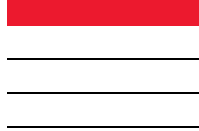


STADT AARAU



WOHNRAUMSTRATEGIE

Für eine offene, durchmischte, vielfältige und dynamische Stadt

Durch den Stadtrat verabschiedet am 5. Juli 2021



Impressum

Trägerin

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektsteuerung

Hanspeter Thür (Stadtrat), Angelica Cavegn Leitner (Stadträtin), Jan Hlavica (Stadtbaumeister), Daniel Müller (Liegenschaften und Betriebe), Margrit Röthlisberger (OBG Sektion Liegenschaften), Anna Borer (Stadtentwicklung)

Projektgruppe Auftragnehmerin

Bietergemeinschaft Zimraum, Stratcraft, SwissREI, SKK Landschaftsarchitekten

Autoren

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH
Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
2	ERKENNTNISSE UND BEGRIFFLICHKEITEN	5
2.1	Erkenntnisse aus Datenanalyse und Interviews.....	5
2.2	Begrifflichkeiten	5
3	ZIELE DER WOHNRAUMSTRATEGIE	7
3.1	Übergeordnete Ziele	7
3.2	Stadtteilziele Wohnraumentwicklung	8
4	HANDLUNGSFELDER	9
4.1	Monitoring	9
4.2	Programmierung	9
4.3	Vorbildfunktion	10
4.4	Vernetzen, Begleiten und Bewegen	11
5	ORGANISATION UND CONTROLLING	12
	ANHANG: MASSNAHMENBLÄTTER	3
A	Datenpool, Stadtteil- und Areal-Dossiers und Stadtteil-Radar	3
B	Stadtteilziele	6
C	Zielvereinbarung	7
D	Ad hoc Kommission für Wohnraumentwicklung	9
E	Gesellschaftsrelevanten Erfolgskriterien (KPIs), «Grundsätze für die WRS-konforme Bewirtschaftung» und WRS-Bericht.....	11
F	Lagebeurteilung	13
G	Runde Tische	14

1 Einleitung

Die Wohnraumstrategie (WRS) der Stadt Aarau hat zum Ziel, die Erweiterung, Erneuerung und Bewirtschaftung des Wohnraumangebots stärker auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Bevölkerung auszurichten. Sie ist ein faktenbasiertes, flexibles und anpassungsfähiges Steuerungsinstrument, mit dem die Stadt dynamisch auf Entwicklungen reagieren kann. Die WRS beruht auf dem Grundsatz, dass eine gute Stadtentwicklung auf attraktiven, gesellschaftlich durchlässigen und durchmischten Stadtteilen aufbaut. Sie setzt sich dafür ein, dass unterschiedliche Zielgruppen passenden und bezahlbaren Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen finden. Die WRS soll allen Einwohnerinnen und Einwohnern zugutekommen und Aarau als Wohn- und Wirtschaftsstandort stärken.

Die WRS entfaltet ihre Steuerungswirkung auf drei Ebenen:

- Die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde übernehmen eine Vorbildfunktion. Sie sorgen in ihrem Portfolio für ein angemessenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen, verfolgen eine sozial nachhaltige Bewirtschaftung und berücksichtigen Wohnbaugenossenschaften und Baugruppen bei der Vergabe von Baurechten.
- Neue Entwicklungen bereichern Stadtteile und Quartiere. Bauträgerinnen und Bauträger werden informiert, wie sich Stadtteile entwickeln und wie sie eine gute Durchmischung mit passenden Angeboten an passenden Lagen fördern können. Zielvereinbarungen sorgen dafür, dass Bauvorhaben zur Stadtteil- und Stadtentwicklung beitragen.
- Mit der Begleitung von Siedlungserneuerungen, der Vernetzung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und Quartierakteuren engagiert sich die Verwaltung dafür, dass Veränderungen sozialverträglich verlaufen und Quartiere aufgewertet werden.

