potential für 5'000-10'000 neue Arbeitsplätze (KANTON AG 2021). Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde weiterwachsen wird, wovon auch die Altstadt profitieren kann.

Wichtig ist die Anbindung des öffentlichen Verkehrs, die als Problem wahrgenommen wird und die auch schon zur Abwanderung von Unternehmen geführt haben soll. Es wird auf einen Halbstundentakt der S-Bahn nach Basel abgezielt (derzeit stündlich). Zudem arbeitet man auch daran, die einspurige Zugstrecke in Richtung Koblenz/Winterthur auszubauen und diese für den Personenverkehr zu aktivieren (Rheintalbahn). (SCHRANER/MÜLLER)

4.3.8 Im Fokus: Das Investitionskonzept

Laufenburg verfolgt mit dem Investitionskonzept eine aktive Bodenpolitik. Durch die von der Gemeindeversammlung bewilligten Mittel stehen der Stadt 20 Mio. CHF zur Verfügung, mit welcher sie Liegenschaften im Dorfkern von Sulz oder der Altstadt von Laufenburg kaufen und sanieren kann. Die Massnahme wurde an der Gemeindeversammlung und an der nachfolgenden Urnenabstimmung deutlich angenommen.

Pro Liegenschaft dürfen max. 3.5 Mio. ausgegeben werden. Die Liegenschaften sollen grundsätzlich im Finanzvermögen bleiben und eine Bruttorendite von 5 % bzw. eine Nettorendite von 3.5 % einbringen. Entsprechend soll das Vorhaben langfristig gesehen der Gemeinde finanzielle Mittel einbringen. Neben der unmittelbaren Rendite kann die Stadt durch die Sanierung auch direkten Einfluss auf die Qualität der Wohnungen ausüben, so dass durch attraktive Wohnungen Steuerzahler/-innen angezogen werden. Dabei gilt es zu beachten, dass die Gemeinde (im Normalfall) nicht auf die Eigentümer/-innen zugeht, sondern die Eigentümer/-innen sich bei Verkaufsinteresse an die Gemeinde wenden. Private will man bewusst nicht konkurrenzieren. Um ihr Interesse zu verdeutlichen, zahlen die Eigentümer/-innen auch die Schatzung. Es gibt aber auch immer Ausnahmen von der Regel: So kann es auch sein, dass aus der Bevölkerung heraus das Anliegen formuliert wird, dass die Gemeinde bei einer bestimmten Liegenschaft aktiv werden soll (z.B. beim Schützenareal sowie bei einer Liegenschaft in der sogenannten Kleinstadt im Ortsteil Sulz). (SCHRANER/MÜLLER)

Stand Mitte 2021 wurde rund die Hälfte des Kredits beansprucht. Vier Liegenschaften wurden erworben und sind derzeit in unterschiedlichen Projektphasen; zwei davon stehen in Sulz, zwei in Laufenburg. Zwar kann die Gemeinde durch den finanziellen Rahmen nur beschränkt Liegenschaften kaufen und sanieren, durch diese Massnahme kann sie aber punktuell sichtbare Akzente setzen, die für andere Eigentümer/-innen eine Vorbildfunktion haben können: Wenn die Gemeinde in die Altstadt investiert, hat dies auch Signalwirkung.

In einem der vier Fälle hat die Gemeinde ihre Vorbildfunktion aus Sicht des zuständigen Denkmalpflegers nicht optimal wahrgenommen: Die historische Bausubstanz wurde im Rahmen der Erneuerung zerstört bzw. das Gebäude ist zwar saniert, der entsprechende baukulturelle Wert allerdings nicht mehr vorhanden. (SCHNEIDER)

Mit der Massnahme einher geht eine Professionalisierung der Verwaltung im Immobilienbereich: Die verwaltungsinternen Anforderungen sind durch die vorgenommenen Investitionen gestiegen, so dass eine neuer Immobilienbereich in der Verwaltung im Bereich der Finanzen geschaffen wurde.

Wie erwähnt ist das Investitionskonzept nicht aus der Arbeitsgruppe, sondern aus dem Stadtrat heraus entstanden. Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Forums, die Massnahme zu begleiten, wurden einzelne Aspekte in diesem Gefäss diskutiert. Theoretisch wären auch andere Modelle denkbar gewesen, wie z.B. die Entwicklung eines Projekts und der Weiterverkauf an eine private Eigentümerschaft.

Auch wenn es bzgl. Umsetzungsvarianten unterschiedliche Meinungen gab, wurde das Vorhaben des Stadtrats allgemein befürwortet. (BRANDENBERGER)

Die Auslegeordnung aus der Arbeitsgruppe war aber eine zentrale Grundlage, aus welcher man den Handlungsbedarf respektive die Massnahme abgeleitet hat. Ein anderer Faktor ist die Ortsbürgergemeinde: Diese investiert schon seit mehreren Jahrzehnten in Liegenschaften und hat so aufgezeigt, dass dies auch für die Gemeinde ein Modell sein kann. (SCHRANER/MÜLLER)

4.3.9 Zwischenfazit Laufenburg

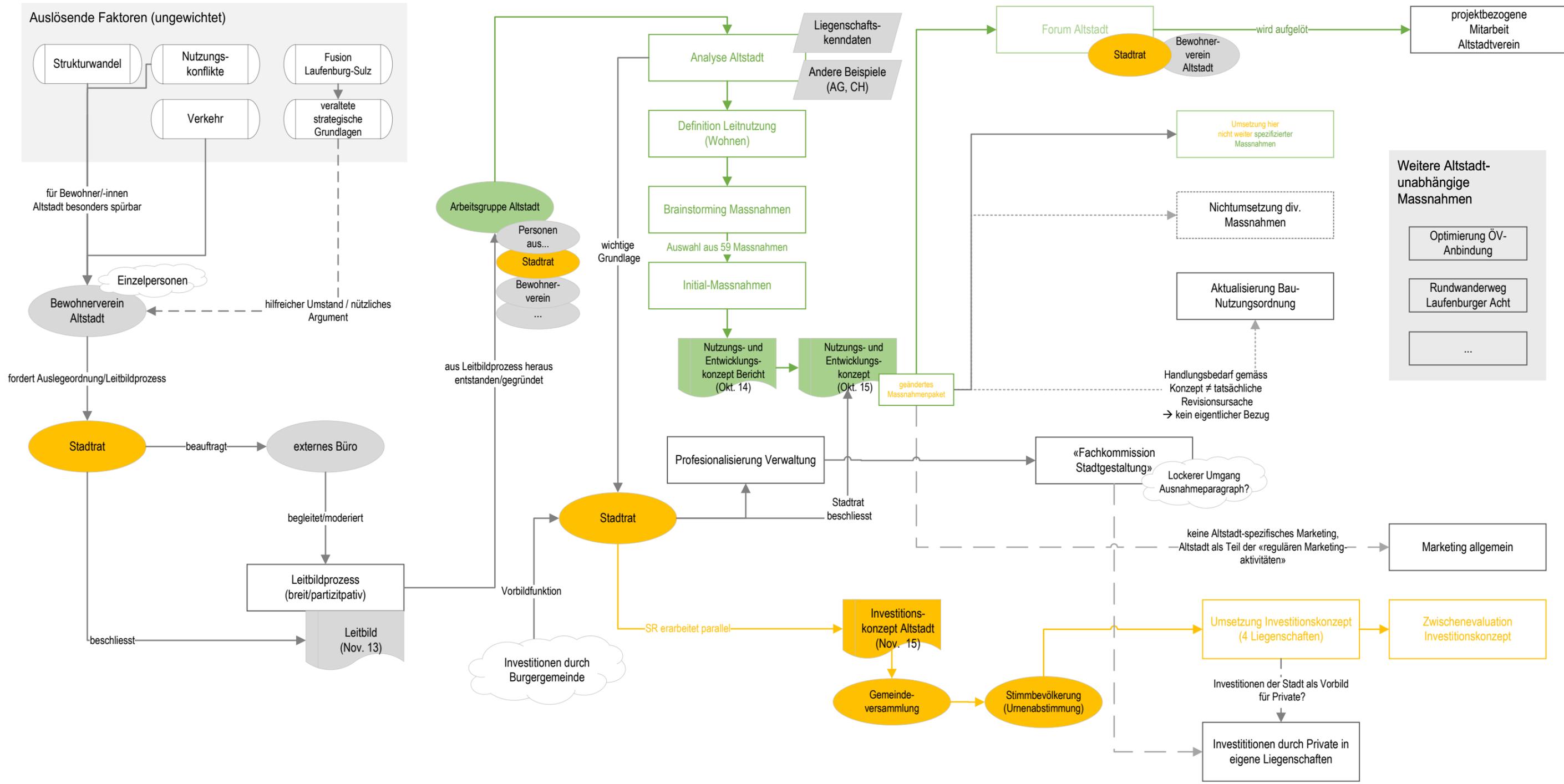
Laufenburg arbeitet seit 2013 konsequent an der Altstadtentwicklung. Auf den ersten Blick geschieht dies sehr geradlinig: Nach einem breiten partizipativen Leitbildprozess entsteht eine Arbeitsgruppe, die sich um die Thematik der Altstadtentwicklung kümmert und auf Basis einer sauberen Auslegeordnung Massnahmen entwickelt. Auf den zweiten Blick zeigen sich die Brüche: Die Massnahmen ändern sich im Lauf der Zeit, neben wegfallenden Massnahmen kommen neue Ideen hinzu. Am auffälligsten hierbei ist das Investitionskonzept, das sich zwar auf die Grundlagen der Arbeitsgruppe abstützt, aber entkoppelt von ihr im Stadtrat entstanden ist. Diese Brüche können auf verschiedene Arten gelesen werden: Die eine Leseart wäre die suboptimale Abweichung einer sorgfältig ausgearbeiteten Strategie, bei welcher das Ausgearbeitete nicht maximal ausgenutzt wird. Die andere Leseart wäre eine notwendige Flexibilität, bei welcher man dynamisch auf neue Entwicklungen und Erkenntnisse reagiert und die Bereitschaft da ist, einen bestehenden Kurs anzupassen. Die Leseart kann auch zwischen diesen beiden Polen liegen.

Offen ist der Blick in die Zukunft: Mit dem zuständigen Stadtrat Meinrad Schraner ist seit 2014 eine Person aktiv dabei, welche die Altstadtentwicklung miterlebt und mitgeprägt hat. Ein Wechsel im Gemeinderat bereitet zwar SCHRANER/MÜLLER keine Sorgen, es stellt sich aber die Frage, ob die Altstadt weiterhin ein für den Stadtrat wichtiges Thema bleibt.

Leitbildprozess

Auslegeordnung/Grundlagenerarbeitung

Umsetzungsphase

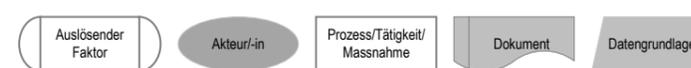


Ungefähre zeitliche Abgrenzung der einzelnen Phasen



Hinweise:
 - Es sind nicht alle Massnahmen aufgeführt
 - Die einzelnen Ereignisse/Kästchen innerhalb der Phase sind i.d.R. nicht zeitlich verortet.

Legende



- durchgezogene Linien sind klare Bezüge
 - gestrichelte Linien sind mögliche/wahrscheinliche Bezüge
 - gepunktete Linien: Scheinbezug oder «ins Leere» laufend
 - Farbwechsel: Hervorhebung Weg/Massnahmenursprung

4.4 Lichtensteig

Abbildung 19: Lichtensteigs Altstadt oberhalb der Thur.



Quelle: eigene Aufnahme.

4.4.1 Lichtensteigs Strategie in Kürze

Lichtensteig fokussierte sich in den ungefähr letzten zehn Jahren im Bereich der Altstadtentwicklung verstärkt auf die Wohnnutzung. Um die bauliche Erneuerung voranzutreiben und den Eigentümer/-innen eine Perspektive für ihre Liegenschaften zu geben, wurden sogenannte Haus-Analysen angeboten, die von Kanton und Gemeinde mitfinanziert und durch regionale Architektinnen und Architekten ausgeführt wurden. Diese sollten Investitionen in die Liegenschaften auslösen. Parallel dazu wurde die Revision der Ortsplanung im Altstadtbereich durchgeführt, die aufgrund eines intensiven Dialogs mit den Eigentümer/-innen breit abgestützt war.

Andere Nutzungen waren ebenfalls Teil der Gesamtstrategie: So sollten Erdgeschosse möglichst belebt sein und so einen Beitrag zu einer attraktiven Wohnstadt leisten. Dafür wurden Nutzungen teilweise umgesiedelt oder bei passender Gelegenheit einzelne Liegenschaften gekauft.

Weiter wurden die Marketinganstrengungen der Gemeinde intensiviert und das Label der Mini.Stadt kreiert, welches in Kap. 4.4.7 noch erläutert wird. (MÜLLER (a))

4.4.2 Mündliche Quellen Fallbeispiel

Für die Aufarbeitung des Fallbeispiels Lichtensteig wurde zunächst ein Gespräch mit dem Stadtpräsidenten Mathias Müller geführt. Dieser arbeitete vor seiner Wahl 2012 bereits acht Jahre lang in der Gemeindeverwaltung, zuletzt als Gemeinderatsschreiber. Er überblickt somit eine längere Phase der derzeitigen Gemeinde- und Altstadtentwicklung. (MÜLLER (a))

Ein zweites Gespräch fand mit Werner Lamprecht statt: Dieser ist in Lichtensteig aufgewachsen, war zeitweise im Gemeinderat und hat als Eigentümer einer Altstadtliegenschaft einen Teil des Altstadtentwicklungsprozesses aktiv mitbekommen. (LAMPRECHT)

Weiter fand ein Gespräch mit dem für die Gemeinde zuständigen Mitarbeiter der kantonalen Denkmalpflege, Moritz Flury, statt. (FLURY)

4.4.3 Auslöser und Prozessphasen

Ein klarer Auslöser im Sinne eines Einzelereignisses lässt sich in Lichtensteig nicht ausmachen. Die Gemeinde befand sich über einen längeren Zeitraum in einer Abwärtsspirale. Einst eine reiche Gemeinde, hat sich der Detailhandel zu einem grossen Teil in die Nachbargemeinde Wattwil verlagert, die Textilindustrie ist verschwunden und auch die Banken und andere Dienstleister haben sich aus der Gemeinde zurückgezogen. Diese Entwicklung brachte die Gemeindefinanzen in Schieflage. In der öffentlichen Diskussion stand jeweils die Frage im Raum, wer die Schuld dieser Entwicklungen trägt: «Ist es der Stadtpräsident, der Gemeinderat, der Gewerbeverein oder der Verkehrsverein? [...]. Man hat gehört, dass früher alles viel besser war und dann alles verschwunden ist.» (MÜLLER (a)). Um aus dieser Situation herauszukommen und einen anderen Blickwinkel zu erhalten, hat der Vorgänger des jetzigen Stadtpräsidenten bzw. der damalige Gemeinderat das Netzwerk Altstadt beauftragt. Aufgegleist wurde der Kontakt mit dem Netzwerk Altstadt über eine 2008 durchgeführte Umfrage zum Strukturwandel in Schweizer Städten (siehe NETZWERK ALTSTADT 2008b) – aufgrund dieser war der Gemeinderat an einer pilotmässigen Zusammenarbeit interessiert. Die externen Berater konnten glaubwürdig aufzeigen, dass die Entwicklung in Lichtensteig kein Einzelfall ist und andere Gemeinden von denselben Problemen betroffen sind. Dies ermöglichte es, dass man von der Frage nach der Verantwortung für die Negativspirale wegekommen ist und ein Blick nach vorne möglich wurde. (MÜLLER (a))

Prozessphasen

Lichtensteigs (Alt-)Stadtentwicklung seit 2008 lässt sich wie folgt unterteilen:

- 1. Phase: Sensibilisierung Eigentümer/-innen, Strategie und Ortsplanungsrevision (2008-2012)
- 2. Phase: Aktivierung und Förderung von lokalen Initiativen (ab 2013)
- Laufend/parallel: Umsetzungsphase verschiedener Massnahmen (2010 bis heute)

Eine weitere «Phase» ist die Situation mit Covid-19: Diese hat die Entwicklung ins Stocken gebracht und den Dialog mit den verschiedenen Akteurinnen und Akteuren erschwert. «Man verliert den Zugang zu den Leuten.» (MÜLLER (a)).

4.4.4 Sensibilisierung Eigentümer/-innen, Strategie und Ortsplanungsrevision

In der ersten Phase des Altstadtentwicklungsprozesses spielte das Netzwerk Altstadt eine wichtige Rolle. Für die Organisation war es eine Pilotgemeinde, bei welcher die entwickelten Instrumente angewendet und weiterentwickelt wurden.

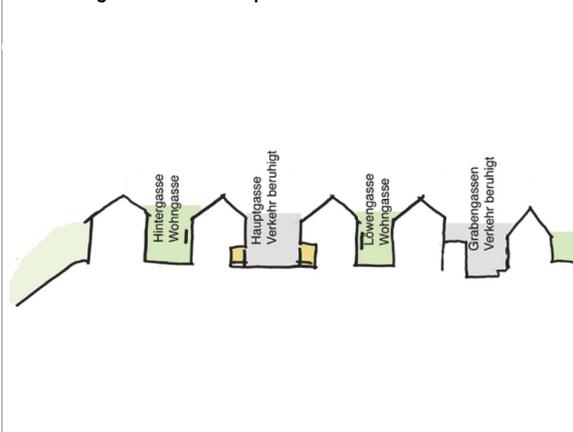
Ein wichtiger Eckpfeiler bildete ein runder Tisch von Eigentümer/-innen der Hintergasse («Gassenclub»). Dieser wurde einberufen, da ein Gesuch für eine Rotlichtbar eingereicht wurde. «Da sind wir zusammengesessen: Das kommt nicht infrage. Wir sind zusammengestanden und haben das dem Gemeinderat gesagt.» (LAMPRECHT). Installiert wurde dieser von der Gemeinde, moderiert vom Netzwerk Altstadt.

Es folgten weitere «Gassenclubs» in anderen Gassen: Diese hatten jeweils das Ziel, die Eigentümer/-innen bzgl. der Altstadtentwicklung zu sensibilisieren. Die Gassenclubs boten, da sie extern moderiert waren, auch eine Plattform, auf der manche Eigentümer/-innen ihre allfällige Unzufriedenheit mit der Politik zum Ausdruck bringen konnten – «Da konnte man sich gut über den «Chef» beklagen.» (MÜLLER (a)). Ziel war es jeweils, einen Konsens bzgl. der anzustrebenden Entwicklung der Gasse zu erreichen. Dabei ist auch die Grundidee der Grünen und Grauen Gassen entstanden: «Emissionsreiche Aktivitäten in der Altstadt sollen in den beiden verkehrsführenden Gassen konzentriert werden.» (NETZWERK ALTSTADT 2010b: 19), womit die Grauen Gassen gemeint sind. In den Grünen Gassen soll die Wohnlichkeit im Vordergrund stehen (vgl. Abb. 20).

Die Überlegung der grünen und grauen Gassen spielte auch bei der Verhinderung der Rotlichtbar eine Rolle: Dieser wäre über eine Grüne Gasse erschlossen worden. Die Gemeinde hat den Betrieb dann vorerst mit dem Instrument der Planungszone verhindert und hatte am Schluss die rechtliche Grundlage für die Ablehnung.

Die verschiedenen Gassenclubs haben viel zur Sensibilisierung der Eigentümer/-innen beigetragen und bildeten auch Grundlage für eine parallel durchgeführte Revision der Ortsplanung im Bereich der Altstadt: Bei dieser gab es lediglich zwei Einsprachen, was deutlich macht, dass diese breit abgestützt war. (MÜLLER (a)).

Abbildung 20: Das Konzept der Grünen und Grauen Gassen.



Quelle: NETZWERK ALTSTADT 2010b.

Abbildung 21: Hauptgasse Lichtensteig: Eine Graue Gasse. Hier rollt (und parkiert) der Verkehr.



Quelle: eigene Aufnahme.

Im Jahr 2010 wurden seitens Netzwerk Altstadt eine Stadtanalyse sowie eine Wohnstrategie ausgearbeitet: Diese beiden Produkte bildeten eine Aussensicht ab. Sie wurden zwar nicht partizipativ erarbeitet, nahmen aber die stattgefundenen Diskussionen der Gassenclubs auf. Auch wenn verschiedene Massnahmenvorschläge nicht realisiert wurden, halten die beiden Dokumente die grundsätzliche Stossrichtung fest, die in den darauffolgenden Jahren weiterverfolgt wurde: Stabilisierung und Aufwertung der Wohnnutzung, Empfehlung der räumlichen Konzentration der noch verbliebenen Ladennutzung sowie eine intensivere Vermarktung. (NETZWERK ALTSTADT 2010a und 2010b)

Parallel zu diesem Instrument wurde noch das Instrument der Haus-Analyse angewandt, die unten erläutert wird (siehe Kap. 4.4.5).

Ein weiteres wichtiges Element dieser Phase ist die Revision der Ortsplanung im Bereich Altstadt, mit der ein Kulturwandel bei der Abwicklung von Gesuchen im Altstadtbereich einher geht. Im Rahmen der 2005 abgeschlossenen Zonenplanrevision wurde dieses Gebiet aufgrund der Komplexität ausgeklammert, so dass diesbezüglich für die Gemeinde eine offene Pendezenz bestand. Eine weitere Überlegung war, die Ergebnisse aus dem laufenden Altstadt-Entwicklungsprozess zu verstetigen, wofür sich konkrete planerische Festlegungen angeboten haben. Die Unterlagen der Gassenclubs, der Stadtanalyse und Wohnstrategie flossen entsprechend in die Revision ein. Im Zusammenhang mit der Revision wurden Baureglement und Schutzvorschriften entflechtet. «Vielmehr wird eine einzige Kernzone definiert, für welche in Art. 9 festgelegt wird, dass die zulässigen Baukuben im Einzelfall aufgrund der konkreten, örtlichen Situation anzupassen sind.» (LICHTENSTEIG 2012a: 14) In den Schutzvorschriften ist festgehalten, dass eine Bauvoranfrage zwingend einzureichen ist, sofern es sich um ein Bauvorhaben innerhalb der Ortsbild- oder Umgebungsschutzzone handelt (vgl. Art. 10 der SCHUTZVERORDNUNG 2012). Mit diesem Gesetzesartikel wird auch ein Wandel im Prozessverständnis verankert: Projekte müssen in einem frühen Stadium diskutiert werden, so dass gemeinsam mit der Altstadtkommission Lösungen entwickelt werden können. Die Kommission besteht aus vier Personen: einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege, einem Architekten als Bauberater, dem Stadtpräsidenten und der Bauverwalterin. Diese trifft sich einmal im Monat und diskutiert vor Ort Anfragen von Gesuchsteller/-innen in der

Altstadt. Im Normalfall wird gleich direkt vor Ort entschieden, was möglich ist. In seltenen Fällen ist eine Nachberatung ohne die gesuchstellende Person nötig. Der Eigentümer/die Bauherrschaft bekommt die Diskussion somit im Normalfall direkt mit. Aus Sicht des Denkmalpflegers handelt es sich um ein sehr effizientes und transparentes System (FLURY). Demgegenüber war früher die Situation vorhanden, dass Projekte teilweise erst spät mit der Gemeinde und der Denkmalpflege diskutiert wurden, was teilweise zu negativen Reaktionen und Frust bei der Bauherrschaft geführt hat. (MÜLLER)

Mit der Revision und dem Kulturwandel wurden aus Sicht von LAMPRECHT auch die Spielräume bei Projekten grösser, vor allem hinsichtlich der Aussenraum-/Balkonthematik.

4.4.5 Im Fokus: Die Haus-Analyse

Ein in Lichtensteig viel eingesetztes Instrument im Kontext der Entwicklung der Liegenschaften und der Förderung der Wohnnutzung in der Altstadt war die Haus-Analyse, welche primär im Zeitraum 2010-2012 zum Einsatz kam. Dabei handelt es sich um eine Grobbeurteilung, wie die Liegenschaft weiterentwickelt werden könnte. Hier spielen nicht nur architektonische, sondern auch wirtschaftliche Überlegungen eine Rolle. Das Instrument soll in strukturschwachen Regionen einen Anreiz für Investitionen schaffen und sensibilisiert darüber hinaus für die Qualitäten der historischen Bausubstanz. Durchgeführt wird die Haus-Analyse von regionalen Architektinnen und Architekten, welche ihre Ideen mit der Denkmalpflege abstimmen (MÜLLER (a)).

Da die Kosten mit ca. 6'000 CHF für eine Eigentümerin oder einen Eigentümer eine allenfalls hohe Hemmschwelle darstellten, haben sich in Lichtensteig Gemeinde und Kanton zu je einem Drittel beteiligt. In Lichtensteig wurden in der Folge ca. 15 Haus-Analysen durchgeführt. Nicht bei allen ist in der Folge eine Investition in die Liegenschaft erfolgt. Grundsätzlich gab es allerdings primär zwei Effekte:

- Entweder wurde in das Gebäude investiert und es hat ein Umbau/Ausbau stattgefunden, was bei sieben Hausanalysen der Fall war.
- Oder aber die Liegenschaft wurde verkauft, da die Eigentümerschaft feststellte, dass ihr der Umgang mit den Altstadtobjekten nicht liegt.

