



Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg

Konzept



Laufenburg, im Oktober 2015

**Stadtrat Laufenburg
Arbeitsgruppe Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt**



Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg

Einleitung

Die Schweizerischen Altstädte sind in einem steten Wandel begriffen. Die mittelalterliche Handwerkerstadt hat sich im Laufe der Jahrhunderte in eine Einkaufstadt geändert. Heute läuft der Handel in der Altstadt immer schlechter, die Geschäfte haben sich an den Rand der Altstädte verzogen und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung ist total verändert. Die Altstadt kann sich nicht mehr über den Handel definieren. Handel und Handwerk sind nicht mehr in der Lage, den Fortbestand der Altstadt zu garantieren, Liegenschaftsbesitzer bekunden Mühe, den anstehenden Unterhalt und die Renovierungen zu finanzieren.

Wäre die Altstadt irgendein Quartier, so könnte man dieser Entwicklung unter dem Vorzeichen der sich selbst regulierenden Marktkräfte ihren Lauf lassen. Aber eine Altstadt ist nicht irgendein Quartier. Die Altstadt ist ein bedeutendes, identitätsstiftendes Kulturdenkmal und trägt entscheidend zum Lebensgefühl der heutigen und kommenden Generationen bei. Die Altstadt muss neu positioniert und neu belebt werden, damit sie langfristig ihre Funktion erfüllen kann.

Aber was soll an die Stelle von Gewerbe und Handel treten? Welche Nutzungen sind künftig in der Altstadt möglich und sinnvoll? Wie soll das Ganze finanziert werden? Wie stellt sich die Situation in der Altstadt von Laufenburg dar? Was muss zur Entwicklung der Altstadt getan werden, damit die wertvolle historische Bausubstanz erhalten werden kann?

Das sind Fragen, die im Rahmen der Leitbildentwicklung im Jahre 2013 von einer breiten Schicht von Mitwirkenden geäußert wurden. Der Ruf nach einer „Nutzungsplanung Altstadt“ wurde laut.

Der Stadtrat hat diesen Gedanken aufgenommen und das Thema als Sofortmassnahme planen lassen, umgehend genehmigt und zur Umsetzung freigegeben.

Zielsetzung

„Mit gezielten Massnahmen wird sichergestellt, dass...

- *einerseits die Altstadt von Laufenburg den Besitzern und Bewohnern attraktive, zeitgemässe Nutzungen in Bezug auf ihre ökonomischen, ökologischen, gesellschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse bietet,*
- *andererseits wird die Altstadt von Laufenburg weiterentwickelt, indem die wertvolle historische Bausubstanz sowie die Altstadt als Kulturgut für künftige Generationen bewahrt und gesichert wird.“*

Konzeptentwicklung

Die vom Vizeamann präsierte Arbeitsgruppe sorgte mittels einer detaillierten Erfassung von Schlüsseldaten für alle Liegenschaften der Altstadt von Laufenburg und durch Kontakte mit Spezialisten, den Behörden des Kantons Aargau und Vertretenden anderer Altstädte für eine solide Wissensbasis.

Die Resultate der Konzeptentwicklung sind dann durch eine rund 25 Personen umfassende, erweiterte Arbeitsgruppe in zwei Workshops diskutiert, kritisch bewertet, kommentiert und ergänzt worden. Als Mitglieder der erweiterten Arbeitsgruppe wurden Vertretende verschiedener an der Altstadt interessierten Gruppierungen eingeladen.

Nutzungs- und Entwicklungskonzept

Grundszenario

Die Konzeptentwicklung geht von einem Grundszenario für die Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft der nächsten 20 Jahre aus, das wie folgt charakterisiert ist:

- Altstädte gelten grundsätzlich auch weiterhin als bedeutende, identitätsstiftende Kulturdenkmäler
- Die wirtschaftliche Lage in der Schweiz bleibt weiterhin gut
- Ein Immobiliencrash findet nicht statt



- Die Bevölkerung der Schweiz nimmt nicht mehr so stark zu, wie in den letzten Jahren
- Das Durchschnittsalter der Schweizer-Bevölkerung nimmt weiter zu
- Die Sozialwerke funktionieren weiterhin befriedigend
- Die Individualisierung der Gesellschaft geht weiter
- Der Anspruch auf immer mehr Wohnraum pro Person nivelliert sich
- Verdichtetes Bauen wird auch in unserer Region zur Norm
- Die Virtualisierung geht in vielen Lebensbereichen weiter
- Die Schweiz bekennt sich weiterhin zu einer gemässigten politischen Aufgeschlossenheit und Offenheit