Die WRS ergänzt bestehende Prozesse und Instrumente. Sie wird mit anderen strategischen Instrumenten verknüpft und kann bei Bedarf auf weitere Gemeinden der Region erweitert werden.

Mit der WRS bekennt sich die Stadt Aarau zu einer kooperativen Planungskultur. Massvolle, bedürfnisgerechte und zukunftsgerichtete Wohnraumentwicklung erfordert, dass Politik, Verwaltung, Eigentümerinnen und Eigentümer und Planende am gleichen Strick ziehen.

2 Erkenntnisse und Begrifflichkeiten

2.1 Erkenntnisse aus Datenanalyse und Interviews

Aarau ist ein vielfältiger, vielschichtiger und zugänglicher Wohnort. Die fünf Stadtteile bieten unterschiedliche Wohn- und Lagequalitäten: Das Zentrum lebt von der Altstadt, dem breiten Kultur-, Konsum- und Versorgungsangebot und guten ÖV-Verbindungen. Aarau-Süd besticht mit seinen Gartenstadtqualitäten. Aare-Nord und Rohr sind attraktive Wohnquartiere. Die Telli bietet neben gut zugänglichem Wohnraum einzigartige Nachbarschaftsstrukturen.

Die Bevölkerung schätzt diese Unterschiede. Laut Stadtmonitoring sind knapp drei Viertel der Aarauerinnen und Aarauer mit ihrer Wohnlage zufrieden. Bevölkerungsdaten zeigen, wie gut die Durchmischung in den Stadtteilen funktioniert: Familien leben neben Einpersonenhaushalten, Kinder neben Seniorinnen und Senioren. Es gibt mit Ausnahme des Zentrums keine klassischen «Ankunftsquartiere»: Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger wohnen im ganzen Stadtgebiet neben Alteingesessenen, sei das in Einfamilienhäusern oder in Wohnblöcken.

Die Zu-, Weg- und Umzugsbefragung zeigt, dass Neuzuziehende neben einem lebendigen urbanen Umfeld, dem kleinstädtischen Leben im Grünen und den guten Verkehrsanbindungen oft auch grosszügige und komfortable Wohnungen suchen.

Insertionsdaten zeigen, dass der Aarauer Wohnungsmarkt ab dem mittleren Preissegment eine vergleichsweise breite Auswahl an Wohnungstypen und Lagen bietet. Das Angebot ist auch vergleichsweise zugänglich: Haushalte mit tieferen Einkommen können sich rund ein Viertel der ausgeschriebenen Wohnungen leisten.

Trotzdem gibt es Angebotslücken: Im tiefsten Preissegment fehlen moderne Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, im mittleren Preissegment gibt es kaum Familienwohnungen. Gemäss Wegzugs-Befragung verlassen Haushalte Aarau, wenn sie keine genügend grosse Wohnung finden. Viele Familien ziehen aus der Stadt, weil sie kein Eigentum erwerben können.

Die Akzeptanz für eine Erweiterung des Wohnungsangebots ist recht hoch. Laut Stadtmonitoring werden bauliche Entwicklungen in allen Stadtteilen eher positiv als negativ eingeschätzt. Die Bevölkerung wünscht sich auch ein stärkeres städtisches Engagement für verdichtetes Bauen. Bedingung ist, dass Aarau seinen Kleinstadtcharakter nicht verliert und die unterschiedlichen Stadtteile und Quartiere ihre Identität bewahren.

Was sich verändert bestimmen Eigentümerinnen und Eigentümer. Das Wohnungsangebot in Aarau ist grossmehrheitlich in privater Hand. Institutionelle Anlegerinnen und Anleger halten einzelne Liegenschaften und Siedlungen. Genossenschaften, die Ortsbürgergemeinde und die Einwohnergemeinde sind Nischenplayer.