Darüber hinaus liefen auch Sanierungen, ohne dass eine Haus-Analyse durchgeführt wurde. Das Thema der Haus-Analyse war aber sehr präsent, so dass es wahrscheinlich ist, dass Eigentümer/-innen von den anderen Investitionen beeinflusst worden sind. (MÜLLER (a))

Wichtig für den Erfolg der Haus-Analyse war gemäss dem Stadtpräsidenten Mathias Müller, dass es parallel einen laufenden Prozess respektive eine laufende Diskussion gab. Gassenclubs, aber auch Stadtanalyse und Wohnstrategie hatten eine sensibilisierende Wirkung auf die Eigentümer/-innen. «Wenn man vorher keine entsprechenden Diskussionen führt, dann steht die Haus-Analyse im luftleeren Raum.» (MÜLLER (a)). Es stellt sich aber für im Rückblick die Frage, wie umfangreich der flankierende Prozess sein muss, damit die Haus-Analyse funktioniert. (MÜLLER (a))

Mittlerweile wurde die Trägerschaft der Haus-Analyse neu aufgestellt: Der Kanton beteiligt sich nicht mehr daran, dafür beteiligt sich eine Stiftung sowie eine Bank mit je einem Viertel an der Finanzierung. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft zahlen entsprechend ebenfalls ein Viertel an die Analyse. Weiter laufen Überlegungen, das für den historischen Ortskern entwickelte Instrument der Haus-Analyse auch ausserhalb der Altstadt anzuwenden und so die Erfahrungen aus dem Ortskern zu transferieren. Zudem wird, unter dem Arbeitstitel «Machbarkeitsstudie» an einem Instrument gearbeitet, das auf mehrere Liegenschaften abzielt – die Haus-Analyse untersucht jeweils nur eine Liegenschaft. (MÜLLER (a))

Gemäss der Einschätzung des zuständigen Denkmalpflegers bewegt sich die Dynamik der baulichen Erneuerung in der Altstadt im normalen Rahmen und ist weder unter-, noch überdurchschnittlich. Die Haus-Analyse hat, zumindest in den letzten sechs Jahren, eine untergeordnete Rolle gespielt und kam primär zeitlich vorher zum Einsatz. (FLURY).

4.4.6 Weitere Aspekte: Erwerb einzelner Liegenschaften; Konzentration Nutzungen

Neben dem Wohnfokus arbeitet die Gemeinde aktiv daran, dass die Altstadt respektive die Gemeinde als Ganzes weiterhin belebende Nutzungen hat. Hierfür wurden, wo möglich, Nutzungen zentralisiert und neue Nutzer/-innen gesucht. Ein wichtiger räumlicher Schwerpunkt bildet hierbei der Obertorplatz. Das Alte Feuerwehrdepot, welches als Lager diente, wurde verlagert, so dass am Platz ein Laden realisiert werden konnte. Als die Post geschlossen hat, wurde eine publikumswirksame Nutzung gesucht und ein Co-Working-Space realisiert («Macherzentrum»).

Abbildung 22: Das ehemalige Rathaus ist heute ein Kulturzentrum.

Unmittelbar dahinter befindet sich neu die Verwaltung.



Quelle: eigene Aufnahme.

Ein weiteres Beispiel nahe dem Obertorplatz ist der heutige Verwaltungsstandort: Dabei handelte es sich um ein leerstehendes Bürogebäude. Da beim bestehenden Rathaus eine teure Sanierung angestanden wäre, hat die Gemeinde das Bürogebäude gekauft, die Verwaltung ist umgezogen und im ehemaligen Rathaus wurde ein Kulturzentrum realisiert. Letztgenanntes Beispiel war nicht unumstritten (MÜLLER; LAMPRECHT).

Die Gemeinde greift somit punktuell aktiv ein, um Nutzungen anzustossen, mitzuentwickeln und zu konzentrieren, so dass die Altstadt weiterhin einen gewissen

Zentrumscharakter hat.

4.4.7 Partizipativer Prozess und Mini.Stadt

Mit dem Wechsel des Gemeindepräsidiums bestand die Idee, ein Leitbild für die Gemeinde zu erstellen. Hierfür wurde eine Spurgruppe eingesetzt. Die Idee wurde nicht von allen Mitgliedern der Spurgruppe getragen bzw. war stark umstritten. Aufgrund dessen entschied man sich anstelle eines Leitbilds für eine Art «Konkretstrategie». 2013 wurde dann eine Zukunftskonferenz mit rund 140 Teilnehmer/-innen durchgeführt. Aus dieser sind zwölf Projekte mit dem Fokus auf die Gesamtgemeinde und verschiedenen Themenfeldern, wie z.B. Gesundheitsversorgung, Biodiversität oder Energie, entstanden. Diese haben dann in den letzten acht Jahre zu einer Vielzahl von Projekten geführt. «Wir haben leere Ladenlokale, leere Büros, leere Fabriken - etliche Leerstände, die gehen uns nicht aus. Die Leerstände können wir nutzen, um Leute zu motivieren und ihnen eine Plattform zu bieten, so dass sie ihre Ideen umsetzen können.» (MÜLLER). Die Zukunftskonferenz hat eine hohe Dynamik ausgelöst, die bis heute weiterbesteht, wobei Covid-19 den Austausch und die Dynamik bremst. (MÜLLER)

Zwar steht bei dieser Phase die Gesamtgemeinde und nicht die Altstadt im Fokus, sie ist dennoch ein zentraler Eckpfeiler des Entwicklungsprozesses von Lichtensteig.

2017 hat die Gemeinde die Mini.Stadt 2025-Strategie und somit auch das entsprechende Label lanciert. Das Label bezieht sich sowohl das schweizerdeutsche als auch das englische «Mini», was sowohl einen Bezug zur Identifikation mit der eigenen Stadt als auch mit der Kleinheit herstellt.

Abbildung 23: Das Label der Mini.Stadt.



Quelle: LICHTENSTEIG 2017: 4

Die Idee kam aus dem Gemeinderat und stützte sich u.a. auf die Prozesse mit dem Netzwerk Altstadt, der Zukunftskonferenz sowie auf Behördenworkshops ab. Primär zielt die Strategie auf eine klarere Positionierung der Gemeinde und eine Verbesserung der Finanzlage durch ein Bevölkerungswachstum. «Die Vision baut auf den Ansätzen auf, welche bereits heute gelebt werden. Für die Zukunft werden diese Aspekte nieder-

geschrieben, stärker akzentuiert und ausgebaut.» (LICHTENSTEIG 2017: 3). Die Altstadt mit überregionaler Ausstrahlung wird dabei als eine der Lichtensteiger Vorteile aufgeführt. Im Hinblick auf konkrete Massnahmen gilt es allerdings festzuhalten, dass sich der Schwerpunkt der Gemeinde auf die Gebiete ausserhalb der Altstadt verschiebt: In der Altstadt hat die bauliche Erneuerung gut funktioniert, derzeit stehen die Aussenquartiere im Fokus. (MÜLLER (a))

Das Strategiedokument listet unter dem Titel «Kopieren erwünscht» verschiedene mögliche Anforderungen für eine weitere «Mini.Stadt», darunter die Voraussetzung einer umfassenden Gesamtstrategie sowie die Einbindung der Bevölkerung sowie die «Erkenntnis der Kleinheit als Chance» (LICHTENSTEIG 2017: 4).

Kürzlich wurde die räumliche Strategie Lichtensteig 2050 verabschiedet (MÜLLER (a)), was zeigt, dass die Gemeinde ihre strategischen Grundlagen stetig prüft und weiterentwickelt.

4.4.8 Kontinuitäten, Brüche und Konflikte

Durchgehend hat Mathias Müller den Prozess in unterschiedlichen Rollen begleitet, seit 2012 in der Funktion als Stadtpräsident. Er hat durch sein Amt auch eine Art «Kümmerer-Rolle» für die Altstadt übernommen und stellt somit die Kontinuität sicher. Es gilt dabei zu beachten, dass der Kanton St. Gallen im Vergleich zu anderen Kantonen ausgeprägtere Gemeinde- und Stadtpräsidien hat. Mit seiner 70 %-Anstellung gehört das Pensum zwar zu den tieferen im Kanton, allerdings ermöglicht es dennoch eine aktivere Begleitung der Altstadtentwicklung. In diesem Zusammenhang weist MÜLLER darauf hin, dass es für kleine Gemeinden wie Lichtensteig finanziell gar nicht möglich ist, einen Kümmerer, City-Manager oder ähnliches fest anzustellen.

Mit der grossen personellen Kontinuität geht auch ein Risiko einher: Es stellt sich die Frage, ob und wie die Entwicklungen auch nach einem Wechsel des Gemeindepräsidium vorangetrieben würden. MÜLLER (a) ist sich dessen bewusst. Derzeit laufen in verschiedenen Bereichen Anstrengungen, laufende Entwicklungen unabhängiger auszugestalten.

Hinsichtlich der Brüche im Prozess ist die Neubesetzung im Stadtpräsidium zu erwähnen, weil damit ein Kulturwandel stattgefunden hat. Mit dem Wechsel fand eine Verschiebung zu mehr Partizipation respektive zu einer stärkeren Einbindung von lokalen Akteurinnen und Akteuren statt, wobei eine Zukunftskonferenz den Startpunkt bildete.

Für das Zusammenfinden der Eigentümer/-innen förderlich war das Baugesuch der Rotlichtbar: Die unerwünschte Nutzung hat einen Beitrag geleistet, dass die Eigentümer/-innen zusammengefunden haben. Die Gemeinde nahm dies als Anlass, einen extern moderierten Gassenclub einzuberufen. Aus der Sicht von LAMPRECHT wären die Eigentümer/-innen auch ohne den Gassenclub zusammengestanden, aber die Plattform habe dies sicherlich vereinfacht.

Ein Bruch, der erst im Rückblick als solcher sichtbar wurde, ist das Ende dieser Austauschplattformen. Die Gassenclubs hat man im Zusammenhang mit dem Abschluss der Revision Ortsplanung eingestellt. Aus Gemeindesicht waren diese damals nur als temporäres Gefäss gedacht gewesen. Während 2010 noch von einer Verselbstständigung des ersten Gassenclubs die Rede war (vgl. COLLAGE 2010: 12), haben sich diese in der Praxis nicht lange halten können. Aus der Sicht von LAMPRECHT fand die Auflösung einfach so und ohne Abschluss statt.

Für MÜLLER (a) wäre es in der Rückwärtsbetrachtung sinnvoll gewesen, die Gassenclubs fest zu installieren, da so die Dialogplattform mit den Eigentümer/-innen weggefallen ist. Zudem haben gemäss

LAMPRECHT in den letzten zehn Jahre viele Handänderungen bei den Liegenschaften stattgefunden. Die Gassenclubs hätten hier vielleicht einen Beitrag zur besseren Integration der neuen Eigentümer/-innen schaffen können.

4.4.9 Zu den nicht/teilweise umgesetzten Massnahmen

Das in den Gassenclubs ausgearbeitete und in der Wohnstrategie aufgezeigte **Konzept der Grünen Gassen** sah vor, dass die Aussenräume in den ruhigen Gassen, die nicht vom Verkehr beansprucht werden, von den Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt werden könnten. Zwar wären die Grundvoraussetzungen vorhanden bzw. die Umsetzung möglich, aber die Massnahme besteht nach wie vor primär auf dem Papier (siehe Abb. 24). Warum dies so ist, lässt sich für MÜLLER nicht genau feststellen –die Leute nehmen es nicht an.

Abbildung 24: Die Löwengasse gemäss einer Fotomontage 2010 und die Situation 2021.
(fast gleicher Aufnahme-Standort)



Quelle: NETZWERK ALTSTADT 2010b: 20.



Quelle: eigene Aufnahme.

Eine weitere nicht umgesetzte Massnahme ist der **Investitionspool**, der ebenfalls in der Wohnstrategie vorgeschlagen wurde. Idee war es, dass ein Treuhandbüro oder die Stadt eine Liste mit an einer Altstadtwohnung interessierten Personen führt. Wenn Liegenschaften auf den Markt kommen, sollten diese entsprechend weitervermittelt werden. Ein Grund für die Nichtumsetzung waren Kapazitätsgründe: Man konnte nicht noch ein Projekt umsetzen. Auf der anderen Seite hat die Erneuerung der Liegenschaften auch ohne weitere Massnahmen gut funktioniert, so dass kein Bedarf vorhanden war, zusätzliche Massnahmen zu ergreifen. (MÜLLER)

4.4.10 Zwischenfazit Lichtensteig

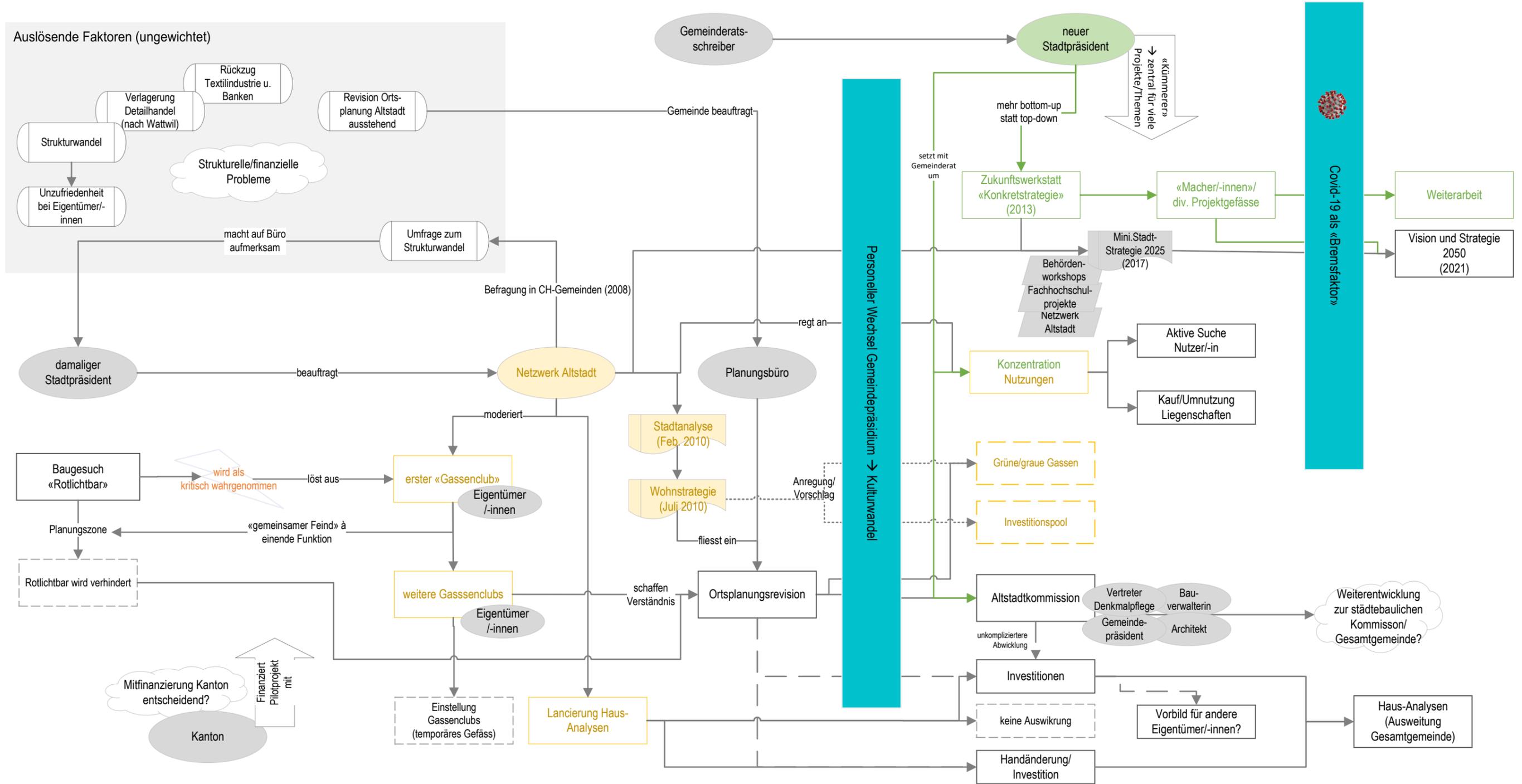
Lichtensteig konnte durch die vom damaligen Stadtpräsidenten angestossene Entwicklung eine bauliche Erneuerung in der Altstadt anstossen. Kernelemente waren hierbei der Einbezug der Eigentümer/-innen in Dialogplattformen, die Ortsplanungsrevision in Kombination mit einem Kulturprozesswandel bei der Abwicklung von Gesuchen sowie die Haus-Analyse, die Eigentümer/-innen Perspektiven für ihre Liegenschaften gab.

Nach einem Wechsel im Stadtpräsidium wurde dann verstärkt die Bevölkerung einbezogen, um lokales Engagement zu nutzen und für die Stadtentwicklung im Allgemeinen zu aktivieren, wobei viele unterschiedliche Projekte entstanden sind. Im Altstadtbereich wurden gezielt belebende Nutzungen für die Erdgeschosse gesucht und gefunden, welche die Wohnnutzung der Altstadt ergänzen. Damit war teilweise auch eine aktive Liegenschaftspolitik verbunden.

Eine zentrale Rolle im gesamten Prozess hat nach wie vor der jetzige Stadtpräsident, bei dem die verschiedenen Fäden zusammenlaufen und der auch das «Städtli mit seiner gewinnenden Art hervorragend verkauft.» (FLURY). Die Entwicklung geht weiter, wobei sich der Schwerpunkt der baulichen Erneuerung in die Aussenquartiere verschoben hat.

Ausgangsbedingungen; Sensibilisierung Eigentümer/-innen, Strategie und Ortsplanungsrevision

Aktivierung und Förderung von lokalen Initiativen



Ungefähre zeitliche Abgrenzung der einzelnen Phasen (Umsetzung laufend/parallel)



- Hinweise:**
- Es sind nicht alle Massnahmen aufgeführt
 - Die einzelnen Ereignisse/Kästchen innerhalb der Phase sind i.d.R. nicht zeitlich verortet

Legende



- durchgezogene Linien sind klare Bezüge
- gestrichelte Linien sind mögliche/wahrscheinliche Bezüge
- gepunktete Linien: Scheinbezug oder «ins Leere» laufend
- Farbwechsel: Hervorhebung Weg/Massnahmenursprung

4.5 Wiedlisbach

Abbildung 26: Wiedlisbachs Nordseite der Altstadt.



Quelle: eigene Aufnahme.

4.5.1 Wiedlisbachs Strategie in Kürze

Wiedlisbachs Strategie fürs «Städtli», wie die Altstadt lokal bezeichnet wird, zielte in den vergangenen Jahren auf eine Aufwertung in verschiedenen Bereichen: Neben der Förderung von Liegenschaftssanierungen und der Wohnnutzung sollte auch gleichermaßen der Detailhandel sowie die Gastronomie weiterhin einen Platz haben. Daneben ist eine Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation angestrebt worden. Eine wichtige Rolle spielte hierbei die von der Gemeinde extra für die Altstadt eingesetzte Städtlikommission, die als Dreh- und Angelpunkt für unterschiedliche Altstadtthemen dient.

Im Hinblick auf die Altstadt-Liegenschaften setzte man in den vergangenen Jahren primär auf Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und eine entsprechende Projektbegleitung durch die Städtlikommission, um das Bauen zu vereinfachen. Die Massnahmen im Altstadtbereich waren Teil einer gesamthaften Strategie der Gemeinde, die 2010 lanciert wurde und auf ein moderates Wachstum zielte. (EBENER/GOLDSCHMIDT; NYFELER ET AL.)

4.5.2 Mündliche Quellen Fallbeispiel

Ein erstes Gespräch hat mit Philippe Ebener, seit 2018 zuständiger Gemeinderat für die Städtlikommission, und Oliver Goldschmidt, seit 2021 Mitglied der Städtlikommission, stattgefunden. Dieses wurde teilweise mit einem Rundgang kombiniert und orientierte sich lediglich sehr grob am Fragebogen. Beide kennen die Situation im Städtli schon länger, waren aber, aufgrund der Amtszeiten, zeitweise nicht oder nur am Rand in die Entwicklung involviert. In Wiedlisbach fanden personelle Wechsel im Gemeinderat sowie in der Städtlikommission statt, so dass der Zeitraum 2010-2017 in diesem Gespräch nur teilweise abgedeckt werden konnte. Für ein zweites Gespräch konnte dann der ehemalige Gemeinderat Res Nyfeler gewonnen werden, der in den Jahren 2012 bis 2020 Mitglied der Städtlikommission

war. Da diese Phase für die neuen Kommissionsmitglieder nur teilweise bekannt war, waren Oliver Goldschmidt sowie ein zweites Kommissionsmitglied, Daniel Bolliger, ebenfalls beim Gespräch dabei. Da bei den anderen drei Gemeinden das Zweitgespräch immer nur mit einer Person geführt wurde, war im Falle Wiedlisbachs entsprechend ein leicht anders gesteckter Gesprächsrahmen gegeben. Zwar hat dies, wie in Kapitel 3.3 dargelegt, einen Einfluss auf den Gesprächsverlauf, gleichwohl wird dies im vorliegenden Fall als vernachlässigbar betrachtet.

Weiter fand noch ein kurzes Telefongespräch mit dem ehemaligen Kommissionsmitglied Daniel Müller statt, welcher der Architekt in der Städtlikommission war.

4.5.3 Auslöser und Prozessphasen

Wiedlisbach war, wie Laufenburg und Lichtensteig, von den Entwicklungen des Strukturwandels betroffen: Geschäfte wurden aufgegeben oder zogen an einen anderen Standort ausserhalb des Städtlis, Liegenschaften wurden nicht mehr unterhalten und Wohnungen standen leer (BADERPARTNER 2011: 42 sowie NYFELER ET AL.). Die Entwicklung war zwar länger sicht- und spürbar, angegangen wurden diese aber erst nach einem Wechsel im Gemeinderat. Gemäss Res Nyfeler war der ehemalige Gemeindepräsident entscheidend, der 2010-2011 zunächst als Gemeinderat und 2011-2015 als Gemeindepräsident tätig war (WIEDLISBACH 2015). Aufgrund seines beruflichen Hintergrunds in einer grossen Informatikfirma war dieser in Fragen der Strategieentwicklung sehr erfahren. Die Gemeinde war damals u.a. in einer finanziell schwierigen Situation. (NYFELER ET AL.)



Der Präsident hat dem Gemeinderat die Situation aufgezeigt und das Projekt «PROFIL» lanciert, welches eine moderate Wachstumsstrategie beinhaltete und in verschiedenen Bereichen angesetzt hatte (vgl. Abb. 27). Überlegungen zum Steuersubstrat spielten dabei eine Rolle: Im Hinblick auf die Altstadt zeigte sich aufgrund einer verwaltungsinternen

Auswertung, dass das Städtli bzgl. der Steuererträge verhältnismässig das Schlusslicht bildete. Dies hat den sichtbaren Handlungsbedarf zusätzlich gestärkt. (NYFELER ET AL.)

Prozessphasen

Auf Basis der Gespräche und weiteren Unterlagen lässt sich die Altstadtentwicklung von 2010 bis heute wie folgt strukturieren:

- 2010-11: Lancierung der Projekte «PROFIL» und Ortsplanungsrevision. Über diese Phase wurde wenig gesprochen, da hierbei vor allem der ehemalige Gemeindepräsident aktiv war.
- 2012-13: Reorganisation Gemeinderat (Einführung Ressort Altstadt) und Kommissionen (Lancierung Städtlikommission), Auslegeordnung Altstadt, Sensibilisierung Öffentlichkeit.
- 2013-2020: Erste Umsetzungsphase, begleitet durch Städtlikommission.
- Heute: Personelle Wechsel und inhaltliche Neuausrichtung.

4.5.4 Arbeitsgruppe und erste Auslegeordnung

Um die Probleme der Altstadt anzugehen, wurde im November 2011 eine Arbeitsgruppe Altstadt eingesetzt. Zu diesem Zeitpunkt waren viele Probleme in der Altstadt bereits bekannt und der Handlungsbedarf, zumindest im Gemeinderat und in der Arbeitsgruppe, unumstritten. Um eine Aussensicht auf die ganze Entwicklung zu bekommen, wurde das Netzwerk Altstadt beauftragt, eine Stadtanalyse durchzuführen. Die im März 2012 fertiggestellte Analyse stützte die Ausrichtung auf das Wohnen und betonte die Wichtigkeit der Kommunikation nach innen und aussen, insbesondere auch mit den Eigentümer/-innen (NETZWERK ALTSTADT 2012b: 17).

