



Zukunft Altstadt Laufenburg

Die Liegenschaftsbesitzer bestätigen: Die Altstadt Laufenburg hat Potential

Veranlassung

Altstädte sind einem erheblichen Veränderungsdruck ausgesetzt. Mit einem neuen Leitbild und einem Nutzungs- und Entwicklungskonzept für die Altstadt legte die Gemeinde Laufenburg in den Jahren 2013 und 2014 die Basis für eine nachhaltige Altstadtentwicklung. Im Rahmen der Umsetzung dieser Konzepte wandte sich der Stadtrat mit Fragen zu Absichten und Einstellungen bezüglich des Wohnens in der Altstadt an die Liegenschaftseigentümer.

Vorgehensweise

An einer Informationsveranstaltung unter dem Titel „Zukunft Altstadt Laufenburg“ wurden die Teilnehmenden gebeten, den Fragebogen mit 8 Fragen zu beantworten. Gleichzeitig bot sich dabei auch Gelegenheit, weitere Bemerkungen anzubringen sowie Anregungen und Anliegen zu äussern. Nicht anwesende Eigentümer wurden später per Brief aufgefordert, den Fragebogen nachzureichen. Die unter 50% liegende Rücklaufquote konnte dann durch Nachfassaktionen der Forumsleitung Altstadt auf nahezu 100% gesteigert werden.

Resultate der Umfrage

- 75% der Befragten gaben an, ihren Freunden die Altstadt als Wohn- und Lebensraum zu empfehlen und rund 50% zeigten sich bereit, sich für die Neuausrichtung der Altstadt zu engagieren.
- Auf die Frage nach allfälligen Verkaufsabsichten haben vereinzelt Liegenschaftsbesitzer signalisiert, dass sie an einen Verkauf ihrer Liegenschaft denken. Es ist für die Planer und die Behörden wichtig, frühzeitig darüber informiert zu sein, wo sich Handänderungen abzeichnen. Dass sich jedoch – wie gefunden wurde - der Grossteil der Liegenschaften in stabilen Besitzverhältnissen befindet, zeigt jedoch auch, dass Wohnen und Leben in der Altstadt geschätzt wird.
- Bemerkenswert ist auch, dass die Selbsteinschätzung der Eigentümer bezüglich dem Sanierungsbedarf gegenüber der Fremdeinschätzung in einer Studie aus dem Jahr 2014 in der Summe nur wenig abweicht. 2014 schätzten Experten, dass bei rund 40% der Liegenschaften mittlerer bis grosser Sanierungsbedarf besteht. In der aktuellen Befragung gaben 48% der Besitzer an, ihre Liegenschaft sei „nicht, oder nur teilweise auf einem aktuellen Ausbaustandard“.
- Nach den geplanten Investitionen befragt, zeigten die Antwortenden eine überraschend hohe Bereitschaft, in ihre Liegenschaften zu investieren. Daraus kann geschlossen werden, dass viele Besitzer der Meinung sind, dass Renovationen und Modernisierungen sich lohnen. Sie sind - gemäss ihren Aussagen - auch bereit, in den nächsten Jahren zu handeln.
- Leider sehen aber auch 35 % der Liegenschaftsbesitzer Hindernisse bei der Ausführung von Veränderungen an ihren Objekten. Mehrmals wurde die Bau- und Nutzungsordnung BNO genannt, aber auch Probleme bei der Finanzierung und die von ihnen befürchteten tiefen Renditen. Die Gemeindeorgane sind daran, diesen Aussagen nachzugehen und wo immer möglich Verbesserungen anzubringen. Bereits eingeleitet ist die Überarbeitung der BNO im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung.
- Weiter äusserten sich die Antwortenden zu Altstadtfragen wie z.B. das Verkehrs- und Parkregime, die Begehbarkeit der gepflasterten Gassen, oder der Notwendigkeit des Wärmeverbundes.

Schlussfolgerung

Es liegt nun eine Datenbasis vor, die aussagekräftige Informationen zu fast allen Liegenschaften in der Altstadt zusammenfasst und als Grundlage für weitere Entwicklungsschritte bestens geeignet ist.

Das in den Antworten sichtbar gemachte Potential und der gute Wille der Liegenschaftsbesitzer stimmen zuversichtlich, dass die im Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt und im Masterplan der Gemeinde formulierten Ziele auch gemeinsam erreicht werden können.



Basierend auf dieser und weiteren Untersuchungen ist nun die Gemeinde bereit, das von den Stimmbürgern im Februar 2016 angenommene Investitionskonzept in der Altstadt von Laufenburg umzusetzen. Schon in diesen Tagen sollen ausgewählte Liegenschaftsbesitzer per Brief bezüglich ihren Verkaufsabsichten angefragt werden. Allen Liegenschaftsbesitzern wird an dieser Stelle für ihre wertvollen Auskünfte bestens gedankt.

Forumsleitung Altstadt Laufenburg, September 2016