Der Einfluss der Stadt auf die Gestaltung des Wohnraumangebots ist beschränkt. Die Einwohnergemeinde besitzt kaum eigene Landreserven, die sie bebauen oder im Baurecht abgeben könnte. Die Liegenschaftsverwaltung hat den Auftrag, Wohnungen im Finanzvermögen zu Marktkonditionen zu vermieten. Das Stadtbauamt kann bei Sondernutzungsplanungen Auflagen für Grossprojekte und Transformationsgebiete erlassen. Bei Bauvorhaben in der Regelbauweise muss die Stadt Überzeugungsarbeit leisten.

2.2 Begrifflichkeiten

Die WRS stellt Fragen zur sozialen Durchmischung, zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und zur Berücksichtigung von besonderen Bedürfnissen. Nachfolgend wird kurz ausgeführt, was damit gemeint ist.

Soziale Durchmischung

Eine gute soziale Durchmischung kann auf unterschiedlichen Massstabsebenen gefördert werden: In der Region, in der Stadt, in einem Stadtteil, in einem Quartier, innerhalb einer Siedlung oder in einzelnen Gebäuden. Die WRS setzt auf durchmischte Stadtteile: Sie setzt sich zum Ziel, in jedem Stadtteil eine angemessene Balance zwischen sozial mehr oder weniger heterogenen Gebäuden, Siedlungen und Quartieren zu schaffen.

Für die Förderung einer guten sozialen Durchmischung orientiert sich die WRS an folgenden Grundsätzen:

- Eine gute Durchmischung nach Alter, Haushaltsform und Lebensstil erfordert ein angemessenes Angebot an bedürfnisgerechten Wohnungstypen in passenden Wohnumfeldern.
- Eine gute Durchmischung nach Einkommen erfordert ein angemessenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen mit einem angemessenen Preis-/Leistungsverhältnis in Miete und Eigentum.
- Eine gut durchmischte Nachbarschaft erfordert Raum für gemeinnützige Wohnbauträger und Baugruppen, die sich explizit für die Aneignung und gemeinsame Nutzung ihrer Umfelder engagieren.
- Die gute Durchmischung nach Herkunft oder Nationalität erfordert Weitsicht bei der Bewirtschaftung.

Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum heisst nicht zwingend preisgünstiger Wohnraum. In der Wohnungswirtschaft gelten Mieten, die maximal ein Drittel eines Haushaltseinkommens ausmachen, als tragbar. Auch die WRS definiert bezahlbaren Wohnraum anhand der Kaufkraft der Haushalte, geht dabei aber nicht an die Grenze der Tragbarkeit: Bezahlbare Mietwohnungen kosten für Haushalte mit tiefen Einkommen weniger als ein Drittel, für die übrigen Haushalte weniger als ein Viertel eines Haushalseinkommens. Bezahlbare Eigentumswohnungen haben Eigenkapital- und Tragbarkeitsanforderungen, die auch junge Familien mit mittleren Einkommen erfüllen können.

Für die Förderung von bezahlbaren Wohnungen orientiert sich die WRS an folgenden Grundsätzen:

- Passende bzw. belegungsgerechte Angebote entsprechen der «Zimmer-minus-eins»-Regel: Ein Einpersonenhaushalt sollte sich eine Zweizimmerwohnung leisten können, ein Paar eine Dreizimmerwohnung, eine Familie mit einem Kind eine Vierzimmerwohnung usw.
- Bezahlbarer Wohnraum – auch für Haushalte mit bescheidenen Einkommen – kann von Privaten, Institutionellen Anlegerinnen und Anlegern, gemeinnützigen Trägerschaften, der Ortsbürgergemeinde oder der Einwohnergemeinde bereitgestellt werden. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung hängt nicht davon ab, ob sie in Kostenmiete oder als Renditeobjekt erstellt wird.