Im April 2012 fand ein Informationsabend statt, an welchem die Gemeinde über das «Projekt Städtli» und die Stadtanalyse informierte. In einem Artikel der Aargauer Zeitung wird bezüglich dieses Anlasses bemerkt, dass die Meinungen bei der Diskussion ziemlich auseinandergingen (MARTHALER 2012). In einem danach durchgeführten internen Workshop der Arbeitsgruppe Städtli wird festgehalten: «praktisch zu jedem Votum wurde eine gegenteilige Meinung geäussert.» (AG STÄDTLI 2012a: 3) Weiter wird festgestellt, dass von allen Seiten die Probleme in den Vordergrund gestellt wurden und das Positive dadurch gar nicht wahrgenommen wird. Aufgrund dieser Beobachtung wurde im gleichen Papier die Wichtigkeit der Kommunikation betont mit dem Ziel, eine positivere Grundstimmung herzustellen (AG STÄDTLI 2012a: 3). Hierzu wurde zunächst eine schriftliche Befragung der Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen durchgeführt. Diese wurde dann im Rahmen eines öffentlichen Workshops im April 2013 präsentiert, bei welchem rund 70 Personen anwesend waren (WIEDLISBACH 2013). Weiter wurden an dieser Veranstaltung verschiedene «Kernsätze» zur Zukunft der Altstadt zur Diskussion gestellt und bewertet.

Tabelle 7: Auszug Kernsätze und deren «Bepunktung» am öffentlichen Workshop 2013.

Kernsatz	Anzahl Punkte		
	Teile ich	Teile ich nicht	Egal/unwichtig
«Wenn schon gegraben wird in der Altstadt, sollen Leitungen für einen Wärmeverbund verlegt werden anstatt (nur) Gasleitungen»	26	9	5
«Mit dem heutigen Strukturwandel ist es nicht mehr realistisch, neue Geschäfte in die Altstadt zurückzuholen»	12	29	
«Die Begegnungszone mit Nachtfahrverbot schafft die Voraussetzungen für ein lebenswertes, gewerbefreundliches Umfeld»	12	25	1
«Wir leisten uns eine Beratung für Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen, damit mit der Denkmalpflege Lösungen gefunden werden können für berechnete Bedürfnisse von Bauwilligen.»	33	1	
«Die vernachlässigten Liegenschaften schaden dem Städtli. Wir brauchen Altstadtliebhaber oder -liebhaberinnen, die bereit sind zu investieren.»	29	3	

Datenquelle: WORKSHOP 2013.

Der Auszug zeigt deutlich, dass die Liegenschaften von den Anwesenden als Problem wahrgenommen wurden. Auch bzgl. der Schaffung eines Beratungsangebots bestand Konsens. Kontroverser wurden die Entwicklungsperspektiven des Detailhandels sowie das Thema Verkehrsregime beurteilt. Ziel des Workshops war primär die Sensibilisierung. So wurde an einem internen Workshop zuvor festgehalten: «Für den weiteren Verlauf des Projektes ist es wichtig, dass die Öffentlichkeit mit einbezogen wird. Es muss ein Klima erzeugt werden, in welchem die Leute erkennen, dass ihre Anliegen ernst genommen werden und dass sich jetzt jemand damit auseinandersetzt.» (AG STÄDTLI 2012b)

Ende 2012 wurde dann, durch die Gemeinde, die Arbeitsgruppe durch eine Städtlikommission abgelöst: «Die Städtlikommission wird mit der Entwicklung ganzheitlicher Konzepte und Erhaltung einer intakten

und lebendigen Altstadt beauftragt. Zudem soll eine Beratung der Grundeigentümer bei Bauvorhaben und Unterstützung im Planungs- und Bewilligungsprozess erfolgen.» (WIEDLISBACH 2012a) Diese war nachher entscheidend im Hinblick der Umsetzungsphase, da sie die zentrale Plattform hinsichtlich der Gespräche mit den Eigentümer/-innen und anderer Stellen war.

4.5.5 Im Fokus: Gespräche und Unterstützung

Wie auch in den anderen Gemeinden war der Handlungsbedarf im Bereich der Liegenschaften offensichtlich. Zwar wurden auch andere Massnahmen in Betracht gezogen, letztendlich entschied man sich für ein sehr informelles und kostengünstiges Instrument: Gespräche. Die Schnittstelle für diese war die Städtlikommission: Hier sollten alle relevanten Themen zusammenlaufen und eine integrale Sichtweise gegeben sein. (NYFELER ET AL.)

Zwar dürften Gespräche und Kontakte in irgendeiner Form in allen vier Gemeinden eine Rolle gespielt haben, in Wiedlisbach waren Gespräche allerdings eine explizite Massnahme. Dabei haben Gespräche mit unterschiedlichen Zielen stattgefunden:

1. Gespräche, um Eigentümer zur Investition zu motivieren.
2. Gespräche, um für Objekte einen passenden Käufer zu finden.
3. Projektbezogene Gespräche mit der Denkmalpflege, um die Bauherrschaft zu entlasten und ein Projekt voranzubringen.

Bei Liegenschaften, bei denen baulich Handlungsbedarf gegeben war, hat die Kommission das Gespräch mit den Eigentümern/-innen gesucht (1). Teilweise zeigte sich, dass die Eigentümerschaft keine Entwicklungsperspektiven mit der Liegenschaft gesehen hatte, so dass die Kommission allenfalls an eine passende Käuferschaft vermittelt hat (2). Das Beispiel mit der grössten Strahlkraft ist das Bürgerhaus im Städtli. Dieses wurde 2012 von der Berner Zeitung als «Haus der Schande im Wakker Städtli» bezeichnet (BEYELER 2017). Die Städtlikommission suchte das Gespräch mit verschiedenen Institutionen, um einen Käufer zu finden. Durch einen Hinweis des damaligen Leiters der Denkmalpflege, dass die Gebäudeversicherung Bern (GVB) vielleicht für ein solches Objekt gewonnen werden könnte, fanden Gespräche statt. Dabei spielte auch der damalige Gemeindepräsident eine wichtige Rolle. Die Städtlikommission hat u.a. die laufenden Arbeiten und die Stossrichtung für die weitere Altstadtentwicklung präsentiert sowie Gespräche mit der damaligen Eigentümerschaft geführt. Sie hatte somit eine Vermittlerrolle und konnte erreichen, dass das Objekt zu einem bestimmten Preis der Gebäudeversicherung Bern (GVB) verkauft werden konnte. Nyfeler bezeichnet den Kauf durch die GVB als «Sechser im Lotto» (NYFELER ET AL.): Das Gebäude war in einem sehr kritischen Zustand (vgl. Abb. 28) und es steht mitten im Städtli, hat also eine entsprechende Signalwirkung. Der Kauf und die Sanierung umfasste nicht nur die Liegenschaft Stedtli 21 (Bürgerhaus), sondern ebenfalls die Häuser Stedtli 17 und 19, welche Teil der Häuserzeile sind. (GSJ 2019)

Während solche Zufälle von passenden Hinweisen zur richtigen Zeit auch andernorts der Fall sein können, sind die Gespräche mit der Denkmalpflege, um die Bauherrschaft zu entlasten, aussergewöhnlich (3). Die Kommission schaltete sich in zwei Fällen zwischen Bauherrschaft und Denkmalpflege. Nämlich dann, wenn bekannt war, dass die jeweilige Eigentümerschaft wahrscheinlich überhaupt keinen passenden Umgang finden würde und eine Auseinandersetzung zwischen den beiden Parteien sehr wahrscheinlich wäre.

Abbildung 28: Das Bürgerhaus vor und nach der Sanierung.



Quelle: AERNI 2012.



Quelle: GSJ 2019.

In einem Fall teilte der Eigentümer sein Bedürfnis mit, dass er gerne Wohnungen in seiner Liegenschaft realisieren würde. Zwei Mitglieder der Kommission, darunter der Architekt der Kommission, arbeiteten dann in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege einen Vorschlag aus. Am Ende resultierten nach einer entsprechenden Ausarbeitungs- und Verhandlungsphase Eckpunkte für ein Projekt sowie das Einverständnis der Denkmalpflege. Der Eigentümer bekam das, was er wollte – ohne je mit der Denkmalpflege gesprochen zu haben.

Im anderen Fall brachte das Dazwischenschalten kein Ergebnis.

Die Kommission und der Architekt arbeiteten in einer ersten Phase unentgeltlich. Die Überlegung dahinter war, dass ein Streit niemandem hilft und ein Projekt nur unnötig verlängert oder aber verhindert wird. Schätzungsweise gab es ca. 10 bis 15 verschiedene Objekte, über die Gespräche unterschiedlicher Art mit den Eigentümern/-innen stattfanden. Nicht immer ist danach etwas entstanden. Teilweise liefen die Gespräche über einzelne Kommissionsmitglieder, teilweise auch über den Gemeindepräsidenten. Bei ungefähr der Hälfte konnte etwas erreicht werden.

(NYFELER ET AL.; EBENER/GOLDSCHMIDT)

Auch wenn dies sehr bewusst gelebt und umgesetzt wurde: Die Gespräche liefen häufig informell und wurden vielfach nicht protokolliert. (EBENER/GOLDSCHMIDT)

Eine Schwierigkeit für die Kommission bis heute ist der Umstand, dass sie über Liegenschaften, die zum Verkauf stehen, nicht immer im Bild ist. Dies führt dazu, dass Liegenschaften teilweise an Eigentümer/-innen weitergehen, die keine Verbindung zum Städtli haben und für die es sich um reine Renditeobjekte handelt. In dem Zusammenhang kann dann noch die Sozialhilfethematik hinzukommen: Für eine Eigentümerschaft kann es finanziell attraktiv sein, eine Altstadt-Liegenschaft mit Sozialhilfebezügern/-innen «zu füllen». Die Miete ist dann sicher. In der Regel geht dies einher mit geringen Investitionen in die Liegenschaft, um die Rendite zu maximieren. In diesen Fällen hat das «Gesprächsmodell» Grenzen. Ein weiterer schwieriger Faktor sind Erbgemeinschaften: Auch hier ist die Städtlikommission in einem Fall an Grenzen gekommen. (NYFELER ET AL.)

In den letzten Jahren haben aus Sicht der Gesprächspartner vermehrt auswärtige Eigentümer/-innen Liegenschaften im Städtli erworben. Zwar sind Gespräche weiterhin möglich, aber der Bezug zur Gemeinde ist ein anderer. Ein weiterer Aspekt hierbei ist, dass den neuen Eigentümer/-innen die Städtlikommission oder auch die spezifischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde nicht oder nur wenig bekannt sein dürften. (EBENER/GOLDSCHMIDT; NYFELER ET AL.)

Neben dem direkten Dialog mit der Kommission hat auch der Richtplan «Städtli» eine wichtige unterstützende Funktion. Dieses behördenverbindliche Instrument wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet und 2013 in Kraft gesetzt.

Abbildung 29: Der Richtplan "Städtli".

Dieser umfasst neben spezifischen Vorgaben zu Häuserzeilen auch ein «Vorgehensrezept» bei Umbauvorhaben.



Quelle: KANTON BERN ET AL. 2013.

Aufgrund des Richtplans konnten die Altstadt-Vorgaben im Baureglement angepasst respektive eingekürzt werden. Das Vorgänger-Reglement bestand primär aus Verboten: Dies war für eine Eigentümern oder Eigentümer aus Sicht von Res Nyfeler wenig motivierend. Der Richtplan zeigt, neben gewissen Vorgaben, vor allem auch den Ablauf bei Bauvorhaben im Städtli auf und verweist dabei direkt auf Kommission und Denkmalpflege. Die Arbeit der Städtlikommission und die Richtplan-Vorgaben stehen somit in einem direkten Bezug zueinander. Richtplan und Kommission sind somit auch Ausdruck einer Art kommunikativer Wende der Gemeinde. (NYFELER ET AL.)

Der genaue Ursprung der Idee lässt sich gemäss MÜLLER (b) nicht klar auf einen bestimmten Moment oder eine Person zurückführen: Vielmehr ist zusehends die Überzeugung gewachsen, dass die reglementarischen Rahmenbedingungen attraktiver und verständlicher auszugestalten sind.

Mittlerweile hat sich in der Altstadt einiges getan, weiter hat sich in einzelnen Fragen auch die Haltung der Denkmalpflege verändert, wie z.B. beim Themenfeld Dreifachverglasung oder aufgeklebten Sprossen. Entsprechend müsste der Richtplan diesbezüglich geprüft und aktualisiert werden. (NYFELER ET AL.)

4.5.6 Kontinuitäten, Brüche und Konflikte

Im Gegensatz zu den anderen drei Gemeinden gibt es im Fall von Wiedlisbach keine Person/Institution, die durchgehend über die ganzen zehn Jahre den Prozess in der gleichen Funktion begleitet hat:

- Der für die Altstadt zuständige Gemeinderat Res Nyfeler trat zurück und wird 2018 von Philippe Ebener abgelöst. (NYFELER ET AL.)
- Aufgrund der Beendigung seiner Tätigkeit als Gemeinderat im Jahre 2020 tritt Res Nyfeler auch aus der Städtlikommission zurück. Zeitgleich mit ihm beenden auch die anderen Mitglieder ihre Tätigkeit in der Kommission. (NYFELER ET AL.)
- Auch der Gemeindepräsident, der die ganze Gemeindeentwicklung lanciert hat, begleitet den Prozess nicht durchgehend: 2015 muss er aufgrund der Gesamtbelastung von Beruf und Amt zurücktreten. (WIEDLISBACH 2015).
- Es gab auch kein externes Büro, welches durchgehend eine entsprechende Begleitrolle eingenommen hat.

Oliver Goldschmidt ist zwar neu in der Kommission, war aber lange Zeit Mitglied des Altstadtkomitees (dieses wurde zum Erhalt der Werte des Wakkerpreises aus dem Jahre 1974 gegründet) und hat zeitweise im Städtli gewohnt. Entsprechend gibt es Personen, die kontinuierlich mit der Altstadtthematik konfrontiert waren, jedoch in unterschiedlicher Funktion. (EBENER/GOLDSCHMIDT)

Trotz den «personellen Brüchen» gab es keine Änderung der Strategie. Die grundsätzliche Richtung und auch bereits laufende Massnahmen wurden beibehalten. Derzeit wird aber mit der Neubesetzung der Kommission und dem anstehenden Legislaturwechsel geprüft, wie die Schwerpunkte der Kommissionsarbeit in den nächsten Jahren aussehen sollen. Es zeichnet sich hierbei möglicherweise eine Verschiebung des Schwerpunkts weg von den baulichen Massnahmen bei den Liegenschaften hin zum Thema Begegnung/Nutzung ab. Dies lässt sich damit begründen, dass eine positive bauliche Entwicklung stattgefunden hat. (NYFELER ET AL.)

Die personellen Wechsel, insbesondere in der Kommission, könnten ein Konfliktindikator sein. Dies ist allerdings gemäss NYFELER ET AL. definitiv nicht der Fall. Für Res Nyfeler war klar, dass, wenn er selbst zurücktritt, auch zwei bis drei weitere Mitglieder aufhören würden – eine Situation, wie man sie auch aus der Vereinstätigkeit kennt. Dass am Ende gleich alle gingen, war Zufall. Die Zusammenarbeit in der Kommission war konstruktiv: Meinungsverschiedenheiten waren zwar ebenfalls Teil der Kommissionsarbeit, bewegten sich aber jeweils immer im sachlichen Rahmen. Zudem war man sich hinsichtlich der grundsätzlichen Stossrichtungen einig: Es gab diesbezüglich keinen Richtungsstreit innerhalb der Kommission. Ausserhalb der Kommission zeigten sich allerdings die verschiedenen Ansichten hinsichtlich der «richtigen» Entwicklungsrichtung, wie z.B. beim öffentlichen Workshop 2013. (NYFELER ET AL.)

Ob bewusster Schritt oder nicht: Da die Phase des allgemeinen öffentlichen Einbezugs relativ kurz war, hat man die Kommunikationshoheit nachher zur Gemeinde zurückgeholt. In der Folge wurden die unterschiedlichen Stossrichtungen nachher nicht mehr gross öffentlich thematisiert. Für GOLDSCHMIDT gab und gibt es keine substanziellen Konflikte im Städtli. Einzig im Zusammenhang mit Anlässen, wie z.B. der Fasnacht, gibt es vereinzelt Reklamationen. Aber dies ist moderat respektive im normalen Rahmen. (EBENER/GOLDSCHMIDT).

4.5.7 Zu den nicht umgesetzten Massnahmen

Entwicklungsgesellschaft und Haus-Analyse: Im Zusammenhang mit den Liegenschaften wurden zwei weitere Massnahmen diskutiert, die aber nicht umgesetzt wurden. Die auch im Fallbeispiel Lichtensteig eingesetzte Haus-Analyse war auch in Wiedlisbach eine Option, sie wurde aber aus Kostengründen nicht systematisch eingesetzt. Es fand lediglich eine Haus-Analyse beim Bürgerhaus statt. Diese beschränkte sich gemäss Auftrag lediglich auf das eigentliche Bürgerhaus, zeigte aber die Option eines Einbezugs der beiden Nachbarliegenschaften Stedtli 17 und 19 auf. (NETZWERK ALTSTADT 2012b)

Ebenfalls diskutiert wurde eine Entwicklungsgesellschaft, bei der sich Gemeinde, Burgergemeinde und eventuell auch weitere Institutionen oder Private finanziell beteiligen, um Liegenschaften im Städtli zu kaufen. Die Burgergemeinde hatte zu diesem Zeitpunkt andere Interessen und die Gemeinde zu wenig Geld, so dass man auch diese Massnahmen aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt hatte.

Parkhaus Altstadt: Die Parkplatzsituation gibt immer einmal wieder Anlass zu Diskussionen. Am Rand der Altstadt besteht im Zusammenhang mit einem Einkaufsladen ein Parkhaus, bei welchem Parkplätze vermietet sind. Dieses ist aber nicht ausreichend gross. Vor dessen Realisierung bestand einmal die Idee, ein unterirdisches Parkhaus zwischen Bahnhof und Altstadt mit einem direkten Altstadt-Zugang zu errichten. Dies scheiterte aus Kostengründen. (EBENER/GOLDSCHMIDT; NYFELER ET AL.) Die Parkplatzfrage ist allerdings ungelöst und eine Schwierigkeit für die Wohnnutzung im Städtli. Die Thematik wird im Zusammenhang mit den laufenden Arbeiten zum Verkehrskonzept weiter behandelt (MÜLLER (b)).

4.5.8 Weitere Aspekte

Kommunikation: Neben den Gesprächen, die auch ein Teil der Kommunikation sind, hat die Gemeinde sich im Zusammenhang mit dem Strategieprozess ein Kommunikationskonzept gegeben. «Das Kommunikationskonzept wurde eingeführt, weil keines vorhanden war (mit entsprechend schlechter Kommunikationskultur als Resultat).» (ALLEMANN 2013)

Ein zentrales Kommunikationswerkzeug ist der «Wiedlisbacher Kurier», der viermal pro Jahr an alle Haushalte versendet wird. Dieser enthält u.a. Informationen über aktuelle Projekte. So hat auch die Altstadtkommission nach Möglichkeit in jeder Ausgabe über ihre Tätigkeit berichtet. Wichtig waren für die Mitglieder der Städtlikommission und auch für den Gemeinderat, dass man positive Beispiele kommuniziert. Irgendwann wurde es schwieriger, die Leute der Kommission zum Schreiben zu motivieren. (NYFELER ET AL.).

Zwar zeigt sich durch die Aussagen, dass das Kommunikationskonzept gelebt wurde, allerdings fiel im Rahmen des Zweitgesprächs die Aussage, dass die Gemeinde kein Kommunikationskonzept habe (NYFELER ET AL.). Aus einer Aussensicht ist dies ein Indikator, dass auch intern erarbeitete Dokumente/Konzepte mit der Zeit in Vergessenheit geraten können.

Wärme-Nahversorgungsnetz: Eine weitere wichtige Massnahme im Altstadt-Kontext ist der Wärmeverbund. Angestossen hat die Idee das Netzwerk Altstadt, am öffentlichen Workshop fand die Idee breite

Unterstützung. Allerdings verliefen verschiedene Gespräche mit einem möglichen Betreiber im Sand. Die Städtlikommission ist dann auf die Burgergemeinde zugegangen, ob diese nicht Interesse hätte, einen Wärmeverbund zu initialisieren und zu betreiben – diese nahm die Idee auf und setzte dies um. Für das Städtli ist dies ideal: Wärmepumpen sind denkmalpflegerisch schwierig, weiter schränkt auch die geschützte Dachlandschaft den Spielraum hinsichtlich erneuerbarer Energien ein. Durch die mit Holzschnitzel betriebene Energiezentrale werden die Liegenschaften nun mit CO₂-neutraler Wärme versorgt. Es besteht keine Anschlusspflicht, aber es entschieden sich auch Liegenschaftseigentümer/-innen, die ursprünglich kein Interesse hatten, relativ kurzfristig während der Bauphase spontan für einen Anschluss. Ein weiterer Nebeneffekt ist die Erneuerung der Oberflächen. (NYFELER ET AL.)

Verkehrsregime Städtli: Wiedlisbach hat seit den 1990er-Jahren eine Umfahrungsstrasse, so dass das Städtli grundsätzlich nicht stark befahren ist. Gleichwohl ist der MIV im Städtli präsent.

Es wurden verschiedene Verkehrsregimes getestet, wie z.B. ein Einbahnregime, Tempo 30 oder ein Nachtfahrverbot. 2020 wurde dann im Rahmen einer Bevölkerungsbefragung nachgefragt, welches Regime bevorzugt würde. Für eine definitive Lösung hat man sich noch nicht entschieden. Mittlerweile wurde noch ein Büro damit beauftragt, ein Gesamtverkehrskonzept für Wiedlisbach zu erstellen. Das Verkehrsregime Altstadt ist ein Teil davon. (NYFELER ET AL.)

Dies kann als fachlich sinnvoller Schritt gesehen werden, da die Altstadt Teil eines Ganzen ist und ein entsprechendes Regime auch Auswirkungen auf andere Gebiete hat. Eine andere Sichtweise wäre, dass das Thema eher umstritten ist und für einen Entscheid eine zusätzliche Legimitationsgrundlage erwünscht ist.

4.5.9 Zwischenfazit Wiedlisbach

Wiedlisbachs Förderung der Wohnnutzung stützte sich primär auf kommunikative Elemente ab: Die Städtlikommission diente hierbei als zentrales Element. Diese ging auf Eigentümer/-innen von kritischen Liegenschaften zu und versuchte diese zum Handeln zu motivieren – sei dies eine Sanierung oder ein Weiterverkauf an eine geeignete Partei. Es handelt sich um eine entsprechend weiche und kostengünstige Massnahme. Die Arbeit der Kommission gilt es in Bezug zur Ortsplanungsrevision respektive zum Instrument des Richtplans Städtli zu sehen, der die reglementarischen Vorgaben für die Altstadt einfacher zugänglich gemacht hat.

Auch wenn manche Gespräche ohne Effekt geblieben sind: In der Altstadt fanden einige Sanierungsprojekte statt, so dass sich die Situation mit der Wohnnutzung gebessert hat. Aus dieser Sicht ist die Entwicklung als Erfolg zu betrachten.

Wie bei den anderen drei Fallbeispielen war auch in Wiedlisbach die Förderung der Wohnnutzung Teil einer Gesamtstrategie, bei welcher in verschiedenen Bereichen Massnahmen ergriffen wurden. Was den Detailhandel anbelangt, blieb die erhoffte Trendumkehr aus.

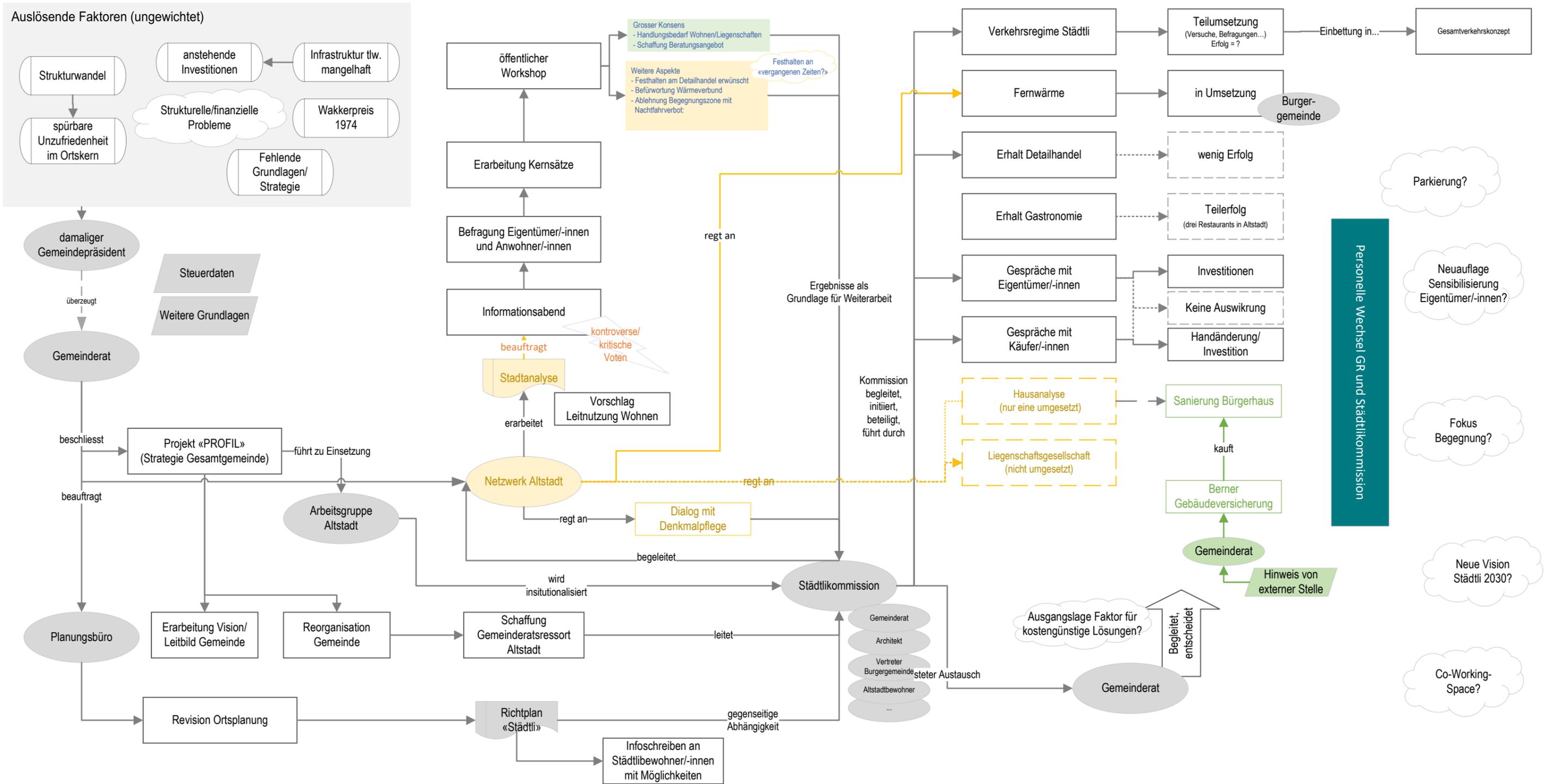
Die Wahl des «kommunikativen Wegs» in Wiedlisbach dürfte auch mit der schwierigen Ausgangslage der Gemeinde am Anfang des Prozesses zu tun haben, handelt es sich hierbei doch um eine verhältnismässig sehr günstige Massnahme. Andere Massnahmen im Liegenschaftsbereich, die mehr Geld gekostet hätten, wurden hingegen nicht umgesetzt, wie z.B. die Haus-Analyse oder aber die Liegenschaftsgesellschaft. Allerdings gilt es zu beachten, dass beispielsweise mit der Realisierung des Wärmeverbunds auch über die Gebäude hinaus sicht-/spürbare Investitionen in die Altstadt vorgenommen wurden.