Leitnutzung

Definition

*Unter „Leitnutzung“ verstehen wir die hauptsächliche, prägende und nachhaltige Nutzungsart im Rahmen eines realistischen Nutzungsmixes (Leit- und Neben-
nutzungen)*

Bei allen Entscheidungen über die künftigen Belange der Altstadt muss geprüft werden, ob diese die Leitnutzung unterstützen, oder ob durch Schwächung der Leitnutzung die Entwicklung der Altstadt gefährdet werden könnte.

Für die Altstadt von Laufenburg denkbare Leitnutzungen sind:

- Wohnen
- Arbeiten (Gewerbe, Dienstleistungen)
- Verkaufen/Einkaufen
- Zentrumsfunktion
- Tourismus, Events (Grossveranstaltungen)

Die Leitnutzung für die Altstadt von Laufenburg ist: WOHNEN

Die eingehende Analyse der Leitnutzung „Wohnen“ und aller Alternativen haben zu diesem eindeutigen Resultat geführt. Bei keiner anderen Nutzungsart konnte ein Potential identifiziert werden, mit dem die eingangs definierte Zielsetzung besser erreichbar wäre.

Nutzersegmente

Wohnen ist nicht gleich wohnen!

Bei der Bestimmung attraktiver Nutzersegmente geht es darum, einerseits herauszuarbeiten, für welche Bewohnergruppen die Altstadt attraktive Angebote machen kann und andererseits, welche Bewohnergruppen für die Nachhaltigkeit der Altstadterhaltung und -entwicklung besonders interessant sind.

Nutzersegmente der Leitnutzung „Wohnen“:

- **Singles** (Einkommenshaushalte)
- **Doppelverdiener ohne Kinder** (Double Income No Kids, DINKs)
- **Familien mit Kindern**
- **Senioren**

Diese Nutzersegmente sind aus den Untersuchungen der Arbeitsgruppe als die Attraktivsten hervorgegangen. Es handelt sich um Bevölkerungsgruppen, von denen erwartet werden kann, dass sie gepflegtes Wohnen schätzen, ihren Wohnort bewusst wählen, bereit sind, sich in die Wohngemeinschaft einzufügen und auch über die finanziellen Mittel verfügen, um die von ihnen bewohnte Bausubstanz in guten Zustand zu halten.

Diese Nutzersegmente sollen mit geeigneten Mitteln besonders gefördert werden.

Das Konzept benennt den anvisierten Zielmix als „**gemischtes Wohnen**“. Damit soll ausgedrückt werden, dass eine intakte, gemischte Bewohnerschaft in der Altstadt gewünscht wird. Neben den zu fördernden Bewohnersegmenten haben auch weitere Bewohnersegmente ihren Platz.



Nebennutzungen

Wohnen allein kann es jedoch nicht sein. Neben dem Wohnen gehören auch weitere Aktivitäten zur Altstadt. Allerdings sind diese gut auf die Leitnutzung „Wohnen“ abzustimmen. Solche Nebennutzungen sind unten aufgelistet. Die Liste ist ergänzt durch Hinweise bezüglich dem ihnen zukommenden Stellenwert und den idealen Standort:

- Pflegeinstitutionen → ausserhalb Altstadt
- Handel → limitiert durch Markt
- Gewerbe, Handwerk → limitiert durch Markt, Bedarf (Wohnen) nur stilles Gewerbe
- Atelier, Kreativwirtschaft → wertvolle Ergänzung, Nutzung Erdgeschoss → erwünscht
- Dienstleistungen → nur Dienstleistungen mit positivem Image
- Büro → passende Kleinunternehmungen, z.B. Arbeiten und Wohnen
- Zentrumsfunktionen → erwünscht wegen Bedeutung als Bezirkshauptort
- Gastgewerbe → realistisch ist z.B. Quartierbeiz und gehobene Gastronomie
- Events → Altstadt nicht überfordern, Zusammenhang mit Tradition
- Tourismus → sanfter Tagestourismus, Hotelangebot, etwa heutiges Niveau
- Kultur, Museen → keine Veränderung angestrebt
- Bildung → Kindergarten, Erwachsenenbildung, Freizeitangebot Kinder

Als die mit dem „gemischten Wohnen“ kompatiblen und deshalb zu fördernden Nebennutzungen wurden erkannt:

- **Zentrumsfunktionen**
- **Dienstleistungen**
- **Büro**

Auch bezüglich der Nebennutzungen gilt: Einige der nicht priorisierten Nebennutzungen haben natürlich weiterhin ihre Berechtigung in der Altstadt. Sie tragen Wichtiges zur Ausgestaltung einer lebens- und liebenswerten Altstadt bei.