Wohnraum für alle – auch für besondere Bedürfnisse

Wohnraum für alle erfordert auch Wohnungen für anspruchsvolle Zielgruppen. Personen in schwierigen Lebenslagen oder mit besonderen Bedürfnissen – etwa pflegebedürftige Personen, psychisch und physisch beeinträchtigte Personen, aber auch Studierende, Patchwork-Haushalte oder kinderreiche Familien – werden auf dem Wohnungsmarkt oft benachteiligt. Die WRS ermutigt die Erstellung, Bewirtschaftung und den Betrieb von Angeboten für Haushalte mit besonderen Bedürfnissen in passenden Wohnumfeldern.

Für die Förderung von Wohnraum für alle orientiert sich die WRS an folgenden Grundsätzen:

- Bei Neuentwicklungen werden Wohnraumangebote für Haushalte mit spezifischen Bedürfnissen ermutigt.
- Bei Erneuerungen wird der Erhalt von Wohnformen für spezifische Bedürfnisse ermöglicht.

3 Ziele der Wohnraumstrategie

3.1 Übergeordnete Ziele

Die WRS verfolgt vier übergeordnete Ziele:

- **Eine offene Stadt:** Politik und Verwaltung setzen sich dafür ein, dass Umzüge innerhalb der Stadt attraktiv bleiben, und dass Aarau auch für Zuzügerinnen und Zuzüger zugänglich bleibt.
- **Eine durchmischte Stadt:** Politik und Verwaltung setzen sich dafür ein, dass bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen für unterschiedliche Zielgruppen erstellt und erhalten wird und ermutigt die Entwicklung von Angeboten für neue Wohnformen.
- **Vielfältige Stadtteile und Quartiere:** Politik und Verwaltung setzen sich dafür ein, dass die unterschiedlichen Wohn- und Umfeldqualitäten der Stadtteile und Quartiere gestärkt werden und ihr Charakter erhalten bleibt.
- **Eine dynamische Stadt:** Politik und Verwaltung setzen sich für kooperative Planungsprozesse, eine nachhaltige Wohnraumentwicklung und eine kontextsensible bauliche Verdichtung ein.



3.2 Stadtteilziele Wohnraumentwicklung

Die übergeordneten Ziele der Wohnraumstrategie werden in Form von Stadtteilzielen Wohnraumentwicklung umgesetzt, die bei Bauvorhaben, der Bewirtschaftung und Investitionen in Wohnumfelder berücksichtigt werden. Die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung werden vom Stadtrat in Abstimmung mit der Legislaturplanung alle vier Jahre festgelegt. Bei der Formulierung der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung werden Entwicklungen zu folgenden Kriterien beurteilt:

«Offene Stadt»

- **Der Stadtteil ist offen und durchlässig:** Entwickelt sich der Anteil der Um- und Zuziehenden, die sich im Stadtteil niederlassen, wie erwünscht oder braucht es Korrekturen?
- **Grössere Entwicklungen richten sich auch an Einheimische, die ihre Wohnsituation optimieren möchten:** Entspricht das Verhältnis von Neuzuziehenden und Eingesessenen den Erwartungen oder braucht es Korrekturen?

«Durchmischte Stadt»

- **Im Stadtteil entstehen Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten:** Werden Angebotslücken gefüllt und wird der Bauträger- und Eigentümergeviertel angemessen Rechnung getragen oder braucht es Korrekturen?
- **Im Stadtteil entsteht Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen:** Werden bei der Wohnraumentwicklung Akzente gesetzt und werden spezifische Bedürfnisse erfüllt oder braucht es Korrekturen?
- **Im Stadtteil leben Menschen in unterschiedlichen Altersgruppen, Haushaltsformen, Nationalitäten und Einkommensverhältnissen:** Entwickelt sich die Einwohner- und Haushaltsstruktur wie erwünscht oder braucht es Korrekturen?

«Vielfältige Stadtteile und Quartiere»

- **Stadtteile und Quartiere haben eine eigene Identität:** Passen Erweiterungen des Wohnungsangebots und sind die Stadtteile und Quartiere weiter erkennbar oder braucht es Korrekturen?
- **Stadtteile erfüllen unterschiedliche Rollen:** Entsteht Wohnraum für bestimmte Zielgruppen an geeigneten/den richtigen Lagen oder braucht es Korrekturen?