Ausgangsbedingungen; Lancierung «PROFIL»; Revision Ortsplanung

Auslegeordnung Altstadt, Instiutionalisierung

Erste Umsetzungsphase

Neuausrichtung

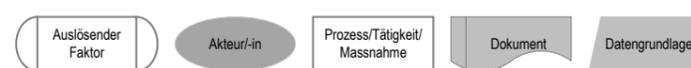


Ungefähre zeitliche Abgrenzung der einzelnen Phasen



Hinweise:
 - Es sind nicht alle Massnahmen aufgeführt
 - Die einzelnen Ereignisse/Kästchen innerhalb der Phase sind i.d.R. nicht zeitlich verortet

Legende



- durchgezogene Linien sind klare Bezüge
 - gestrichelte Linien sind mögliche/wahrscheinliche Bezüge
 - gepunktete Linien: Scheinbezug oder «ins Leere» laufend
 - Farbwechsel: Hervorhebung Weg/Massnahmenursprung

5 Fallübergreifende Reflexionen

Anhand der vier aufgezeigten Beispiele wird deutlich, dass Prozess und Massnahmen in einem engen Bezug zueinanderstehen. Die Massnahmen sind das, was gegen aussen sichtbar wird. Der Prozess ist jedoch entscheidend, welche Massnahmen überhaupt in Betracht gezogen werden. Dabei spielen auch personelle Konstellationen und Zufälle eine Rolle. Nachfolgend werden deshalb einzelne Phasen und Themen fallübergreifend beleuchtet – Wiederholungen zu den fallweisen Ausführungen in Kapitel 4 lassen sich hierbei nicht vermeiden. Es wird allerdings nicht immer durchgängig auf alle vier Gemeinden eingegangen.

Sofern möglich und sinnvoll, werden punktuell Handlungsempfehlungen abgegeben – diese sind mit einem entsprechenden Wegweiser am Seitenrand markiert.

Es gilt zu beachten, dass dieses Kapitel einen verstärkt interpretativen Teil beinhaltet. Diesbezüglich handelt es sich um eine Aussensicht, die auf den Gesprächen sowie den weiteren Unterlagen beruht. Fehlinterpretationen sind nicht ausgeschlossen, da nicht der Anspruch erhoben wird, von allen vier Gemeinden ein vollständiges Bild der Entwicklung zu haben.

5.1 Prozessuale Aspekte: Auslöser, Weichenstellungen, Konflikte und Zufälle

5.1.1 Auslöser und die Startphase

In allen vier Gemeinden zeigte sich die Situation, dass die Probleme im Ortskern bereits länger sichtbar waren. Sichtbar im Sinne von augenfällig sanierungsbedürftigen Gebäuden, spürbar allenfalls auch durch einen lokalen Diskurs. Ein augenfälliges Problem führt allerdings noch nicht zu politischen Handlungen. Sogenanntes «politisches Agenda Setting ist das Ergebnis eines Selektionsprozesses. Dabei stehen wahrgenommene gesellschaftliche Probleme unterschiedlicher politischer Akteure in Konkurrenz zueinander.» (SAGER ET AL. 2018: 92)

- In **Blauen** mit den anstehenden Finanzproblemen war der Handlungsbedarf für den Gemeindepräsidenten offensichtlich, aber es brauchte Überzeugungsarbeit beim Gemeinderat und bei der Bevölkerung, um einen erfolgreichen Strategieprozess zu initiieren. Es war entsprechend wichtig, dass man sich bzgl. der Probleme verständigte, um so überhaupt eine Legitimation zu haben. Ohne den Gemeindepräsidenten wäre das Thema zu diesem Zeitpunkt nicht auf die politische Agenda gekommen.
- In **Wiedlisbach** war dies teilweise ähnlich: Auch dort war es zunächst eine Einzelperson, die eine Vorwärtsstrategie für die Gesamtgemeinde umsetzen wollte, die Problemlage der Gemeinde war aufgrund von finanziellen und strukturellen Problemen allerdings vergleichsweise deutlicher. Entsprechend war hier vermutlich, im Gegensatz zu Blauen, auch ein «Druck von unten» ausserhalb des Gemeinderats spürbar.
- In **Lichtensteig** standen ebenfalls strukturelle Probleme am Anfang: Abwanderung von Unternehmen und letztlich auch eine abnehmende Bevölkerungszahl haben zu einer schwierigen finanziellen Lage der Gemeinde geführt. Im Hinblick auf die Altstadt waren sich viele Eigentümer/-innen und Gewerbetreibende einig, dass Handlungsbedarf besteht. Bezüglich der Ursachen war man allerdings damit beschäftigt, die schuldige Person/Institution für die Fehler in der Vergangenheit auszumachen. Hier war es die Unterstützung von aussen, die dazu beitragen konnte, dass die Akteurinnen und Akteure in der Altstadt eine ähnliche Perspektive auf die Situation bekamen. Beauftragt wurde diese Unterstützung vom Gemeinderat. Hier wird entsprechend ähnlich Wiedlisbach eine Mischkonstellation zwischen «Druck von unten» und unumstrittenen Handlungsbedarf zum Agenda Setting geführt haben.

- In **Laufenburg** war die treibende Kraft am Anfang vermutlich die Altstadtbewohnerschaft, respektive einzelne Personen aus dem Bewohnerverein, denen ein Einschreiten wichtig war. Diese konnten den Gemeinderat überzeugen, einen Strategieprozess für die Gemeinde zu veranlassen. Dieser wurde dann genutzt, um das Thema Altstadt zu platzieren. Verglichen mit den anderen drei Beispielen dürfte hier die Initiative «von unten» respektive einzelnen Personen aus der Altstadt das stärkste Gewicht gehabt haben. Aber auch in dieser Gemeinde waren strukturelle Probleme vorhanden: Wegfall des Detailhandels in der Altstadt, Erneuerungsbedarf bei den Liegenschaften und eine vergleichsweise überdurchschnittliche Sozialhilfequote.

Die historischen Ortskerne der vier Gemeinden gelangten auf die politische Agenda und wurden somit als öffentliches Problem mit Handlungsbedarf anerkannt. Es gab, ausserhalb von personellen Faktoren, nirgendwo ein Einzelereignis, dass man als Wendepunkt bezeichnen könnte, so dass das Handeln zum Zeitpunkt X im Altstadttumfeld zwingend wurde.

Anhand der vier Beispiele zeigt sich ein unterschiedliches Wissens- und Problembewusstsein zwischen der Politik, der Bevölkerung und weiteren Akteurinnen und Akteuren. Dies ist grundsätzlich nicht weiter überraschend und an und für sich unproblematisch. Die Frage ist allerdings, wer in die nächsten Schritte wie miteinbezogen werden sollte. Hierbei ist es dann zentral, ein gemeinsames Problembewusstsein zu schaffen.

Tabelle 8: Übersicht Startphase der verschiedenen Entwicklungen.

	Entscheidende Lancierung des Themas	Wer wurde in Startphase miteinbezogen?
Blauen	→ Gemeindepräsident	Umfangreiche Sensibilisierung der Bevölkerung; Workshops, Befragung. Später: Einbindung der Bevölkerung in Arbeitsgruppen
Laufenburg	→ Altstadtbewohner/-innen	Im Hinblick auf die Altstadt: Einsetzung einer fachlichen Arbeitsgruppe → Bevölkerung nach dem allgemeinen Leitbildprozess ausgeklammert. Vertreter Bewohnerverein dienen allenfalls als Schnittstelle.
Lichtensteig	→ Gemeindepräsident (u. «Druck von unten»)	Einsetzung von runden Tischen mit Eigentümer/-innen → Sensibilisierung beschränkt sich zunächst auf diese Zielgruppe, u.a. auch, weil parallel die planerischen Grundlagen überarbeitet werden. In späterer Projektphase dann Ausweitung Gesamtgemeinde; Zukunftskonferenz mit verschiedenen Themen.
Wiedlisbach	→ Gemeindepräsident (u. «Druck von unten»)	In der Startphase Sensibilisierung der Bevölkerung mittels Informationsveranstaltungen und einem Workshop. Im Hinblick auf die Altstadtthematik versuchte die Gemeinde durch öffentliche Veranstaltungen ein gemeinsames Problembewusstsein zu erlangen. Dies ist allerdings nur begrenzt gelungen, was sich anhand des Richtungsstreits Wohnstädtli vs. Wiederbelebung Detailhandel zeigt. Danach primär Städtlikommission/Gemeinderat → Bevölkerung arbeitet nach Initialphase nicht mehr mit, sondern wird über die Entwicklung informiert.

Quelle: Angaben basierend auf Gesprächen.

Sorgfältige Problembestimmung vornehmen

Anstatt sich direkt auf den Weg der Altstadtentwicklung zu machen, gilt es, sich über die Problemlage sowie über die angestrebte Entwicklung zu verständigen: In allen vier Gemeinden waren sanierungsbedürftige Gebäude ein sichtbares Problem. Um den Handlungsspielraum zu kennen, gilt es, zunächst Ausmass und Ursachen des Problems zu klären. Dies wirkt sich unmittelbar darauf aus, welche Massnahmen überhaupt in Betracht gezogen werden.

Gemeinsames Verständnis schaffen

In der Startphase sollte gut geprüft werden, ob die verschiedenen beteiligten Akteurinnen und Akteure ein gemeinsames Verständnis der Problemlage entwickelt haben. In dem Zusammenhang gilt es phasen- und problemgerecht zu bestimmen, wer und wie in den Diskurs miteinbezogen werden soll. Die Sensibilisierungsphase ist entscheidend, da sie sich auf die Qualität der nachfolgenden Diskussionen und somit auch direkt auf die nächsten Handlungsschritte auswirkt.

Weiter spielen in diesem Zusammenhang auch grundsätzliche Werthaltungen eine Rolle: Workshops und andere Diskussionsveranstaltungen haben nicht überall einen guten Ruf (was wohl jeweils auf entsprechenden Erfahrungen beruhen dürfte) und werden teilweise auch als «akademische Übungen» angesehen. Pragmatisches oder schnelles Handeln scheint attraktiver und effizienter – in ländlicheren Gemeinden ist diese Mentalität eventuell ausgeprägter als in urbanen Gemeinden. Die vermeintliche Abkürzung kann sich aber bald als Irrtum erweisen: Wenn Massnahmen z.B. nicht akzeptiert werden, da die Überlegungen für die Nicht-Beteiligten nicht nachvollziehbar sind. Oder aber es werden falsche Schlüsse gezogen, weil keine ausreichende Grundlagenanalyse durchgeführt wurde.

Es sei in diesem Zusammenhang auf die Auslegeordnung von Laufenburg verwiesen: Hier hat die Arbeitsgruppe u.a. sämtliche Altstadt-Liegenschaften kategorisiert sowie die quantitativen Daten mit qualitativen Interviews ergänzt. Diese Grundlage war zentral, um auf den Lösungsansatz des Investitionskonzepts zu kommen.

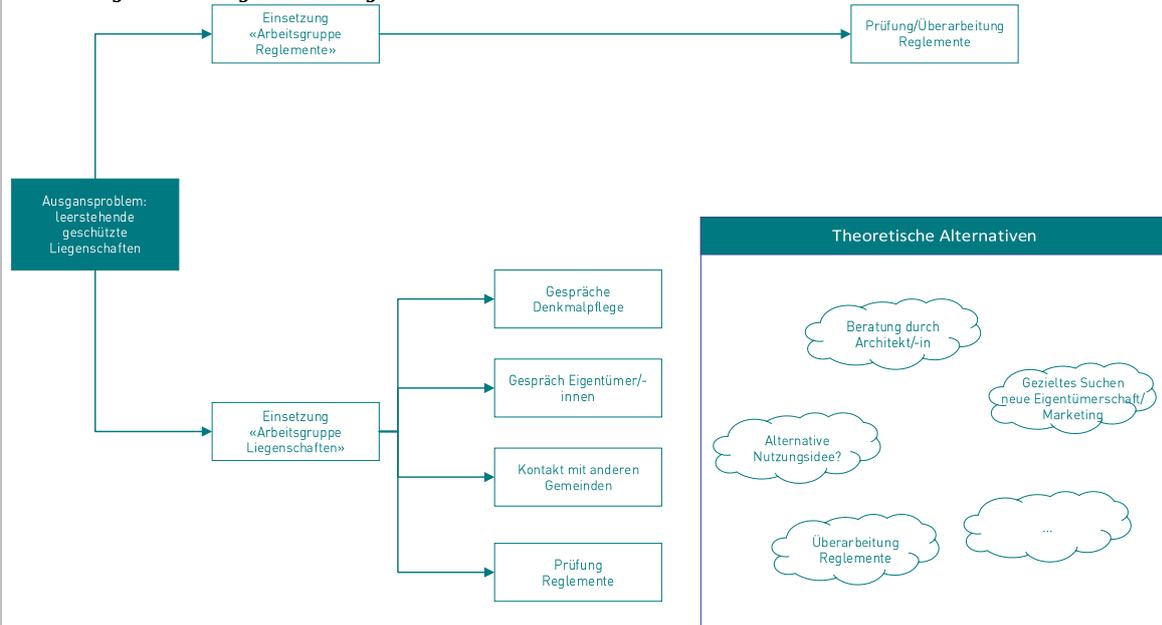
5.1.2 Weichenstellungen

Bei allen vier Projekten gab es bewusst und vielleicht auch unbewusste Weichenstellungen, die den nachfolgenden Projektverlauf bestimmt haben, indem der nachfolgende Handlungsspielraum erweitert oder eingeschränkt wurde.

In Blauen wurde nach der SWOT-Analyse und den Workshops die «Arbeitsgruppe Reglemente» eingesetzt. Mit dieser Bezeichnung ist der nachfolgende Pfad bereits definiert: Andere Optionen waren somit gar kein Thema. Als «Arbeitsgruppe Liegenschaften» kommen vielleicht auch noch andere Möglichkeiten zur Diskussion (vgl. Abb. 31). Dies sei lediglich als theoretisches Denkmodell aufgeführt, um aufzuzeigen, dass Begrifflichkeiten einen starken Einfluss darauf haben, was als Lösung in Betracht gezogen wird. In Blauen wäre eventuell auch bei einer anderen Benennung am Ende das gleiche Resultat herausgekommen.

Abbildung 31: Weichenstellung Benennung Arbeitsgruppe.

Oben: der gewählte Weg. Unten: mögliche theoretische Alternativen



Quelle: Eigene Abbildung basierend auf WISSLER.

Blauen

Kulturprozesswandel im Zusammenspiel Kanton-Gemeinde?

Bereits am Anfang eines Projekts könnte ein (informelles) Gespräch zwischen Gemeinde und Fachstelle(n), wie z.B. der Denkmalpflege, stattfinden. Damit werden vielleicht auch neue Lösungswege möglich.

Das Verhältnis zwischen Kanton und Gemeinden dürfte an vielen Orten aufgrund der unterschiedlichen Rollen nicht ganz einfach sein. Dennoch wird ein Kulturprozesswandel im Falle Blauens ange-regt.

In Wiedlisbach gab es an zwei öffentlichen Anlässen deutliche Voten, weiterhin auf den Detailhandel zu setzen bzw. diesen nach Möglichkeit zurückzuholen. Zwar besteht die Möglichkeit, einen solchen Wunsch im Nachgang begründet zu verwerfen. Gleichwohl ist der Druck hoch, diesem Anliegen nach-zukommen bzw. dies als Teil der Strategie zu berücksichtigen. Aus einer partizipativen Sicht ist dies lobenswert, da dies aufzeigt, dass die Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Es gibt aber auch Entscheide, die den Handlungsspielraum erweitern können: In Lichtensteig war es die Entscheidung, eine Zukunftskonferenz durchzuführen und daraus eine «Konkretstrategie» zu ent-wickeln: Der Anlass mit den nachfolgenden Schritten hat grosses Engagement der Bevölkerung akti-viert. Diese Massnahme hat zwar keinen reinen Altstadtbezug, kann allerdings auch als mögliches Vor-bild für Aktivitäten in der Altstadt dienen.

Latent im Hintergrund stellt sich jeweils immer die Frage nach der Finanzierbarkeit von einzelnen Mas-snahmen. Hier besteht die Gefahr, dass mental eine Weichenstellung vorweggenommen wird und kost-spieligere Massnahmen im Vorhinein verworfen werden. Laufenburg ist hierbei in einem interessanten Spannungsfeld: Auf der einen Seite war die Gemeinde bereit, einen 20 Mio.-Kredit für die Liegenschaf-ten in der Altstadt zu genehmigen. Auf der anderen Seite sollten andere Massnahmen möglichst wenig Kosten: Die Arbeitsgruppe, welche die Grundlagen erarbeitet hat, hatte ein sehr beschränktes Budget. Beim später eingestellten Forum war auch der finanzielle Spielraum ein Thema: Das Forum hatte ge-mäss BRANDENBERGER kein Budget.

Zeit (und Geld) für eine gute Prozessgestaltung investieren

Schnell entscheidet man sich für einen Workshop oder das Einsetzen einer Arbeitsgruppe. Schnell ist auch von «partizipativen» Anlässen die Rede, «weil man dies halt so macht». Mit solchen Entscheidungen wird allenfalls unbewusst ein bestimmter Weg durch die Gassen der Altstadtentwicklung eingeschlagen, der nicht so schnell wieder verlassen werden kann. Entsprechend gilt es, Prozesse sorgfältig auszugestalten: Müssen zum Zeitpunkt X «alle» miteinbezogen werden? Wie nennt man eine bestimmte Arbeitsgruppe oder ein bestimmtes Teilprojekt? Ein zu schnelles Vorpreschen kann zwar auch zum Erfolg führen, birgt aber Risiken.

Mit der Heruntermsetzung des Schutzstatus in Blauen oder aber der lockereren Handhabung des Ausnahmeparagraphen in Laufenburg sowie den Reglementsanpassungen in Lichtensteig und Wiedlisbach stellt sich die Frage, ob nicht (zumindest teilweise) eine Art frühzeitige mentale Weichenstellung geschehen ist. Die sichtbaren Probleme, wie z.B. geringe Investitionstätigkeit oder allfällige Diskussionen mit der Denkmalpflege werden als (rein) öffentliches Problem angesehen: So wird der Ablauf im Baubewilligungsverfahren als zu kompliziert empfunden oder Reglements-/Schutzbestimmungen als zu einschränkend angesehen. Man könnte auch einen Perspektivenwechsel vornehmen und das Problem auf der privaten Ebene bei der Eigentümerschaft ansiedeln: Eine schlechte Wohnqualität mit möglichst kleinen Wohnungen ist vielleicht nicht nur bedingt durch Reglemente oder die Denkmalpflege so entstanden. Das Thema Eigentümerwechsel tauchte zwar verschiedenen Orts auf, aber es stellt sich die Frage, ob man diese Gruppe respektive die privaten Tätigkeiten verstärkt in den Fokus setzen müsste.

Perspektivenwechsel der Problemebene prüfen

Eine Verschiebung der Problemebene weg von der Liegenschaft hin zur Eigentümerschaft könnte einen Beitrag zu neuen Lösungsansätzen leisten: Wer sind die Eigentümer/-innen der Altstadt-Liegenschaften? Welche Strategie und Perspektiven haben sie? Kann darauf Einfluss genommen werden?

Auch weitere Problemverschiebungen sollen nicht ausgeschlossen werden. Dabei kann auch ein anderer räumlicher Perspektivenwechsel Probleme relativieren oder zu neuen Lösungsansätzen beitragen.

Es ist nicht so, dass kein Bewusstsein für die unterschiedlichen Rollen und Werthaltungen der Eigentümer/-innen vorhanden ist: Aber sie spielt in der Wahrnehmung eher am Rand eine Rolle. Blauen mit der Heruntermsetzung des Schutzstatus ist hierfür ein Beispiel. Und auch in Laufenburg kann festgehalten werden, dass die die Auslegeordnung zwar sehr sorgfältig war, diese aber in der Tendenz bei den Liegenschaften angesetzt hat. In Wiedlisbach und Lichtensteig nimmt man die Zunahme von auswärtigen Eigentümer/-innen zwar wahr, aber man macht sie nicht zum Problemgegenstand.

Dies soll überhaupt nicht heissen, dass die anderen Beurteilungen und Massnahmen nicht sinnvoll wären – diese können dennoch ihre Richtigkeit haben. Auch ohne Problemverschiebung kann eine Gemeinde zu Massnahmen in diesem Feld kommen, wie z.B. die Haus-Analyse in Lichtensteig oder auch das Investitionskonzept in Laufenburg. Aber die Ausführungen zeigen auf, dass hier noch Potential brach liegt.

5.1.3 Konflikte

Konflikte mit einem unterschiedlichen Ursprung und ungleicher Intensität konnten in allen vier Gemeinden ausgemacht werden. Nicht überall hatten diese eine unmittelbare Auswirkung auf den Prozessverlauf.

Tabelle 9: Übersicht Konflikte in den Gemeinden.

	Art des Konflikts	Einschätzung Auswirkung Prozess
In Lichtensteig war die Realisierung einer Rotlichtbar vorgesehen. Dieses Vorhaben sorgte für Widerstand und hatte eine einende Wirkung auf die Eigentümerschaft in der Gasse. Ohne diesen Konflikt wäre es eventuell schwieriger gewesen, eine gemeinsame Haltung bzgl. der künftigen Altstadt ausrichtung zu entwickeln.	«Angemessene» Nutzung in der Altstadt → Zielkonflikt	Positiv
Der Konflikt in Blauen drehte sich um die konkrete bauliche Umsetzung des Blauehuus und war verglichen mit Lichtensteig deutlich später im Prozess angesiedelt. Dieser konnte im Rahmen der Einspracheverhandlung gütlich gelöst werden. Aus einer Aussensicht lässt sich der Konflikt auf fehlende oder unklare Kommunikation zurückführen: Der Gemeinderat hatte einen Wissensvorsprung; die Arbeitsgruppe war nur für das Raumprogramm zuständig und wurde über die weitere Projektentwicklung nicht informiert. Es wäre aber der implizite Wunsch dagewesen, dass man auch über weitere Aspekte auf dem Laufenden gehalten wird. Eine weitere Konfliktpartei war die Kantonale Denkmalpflege. Die entsprechende Fachperson hatte bei der Gemeinde keinen guten Ruf. Solche Konstellationen können auch den späteren Umgang mit der Fachstelle prägen (Ruf der «Verhinderungspartei»).	Zielkonflikt, allenfalls auch sozialer Konflikt	Keine unmittelbaren Auswirkungen Allenfalls nachher grössere Sensibilität im Umgang mit den Arbeitsgruppen? Evtl. Auswirkung Umgang Gemeinde/Kantonale Fachstelle?
Auch in Laufenburg gab es Differenzen zwischen dem Gemeinderat und einzelnen Mitgliedern der Arbeitsgruppe respektive des Forums. Aspekte sind, aus einer Aussensicht, unterschiedliche Vorstellung über die prioritären Altstadt-Themen sowie unterschiedliche Vorstellung bzgl. der Aufgaben und Kompetenzen des Forums. Die genaue Ausgestaltung der Massnahme Investitionskonzept wurde hinsichtlich der Rolle der Gemeinde ebenfalls unterschiedlich bewertet – im Kern wurde sie jedoch breit unterstützt. Auch hier könnte es sich in dem Sinne um Kommunikationsprobleme handeln, die auch mit einem Machtgefälle zwischen dem Gemeinderat als Exekutivgremium und dem Forum als Kommission zu tun haben.	Zielkonflikt, Bewertungskonflikt allenfalls auch sozialer Konflikt (Frage Macht-/Kompetenzverteilung?)	Einstellung des Forums; Neuregelung Zusammenarbeit Gemeinde/Bewohnerverein
Wiedlisbach war hinsichtlich der Abstimmung Kommission/Gemeinderat konfliktfrei. Als Konflikt kann der Richtungsstreit bzgl. der künftigen Ausrichtung des Städtli angesehen werden. Auch die Frage nach dem richtigen Verkehrsregime im Städtli scheint schwierig. Aus einer Aussensicht lässt sich feststellen, dass nach dem öffentlichen Workshop sehr wohl noch über Entwicklungen informiert wurde, öffentliche Diskussionen fanden aber keine mehr statt. Hinsichtlich der Frage nach dem Verkehrsregime ging man die Thematik an und testete auch verschiedene Varianten, mit einer definitiven Lösung wird aber zugewartet.	Zielkonflikt	Verschiebung von öffentlicher Beteiligung zu Information

Allgemein

Konflikte leben!