Entwicklungsszenario : „Wohnen“ als Leitnutzung, „gemischtes Wohnen“	
Mit gezielten Massnahmen wird der folgende Nutzungsmix aktiv gefördert:	
Leitnutzung	Wohnen
Nutzersegmente	Singles
	Doppelverdienende ohne Kinder
	Familien mit Kindern
	Senioren
Nebennutzungen	Dienstleistungen (mit positivem Image)
	Büro
	Zentrumsfunktionen

Bemerkung:

Es wird ein Nutzungsmix angestrebt, der einen grossen Anteil an Bewohnenden enthält, die aus Freude an der Altstadt hier wohnen und nicht nur, weil hier billiger Wohnraum anzutreffen ist. Der Mix soll aber so beschaffen sein, dass die Altstadt als Ganzes einer „funktionierenden“ Lebensgemeinschaft Raum bietet: Alt und Jung sollen vertreten sein, Vermögende und weniger Vermögende, Kreative und Innovative neben Ruhe- und Heimatsuchenden. Entscheidungen und Aktivitäten, die die Attraktivität der Altstadt für diesen Nutzungsmix schmälern, sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Massnahmen

30 Massnahmenvorschläge sind in den Arbeitsgruppen erarbeitet und intensiv auf Machbarkeit und Nutzen geprüft worden. Sie gliedern sich in die Themen

- *Werbung, Marketing, Entwicklung*
- *Finanzen, Wirtschaft*
- *Bauen, Denkmalschutz*



- Wohnlichkeit
- Zusammenleben, Kultur, Soziales, Tourismus
- Verkehr

Das identifizierte Massnahmenpaket ist leider viel zu umfangreich und kann kurzfristig mit den zur Verfügung stehenden knappen Ressourcen nicht umgesetzt werden. Eine effektive Umsetzung verlangt jedoch nach einem ausgewogenen Bündel von Massnahmen.

Deshalb wurden zur Verdichtung der Massnahmen folgende Kriterien angewendet:

- Unterscheidung zwischen Initial- und Folgemaassnahmen (zeitliche Staffelung)
- Initialmassnahmen: „Early wins“, oder hohe Hebelwirkung bezüglich der Zielerreichung
- Hohe Flexibilität bei der Umsetzung. Wenig erfolgreiche Massnahmen verändern, oder ersetzen. Kritisches Aktivitätsniveau erreichen, um den Veränderungsprozess nachhaltig in die Zielrichtung zu lenken.
- Leistungsfähiges Controlling

Vorschlag der umzusetzenden Initialmassnahmen

Gemeinsam mit dem Stadtrat sind die folgenden Massnahmen definiert worden:

Nr.	Massnahme
1	Überarbeitung Bau- und Nutzungsordnung BNO Die BNO darf nicht als Umbauverhinderungspapier wirken. BNO Altstadt wenn möglich kürzer und verständlicher neu fassen. Die Gemeinde unterstützt und fördert Bauvorhaben in der Altstadt. Die weitere Entwicklung der Altstadt als zeitgemässe Wohnstadt soll durch die BNO unterstützt werden. Die Bauprozesse werden transparent und nachvollziehbar gestaltet und kommuniziert.
2	Vermarktung und Beteiligung Die Altstadtliegenschaften sollen aufgewertet werden, indem die Gemeindeinstanzen eine aktive Rolle im Immobilienverkehr einnehmen. Ziele sind: Reduktion der Leerwohnungsbestandes und des Sanierungsbedarfs. Bauberatung und Baubegleitung gehören ebenfalls zu den einzusetzenden Methoden. Dazu sind die benötigten Mittel (Merkblätter, Checklisten, Beratungsressourcen) bereitzustellen. Mitentscheidend für die Zufriedenheit der Bauwilligen ist die frühzeitige Kontaktnahme mit den Baubehörden. Die Vermittlung von Finanzierungsberatung bildet einen weiteren Teil des Beratungsangebotes.
3	Gestaltung und Bepflanzung Der Verbesserung des Erscheinungsbilds und der Wohnlichkeit muss volle Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die Aussenräume sind für die Altstadtbewohner und Interessenten sehr wichtig. Sinnvolle Nutzungen der öffentlichen Räume für die Bewohner sind zu fördern. Als erste Massnahme könnten beispielsweise brachliegende Schaufenster von Künstlern und Gestaltern genutzt werden.
4	Zentrum Hinterer Wasen Das sanierte alte Grundbuchamt mit Anbau werden eine Zentrumsfunktion (Gemeindeverband) erhalten. Der Umbau/Neubau muss die relevanten Zonenanforderungen erfüllen. Die Liegenschaft gehört zum Finanzvermögen. Die Investitionen dürfen keine Steuergelder binden. Die Synergien mit den Projekten Wärmeverbund Altstadt und Werkleitungen/ Oberflächengestaltung 2. Bauetappe sind zu optimieren. Der Projektverlauf muss möglichst bewohnerverträglich erfolgen.
5	Wärmeverbund Altstadt Der Wärmeverbund Altstadt mit der Heizzentrale im sanierten alten Grundbuchamt soll die Liegenschaften mit "erneuerbarer Energie" versorgen. Der Wärmeverbund wird als eigenständiges Energiewerk aufgebaut und geführt. Es dürfen keine Steuergelder gebunden



Nr.	Massnahme
	werden. Die Bauetappen werden durch die anschlusswilligen Liegenschaftsbesitzer bestimmt. Die Synergien mit den Projekten Zentrum Hinterer Wasen und Werkleitungen/Oberflächengestaltung 2. Bauetappe sind zu optimieren. Der Projektverlauf muss möglichst bewohnerverträglich erfolgen.
6	Grimmer-Liegenschaft Die Liegenschaft bildet ein für die Laufenburger Altstadt wichtiges und markantes Ensemble. Es muss deshalb schon heute begonnen werden, die künftige Nutzung mit der generellen Altstadtplanung in Übereinstimmung zu bringen. Entsprechende Studien sind deshalb unter Einbezug der Ortsbürger vorzunehmen.
7	Werkleitungen/Oberflächengestaltung 2. Bauetappe Werkleitungen und Oberflächen werden in mehreren Etappen erneuert. Im Rahmen der bewilligten 2. Bauetappe werden die Werkleitungen und die Oberfläche im Perimeter hinterer Wasen erneuert. Gleichzeitig werden die für den Wärmeverbund erforderlichen Wärmeleitungen / Liegenschaftsanschlüsse installiert. Die Synergien mit den Projekten Zentrum Hinterer Wasen und Wärmeverbund Altstadt sind zu optimieren. Der Projektverlauf muss möglichst bewohnerverträglich erfolgen.
8	Forum Altstadt Laufenburg Zur Unterstützung und Begleitung der anspruchsvollen Umsetzung soll ein „Forum Altstadt“ gegründet werden, das als Schnittstelle zwischen Stadtrat/Gemeindeverwaltung, Bevölkerung und den Projekten agiert. Sie soll den Kulturwandel, das Umdenken unterstützen und das Image positiv beeinflussen. Die Forumsleitung (Kommission) kümmert sich insbesondere um folgende Themenbereiche: <i>Kommunikation, Werbung:</i> Konkurrenzfähige Altstadt-Angebote an die interessierten Kreise vermitteln. Image-Werbung und Darstellung guter Beispiele. Verbreitung positiver Informationen in regelmässigen Zeitabständen über die Altstadt in den Medien. Promotion des Angebotes bei regionalen Arbeitgebern. <i>Zusammenleben:</i> Hausbesitzer, Bewohner, Veranstalter, Vereine und alle weiteren Nutzer der Altstadt suchen unter Führung der Gemeinde nach Lösungen für Altstadtthemen. Die Leitung des Altstadtforums koordiniert im Auftrag der Gemeinde die Massnahmen und unterstützt deren Umsetzung.

Organisation

Die Umsetzung des Massnahmenpakets wird vom Stadtrat geleitet. Durch Zuweisung des Status einer Kommission und durch Delegation eines Vertreters in die Leitung des Forums Altstadt nimmt er auch Einfluss auf die Tätigkeiten des Forums.

Genehmigt:
Laufenburg, im Oktober 2015

Stadtrat Laufenburg