«Dynamische Stadt»

- **Bauträger orientieren sich an den Stadtteilzielen Wohnraumentwicklung:** Werden (freiwillige) Zielvereinbarungen zur Umsetzung der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung abgeschlossen oder braucht es Korrekturen?
- **Bauträger erstellen genügend Wohnraum:** Ermöglicht die Pipeline das (erwünschte) Wachstum oder braucht es Korrekturen?
- **Bauträger erstellen bedürfnisgerechten Wohnraum:** Werden Miet- und Eigentumswohnungen vom Markt gut absorbiert oder braucht es Korrekturen?

4 Handlungsfelder

Die Umsetzung der Wohnraumstrategie erfolgt über vier Handlungsfelder: «Monitoring», «Vorbildfunktion», «Programmierung» und «Vernetzen, Begleiten und Bewegen». Innerhalb dieser vier Handlungsfelder engagieren sich Politik und Verwaltung für die Erreichung der in Kapitel 3 formulierten Ziele.

4.1 Monitoring

Zielsetzung

Das Monitoring ist die Grundlage für eine faktenbasierte Wohnraumpolitik. Gezielt aufbereitete Daten zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung helfen dem Stadtrat, Stadtteilziele Wohnraumentwicklung zu formulieren. Die Daten fliessen über Stadtteil- und Areal-Dossiers in die Projektentwicklung ein und erleichtern die Priorisierung der Aktivitäten, die im Handlungsfeld «Vernetzen, Begleiten und Bewegen» angestossen oder begleitet werden. Im verwaltungsinternen erweiterten Monitoring («Stadtteil-Radar») werden qualitative Daten in Form von Analysen und Einschätzungen zu Wohnumfeldern aus den relevanten Abteilungen und Sektionen gesammelt und bereitgestellt. Das Monitoring bildet die Grundlage, um die Wohnraumentwicklung in Aarau langfristig in Sinn der formulierten Ziele steuern zu können.

Instrumente

Das Monitoring wird in Form von vier Instrumenten geführt:

- **Datenpool:** In einem geeigneten Tool werden die für die Zielerreichung relevanten Daten gesammelt und aufbereitet.
- Jährlich aktualisierte **Stadtteil-Dossiers** dokumentieren gesellschaftliche und bauliche Entwicklungen und unterstützen Bauherren bei der Positionierung von Wohnbauprojekten.
- Projektspezifische **Areal-Dossiers** vertiefen die Stadteildossiers und unterstützen Planende, Entwickler und Investorinnen bei der Positionierung von Wohnbauprojekten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und besonders sensiblen Erneuerungen und Entwicklungen.
- Der verwaltungsinterne **Stadtteil-Radar** dokumentiert, mit welchen Themen sich die Verwaltung auseinandersetzt und dient als zentrale Ablage für Erkenntnisse zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnraum und Wohnumfeldern.

Organisation und Controlling

Das Monitoring ist beim Stadtbauamt in die Sektion Stadtentwicklung eingebettet. Daten und Dokumente werden von involvierten Abteilungen und Sektionen bereitgestellt. Die Datensätze werden regelmässig durch die Sektion Stadtentwicklung aktualisiert. Die Dokumentablage für den Stadtteil-Radar wird durch die beteiligten Verwaltungsabteilungen gepflegt. Umfang und Vollständigkeit des Monitorings werden alle vier Jahre im Zuge der Überarbeitung der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung von der Verwaltung geprüft.