Konfliktfreiheit wird manchmal als Qualität angesehen: Unterschiedliche Ansprüche an den Raum und somit auch Konflikte sind jedoch Teil der Altstadt und des Gemeindealltags (und der Raumplanung). Die Frage ist, wie der Konfliktumgang stattfindet. Konflikte lassen sich nicht komplett vermeiden, aber sie lassen sich allenfalls besser abwickeln: Eine klare und offene Kommunikation der Erwartungshaltung und ein offenes Ansprechen von Differenzen ist ein erster Schritt. Allenfalls kann in Einzelfällen auch eine Mediation mit externer Unterstützung hilfreich sein. Dies ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn die beteiligten Konfliktparteien gegenüber einer solchen Lösung offen sind.

Ein häufiger Zielkonflikt im Altstadtumfeld besteht zwischen den Interessen mancher Eigentümer/-innen, die ihre Liegenschaft möglichst umfassend erneuern möchten, gegenüber den baukulturellen Anliegen nach einem möglichst sorgfältigen Umgang mit wertvoller historischer Bausubstanz. Letztere werden i.d.R. durch Fachpersonen der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Die Individualität der Gebäude wird immer eine Einzelfallbetrachtung verlangen, was als Bauherrschaft nicht immer einfach nachzuvollziehen ist, da bei einem anderen Bauprojekt «in der Nachbarschaft» dies anders gehandhabt wurde. Weiteres Konfliktpotential besteht darin, dass sich die Vorgaben der Denkmalpflege mit der Zeit verändern und auch ein gewisser Spielraum in der Auslegung der gesetzlichen Vorgaben besteht, der je nach personeller Besetzung unterschiedlich genutzt wird. Die entsprechenden Fachstellen sind sich diesen Problemen bewusst (vgl. ALLEMANN oder FLURY): Interne Richtlinien und/oder ein verstärkter Austausch zwischen den Fachpersonen sollen eine möglichst einheitliche Linie gewährleisten. Dennoch wird ein gewisses «Negativimage» aufgrund des Zielkonflikts wohl nie ganz zu eliminieren sein.

Den direkten Austausch suchen

Der Spielraum bei der Beurteilung von Gesuchen sowie die Veränderungen in der Bewilligungspraxis sind Teil des Arbeitsalltags der Denkmalpflege. Die Individualität der Gebäude und der entsprechende Spielraum lassen sich nicht «wegzaubern», aber sie lassen sich besser erklären. Hierfür ist der direkte (und zeitnahe) Dialog elementar. Ein Gegenüber im Gespräch wird anders wahrgenommen als eine Fachstelle, die lediglich über schriftliche Stellungnahmen kommuniziert. Dies gilt nicht nur für die Denkmalpflege, sondern auch für entsprechende Baukommissionen und weitere Fachstellen.

Dieser Wegweiser soll nicht heissen, dass dies nicht (teilweise) bereits gelebt wird, siehe z.B. das Beispiel Lichtensteig in Kap. 5.3.1. Eine weitere Relativierung ergibt sich durch die unterschiedlichen Kompetenzen je nach Kanton.

5.1.4 Zufälle/Chancen nutzen

Im «Konfektionierten Prozess» der IG Aargauer Altstädte werden verschiedene wichtige Anforderungen an das Handeln im Altstadtkontext aufgeführt (IG AARGAUER ALTSTÄDTE 2019: 4f.). Einer der aufgeführten Punkte betrifft die Nutzung guter Gelegenheiten; dabei wird auf den altgriechischen Begriff *καιρός* (*kairos*) verwiesen. Die griechische Wortbedeutung umfasst u.a. «rechter Ort»; «rechte, günstige Zeit»; «Vorteil, Nutzen» sowie «Zeitumstände» (GEMOLL 1991). Die Relevanz dieses Punktes zeigt sich im Handeln der untersuchten Gemeinden.

In der Gemeinde Blauen war eine gute Gelegenheit das UNICEF-Label der kinderfreundlichen Gemeinde. Blauen hatte dieses nicht von Anfang an im Prozess vorgesehen. Erst durch eine vom Kanton organisierte Veranstaltung, bei welcher die Gemeinde Reinach das Label vorgestellt hat, wurde die Gemeinde darauf aufmerksam. WISSLER sah das Potential des Labels und schlug dem Gemeinderat im Nachgang an die Veranstaltung vor, sich zu bewerben. Die Gemeinde war daran interessiert, dass junge Familien nach Blauen ziehen. Das Label war die Chance, dass sich die Attraktivität Blauens für Familien nach aussen manifestiert. (WISSLER)

In Wiedlisbach war es u.a. das Bürgerhaus, wo eine günstige Gelegenheit genutzt wurde. Die Liegenschaft wurde schon lange als Problem wahrgenommen. Der Hinweis des damaligen Leiters der kantonalen Denkmalpflege war entscheidend: Dieser wies die Gemeinde darauf hin, dass man die Berner Gebäudeversicherung vielleicht für das Objekt gewinnen könnte. Die Gemeinde nutzte, wie in Kapitel 4.5 aufgezeigt, diesen Hinweis.

Bei der Fernwärme hat man länger daran gearbeitet, eine gute Gelegenheit aktiv zu schaffen: Man sah die Burgergemeinde als potentiellen Betreiber, nachdem die ursprünglich vorgesehene Variante ins Stocken geraten war. (NYFELER ET AL.)

In Lichtensteig lässt sich die der Umzug der Verwaltung in ein leerstehendes Bürogebäude und die Umnutzung des Rathauses zum als Nutzung einer guten Gelegenheit aufführen. (MÜLLER (b))

Allgemein

Gute Gelegenheiten nutzen (und auf diese hinarbeiten)

Die Nutzung von Gelegenheiten setzt voraus, dass man sie als solche überhaupt erkennt. Dies wiederum setzt eine grundsätzliche Strategie oder Ziele voraus, aber auch eine gewisse Offenheit für neue Ideen.

Durch die Nutzung von guten Gelegenheiten wird das Handeln sichtbar, womit Vertrauen geschaffen werden kann.

Manche dieser Chancen kommen einem direkt entgegen. Andere hingegen muss man in den verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung zunächst erkennen.

Laufenburg

Ressourcen bündeln als gute Gelegenheit?

Wiedlisbach

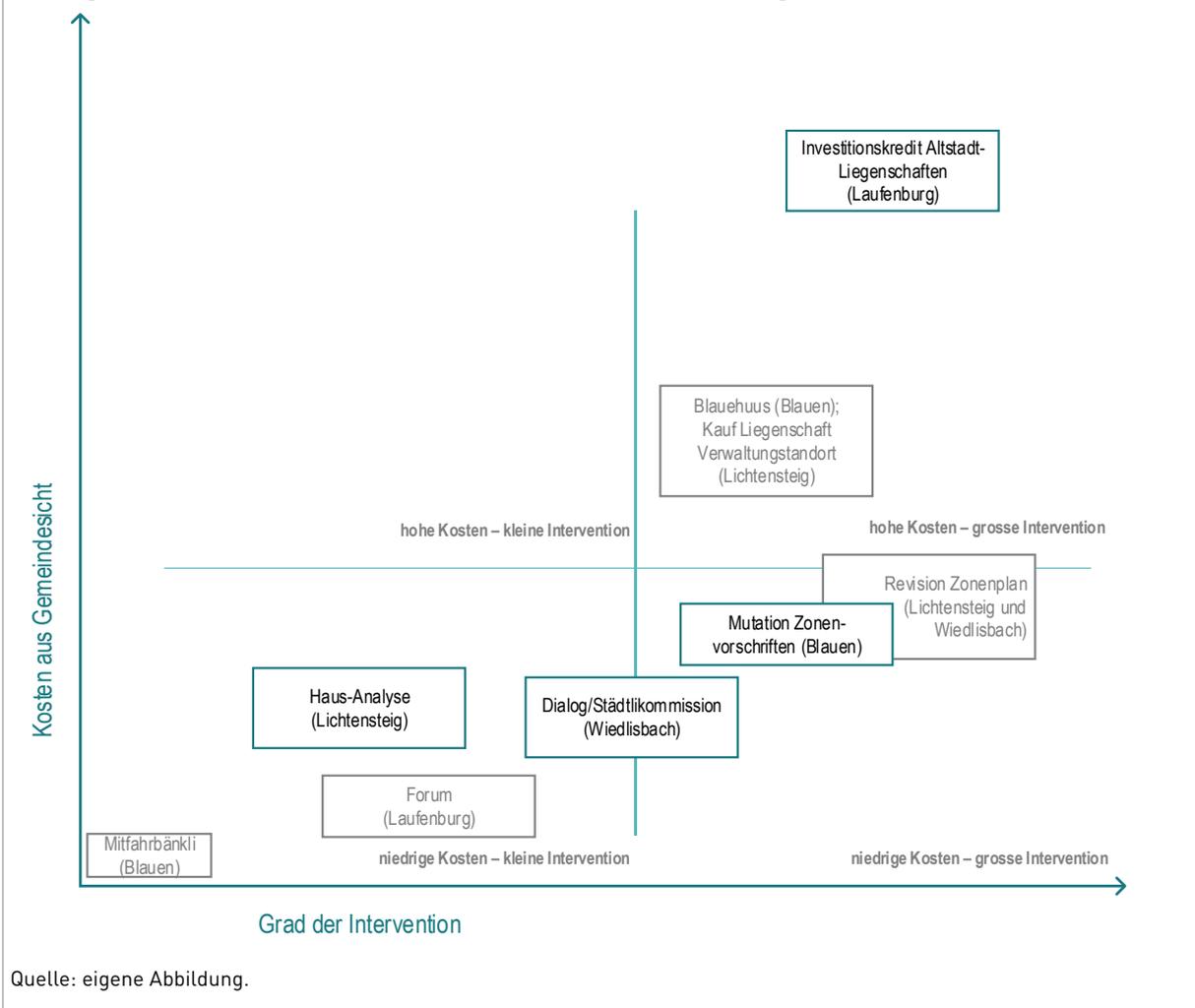
In Laufenburg haben Gemeinde und Bürgergemeinde Liegenschaften in der Altstadt. In Wiedlisbach sind es Gemeinde, Bürgergemeinde und Altstadtkomitee. Die eingesetzten Ressourcen und der Professionalisierungsgrad der verschiedenen Organisationen sind nicht bekannt. Es stellt sich die Frage, ob hier nicht Potential im Sinne einer guten Gelegenheit brach liegt und eine gemeinsame Trägerschaft für (Alt-)Stadtliegenschaften ein denkbare Modell sein könnte.

5.2 Die vier Hauptmassnahmen

Die vier Gemeinden haben sehr unterschiedliche Wege gewählt, um die bauliche Erneuerung in ihrem Ortskern voranzutreiben und die Wohnnutzung zu fördern. Die Hauptmassnahmen unterscheiden sich hinsichtlich des Ansatzpunkts, des Interventionsgrads und der Kosten (vgl. Abb. 32). Auch die Entstehungswege sind heterogen, was man den Schemata in Kapiteln 4 entnehmen kann: In einzelnen Fällen sind Massnahmen direkt «top down» entstanden, in anderen Fällen ist die Entstehungsgeschichte eher verwinkelt. In der Abb. 32 sind primär die «Hauptmassnahmen» dargestellt sowie eine zufällige Auswahl von weiteren Massnahmen. So sind z.B. die in Blauen vor dem eigentlichen Strategieprozess aufgleisten Alterswohnungen nicht aufgeführt. Letzteres könnte, genauso wie die Stärkung der Zentrumsnutzung in Lichtensteig, ebenfalls als zentrale Massnahmen angesehen werden.

- In Wiedlisbach dürfte die Finanzlage der Gemeinde entscheidend gewesen sein, einen möglichst kostengünstigen Weg zu wählen: Entsprechend hat man sich auf den Dialog mit den Eigentümer/-innen beschränkt.
- Die Haus-Analyse in Lichtensteig war aus Gemeindesicht relativ günstig.
- Auch die Planungskosten für die Mutation in Blauen dürften sich in Grenzen gehalten haben.
- Obenaus sticht das Investitionskonzept Liegenschaften respektive der für die Umsetzung genehmigte Kredit in der Höhe von 20 Mio. CHF. Mit bereits investierten 10 Mio. CHF müsste vom Kostenverhältnis her die Y-Achse noch deutlich weiter gehen.

Abbildung 32: Interventionsgrad und Kosten – die Hauptmassnahmen im Vergleich.
 Grau abgesetzt sind weitere Massnahmen – es sich nicht alle Massnahmen aufgeführt.



Grundsätzlich werden alle vier gewählten Wege von den Gemeindevertretern positiv beurteilt: Aus ihrer Sicht hat eine Verbesserung der Situation stattgefunden. In Lichtensteig und Wiedlisbach wird davon ausgegangen, dass die Massnahme jeweils auch eine Vorbildfunktion hatte. Somit haben auch Eigentümer/-innen in ihre Liegenschaft investiert, die z.B. keine Haus-Analyse oder kein Gespräch mit der Städtlikommission hatten. Auch in Laufenburg besteht diese Annahme im Zusammenhang mit der Umsetzung des Investitionskonzepts. Hierbei gilt es allerdings zu beachten, dass in der Altstadt Laufenburgs erst zwei Projekte bestehen und erst eines davon abgeschlossen ist. Folglich stellt sich die Frage, wie stark dies lokal oder aber auch von auswärtigen Eigentümer/-innen und Investoren wahrgenommen wird.

Zwei Beobachtungen an den «Extremrändern» sind spannend:

- Wiedlisbach zeigt, dass man auch mit wenig Mitteln etwas bewegen kann. Gleichzeitig kommt dieses Instrument schnell an die Grenzen, wenn keine Gesprächsbereitschaft vorhanden ist.
- Lichtensteig im Bereich der Konzentration von Zentrumsnutzungen, Laufenburg mit dem Investitionskonzept und Blauen mit den realisierten Alterswohnungen zeigen, dass auch kleine Gemeinden eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben können. Damit verbunden steht auch die Bereitschaft, ein gewisses Risiko einzugehen. Auch hier ist nicht alles möglich: Die Gemeinde kann nicht jede kritische Liegenschaft aufkaufen: Dies ist finanziell nicht möglich. Weiter gibt es auch Eigentümer/-innen, die unter keinen Umständen verkaufen möchten. Aber: In Laufenburg ist es aufgrund der Mittel des Kredits eher möglich, einen Stillstand zu überwinden, als wenn keine Mittel im Hintergrund zur Verfügung stehen.

Weiterer Vorteil einer aktiven Liegenschaftspolitik ist es, dass hierbei die Wohnqualität und so auch der Bevölkerungsmix in der Altstadt beeinflusst werden können. Fehlen beispielsweise Alterswohnungen, so wie in Blauen, kann man als Gemeinde dieses Segment bewusst abdecken.

In Laufenburg, Lichtensteig und Wiedlisbach kam in den Gesprächen die Thematik auf, dass die Altstadt aufgrund von fehlenden Investitionen ein «bevorzugter» Wohnort für Geringverdienende und Sozialhilfebezüger/-innen werden kann. Dies kann Schwierigkeiten für die Gemeindefinanzen mit sich bringen. Auch gibt es Eigentümer/-innen, die den Wert der historischen Bausubstanz nicht kennen und diese (teils ohne Bewilligung) «kaputt sanieren». Investitionen der Gemeinde können all dies nicht verhindern, aber sie können einzelne Akzente setzen, die auch als Vorbild für private Eigentümer/-innen dienen können.

Bzgl. der geringverdienenden Personen/Sozialhilfebezüger/-innen sei darauf hingewiesen, dass damit eine menschliche Komponente verbunden ist. Der geringe finanzielle Spielraum beeinflusst die Entscheidung, welcher Wohnort gewählt wird: Die Altstadt ist entsprechend nicht die bevorzugte Lage, sondern je nach Lebenssituation eine Krise ohne Alternative. Eine Aufwertung der Altstadt führt entsprechend zu Verdrängung (Gentrifizierung).

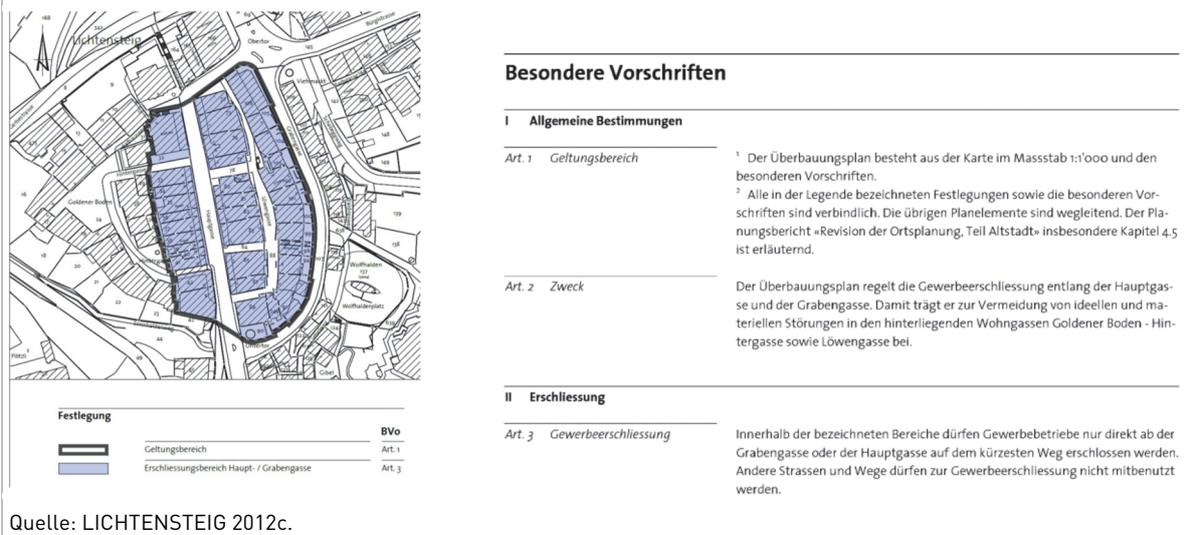
5.3 Zusammenspiel formeller und informeller Instrumente

In den untersuchten Gemeinden zeigt sich, dass im Umfeld des historischen Ortskerns die formellen Instrumente der Raumplanung, wie z.B. die Bau- und Nutzungsordnung oder ein Richtplan, allein nicht ausreichend sind. Es braucht flankierend den Dialog sowie allenfalls weitere informelle Instrumente. Umgekehrt zeigt sich ebenfalls, dass der Austausch allein auch nicht ausreichend ist und verschiedene Eckpunkte eine rechtlich sichere und vorzugsweise möglichst transparente Grundlage benötigen.

Wiedlisbach und Lichtensteig haben beide in einer frühen Phase ihre entsprechenden Reglemente angepasst. In Wiedlisbach wurde das Baureglement als wenig investitionsfreundlich empfunden: Entsprechend wurde es eingekürzt und wesentliche Rahmenbedingungen in einen gut verständlichen Richtplan überführt, der auch das Vorgehen bei Projekten im Städtli aufzeigt. Das Prozesshafte fand somit verstärkt Eingang in die formellen Instrumente. Der Richtplan ist entsprechend nicht nur an die Verwaltung, sondern auch, wenn nicht sogar primär, an die Grundeigentümer/-innen respektive Bauwilligen adressiert.

In Lichtensteig wurde die Kernzone bei der 2005 abgeschlossenen Revision der Ortsplanung ausgeklammert. Im Rahmen der Überarbeitung wurde u.a. auch ein Richtplan erarbeitet. Dieser ist, verglichen mit jenem von Wiedlisbach, klassischer aufgebaut – er besteht aus Richtplankarte und Text und dient dort als Führungs- und Koordinationsinstrument für die Planungsbehörde (LICHTENSTEIG 2012b: 9).

Abbildung 33: Überbauungsplan Gewerbeerschliessung Altstadt.



Neben einer zeitgemässen Aktualisierung wurde die Revision auch dafür genutzt, Erkenntnisse aus dem Prozess mit dem Netzwerk Altstadt rechtsverbindlich festzulegen. Ein Beispiel hierfür ist der Überbauungsplan der Gewerbeerschliessung (vgl. Abb. 34). Dieser begünstigt die Entwicklung der Grauen und Grünen Gassen, indem er festlegt, über welche Gassen das Gewerbe erschlossen werden muss.

Zudem wurde das Gebiet zwar in der Lärmempfindlichkeitsstufe III mit der Nutzung Wohn-Gewerbezone belassen, Emissionen sollen sich aber auf das in Wohnzonen zulässige Mass beschränken. Ideelle Emissionen wurden ins Reglement integriert (LICHTENSTEIG 2012b 13.)

Grundsätzlich wird der Städtlirichtplan in Wiedlisbach von den Mitgliedern der Städtlikommission positiv beurteilt: Er hat zu einer Vereinfachung geführt und ist bei den Eigentümer/-innen bekannt. In der Zwischenzeit hat sich die Bewilligungspraxis der Denkmalpflege in kleinen Teilaspekten verändert und weicht entsprechend punktuell vom Richtplan ab. Weiter haben einige Sanierungen stattgefunden, so dass auch das Bildmaterial nicht mehr aktuell ist. Entsprechend müsste der Richtplan aktualisiert werden. Es stellt sich hierbei die Frage, ob man den Inhalt nicht auf ein flexibleres Instrument überführen könnte, das einfacher aktualisierbar ist. Eine Möglichkeit wären z.B. Gestaltungsrichtlinien, auf die im Reglement verwiesen wird. Eine Umstellung wird auch vorgeschlagen, da ein Richtplan im Normalfall behördenverbindlich ist und nicht grundeigentümergebundene Vorgaben macht.

Im Hinblick auf den Dialog kommt den Eigentümer/-innen eine zentrale Bedeutung zu, da ihr Handeln darüber bestimmt, ob und was mit ihrer Liegenschaft geschieht. Sie sind entsprechend in allen vier Gemeinden, wenn auch unterschiedlich stark, in die Prozesse eingebunden. Am direktesten dürfte dies in Lichtensteig mit den Gassenclubs der Fall gewesen sein, aber auch an anderen Orten gab es Veranstaltungen oder informelle Gespräche.

In Wiedlisbach und Lichtensteig waren Handänderungen bei Liegenschaften ein explizites Thema. Durch den Wechsel geht das Wissen um die Altstadt verloren: Neue Eigentümer/-innen sind nicht mit den baugesetzlichen Rahmenbedingungen vertraut, man kennt die Ansprechpartner/-innen der Gemeinde nicht und ist somit allenfalls auch über Angebote, wie z.B. die Haus-Analyse, nicht im Bild. Als fremde Person kennt man die Vorgeschichte nicht. Natürlich sind verschiedene Informationen auffindbar. Gleichzeitig fehlt allenfalls das Wissen und/oder Verständnis für bestimmte Sachverhalte.

So meint auch der Stadtpräsident von Lichtensteig im Rückblick, dass es sinnvoll gewesen wäre, die Gassenclubs weiterhin aufrecht zu erhalten. (MÜLLER (a))

Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern

Bzgl. der informellen Instrumente spielt der Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine wichtige Rolle. Ihr Handeln beeinflusst das Erscheinungsbild sowie das Innenleben der Altstadtliegenschaften. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um eine «statische Gruppe»: Aufgrund von Handänderungen kann auch das Wissen um die Entwicklung und die lokalen Verhältnisse verloren gehen. Aufgrund dieses Umstands sind regelmässige Informationen und allenfalls auch Gesprächsangebote wichtig.

Einen neuen Anlauf für die Grünen Gassen wagen?

In Lichtensteig sind die sogenannten Grünen Gassen/wohnlichen Gassen nur Papier geblieben. Nicht nur Eigentümer/-innen, sondern auch Bewohner/-innen wechseln: Es besteht die Möglichkeit, dass das Wissen um die Möglichkeiten einer Gassennutzung durch Pflanzen und Möbel vergessen gegangen ist. Eventuell braucht es auch ein Vorzeigebeispiel in «Realform» oder aber ein Fest, bei dem der Gassenraum als Lebens- und nicht nur als Durchgangsraum dient, um die Potentiale sichtbar zu machen.