4.2 Programmierung

Zielsetzung

Durch die Formulierung von Stadtteilzielen Wohnraumentwicklung kann der Stadtrat gezielt und differenziert Einfluss nehmen auf die Wohnraumentwicklung in den Stadtteilen Wohnraumentwicklung. Mit der Bereitstellung von Daten, Einschätzungen und Empfehlungen in Stadtteil- oder Areal-Dossiers fliessen die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung früh in Bauvorhaben ein. Zielvereinbarungen zwischen Bauherren und der Verwaltung formalisieren Güterabwägungen und erhöhen die Planungssicherheit. Eine interdisziplinäre ad hoc Kommission für Stadtentwicklung sorgt dafür, dass Sondernutzungsplanungen neben einem städtebaulichen auch einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

Instrumente

Die Programmierung besteht aus drei Instrumenten.

- Die alle vier Jahre in Abstimmung mit der Legislaturplanung aktualisierten **Stadtteilziele** Wohnraumentwicklung zeigen auf, wie die übergeordneten Ziele der WRS erreicht werden und wo Handlungsbedarf besteht.
- In freiwilligen bzw. bei Sondernutzungsplanungen verbindlichen **Zielvereinbarungen**, die spätestens zum Zeitpunkt der SIA Phase 2, Vorstudie abgeschlossen werden, einigen sich Verwaltung und Bauträgerin oder Bauträger auf Grundsätze und Prioritäten für die Umsetzung der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung. Grundlage für die Zielvereinbarungen sind die Stadtteil- bzw. Areal-Dossiers.
- Eine **ad hoc Kommission für Stadtentwicklung** unterstützt den Stadtrat bei der Formulierung von WRS-konformen Zielvereinbarungen in den Bauvorhaben in Sondernutzungsplanungen. Sie ergänzt die Stadtbildkommission zu einem früheren Zeitpunkt im Planungsprozess.

Organisation und Controlling

Die Verantwortung für die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung sowie die Aufbereitung der Stadtteil- und Areal-Dossiers liegt bei der Sektion Stadtentwicklung. Stadtteil-Dossiers werden den Bauträgerinnen und Bauträgern im Rahmen des Erstkontaktes im Stadtbauamt übergeben. Areal-Dossiers werden für grössere Bauvorhaben und Sondernutzungsplanungen aufbereitet. Zielvereinbarungen werden mit dem Stadtrat abgeschlossen und auf der Webseite veröffentlicht. Bei komplexeren Projekten werden weitere betroffenen Abteilungen und Sektionen beigezogen. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung wird vom Stadtbauamt einberufen.

4.3 Vorbildfunktion

Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde übernehmen bei der Umsetzung der WRS eine Vorbildfunktion. Ihre Liegenschaftsverwaltungen berücksichtigen Stadtteilziele Wohnraumentwicklung bei der Bewirtschaftung, im Portfoliomanagement, bei der Erneuerungsplanung und bei der Vergabe von Baurechten an alternative Bauträger wie Genossenschaften oder Baugruppen. Sie zeigen auf, dass eine strategische Wohnraumentwicklung mit einer angemessenen Rentabilität vereinbar ist. Sie erhalten dazu neue Instrumente.

Instrumente

Die Vorbildfunktion wird mit drei Instrumenten gestärkt.

- Die in der Immobilienstrategie 2017 der Einwohnergemeinde vorgesehenen **gesellschaftsrelevanten Erfolgskriterien (Key Performance Indicators, KPIs)** für die Verwaltung von Liegenschaften, Grundstücken und Baurechten im Finanzvermögen werden präzisiert und auf das gemeinsame Mietwohnungsportfolio der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde angewendet.
- Die **«Grundsätze für die WRS-konforme Bewirtschaftung»** erläutern, wie die Wohnraumstrategie und die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung bei der Vermarktung und der Erst- und Neuvermietung von Mietwohnungen im Finanzvermögen berücksichtigt werden.
- Ein **WRS-Bericht** dokumentiert das Wohnraumangebot und die Bevölkerungsstruktur in Wohnimmobilien und Baurechten der Stadt Aarau. Er fasst zusammen, wie Miet- und Baurechterträge verwendet werden.

Organisation und Controlling

Die Instrumente der Immobilienstrategie sowie die «Grundsätze für die Bewirtschaftung» werden vom Portfoliomanagement der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde betreut. Die KPIs sind Teil des Controllings der Immobilienstrategie der Einwohnergemeinde. Der WRS-Bericht wird alle vier Jahre im Vorfeld der Stadtteilzielplanung aktualisiert.

4.4 Vernetzen, Begleiten und Bewegen

Zielsetzung

Politik und Verwaltung stimmen sich intern ab, um die Wohnraumentwicklung proaktiv mitzugestalten. Sie begleiten Erneuerungen von Siedlungen und besonders sensiblen Bestandsbauten, erleichtern die Aktivierung von Ausnutzungsreserven, initiieren gemeinsame Planungen, ermutigen die Aufwertung von Wohnumfeldern und unterstützen Initiativen von Dritten zur Förderung von Wohnmobilität.

Instrumente

Das Handlungsfeld Vernetzen, Begleiten und Bewegen beruht auf diesen Grundlagen. Es umfasst zwei Instrumente.

- Regelmässige gemeinsame **Lagebeurteilungen** erleichtern die abteilungsübergreifende Koordination von Initiativen und Aktivitäten zur Aufwertung von Wohnumfeldern und zur Begleitung von Bauvorhaben.
- Die bestehenden **Runden Tische** und Foren mit Stakeholdern werden weitergeführt. Sie dienen der Vernetzung relevanter Akteure (z.B. Eigentümerinnen, Entwickler, Liegenschaftsverwaltungen).

Organisation und Controlling

Der Stadtteil-Radar ist als Teil des Monitorings in der Sektion Stadtentwicklung angesiedelt. Die Lagebeurteilung betrifft verschiedene involvierte Abteilungen und Sektionen. Sie wird über die Stadtentwicklung organisiert, genauso wie die Runden Tische und Foren. Das Controlling des Stadtteil-Radars erfolgt im Rahmen des Monitorings. Die gemeinsamen Lagebeurteilungen können dazu genutzt werden, Aktivitäten und Projekte zu evaluieren.

5 Organisation und Controlling

Die Wohnraumstrategie erhält keine eigene Organisationsform. Die Instrumente werden direkt in den beteiligten Abteilungen und Sektionen verankert.

Die Instrumente werden an Piloten getestet und angepasst.

Das Controlling, ob die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung erreicht werden, erfolgt anhand der Kernindikatoren im WRS Monitoring.

Der Stadtrat überprüft die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung und Massnahmen der WRS in Abstimmung auf die Legislaturplanung:

- Der Stadtrat passt die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung an.
- Der Stadtrat entscheidet, ob neue Massnahmen eingeführt oder bestehende Massnahmen angepasst oder abgelöst werden.