5.3.1 Exkurs Kulturprozesswandel bei Bauvorhaben

In allen drei Gemeinden fand, teils gekoppelt mit der Revision der Vorschriften für die Altstadt, ein Kulturprozesswandel im Umgang mit Gesuchsteller/-innen statt. Dies jedenfalls gemäss den Gesprächspartnern in Laufenburg, Lichtensteig und Wiedlisbach.

- In Laufenburg war ursprünglich eine Anpassung des Baureglements vorgesehen. Es zeigte sich aber aus Sicht des Gemeinderats und der Bauverwaltung, dass das Reglement genügend Spielraum bietet und die Probleme eher im Kontakt zwischen Bauwilligen und der Verwaltung lagen. Also setzte man in der Folge vermehrt auf Dialog und hat bei entsprechenden Chancen immer wieder kommuniziert, dass Bauwillige frühzeitig auf die Gemeinde respektive die Fachkommission Stadtgestaltung zukommen sollen. Die Kommission war keine Neuerfindung, aber der Dialog mit den Gesuchsteller/-innen veränderte sich. Für SCHNEIDER hängt dieser Wandel sehr stark mit einer Professionalisierung der Verwaltung zusammen.
- Auch in Lichtensteig fand, zusätzlich zur Revision, eine Umstellung beim Ablauf statt: Eine Altstadtkommission wurde eingesetzt. Diese trifft sich einmal pro Monat und geht dabei in der Altstadt von Gesuchstellerin zu Gesuchsteller. Wie in Kapitel 4.4.4 dargelegt, ist neben dem Stadtpräsidenten eine Fachperson der kantonalen Denkmalpflege in der Kommission vertreten. Sehr positiv wird gewertet, dass Entscheide in den meisten Fällen direkt im Gespräch kommuniziert werden und zeitnah ein entsprechendes Protokoll nachgeliefert wird. Demgegenüber war vorher, analog Laufenburg, eher die Situation vorhanden, dass Projekte erst in einer späten Phase mit den Behörden angeschaut und dann allenfalls abgelehnt wurden.
- Wiedlisbach: Auch hier fand gemäss den Gesprächspartnern ein Wechsel statt: Zum einen kommen Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege schneller, zum anderen hat die Städtlikommission stellenweise eine «Schnittstellenfunktion» und dient allenfalls als Vermittler zwischen Denkmalpflege und Gesuchsteller/-in.

Drei zufällig ausgewählte Gemeinden zielen ungefähr zeitgleich auf eine frühere und direkte Kommunikation mit den Gesuchsteller/-innen. Es entsteht dadurch der Eindruck, dass sich das Selbstverständnis der Verwaltung und der entsprechenden Personen gewandelt hat und man sich weniger als «Verwaltung», sondern eher als «Dienstleister» versteht.

Es stellt sich trotz der Aussagen die Frage, ob die Zeit vor den jeweiligen Umstellungen wirklich so stark anders war bzw. dort wenig Austausch zwischen Behörden und Gesuchsteller/-innen stattgefunden hat oder ob dies lediglich eine Frage der eigenen Wahrnehmung ist.

5.4 Zu den Thesen

Einleitend wurden, jenseits der Fallrekonstruktion, drei Thesen vorgestellt. Diese sollen nun vor dem Hintergrund der untersuchten Fälle thematisiert werden.

5.4.1 Notwendigkeit Leitakteur

Die Rolle des Leitakteurs könnte auch als «Kümmerer» bezeichnet werden: Eine solche Person, die für die Altstadt-/Ortskernentwicklung zuständig war bzw. den Überblick über den Gesamtprozess/die Gesamtentwicklung hatte, gab es in allen vier Fällen. Bei drei Fällen war dies der Gemeindepräsident oder der zuständige Gemeinderat. In Wiedlisbach war der «Leitakteur» die Städtlikommission, wobei Entscheide dann vom Gemeinderat gefällt wurden.

Wie bei den vier Fallbeispielen deutlich wurde, waren die Massnahmen im Liegenschafts-/Wohnbereich immer eingebettet in einen Gesamtprozess, der weitere Themen oder sogar die Gesamtgemeinde umfasste.

Tabelle 10: Übersicht Leitakteure.

Gemeinde	Leitakteur	Zeitraum
Blauen	Gemeindepräsident	Durchgehend von 2007-2020
Laufenburg	Vizeammann	Durchgehend von 2014-2020
Lichtensteig	Gemeindepräsident (mit Wechsel) Vorgänger (Initiator Entwicklung)	2013 bis heute 2006-2012
Wiedlisbach	Altstadt: Städtlikommission Gesamtgemeinde: Gemeindepräsident	2012-2020 → Wechsel 2011-2015

Quelle: eigene Tabelle basierend auf den Gesprächen.

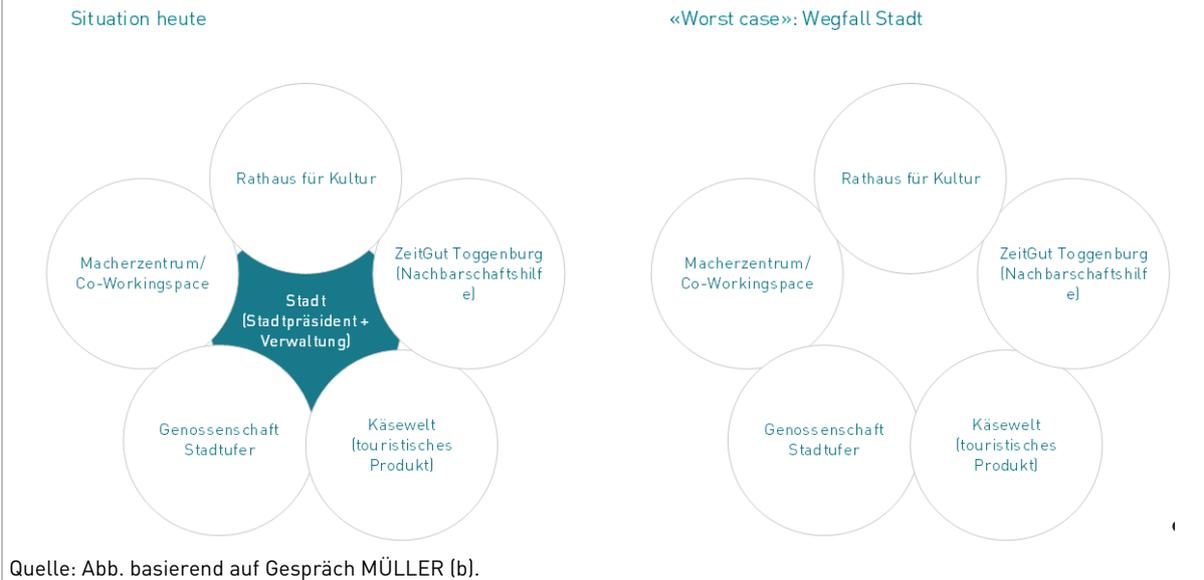
Entsprechend wird sichtbar, dass viel an einzelnen Personen hängt und somit die Gefahr besteht, dass bei einem personellen Wechsel das entsprechende Projekt respektive die Ortskernentwicklung an Relevanz verliert oder Erkenntnisse verloren gehen.

Wiedlisbach hat diesbezüglich eine gute Grundvoraussetzung: Viel Altstadtwissen liegt bei der Städtlikommission, die aus mehreren Mitgliedern besteht. Die Kommission hat sich über die Zeit aus funktionalen Gründen verkleinert. Unglücklicherweise sind 2020 die noch übrigen Mitglieder zeitgleich zurückgetreten, so dass auch hier die Gefahr des Knowhow-Verlusts besteht. Die neuen Kommissionsmitglieder stehen allerdings mit dem ehemaligen Kommissionspräsidenten in Kontakt, so dass der Wissens-Verlust zumindest teilweise abgedeckt wird.

In Lichtensteig ist sich der Stadtpräsident der Probleme, die bei einem Wechsel entstehen können, sehr bewusst. Darum wird daran gearbeitet, laufende Projekte möglichst unabhängiger auf die Beine zu stellen. Diejenigen Hauptprojekte, die mit der Zeit aus dem Prozess der Zukunftskonferenz entstanden sind und somit die gesamte Stadt betreffen, werden zusammengenommen und zu einer gemeinsamen Strategie weiterentwickelt. Hierzu gibt es Treffen mit den verschiedenen Projektverantwortlichen. Grundsätzlich besteht die Idee, dass die Gemeinde hierbei auch weiterhin eine koordinative Funktion wahrnimmt. Sollte dies aber aufgrund personeller Wechsel nicht mehr möglich sein, besteht im Optimalfall eine Struktur, die sich selbst trägt bzw. die Akteurinnen und Akteure sind untereinander vernetzt.

Abbildung 34: Projektplattform Lichtensteig.

Durch das Schaffen einer Austauschplattform sollen die Projekte auch unabhängig von der Gemeinde weiter bestehen können.



Eine externe Person/Institution hat in keinem der untersuchten Fälle eine entsprechende Kümmerer-Rolle. Es stellt sich die Frage, ob dies überhaupt möglich und sinnvoll ist, da die Entscheidungskompetenz in den meisten Fällen beim Gemeinde-/Stadtrat liegt. Bei einer externen Lösung entstehen somit längere Wege und allenfalls ein Abstimmungsproblem zwischen Gemeinderat und externer Person/Institution.

Die Verwaltung hatte in den vier Fällen eine untergeordnete Rolle gespielt: Dies hängt wahrscheinlich mit der Gemeindegrösse zusammen. Die Ressourcen sind nicht vorhanden, um eine entsprechende Funktion in einem (Alt-)Stadtentwicklungsprozess zu übernehmen. Gleichwohl handelt es sich hierbei um Vermutungen: Lediglich ein Verwaltungsmitarbeiter war bei einem der Gespräche dabei. Der Blick auf die Verwaltung ist entsprechend geprägt von der Perspektive der Gesprächspartner.

Laufenburg

Forum neu lancieren

Das Forum wurde aufgrund unterschiedlicher Erwartungen und Vorstellungen eingestellt. Eine derartige Plattform bietet allerdings die Chance, Knowhow über einen Legislaturwechsel hinaus zu bewahren und so eine Kontinuität zu gewährleisten. Weiter handelt es sich um eine sehr kostengünstige Lösung, bei welcher lokales Engagement der Bevölkerung aktiviert und für die Altstadt eingesetzt werden kann. Das Forum muss die nun stattfindende und aus Sicht der Gemeinde gut funktionierende projektbezogene Mitarbeit von Altstadtbewohner/-innen nicht ersetzen, sondern kann diese ergänzen.

Für einen allfälligen Neustart wären aus einer Aussensicht die Voraussetzungen, dass die Erwartungen der verschiedenen Akteurinnen und Akteure (Gemeinderat, Bewohnerverein und allenfalls weitere) explizit ausformuliert sind und ein Pflichtenheft besteht, welches die Kompetenzen sowie die Entscheidabläufe klar definiert.

Mögliche Aufgaben und Themen können u.a. sein: Periodische Überprüfung der Altstadtentwicklung; Ausarbeitung von Vorschlägen/Ideen und das Thematisieren von Konflikten.

5.4.2 Externe Fachpersonen

In den untersuchten Gemeinden wäre aufgrund der kleinen personellen Ressourcen der Verwaltung eigentlich zu erwarten, dass externe Lösungen hinsichtlich der Entwicklungsprozesse eine grosse Rolle spielen. Diese Vorstellung hat sich relativiert bzw. nicht bestätigt:

- In Blauen hat die Gemeinde den Strategieprozess selbstständig aufgezogen, was mit den entsprechenden Fachkompetenzen des Gemeindepräsidenten zusammenhängt. Externe Begleitung wurde lediglich punktuell für bestimmte Facharbeiten in Anspruch genommen, wie z.B. ein Architekturbüro für das Blauehuus oder ein Planungsbüro für die Mutation der Zonenvorschriften, was auch in grösseren Gemeinden alltäglich ist.
- Auch Laufenburg hat vieles intern gelöst: Die Altstadt-Arbeitsgruppe führte selbstständig eine Analyse durch und erarbeitete auch das Konzept selbst. Hier lag das Knowhow primär bei Mitgliedern der Arbeitsgruppe und war, verglichen mit Blauen, auf mehreren Personen verteilt. Lediglich beim vorangegangenen Leitbildprozess wurde eine externe Begleitung/Moderation beauftragt.
- Wiedlisbach und Lichtensteig hatten beide in einer frühen Phase externe Unterstützung des Netzwerks Altstadt beansprucht. Diese Begleitung diente dazu, eine Aussensicht auf die eigene Gemeinde sowie auf die Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. In beiden Gemeinden war diese Begleitungsphase dann zu einem bestimmten Zeitpunkt zu Ende.

Die internen Lösungen zeigen die Chancen und Potentiale, die im Schweizer Milizsystem stecken: Blauen konnte vom Knowhow eines ehemaligen Kommunikationschefs eines grossen Konzerns profitieren. Auch in Wiedlisbach dürfte die Gemeinde vom beruflichen Wissen und Können des damaligen Gemeindepräsidenten profitiert haben. Laufenburg ist durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe sehr kostengünstig zu einer sorgfältigen Auslegeordnung und Strategie gekommen. Auch hier dürfte die berufliche Erfahrung des Gemeinderats hineinspielen. Die Fallbeispiele können als «Erfolgsstory Milizsystem» gelesen werden. Umgekehrt aber zeigt sich die grosse Personenabhängigkeit: Was geschieht, wenn das entsprechende Knowhow nicht vor Ort ist? Da in allen Gemeinden bereits länger Probleme im Ortskern vorhanden waren, stellt sich die Frage, ob die Prozesse auch ohne die entsprechenden personellen Konstellationen ausgelöst und in Gang gekommen wären.

Allgemein

Verstärkt den Prozessaspekt beachten

Sowohl beratende Büros und die Gemeinden selbst sollten einen verstärkten Fokus auf die Prozesskontinuität legen: Wie kann der Prozess auch bei einem personellen Wechsel oder Ausfall in Gang gehalten werden?

Auch wenn es einen «Ausgangspunkt» gibt, ist das Prozessverständnis wichtig: Rahmenbedingungen können sich ändern. Entsprechend ist es wichtig Strukturen aufzubauen, die personenunabhängig funktionieren.

5.4.3 Sofortmassnahmen

Die Relevanz von Sofortmassnahmen als sichtbares Zeichen und allenfalls auch Auslöser einer Dynamik konnte in den vier Fällen nicht klar nachgewiesen werden. Dabei spielt allerdings eine Rolle, was unter einer Sofortmassnahme überhaupt verstanden wird und wo man den Ausgangspunkt setzt. Ein Beispiel: Die Gründung der Arbeitsgruppe Altstadt in Laufenburg nach dem Leitbildprozess könnte man als Sofortmassnahme betrachten. Gleichwohl ist dies etwas, dass gegen aussen nur geringfügig sichtbar in Erscheinung tritt. Nimmt man hingegen die Arbeiten der Altstadtarbeitsgruppe als Ausgangspunkt, lässt sich festhalten, dass keine Sofortmassnahmen ergriffen wurden, sondern zunächst eine sorgfältige Auslegeordnung stattgefunden hat. Rückblickend hätte der Begriff im Zusammenhang mit den Interviews klarer definiert werden müssen.

In Blauen gab es keine unmittelbaren Sofortmassnahmen. Gleichwohl wurden kurz nach Beginn der Dorfentwicklung Workshops sowie eine Befragung durchgeführt: Dies kann man als Teil des Prozesses oder aber auch als Sofortmassnahme betrachten.

In Lichtensteig wurde früh ein Gassenclub ins Leben gerufen – eine Dialogplattform für Eigentümer/-innen. Für die entsprechende Zielgruppe ist dies von Relevanz, ausserhalb in der (Altstadt-)Bevölkerung hingegen weniger.

Die Frage nach der Relevanz von Sofortmassnahmen hängt von der Perspektive ab: Werden kommunikative oder organisatorische Anstrengungen zu den Sofortmassnahmen hinzugerechnet, dann waren sie relevant. Besteht eher eine handfestere Vorstellung einer Sofortmassnahme, z.B. mit kleinen Massnahmen einen Platz aufhübschen, zeitnah ein neues Verkehrsregime austesten oder aber einen Altstadtmarkt ins Leben rufen, dann gab es diese in den untersuchten Fällen nicht – entsprechend hatten sie in den Fällen keine Relevanz. Daraus kann allerdings nicht abgeleitet werden, dass Sofortmassnahmen allgemein irrelevant sind: Es handelt sich hierbei lediglich um vier untersuchte Gemeinden. Sofortmassnahmen können, auch wenn dies hier nicht nachgewiesen werden konnten, die Entwicklungsbemühungen sichtbar machen und so einen Beitrag zur Vertrauensbildung zwischen den verschiedenen Akteurinnen und Akteure leisten.

6 Fazit

6.1 Erfolgreiche Entwicklung: Ursache?

In der Tabelle 11 seien kurz Ziele aus der Altstadtentwicklung aufgeführt und deren Zielerreichung beurteilt. Auch wenn diese nicht exakt 1:1 im Kapitel 4 aufgeführt waren, sollten sie grundsätzlich mit den dortigen Aussagen korrelieren.

Tabelle 11: Zielerreichung.

Ziel(e) gemäss Leitbild/Strategie/Konzept o.Ä.	Beurteilung Zielerreichung
<p>Blauen Übergeordnetes Ziel Dorfentwicklung: Stabilisierung der Finanzen → Überalterung Bevölkerung entgegen wirken/gute Steuerzahler/-innen anziehen</p> <p>Damit verbundene Ziele Dorfkern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Erneuerung im Dorfkern vorantreiben; Reduktion von leerstehenden Gebäuden - Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort: Schaffung Gemeindezentrum, Verbesserung ÖV <p>(BLAUEN 2012; WISSLER)</p>	<p>In Blauen wurden Liegenschaften im Ortskern erneuert bzw. tlw. ersetzt. Die Situation im Dorfkern hat sich verbessert, auch wenn es nach wie vor leerstehende Objekte oder solche mit Sanierungsbedarf gibt.</p> <p>Die Bevölkerungszahl blieb von 2012 (687) bis 2020 (694) ungefähr stabil. Der Anteil an über 65-Jährigen lag 2019 6 % über dem Schweizer Durchschnitt. (BFS 2021c sowie STATISTIK BL 2019)</p> <p>Die Herabsetzung des Schutzstatus hat zwar u.a. das Blauehuus ermöglicht, nicht überall wurde aber trotz Wegfall des Abrissverbots gebaut: So wurde beispielsweise ein ehemals unter Schutz stehendes Gebäude zwar abgerissen, es gibt aber noch keinen Investor für einen Neubau. Ein Selbstläufer ist die Herabsetzung des Schutzstatus entsprechend nicht. Es gilt aber zu beachten, dass es 2014 nur wenige Liegenschaften waren und die zweite Mutation erst zeitnah erfolgt ist.</p> <p>Trotz diesen Aspekten: Die Finanzlage der Gemeinde hat sich stabilisiert – das übergeordnete Ziel wurde somit erreicht.</p>
<p>Laufenburg Übergeordnete Ziele/Leitbild: Lebensqualität der Gemeinde erhalten und verbessern. Damit verbunden ist auch die Förderung der Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt. (GEMEINDERAT 2013)</p> <p>Spezifische Ziele der Altstadtentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitnutzung in der Altstadt: Wohnen - Erneuerung von Liegenschaften und Infrastruktur - Reduktion Leerwohnungsbestand sowie Sanierungsbedarf von Liegenschaften auf 50 % (im Vergleich) <p>(LAUFENBURG 2016; STADTRAT LAUFENBURG 2015)</p>	<p>Eine Liegenschaftserneuerung sowie eine Erneuerung der Infrastruktur fand in Laufenburg statt. In den letzten Jahren wurde vermehrt in Altstadt-Objekte investiert und so Wohnraum aufgewertet oder geschaffen. Investitionen in den Wärmeverbund und somit in den öffentlichen Raum und eine aktivere Rolle der Gemeinde in der Altstadt dürften diese Entwicklung begünstigt haben. Ein weiterer Einflussfaktor dürfte ein lockererer Umgang mit dem bestehenden Ausnahmeparagraphen im Baureglement sein.</p> <p>Dass die aktive Bodenpolitik der Gemeinde bzw. das Investitionskonzept bereits positiv auf Eigentümer/-innen gewirkt hat, ist aus, Sicht des Autors, derzeit noch wenig wahrscheinlich.</p>

<p>Lichtensteig Die Gemeinde besitzt verschiedene Konzepte/Strategiepapiere. Grundsätzliche Ausrichtung: Herauskommen aus der allgemeinen Abwärtsspirale → Stabilisierung der Finanzen, Trendumkehr bzgl. sinkender Einwohnerzahl.</p> <p>Altstadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Erneuerung in der Altstadt vorantreiben - Einwohnerzahl stabilisieren - Erdgeschosse sollen zur Belebung beitragen – Konzentration von Nutzungen; somit sollen umgekehrt auch ruhige Wohngassen entstehen <p>(MÜLLER (a))</p>	<p>Im Zeitraum 2010-19 hat die Bevölkerungszahl Lichtensteigs um 1.5 % abgenommen. Hinsichtlich der Gesamtgemeinde gibt es somit noch keine Trendumkehr. Aber: Die Altstadt hat sich stabilisiert; die Abnahme der Bevölkerungszahl geht gemäss MÜLLER (a) auf die Aussenquartiere zurück. Gemäss den Unterlagen zur Tagung Innenentwicklung hat die Bewohnerzahl in der Altstadt um 150 Personen zugenommen (ETH ZÜRICH 2017: 7). Die Zahl konnte allerdings durch die Gemeinde nicht verifiziert werden.</p> <p>Ansatzpunkt bei den Liegenschaften war die von 2008-2012 eingesetzte Haus-Analyse: Bei sieben von 15 durchgeführten Analysen wurde in der Folge in die Liegenschaft investiert. Die offene Frage ist, ob die Eigentümer/-innen auch ohne die Haus-Analyse ihre Altstadt-Immobilie um- oder ausgebaut hätten. Aus Sicht des für die Gemeinde zuständigen Denkmalpflegers ist die Bautätigkeit im Ortskern in den letzten Jahren durchschnittlich. (FLURY)</p> <p>Als erfolgreich kann die Nutzungskonzentration/Ansiedlung von bestimmten Nutzungen gewertet werden. Das Städtli konnte so eine gewisse Zentrumsfunktion bewahren. Es ist angesichts der Vergleichsbeispiele sehr unwahrscheinlich, dass ohne die entsprechenden Interventionen der Gemeinde heute dieselbe Lage vorhanden wäre.</p>
<p>Wiedlisbach Positionierung als attraktive Wohngemeinde mit intakter Altstadt als Zentrum → massvolles Wachstum der Gemeinde. Ziel hierbei war auch eine finanzielle Stabilisierung.</p> <p>Altstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung von Liegenschaftssanierungen - Förderung Kleingewerbe/Gastronomie - Verkehrs- und Parkierungskonzept - U.a. Gründen einer Entwicklungsgesellschaft <p>(WIEDLISBACH 2012b sowie NYFELER ET AL)</p>	<p>Wiedlisbachs Bevölkerungszahl hat sich im Zeitraum 2010-19 positiv entwickelt.</p> <p>Im Hinblick auf die Altstadt ergibt sich ein ambivalentes Bild: Liegenschaftssanierungen und somit auch die Förderung der Wohnnutzung haben stattgefunden. Neben dem Vorzeigebeispiel des Bürgerhauses haben auch einige Private in ihre Liegenschaft investiert. Einige dieser Aktivitäten hätten ohne Städtlikommission mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht stattgefunden.</p> <p>Die Gastronomie ist derzeit aus Sicht der Gesprächspartner im Altstadtbereich kein Sorgenpunkt: Drei Restaurants im direkten Altstadtbereich sind ausreichend.</p> <p>Der von vielen Bewohner/-innen gewünschten Erhalt des Detailhandels im Altstadtbereich hat, aus einer Aussensicht, nicht funktioniert. Evtl. kommt hier das Dialogmodell an den Anschlag.</p> <p>Das Verkehrs- und Parkierungskonzept ist noch nicht fertig gestellt: Im Städtli wurden aber in den vergangenen Jahren verschiedene Verkehrsregimes getestet.</p>

	Ziele haben sich mit der Zeit verändert: Eine 2013 noch als Aufgabe aufgeführte Gründung einer Entwicklungsgesellschaft für Immobilien hat nicht stattgefunden. Dafür wurde in den Jahren danach ein Wärmeverbund vorangetrieben – auch gestützt auf die Städtlikommission.
--	---

In allen vier untersuchten Gemeinden hat sich die Situation im Ortskern aus Sicht der Gesprächspartner verbessert: In den letzten Jahren wurde sichtbar in Liegenschaften investiert. Auch blieb die Bevölkerungszahl stabil oder war ansteigend. Oberste Priorität hatte in allen vier Gemeinden die Wohnnutzung, wobei die Ausrichtung auf das Wohnen jeweils immer eingebettet in einem Gesamtprozess war. Diese Schilderungen könnten als Erfolg der Strategien und der entsprechenden Massnahmen gewertet werden. Es stellt sich allerdings die Frage, ob bei den erfolgten Investitionen in die Liegenschaften tatsächlich ein ursächlicher Zusammenhang mit dem Entwicklungsprozess gegeben ist. So könnte beispielsweise auch die Niedrigzinssituation des Finanzmarkts oder auch andere Faktoren die Entwicklungen stark begünstigt haben. Um dieser offenen Frage nachzugehen, war es vorgesehen, ein nicht-repräsentatives Stimmungsbild in Laufenburg, Lichtensteig und Wiedlisbach zu erheben und hierfür ca. fünf bis acht Eigentümer/-innen nach ihren Beweggründen für ihre Altstadtinvestition zu befragen. Punktuell wäre so ein Einblick möglich gewesen, ob es zwischen den Investitionen und der Strategie der Gemeinde einen Zusammenhang gab. Auf die Durchführung wurde verzichtet, da nicht von allen Gemeinden ausreichend Kontakte zur Verfügung gestellt worden waren und Zeitknappheit ein Nachfassen verhindert hat.

Allgemein

Nachevaluation durchführen

Der Startzeitpunkt der Entwicklung liegt in allen Gemeinden einige Jahre zurück. Entsprechend bietet sich eine Evaluation an, um herauszufinden, ob es einen ursächlichen Zusammenhang zwischen den in der Altstadt erfolgten Investitionen und den Aktivitäten der Gemeinde gibt.

Allenfalls kann die Befragung auch um weitere Themen der Altstadtentwicklung erweitert werden und nicht nur an Eigentümer/-innen adressiert sein. Eine entsprechende ausgeweitete Befragung würde die Chance bieten, vertiefte Einblicke zu bekommen: Werden z.B. Freiräume in der Altstadt vermisst? Ist ein Co-Working-Space ein Bedürfnis?

Weiter bieten auch gemeindeinterne Daten eine mögliche Evaluationsgrundlage: Wie haben sich z.B. die Steuererträge im Ortskernumfeld verändert? Solche Erhebungen können die teils subjektiven Eindrücke mit belastbaren Zahlen ergänzen.

Weiter sei hier nochmals die Frage in den Raum gestellt, ob «das Problem» überall in allen Fällen auf der richtigen Ebene angesiedelt war oder ob, trotz positiver Entwicklung in den Gemeinden, ein anderer Blickwinkel auf die Problemlage nicht auch zu anderen Lösungen hätte führen können.

6.2 Schlussfolgerungen/Ausblick

Vier Gemeinden wurden im Hinblick auf den zurückgelegten Weg durch die «verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung» untersucht. Auch wenn die Situation mit leeren Erdgeschossflächen und einer abnehmenden Bevölkerungszahl sowie weiteren Phänomenen in den Ortskernen nicht neu ist, fordert diese die Gemeinden nach wie vor stark heraus. In kleinen Gemeinden sind die Herausforderungen akzentuierter: Im historischen Ortskern einer kleinen Gemeinde wiegen die Probleme relativ gesehen schwerer als in einer grösseren Stadt, zudem sind die finanziellen und personellen Ressourcen stärker limitiert. Trotz dieser Aspekte zeigt sich bei den vier Beispielen, dass die Gemeinden diesen Entwicklungen nicht machtlos ausgeliefert sind. Es gibt unterschiedliche Wege, mit dem stetigen Wandel umzugehen und eine bauliche Erneuerung sowie Förderung der Wohnnutzung zu erreichen.

Im Rahmen der Untersuchung kam zum Vorschein, wie viel Knowhow im Milizsystem der Schweiz steckt: Das (Fach-)Wissen und Engagement von Politiker/-innen oder weiteren Behördenmitgliedern prägte in allen Fällen die Entwicklung entscheidend mit. Aufgrund der meist kleinen Verwaltungen kommt dem zuständigen Gemeinderat oder Gemeinde-/Stadtpräsidenten eine wichtige Funktion im Prozess zu. Die Negativseite dieser Beobachtungen ist die hohe Abhängigkeit von Einzelpersonen in der Exekutive: Bei einem personellen Wechsel droht ein Wissensverlust, der auch in einem Abbruch der Bemühungen im Altstadtumfeld münden könnte. Weiter ist zu bezweifeln, ob in allen kleinen Gemeinden das notwendige Wissen und Können vorhanden ist. Aus diesen Beobachtungen lässt sich ableiten, dass nach Möglichkeit Verantwortlichkeiten auf mehrere Personen/Gremien verteilt werden sollten. Die Wichtigkeit einer konstanten Begleitung ist auch angesichts sich stetig ändernder Rahmenbedingungen wichtig: Covid-19 hat uns gezeigt, wie schnell unser Alltag anders aussehen kann. Und wie viele Expert/-innen und Laien haben mit einer derartig langen Niedrigzinsphase gerechnet? Ein Gremium mit einer «Kümmerer»-Rolle, die über die Situation in der Altstadt sowie über die Akteurinnen und Akteure gut im Bild ist, kann besser auf neue Entwicklungen reagieren. Altstadtentwicklung gilt es entsprechend als Prozess und nicht als Projekt zu verstehen.

Massnahmen im Ortskern waren in allen Gemeinden eingebettet in eine grössere Strategie, die auch Themen und Gebiete ausserhalb der Altstadt umfassten. Hauptansatzpunkt bzgl. der Wohnnutzung im historischen Ortskern bildeten die Liegenschaften mit einem unterschiedlich starken Interventionsgrad: Die Massnahmenpalette umfasste einfache Gespräche, Mitfinanzierung von Gebäude-Analysen, eine Anpassung der Anschlussgebühren, um Investitionen zu fördern, bis hin zur aktiven Bodenpolitik. Letztgenannte Massnahme ist überraschend: Sei dies aufgrund der Gemeindegrösse und des damit verbundenen finanziellen Handlungsspielraums, aber auch angesichts des politischen Umfelds. Eine aktive Bodenpolitik ist ein verhältnismässig starker Eingriff; entsprechende Forderungen nach einer aktiven Bodenpolitik nimmt man sonst eher aus dem linken politischen Spektrum wahr.

In allen Gemeinden zeigte sich jeweils immer ein Zusammenspiel von formellen und informellen Instrumenten, wobei der Dialog mit den Eigentümer/-innen, unterschiedlich stark institutionalisiert, häufig eine zentrale Rolle spielte. Der Dialog war aber teilweise nur punktuell, so dass der Kontakt zwischen Gemeinde und dieser Gruppe von Akteurinnen und Akteuren partiell verloren gegangen ist. Hierbei spielten auch Handänderungen eine Rolle.

Parallel dazu wurde, in unterschiedlicher Intensität, an weiteren Themen gearbeitet, die einen Einfluss auf die Wohnqualität haben: Insbesondere Blauen und Lichtensteig konnten die Zentrumsfunktion ihres Ortskerns im Prozessverlauf durch die Ansiedlung neuer Nutzungen stärken. Das Blauhuus mag ein punktueller Akzent sein, dürfte aber aufgrund der geringen Ortsgrösse eine hohe Ausstrahlung haben. In Lichtensteig war es hingegen eine Mischung aus aktiver Bodenpolitik und gezieltes Suchen/Unterstützen von Nutzungen in der Altstadt, die zu einem Erhalt der Zentrumsfunktion der Altstadt beitragen konnte. Ein «Revival» wie zu früheren Zeiten ist es aber auch in Lichtensteig nicht: Der gesellschaftliche Wandel, z.B. in Form eines geänderten Einkaufsverhaltens, lässt sich auch dort nicht aufhalten.

Eine unterschiedliche Rolle hat die Bevölkerung in den Prozessen gespielt. Ein Einbezug dieser bedeutete dabei nicht unbedingt umfassende Mitbestimmung, sondern zielte z.B. im Fall Blauens oder Wiedlisbachs eher darauf ab, dass die Entwicklungen mitgetragen wurden. Dabei kommt auch zum Ausdruck, dass manche Prozesse stärker «von oben» gesteuert waren als andere. In Blauen, Laufenburg und Wiedlisbach ist eine verstärkte Bestimmung des Wegs durch den Gemeinderat respektive durch die Städtlikommission auszumachen. Lichtensteig war in der Anfangsphase lediglich mit den Eigentümer/-innen im direkten Dialog. Erst durch einen Wechsel des Gemeindepräsidiums wurde die Stadtentwicklung im Allgemeinen partizipativer. Hier bestand vor allem das Ziel, lokalen Initiativen einen Raum zu geben und diese im Sinne der Stadtentwicklung zu fördern.

Wo verschiedene Personen und Interessen zusammenkommen, entstehen Konflikte. Die Altstadt als dicht bebauter Raum mit vielfältigen unterschiedlichen Ansprüchen ist davon nicht frei. Situativ können sich Konflikte günstig auf Entwicklungsprozesse auswirken. Und dort, wo dies nicht der Fall ist, besteht die Chance, im Nachgang daraus zu lernen und Prozesse oder Massnahmen anzupassen.

Die verschiedenen Beobachtungen sind nicht als Wertung zu verstehen: Durch den Vergleich werden die unterschiedlichen Philosophien respektive Handlungswege sichtbar. Durch die personellen Konstellationen, die einen Einfluss auf den Prozess haben und umgekehrt, wird deutlich, dass Massnahmen einen ortsspezifischen und manchmal «verwinkelten» Weg zurücklegen. Jenseits der räumlich verschiedenen Ausgangslagen ist aufgrund der unterschiedlichen lokalen Mentalität und/oder Akteurskonstellation nicht jede Massnahme beliebig übertragbar, sondern an einen bestimmten Kontext gebunden. Kurz gesagt: Alles ist möglich, aber nicht überall. Bei der Implementierung von Massnahmen aus Best Practice-Sammlungen sind folglich die eigenen Begleitumstände zu berücksichtigen. Hierzu liefert diese Arbeit keine Checkliste. Allerdings ist das Bewusstsein für diese Zusammenhänge eine wichtige Grundvoraussetzung, um Massnahmen zu übertragen. Entsprechend können auch verworfene oder nicht funktionierende «Schritte» als Vorbild dienen.

Auch wenn in allen vier Fällen der zurückgelegte Weg hinsichtlich der Liegenschaftserneuerung und der Förderung der Wohnnutzung von den Gemeindeakteuren positiv betrachtet wird, stellt sich die Frage, ob es einen ursächlichen Zusammenhang mit den Massnahmen der Gemeinde gibt. Die Frage wurde in dieser Arbeit nur durch die Gemeindeakteure selbst beantwortet. Eine vorgesehene Umfrage bei den Eigentümer/-innen, ob es einen Zusammenhang zwischen ihrer Investition und den Bemühungen der Gemeinde gab, wurde nicht durchgeführt. Unbeantwortet ist auch die Frage, ob die ergriffenen Massnahmen ausreichend sind, wenn die Wohnnachfrage nachlässt.

Trotz klugen Strategien und teils mutigen Massnahmen: Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinden in den Gassen der Altstadtentwicklung allenfalls einen Abzweig übersehen haben: Ein anderer Blickwinkel auf die Problemlage – weg von den Liegenschaften und hin zu den Eigentümerinnen und Eigentümern –, hätte allenfalls andere Möglichkeiten eröffnet. Die vorliegende Arbeit weist auf die Chance der Problemverschiebung hin, liefert aber keine weiteren Angaben. Dies wäre ein Ansatzpunkt für eine weitere Untersuchung: Gibt es Gemeinden, die im Rahmen ihrer Entwicklung sehr akzentuiert eine solche Optik eingenommen haben? Und falls ja: Inwiefern hat dies ihren Entwicklungsprozess geprägt? Auch eine genauere Analyse der Eigentümer/-innen in den hier untersuchten Gemeinden könnte Ansatzpunkte liefern. Ein allenfalls damit verbundenes Thema ist die Sozialhilfepolitik. Hier gibt es Wechselwirkungen zur (Raum-)Entwicklungspolitik der Gemeinden – ein eventuell blinder Fleck im Planungskontext?

Ein anderes Thema, das in den Gesprächen angesprochen wurde, jedoch nicht Mittelpunkt dieser Untersuchung war, ist die Rolle des MIVs in der Altstadt. Abstellbedarf der Fahrzeuge, Freiraumansprüche und weitere Interessen prallen hierbei aufeinander – ein Konfliktfeld, das auch aus politischer Sicht heikel ist. Gibt es vorbildliche Lösungen in anderen Gemeinden? Hatten diese einen Einfluss auf die Wohnqualität oder allenfalls auch auf den Wert der Liegenschaften? Wie ändert eine

Umfahrungsstrasse oder ein Fahrverbot die Lebensqualität in der Altstadt? Eine vertiefte Untersuchung derartiger Fragen könnten für Gemeinden ebenfalls Mehrwerte liefern.

Einige der angesprochenen Themen und Fragen sind nicht nur Altstadt-relevant: Verkehr, komplexe Eigentümerverhältnisse sowie Erneuerungsbedarf von Gebäuden sind Themen, die auch in übrigen Siedlungsteilen eine Rolle spielen. Auch in einem Sondernutzungsplan-Areal aus den 70er Jahren können beispielsweise vergleichbare Schwierigkeiten entstehen. Auch dort kann es verschiedene Eigentümer/-innen und Nutzer/-innen mit unterschiedlichen Interessen und Vorstellungen geben. Auch dort ist es wichtig, dass man sich über die Probleme und Ziele verständigt. Die aufgezeigten Massnahmen sind somit nicht nur ortskernspezifisch relevant. Man kann entsprechend von der Altstadt lernen und umgekehrt. Dennoch bringt der von der Gesellschaft zugemessene Wert der Altstadt verglichen mit anderen Ortsteilen verstärkt Fragen der Identität mit sich.

Wiedlisbach, Lichtensteig, Laufenburg und Blauen haben sich auf den Weg durch die Gassen der Altstadtentwicklung gemacht. Es ist zu hoffen, dass das Prozessverständnis in allen Gemeinden erhalten bleibt und es den kleinen Gemeinden gelingt, nachhaltige Strukturen aufzubauen, um klug mit dem steten Wandel umgehen zu können.

Anhang

I Literatur- und Quellenverzeichnis

AERNI 2012

Aerni Stefan (2012): Haus der Schande im Wakker-Städtli. In: Berner Zeitung, 31.1.2012.
<<https://www.bernerzeitung.ch/region/emmental-oberaargau/haus-der-schande-im-wakkerstaedtli/story/26345915>> 05.08.21

AG ALTSTADT LAUFENBURG 2014

Arbeitsgruppe Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg (2014): Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg. Projektbericht.

AG STÄDTLI 2012a

AG Städtli der Gemeinde Wiedlisbach (2012a): Workshop Arbeitsgruppe Städtli. Mai 2012. Internes Protokoll.

AG STÄDTLI 2012b

AG Städtli der Gemeinde Wiedlisbach (2012b): Workshop Arbeitsgruppe Städtli. August 2012. Interner Bericht.

AGE-STIFTUNG 2019

Age-Stiftung (2019): Begegnungszentrum Blauehuus. Dokumentation. <https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2015/006/2019_Age_I_2015_006.pdf> 02.07.21

ALLEMANN 2013

Allemann, Martin (2013): Kommunikationskonzept Wiedlisbach. Präsentation vom 11.11.2013.
<https://staedteverband.ch/cmsfiles/atelier_a_praesentation_alleman.pdf> 07.08.21

BADERPARTNER 2011

baderpartner (2011): Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Revision der Ortsplanung Wiedlisbach 2010/2011.

BAK (o.J.)

Bundesamt für Kultur BAK Sektion Baukultur (o.J.): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Ortsbildschutz. Website.
<<https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz.html>> 11.07.21

BARMAN 2015

Barman Gabriela (2015): Stadtentwicklung und Ortsbildschutz. Entwicklung des Schutzzumfangs historischer Ortsbilder in den städtischen Planungsinstrumenten, mit exemplarischer Betrachtung der Stadt Baden. MAS-Thesis. Zürich.

BEWOHNERVEREIN (o.J.)

Bewohnerverein Altstadt Laufenburg (o.J.): Laufende Aktivitäten. Stadtentwicklung Laufenburg. Website. <<https://bewohnerverein.com/index.php?ds=272>> 15.07.21

BEYELER 2017

Beyeler Béatrice (2017): Das Bürgerhaus erstrahlt in neuem Glanz. In: Berner Zeitung.
<<https://www.bernerzeitung.ch/bernerzeitung-print/das-buergerhaus-erstrahlt-in-neuem-glanz/story/19735433>> 07.08.21

BFS 2017

Bundesamt für Statistik BFS (2017): Statistischer Atlas der Schweiz. Räumliche Gliederungen der Schweiz. Räumliche Typologien. Gemeindetypologie 2012. <https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12360_12482_3191_227/20593.html> 12.08.21

BFS 2020

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Wanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung, 1950-2019. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration/internationale-wanderung.assetdetail.13707371.html>> 12.08.21

- BFS 2021a
 Bundesamt für Statistik BFS (2021a): Bau- und Wohnungswesen. Website. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html>> 12.08.21
- BFS 2021b
 Bundesamt für Statistik BFS (2021b): Exekutiven und Legislativen der Schweizer Städte: Aktualisierte Daten 2020. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.gnpdetail.2021-0312.html>> 16.08.21
- BFS 2021c
 Bundesamt für Statistik BFS (2021c): Gemeindeporträts. Website: <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/gemeinden.html>> 12.08.21
- BLATTER ET AL. 2018
 Blatter Joachim, Langer Phil C., Wagemann Claudius (2018): Qualitative Methoden in der Politikwissenschaft. Eine Einführung. Wiesbaden.
- BLAUEN (o.J.)
 Blauen (o.J.): Mitfahrbänkli. Kleine Bank mit grosser Wirkung. <<https://www.blauen.ch/mitfahrbankenli>> 24.07.21
- BLAUEN 2012
 Blauen (2012): Präsentation 2. Workshop. 22. Oktober 2012.
- BLAUEN 2013
 Blauen (2013): Entwicklungskonzept Dorfkern. In letzter Fassung genehmigt vom Gemeinderat Blauen an seiner Sitzung vom 05. November 2013.
- BLAUEN 2015
 Blauen (2015): Gemeindeversammlung vom 9. September 2015. Auszug Folien Traktandum 2.
- BLAUEN 2016
 Einwohnergemeinde Blauen: Europäischer Dorferneuerungspreis 2016. „Offen für Veränderungen“. Ganzheitliche Zukunftsgestaltung einer ländlichen Kleingemeinde.
- BLAUEN 2021
 Blauen (2021): Geschichtliches & Denkwürdiges. <<https://www.blauen.ch/geschichte/7119>> 22.07.21
- BUNDESRAT 2015
 Der Schweizerische Bundesrat (2015): Politik des Bundes für die ländlichen Räume und Berggebiete Bericht in Erfüllung der Motion 11.3927 Maissen vom 29. September 2011. Für eine kohärente Raumentwicklung Schweiz. Bern.
- BWO 2013
 Bundesamt für Wohnungswesen (2013): Netzwerk Altstadt. Bericht Forschungstätigkeit 2007-2012.
- CALDERA 2014
 Caldera Jesko (2014): Mehr als ein historischer Marktplatz. In: Tagblatt. Artikel vom 2.8.14. <<https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/appenzellerland/mehr-als-ein-historischer-marktplatz-ld.520448>> 04.08.21
- COLLAGE 2010
 COLLAGE (2010): Strukturwandel in Kerngebieten. Collage 1/10.
- CYRUS ET AL. 2003
 Cyrus Lea, Feddes Hendrik, Schumacher Frank, Steiner Petra (Hrsg.) (2003): Sprache zwischen Theorie und Technologie. Wiesbaden.
- DELBIAGGIO ET AL. 2016
 Delbiaggio Katia, Wanzenried Gabrielle (2016): Alleine im viel zu grossen Haus. <<https://dievolkswirtschaft.ch/de/2016/12/delbiaggio-01-02-2017/>> 10.07.21

- DENKMALPFLEGE (o.J.)
Denkmalpflege (o.J.): Wissenswertes. Wie lange schon gibt es Denkmalpflege?
<<https://www.denkmalpflege.ch/wissenswertes.html#:~:text=In%20der%20Schweiz%20stammt%20der,er%20das%20Natur%2D%20und%20Heimatschutzgesetz.&text=Jahrhunderts%20schufen%20die%20meisten%20Kantone%20eine%20eigene%20Fachstelle%20f%C3%BCr%20Denkmalpflege>> 14.08.21
- DUBLER 2015
Dubler Anne-Marie (2015): Wiedlisbach. In: Historisches Lexikon der Schweiz HLS (2015). Version vom 03.02.2015.
- ESPACESUISSE 2021
EspaceSuisse (2021): «Post Corona». Ein Kurzbericht zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Siedlungsentwicklung in der Schweiz. Bern.
- ETH ZÜRICH 2011
ETH ZÜRICH (2011): Konflikte und Probleme. Lehrmodul raumbedeutsame Konflikte und Probleme. Präsentation. <<https://berndscholl.ch/wp-content/uploads/2018/07/Raumbedeutsame-Konflikt-und-Probleme.pdf>> 14.07.21
- ETH ZÜRICH 2017
ETH Zürich Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (2017): Innenentwicklung im Ortskern. Beispiele aus kleinen und mittleren Gemeinden der Schweiz. Zürich.
- GABLER 2018a
Springer Gabler Verlag (Hrsg.) (2018): Gabler Wirtschaftslexikon online. Stichwort: Konflikt. <<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/strategie-43591/version-266920>> 19.07.21
- GABLER 2018b
Springer Gabler Verlag (Hrsg.) (2018): Gabler Wirtschaftslexikon online. Stichwort: Strategie. <<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/strategie-43591/version-266920>> 19.07.21
- GEMEINDERAT 2013
Gemeinderat Laufenburg (2013): Leitbild Laufenburg (CH) 2030. Verabschiedet vom Gemeinderat am 25. November 2013.
- GEMOLL 1991
Gemoll Wilhelm (1991): Eintrag «καίρός». In: Griechisch-deutsches Schul- und Handwörterbuch. München.
- GISLER-JAUCH 2015
Gisler-Jauch Rolf (2015): Automobil. In: Historisches Lexikon der Schweiz HLS (2015). Version vom 21.1.2015.
- GMÜNDER 2010
Gmünder Markus (2010): Raumplanung zwischen Regulierung und Markt. Eine ökonomische Analyse anreizorientierter Instrumente in der Raumplanung. Zürich/Chur.
- GOOGLEMAPS 2021
Google Maps (2021): Angaben zu Fahrzeiten aus Routenplaner. <<https://www.google.ch/maps>> 14.07.21
- GSJ 2019
GSJ Architekten (2019): <<https://www.gsj-architekten.ch/de/projekt-detail/buergerhaus-wiedlisbach/>> 08.08.21
- GURLITT 1920
Gurlitt Cornelius (1920): Handbuch des Städtebaus. Berlin.
- HEIMATSCHUTZ 2021
Heimatschutz (2021): Wakkerpreis. Website zum Wakkerpreis. <<https://www.heimatschutz.ch/wakkerpreis>> 11.07.21
- HOCHPARTERRE 2013
Hochparterre (2013): Altstadt im Wandel. Ideen und Werkzeuge gegen den Abstieg der Ortskerne. Beilage zu Hochparterre Nr. 5 / 2013.

HOFER 2016

Hofer Dimitri (2016): Ein Dorf putzt sich für einen europäischen Wettbewerb heraus. 28.05.16. In: bz Basel. <<https://www.bzbasel.ch/basel/baselland/ein-dorf-putzt-sich-fur-einen-europaischen-wettbewerb-heraus-ld.1558461>> 18.07.21

HÖRTH 2018

Hörth Susanne (2018): Fachleute lösen das Forum Altstadt ab. In: Neue Fricktaler Zeitung. 28.03.18. <<https://www.nfz.ch/2018/03/fachleute-l%C3%B6sen-das-forum-altstadt-ab.html>> 01.08.2021

IG AARGAUER ALTSTÄDTE 2019

IG Aargauer Altstädte (2019): «Konfektionierter Prozess». Ein Vorgehen zur kompakten rollenden Altstadtentwicklung mit Nachschlagewerken und Hauptbericht.

IMMOSCOUT 24 2021

Immoscout 24 (2021): Wohnungsinserat einer Basler Altstadt-Wohnung. <<https://www.immoscout24.ch/de/d/wohnung-mieten-basel/6613567>> 25.08.21

INNEMAN 2013

Inneman Florian (2013): Aktuelle Herausforderungen der Altstadtentwicklung. Rahmenbedingungen, Akteure, Handlungsmöglichkeiten. Masterarbeit.

ISOS 1986

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (1986): Gemeinde Laufenburg.

ISOS 2003

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (1986): Gemeinde Lichtensteig.

ISOS 2007

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (2007): Gemeinde Wiedlisbach.

JERMANN (o.J.)

Jermann Ingenieure + Geometer AG (o.J.): Referenzprojekt Entwicklungskonzept Dorfkern Blauen.

KANTON AG 2021

Kanton AG (2021): Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld". Projektwebsite. <https://www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/projekte_4/sisslerfeld/sisslerfeld.jsp?sectionId=2059662&accordId=3> 03.08.21

KANTON BERN ET AL.

Kanton Bern, Einwohnergemeinde Wiedlisbach (2013): Richtplan „Städtli“. <https://www.wiedlisbach.ch/public/upload/assets/9870/Richtplan_Stadetli.pdf> 14.07.21

LAUFENBURG 2016

Laufenburg (2016): Zukunft Altstadt Laufenburg. Information für Stakeholder. Präsentation.

LAUTH ET AL. 2015

Lauth Hans Joachim, Pickel Gert, Pickel Susanne (2015): Methoden der vergleichenden Politikwissenschaft. Eine Einführung. Wiesbaden.

LESER 2005

Leser Hartmut (2005): Wörterbuch Allgemeine Geographie. München.

LEUFFEN 2007

Leuffen Dirk (2007): Case selection and selection bias in small-n research. <https://www.researchgate.net/publication/320427180_Case_selection_and_selection_bias_in_small-n_research> 25.07.21

LICHTENSTEIG 2012a

Lichtensteig (2012a): Schutzverordnung Kulturschutz der Gemeinde Lichtensteig. 6. Juli 2012. Dokument von M. Müller zur Verfügung gestellt.

LICHTENSTEIG 2012b:

Gemeinde Lichtensteig (2012b): Revision der Ortsplanung. Teil Altstadt. Planungsbericht.

LICHTENSTEIG 2012c:

Gemeinde Lichtensteig (2012c): Überbauungsplan Gewerbeerschliessung Altstadt. Plan und Vorschriften. Version vom 6. Juli 2012.

LICHTENSTEIG 2017

Gemeinde Lichtensteig (2017): Lichtensteig. Strategie 2025. Mini.Stadt.

MARTHALER 2012

Marthaler Andreas (2012): Wird das Wiedlisbacher Städtli zum Wohnquartier? In: Aargauer Zeitung. 25.04.12. <<https://www.aargauerzeitung.ch/verschiedenes/wird-das-wiedlisbacher-stadtli-zum-wohnquartier-ld.1894023>> 10.08.21

MAURER 2015

Maurer Andreas (2015): Das vermarktete Dorf. Der ehemalige Kommunikationschef von Novartis positioniert Blauen im Standortwettbewerb. In: Schweiz am Sonntag, Nr. 52. 27.12.15.

NETZWERK ALTSTADT 2008a

Netzwerk Altstadt (2008a): Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz. Bedrohung und Chancen. Burgdorf.

NETZWERK ALTSTADT 2008b

Netzwerk Altstadt (2008b): Umfrage zum Strukturwandel 2008. 70 Orte in der Schweiz geben Auskunft zum Zustand ihrer Kernzone. Burgdorf.

NETZWERK ALTSTADT 2010a

Netzwerk Altstadt (2010a): Stadtanalyse Lichtensteig. Februar 2010. Burgdorf.

NETZWERK ALTSTADT 2010b

Netzwerk Altstadt (2010b): Wohnstrategie Lichtensteig. Juli 2010. Burgdorf.

NETZWERK ALTSTADT 2012a.

NETZWERK ALTSTADT 2012a: Stadtanalyse Wiedlisbach. Burgdorf.

NETZWERK ALTSTADT 2012b.

NETZWERK ALTSTADT 2012b: Haus-Analyse Bürgerhaus. Sanierungsvorschlag. Investitionsbedarf. Wirtschaftlichkeit.

OXFORD REFERENCE 2021

Oxford Reference (2021): Thomas Theorem. Webeintrag. <<https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110803104247382>> 10.07.21

PAESLER 2008

Paesler Reinhard (2008): Stadtgeographie. Darmstadt.

SAGER ET AL. 2018

Sager Fritz, Ingold Karin, Balthasar Andreas (2018): Policy-Analyse in der Schweiz. Zürich.

SBB 2021

SBB (2021): Daten aus Online-Fahrplan. <www.sbb.ch> 14.07.21

SGV 2013

Schweizerischer Gemeindeverband sgV (2013): Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen. Ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen. Bern.

SRF 2020

SRF (2020): Wohnungen und Büros für 900 Millionen Franken. <<https://www.srf.ch/news/regional/aargau-solothurn/grossprojekt-attisholz-wohnungen-und-bueros-fuer-900-millionen-franken>> 03.08.21

STADTRAT LAUFENBURG 2015

Stadtrat Laufenburg Arbeitsgruppe Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt (2015): Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg. Konzept.

STATISTIK BL (2021)

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft: Aktuelle Bevölkerungszahlen. <https://www.statistik.bl.ch/web_portal/1_1_1> 22.08.21

STEIGMEIER 2016

Steigmeier Andreas (2016): Laufenburg (AG, Gemeinde). In: Historisches Lexikon der Schweiz HLS (2015). Version vom 12.9.2016.

STUBER 2020

Stuber Florian (2020): Nur 16 Prozent der Gemeinden haben eine Frau an der Spitze. In: Nau.ch.

- 09.01.20. <<https://www.nau.ch/news/schweiz/nur-16-prozent-der-gemeinden-haben-eine-frau-an-der-spitze-65641018>> 16.08.21
- SWISSTOPO (o.J.)
Swisstopo (o.J.): Verschiedene Karten und Luftbilder. <map.geo.admin.ch> 10.08.21
- VINKEN 2010
Vinken Gerhard (2010): Zone Heimat. Altstadt im modernen Städtebau. München.
- WERBEWOCHE 2014
Werbewoche (2014): Die neuen Aargauer Autobahn-Schilder <<https://www.werbewoche.ch/de/werbung/2014-10-19/die-neuen-aargauer-autobahn-schilder/>> 12.06.21
- WIEDLISBACH 2012a
Wiedlisbach (2012a): Newsletter 4/2011. Online verfügbar: <https://www.wiedlisbach.ch/public/upload/assets/21956/Newsletter_4_2012.pdf> 07.08.21
- WIEDLISBACH 2012b
Wiedlisbach (2012b): Wiedlisbach. «Attraktive Wohngemeinde mit intakter Altstadt als Zentrum». Strategie, Ziele und Aufträge 2013.
- WIEDLISBACH 2013
Wiedlisbach (2013): Medientext Öffentlicher Diskussionsabend zum Thema Altstadt Wiedlisbach vom Dienstag, 9. April 2013.
- WIEDLISBACH 2015
Wiedlisbach (2015): Newsletter 2/2015. Online verfügbar: <https://www.wiedlisbach.ch/public/upload/assets/21945/Newsletter_2_2015.pdf> 07.08.21
- WOCHENBLATT 2021
Wochenblatt (2021): Geschichtsträchtige Gemeindeversammlung in Blauen. <https://issuu.com/az-anzeiger/docs/02_20210114_woz_wosanz> 12.07.21
- WORKSHOP 2013
WORKSHOP (2013): «Bepunktete» Kernsätze des öffentlichen Workshops. Internes Arbeitspapier des Netzwerks Altstadt/der Gemeinde Wiedlisbach.
- YOUTUBE 2017
Youtube (2017): Podiumsgespräche – Innenentwicklung in kleinen und mittleren Gemeinden <https://www.youtube.com/watch?v=msc5_Tx2cn4> 12.06.21
- ZITATE.EU
zitate.eu (2021): Zitate von Norbert Blüm. Website. <<https://www.zitate.eu/autor/norbert-bluem-zitate/82587>> 15.07.21
- ZUMBUEHL 2004
Zumbuehl Roland (2004): Fotoaufnahme Aarau-Telli. In: Wikipedia Commons. <<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:2004-Aarau-Telli.jpg>> 12.06.21

Übersicht Interviews

Blauen

ALLEMANN

Allemann Philippe. Für die Gemeinde zuständiger Ortsbildpfleger.
26. Juli 2021. Telefongespräch.

BUCHER

Bucher Bernhard. Ehemaliger Gemeinderat (1976) und Gemeindepräsident (1978 bis 1984). Mitglied der Arbeitsgruppe Begegnungszentrum Blauehuus.
15. Juli 2021. Gespräch vor Ort

WISLER

Wissler Dieter. Gemeindepräsident von Blauen im Zeitraum 2007-2020.
10. Juni 2021. Gespräch vor Ort.

Laufenburg

BRANDENBERGER

Brandenberger Kurt. Co-Leiter der Arbeitsgruppe Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg, ehemaliger Präsident Bewohnerverein.

17. Juni 2021. Gespräch vor Ort.

SCHNEIDER

Schneider Philipp. Bauberater Denkmalpflege Kanton Aarau.

16. August 2021. Zoom-Gespräch.

SCHRANER/MÜLLER

Schraner Meinrad. Stadtrat, Vizeammann.

Müller Christian. Stellvertreter Leiter Bauverwaltung.

2. Juni 2021. Gespräch vor Ort.

Lichtensteig

FLURY

Flury Moritz. Für Lichtensteig zuständiger Denkmalpfleger, Mitglied der Altstadtkommission.

14. Juli 2021. Zoom-Besprechung.

LAMPRECHT

Lamprecht Werner. Eigentümer einer Altstadtliegenschaft und Teilnehmer eines Gassenclubs.

1. Juli 2021. Gespräch vor Ort.

MÜLLER (a)

Müller Mathias. Gemeindepräsident. Mitglied der Altstadtkommission.

15. Juni 2021. Gespräch vor Ort.

Wiedlisbach

EBENER/GOLDSCHMIDT

Ebener Philippe. Gemeinderat Ressort Altstadt sowie Präsident a. i. der Städtlikommission.

Goldschmidt Oliver. Mitglied der Städtlikommission sowie Mitglied des Altstadtkomitees.

16. Juni 2021. Gespräch vor Ort.

MÜLLER (b)

Müller Daniel. Architekt und ehemaliges Mitglied der Städtlikommission.

10.8.2021. Telefongespräch.

NYFELER ET AL.

Nyfeler Res. Ehemaliger Gemeinderat Ressort Altstadt sowie ehemaliger Präsident der Städtlikommission.

Bolliger Daniel. Mitglied der Städtlikommission.

Goldschmidt Oliver. Mitglied der Städtlikommission sowie Mitglied des Altstadtkomitees.

3. August 2021. Gespräch vor Ort.

II Auszug Tabelle Fallauswahl

Folgende Tabelle zeigt jene Gemeinden, die für die Fallauswahl geprüft wurden. Für die Fallsuche wurden sämtliche Gemeinden geprüft, die das Team Netzwerk Altstadt von EspaceSuisse (ehemals Netzwerk Altstadt) beraten hat. Ergänzend wurden Beispielsammlungen durchgeschaut, im Internet recherchiert sowie einzelne informelle Telefongespräche geführt, um die Falleignung zu klären.

Zahlen zur Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung und zur Leerwohnungsziffer (LWZ) stammen aus BFS 2021c. Letztere ist nicht bei allen Gemeinden aufgeführt, sondern nur bei der engeren Auswahl. Basierend auf den zur Verfügung stehenden Angaben und allenfalls kurz im Internet gesichteten Grundlagen wurden sämtliche Fälle auf ihre Eignung geprüft und kommentiert (Kommentarspalte nicht enthalten). Daraus abgeleitet wurde eine grobe Bewertung. Hierbei handelt es sich nicht um eine exakte Gewichtung aller Faktoren, sondern um eine resultierende subjektive Einschätzung auf Basis der zur Verfügung stehenden Informationen. Gründe für die Nichteignung der meisten Beispiele sind folgende:

- Zu später Startzeitpunkt der Entwicklung
- Nur Punktmassnahmen/Fehlen eines umfassenden Konzepts
- Zu grosse Gemeinde oder zu hohe Wohnnachfrage
- Starkes Bevölkerungswachstum
- Keine idealtypische Problemlage/andere Schwerpunktthemen

Es versteht sich von selbst, dass diese Bewertung eine Grobbeurteilung ist und keine vertiefte Analyse der einzelnen Gemeinden möglich war.

Gemeinde	Kt.	Bev. 2019	Veränderung Bev 2010-19	LWZ	Ungefährer Startzeitpunkt (evtl. Beratung o.Ä.)	geeignetes Fallbeispiel
Aarberg	BE	4632	13.3		2011	5 nein
Aarburg	AG	8376	19.7			4 eher nein
Altdorf	UR	9537	7.6		2010	5 nein
Altstätten	SG	11877	9.8		2010	4 eher nein
Andelfingen	ZH	2247	20.8		2016	5 nein
Arbon	TG	14796	8.5		2010	4 eher nein
Baar	ZG	24617	13		2018	5 nein
Bad Ragaz	SG	6264	17.1		2018	5 nein
Bad Zurzach	AG	4365	5.5			4 eher nein
Bellinzona	TI	43279	7.5		2017	5 nein
Belmont-sur-Lausanne	VD	3774	12.1			4 eher nein
Beringen	SH	4925	32.3		2014	5 nein
Beromünster	LU	6624	13.3			5 nein

Biel	BE	55602	8.6		2015	5 nein
Blauen	BL	699	2	0.28	2012	2 eher ja
Bottmingen	BL	6783	11		2018	5 nein
Boudry	NE	6237	25.1		2017	5 nein
Bremgarten	AG	8211	10.3	3.39		4 eher nein
Brig	VS	13079	4.9		2014	4 eher nein
Brugg	AG	12575	8.4		2019	5 nein
Bülach	ZH	21372	22		2017	5 nein
Burg	AG	1000	-0.9	7	2014/15 (?)	3 mittel
Degersheim	TG	4121	5.5		2017	5 nein
Delémont	JU	12566	8		2012	4 eher nein
Diessenhofen	TG	4042	17.7			5 nein
Dietwil	AG	1333	10			5 nein
Dornach	SO	6849	10.4		2017	5 nein
Eglisau		5339	26.6			5 nein
Einsiedeln	SZ	16106	12		2014	5 nein
Elgg	ZH	4942	12.7		2015	5 nein
Erlach	BE	1388	11.5		2016	5 nein
Frauenfeld	TG	25781	10.7		2013	4 eher nein
Fribourg	FR	38197	9.5			5 nein
Glarus	GL	12511	2.8		2017	5 nein
Gossau	SG	18108	1.9	3.22	2013	3 mittel

Grenchen	SO	17468	9.7		2020	4 eher nein
Herisau	AR	15763	3.5		2018	5 nein
Herzogenbuchsee	BE	7255	7.2		2011	4 eher nein
Huttwil	BE	5004	6.4		2014/ 2019	5 nein
Kaiserstuhl	AG	434	4.3	5.08	2014	3 mittel
Klingnau	AG	3536	14.1			3 mittel
Knutwil	LU				2019	5 nein
Kreuzlingen	TG	22188	13.5		2014	5 nein
Lachen	SZ	8883	13.2		2016	5 nein
Langenthal	BE	16066	4.7			5 nein
Laufen	BL	5643	8.5		2011	5 nein
Laufenburg	AG	3680	15.3	1.81	2013	2 eher ja
Laupen	BE	3168	12.6			5 nein
Lenzburg	AG	10822	30.4			5 nein
Lichtensteig	SG	1896	-1.5	3.19	2010	1 ja
Liestal	BL	14391	5.8		2010	4 eher nein
Lugano	TI	62615	3.9		2018	5 nein
Manno	TI	1305	5.2			5 nein
Mellingen	AG	5772	24.2			4 eher nein
Mels	SG	9561	2.4		2014	4 eher nein

Morges	VD	15844	7.5		2019	5 nein
Neuhausen	SH	10467	2.8		2018	5 nein
Nidau	BE	6'872	1.2	1.38		5 nein
Neunkirch	SH	2326	19.7	1.26	2013	4 eher nein
Oftringen		14'101	14.5	5.26		5 nein
Plaffeien	FR	3'621	4.04	0.33	2018	5 nein
Porrentruy	JU	6563	-1.9		2006	4 eher nein
Prangins	VD	4085	5.3			4 eher nein
Pratteln	BL					5 nein
Pully	VD	18458	7.8		2012	4 eher nein
Rheinfelden	AG	13503	12.9			5 nein
Richterswil	ZH	13632	10.4		2014	4 eher nein
Riggisberg	BE	3002	5.7			5 nein
Romanshorn	TG	11267	15.3		2020	5 nein
Romont	FR	5366	17		2018	5 nein
Sarnen	OW	10458	4.9		2018	5 nein
Schänis (Ortsteil Unterdorf)	SG	3876	9.8	0.98		4 eher nein
Schaffhausen	SH	36604	4.8	1.13		5 nein
Schmitten	FR	4037	6.2			5 nein
Schwyz	SZ	15239	5.7		2018	5 nein
Sempach	LU	4208	4.4		2011	4 eher nein
Siebnen	SZ				2017	5 nein
Spiez	BE	12870	3.2		2015	5 nein
Stans	NW	8254	3.7		2014	
Stettlen	BE				2020	5 nein
Sursee	LU	10195	14		2013	4 eher nein
Thun	BE	43632	2.4		2011	5 nein
Villeneuve	VD	5763	16.9		2017	5 nein

Waldenburg	BL	1103	-9	2.26	2019	5 nein
Weinfeldern	TG	11602	11.7		2014	5 nein
Wiedlisbach	BE	2375	9	2.4	2013	2 eher ja
Wil	SG	24159	7		2013	5 nein
Wilderswil	BE	2669	6.7		2018	5 nein
Zofingen	AG	11861	9.8		2009	5 nein

III Übersicht Fragen Expertengespräche

Die in dieser Arbeit verwendeten Informationen wurden den Experten zur Prüfung gestellt. Von den meisten Gesprächen bestehen Audioaufzeichnungen sowie Notizen. Diese sind allerdings lediglich als Nachweis beim Autor.

Mögliche Fragen Politik oder Verwaltung (= allgemeiner nicht ortsspezifisch angepasster Fragebogen) → diese wurden fallspezifisch geschärft/präzisiert.

- Ihre Gemeinde ist seit Zeitpunkt X an der Altstadtentwicklung dran. Was war der Auslöser? Anders formuliert: Lässt sich ungefähr rekonstruieren, warum man zu diesem Zeitpunkt gesagt hat: «So geht es nicht weiter.»? (*oder gab es gar keinen eigentlichen Startpunkt?*)
- Hat die Gemeinde, als der Prozess in Angriff genommen wurde, Sofortmassnahmen umgesetzt (im Bereich Wohnen, oder auch in anderen Bereichen)? Mit welcher Wirkung?
- Ein wesentlicher strategischer Eckpunkt in der gewählten Gemeindestrategie ist das Wohnen. Wie beurteilen Sie die Wirkung bisher umgesetzter Massnahmen?
 - o Welche weiteren Massnahmen wurden in Erwägung gezogen, aber nicht weiterverfolgt?
 - o Und wie ist der Bezug zu Massnahmen aus anderen Bereichen (z.B. Detailhandel/Zentrumsbelebung...)
- Wie ist das Zusammenspiel zwischen der Gemeindepolitik und der Bevölkerung: Stützt diese die Entwicklung und wie wird sie miteinbezogen? Gibt es einen Altstadtverein o.Ä.?
- Anschlussfrage: Und wie sieht es bei den Eigentümer/-innen aus?
- Gab es Brüche in ihrem bisherigen Prozess: sei dies in Form von Phasen, wo die Altstadtentwicklung eher geruht hat oder in Form von Strategiewechseln? Was ist aus Ihrer Sicht die Ursache, dass es diese gegeben/nicht gegeben hat?
- Welche Rolle spielten Konflikte am Prozessanfang oder auch im Verlaufe des Entwicklungsprozesses? Gab/gibt es diese und sind sie eher lähmend oder förderlich?
 - o Gibt es (laute) Kritiker/-innen der aktuellen Altstadtpolitik: Wer/warum?
- Wer sind die wichtigen Akteurinnen und Akteure im Prozess?
- Gibt es eine interne oder externe Person/Institution, welche den Prozess ganz oder teilweise begleitet hat? Wie relevant war dies für den (erfolgreichen) Verlauf?
- Evtl. Frage zur Rolle der Denkmalpflege sowie zur Sozialhilfethematik
- Wie untersuchen Sie, ob/wie die Massnahmen funktionieren?
- Im Nachhinein ist man oftmals schlauer: Gibt es Elemente/Massnahmen, die Sie im Rückblick die Sie im Rückblick ändern würden?

IV Vorschlag Kurzbefragung Eigentümer/-innen

Vorschlag

Kurzbefragung von Eigentümer/-innen, um herauszufinden, warum sie in den vergangenen Jahren in ihre Altstadt-Liegenschaft investiert haben. Die Gemeinde erhält so ein Stimmungsbild, was die Beweggründe für die Investitionen waren und ob etwas von den jeweiligen Entwicklungsbemühungen im Altstadtbereich wahrgenommen wird.

Vorgesehen ist eine «Tiefenbohrung» in Laufenburg und Lichtensteig und in Wiedlisbach. In Blauen handelt es sich um eine sehr begrenzte Anzahl Liegenschaften, so dass ein direkterer Link mit den Massnahmen hergestellt werden kann und keine Befragung notwendig erscheint.

Es wird vorgeschlagen, je Gemeinde in der Grössenordnung 5-8 Eigentümer/-innen zu befragen. Es resultiert somit ein Stimmungsbild (≠systematische vollständige Erhebung).

Anforderungen

- Vorzugweise Eigentümer/-innen von Liegenschaften, welche eine Wohnnutzung haben bzw. in diese investiert wurde.
- Der Zeitpunkt der Investition sollte zeitgleich oder im Nachgang zum Altstadt-entwicklungsprozess stattgefunden haben, so dass ein theoretischer Bezug möglich wäre.
- Umfang der durchgeführten Arbeiten kann beliebig sein (einfache bis umfassende Renovation/Investition)
- Ob „kleiner“ privater oder institutioneller Eigentümer spielt keine Rolle.

Vorschlag Fragen:

1. Sie haben in den letzten ca. fünf Jahren in Ihre Altstadt-Immobilie in der Gemeinde XY investiert. Aus welchen Gründen haben Sie sich zu diesem Zeitpunkt für eine Investition entschieden?
Anschlussfrage: Was war ungefähr der Umfang der Arbeiten («Pinsel-Renovierung», umfassende Sanierung...)
2. Sind Sie über die Aktivitäten der Gemeinde im Altstadtbereich der letzten Jahre im Bild? Falls ja: Was sind Entwicklungen, die sie mitbekommen haben?
3. Haben Sie diese Entwicklungen allenfalls auch bzgl. der Investition in Ihre Liegenschaft beeinflusst?
4. Optionale Zusatzfrage I: Hatten Sie mit der Städtlikommission zu tun? Wie waren die Erfahrung - Wie unkompliziert/hilfreich haben Sie die Projektentwicklung in der Gemeinde erlebt?
5. Optionale Zusatzfrage II: Wo sehen Sie bei der Altstadtpolitik der Gemeinde verbesserungspotential – was würden Sie sich wünschen?

Form der Kurzbefragung

Telefonisch hat den Vorteil, dass die Fragen nacheinander gestellt werden → man wird bei Frage 1 nicht von den Fragen 2 oder 3 beeinflusst. Geschätzte Telefondauer: 7-10 Min.

Alternativ könnten die Fragen auch **schriftlich** (per E-Mail) gestellt werden. Die Antworten wären allenfalls überlegter. Gleichwohl wird dann evtl. die Neigung da sein, automatisch einen Bezug zu den Massnahmen der Stadt/Gemeinde herzustellen.

Eigenständigkeitserklärung



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Eigenständigkeitserklärung

Die unterzeichnete Eigenständigkeitserklärung ist Bestandteil jeder während des Studiums verfassten Semester-, Bachelor- und Master-Arbeit oder anderen Abschlussarbeit (auch der jeweils elektronischen Version).

Die Dozentinnen und Dozenten können auch für andere bei ihnen verfasste schriftliche Arbeiten eine Eigenständigkeitserklärung verlangen.

Ich bestätige, die vorliegende Arbeit selbständig und in eigenen Worten verfasst zu haben. Davon ausgenommen sind sprachliche und inhaltliche Korrekturvorschläge durch die Betreuer und Betreuerinnen der Arbeit.

Titel der Arbeit (in Druckschrift):

"Die verwinkelten Gassen der Altstadtentwicklung". Untersuchung vier kleiner Gemeinden, welche auf die Wohnnutzung gesetzt haben.

Verfasst von (in Druckschrift):

Bei Gruppenarbeiten sind die Namen aller Verfasserinnen und Verfasser erforderlich.

Name(n):

Inneman

Vorname(n):

Florian

Ich bestätige mit meiner Unterschrift:

- Ich habe keine im Merkblatt „[Zitier-Knigge](#)“ beschriebene Form des Plagiats begangen.
- Ich habe alle Methoden, Daten und Arbeitsabläufe wahrheitsgetreu dokumentiert.
- Ich habe keine Daten manipuliert.
- Ich habe alle Personen erwähnt, welche die Arbeit wesentlich unterstützt haben.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Arbeit mit elektronischen Hilfsmitteln auf Plagiate überprüft werden kann.

Ort, Datum

Riehen, 27. August 2021

Unterschrift(en)

Bei Gruppenarbeiten sind die Namen aller Verfasserinnen und Verfasser erforderlich. Durch die Unterschriften bürgen sie gemeinsam für den gesamten Inhalt dieser schriftlichen Arbeit.

Kontakt

ETH Zürich
Netzwerk Stadt und Landschaft NSL (HIL H 37.4)
MAS-Programm in Raumplanung 2019/21
Stefano-Frascini-Platz 5
CH-8093 Zürich

www.masraumplanung.ethz.ch