Anhang: Massnahmenblätter

A Datenpool, Stadtteil- und Areal-Dossiers und Stadtteil-Radar

Handlungsfeld	Monitoring
Zielsetzung	Das Monitoring ist die Grundlage für eine faktenbasierte Wohnraumpolitik. Gezielt aufbereitete Daten zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung helfen dem Stadtrat, Stadtteilziele Wohnraumentwicklung zu formulieren. Die Daten fliessen über Stadtteil- und Areal-Dossiers in die Projektentwicklung ein und erleichtern die Priorisierung der Aktivitäten, die im Handlungsfeld «Vernetzen, Begleiten und Bewegen» angestossen oder begleitet werden. Im verwaltungsinternen erweiterten Monitoring («Stadtteil-Radar») werden Analysen und Einschätzungen zu Wohnumfeldern aus den relevanten Abteilungen und Sektionen gesammelt und bereitgestellt. Das Monitoring bildet die Grundlage, um die Wohnraumentwicklung in Aarau langfristig in Sinn der formulierten Ziele steuern zu können.
Instrumente	Daten und Erkenntnisse aus dem Monitoring fliessen in vier Instrumente: • Datenpool: In einem geeigneten Tool werden die für die Zielerreichung relevanten Daten gesammelt und aufbereitet. • Jährlich aktualisierte Stadtteil-Dossiers dokumentieren gesellschaftliche und bauliche Entwicklungen und unterstützen Bauherren bei der Positionierung von Wohnbauprojekten. • Projektspezifische Areal-Dossiers vertiefen die Stadteildossiers und unterstützen Planende, Entwickler und Investoren bei der Positionierung von Wohnbauprojekten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und besonders sensiblen Erneuerungen und Entwicklungen. • Der verwaltungsinterne Stadtteil-Radar dokumentiert, mit welchen Themen sich die Verwaltung auseinandersetzt und dient als zentrale Ablage für Erkenntnisse zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnraum und Wohnumfeldern. Der Datenpool umfasst Daten für die Formulierung der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung wie auch für die Stadtteil- und Arealdossiers. Das Monitoring für die Stadtteilziele umfasst Indikatoren zu den übergeordneten Zielen der WRS: Offenheit und Wohnmobilität, Durchmischung, Vielfalt und Dynamik. Das Monitoring für Stadtteil- und Areal-Dossiers umfasst Daten zur Einwohner- und Haushaltsstruktur, zum Wohnungsmarkt, zum Gebäudebestand, zu Bauvorhaben und zur Eigentümerstruktur. Es ist modular aufgebaut und sowohl inhaltlich als auch geografisch erweiterbar. Das verwaltungsinterne (erweiterte) Monitoring für den Stadtteil-Radar sammelt Studien, Analysen und Einschätzungen zu Stadtteil-, Quartier- und Siedlungsdynamiken aus unterschiedlichen Ämtern und Abteilungen und macht sie in einer gemeinsamen Ablage zugänglich. Die im Stadtteil-Radar gesammelten Dokumente unterstützen die ämterübergreifende Lagebeurteilung sowie die Aktivitäten, die im Handlungsfeld «Vernetzen, Begleiten und Bewegen» angestossen und/oder begleitet werden.
Anforderungen	Das Monitoring aggregiert (quantitative) Daten und (qualitative) Einschätzungen zu Entwicklungen auf unterschiedlichen Massstabsebenen.

	Die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung erfordern aussagekräftige Indikatoren sowie allgemein formulierte Einschätzungen und Empfehlungen. Die Stadtteil- und Areal-Dossiers erfordern aktuelle und granulare Daten, aussagekräftige Indikatoren sowie allgemein formulierte Einschätzungen und Empfehlungen. Sie ergänzen Analysen von Drittanbietern und erläutern neben den Stadtteilzielen auch die übergeordneten Ziele der Wohnraumstrategie. Die Dossiers dokumentieren, wie sich das Wohnraumangebot und die Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Stadtteilen entwickeln und zeigt auf, in welchen Bereichen und Segmenten die Stadtteilziele erreicht werden und wo es Angebots- oder Nachfragerücken gibt. Die Dossiers sind Grundlagen für die Einordnung und Positionierung von Wohnbauvorhaben, keine Planungsinstrumente. Einschätzungen und Empfehlungen sind Denkanstösse, keine Instruktionen. Der verwaltungsinterne Stadtteil-Radar erfordert beruht auf einer gut organisierten und einfach zugänglichen gemeinsamen Dokumente-Ablage. Der Radar dokumentiert, was die Verwaltung zu Entwicklungen in den Stadtteilen weiss und unterstützt die Koordination von Interventionen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Er schafft einen niederschweligen Zugang zu Informationen, Einschätzungen und Ansprechpersonen.	
Aufbau und Betrieb	Investitionen	Aufgaben
Aufbau	Datenbankerweiterung, Datenintegration	Erweiterung GIS-Funktionen, Datenintegration, Vorlage Stadtteilziele, Vorlagen für Areal- und Stadtteildossiers, Schulung Datenpflege.
Betrieb	Datenkauf	Datenerfassung, Datenpflege, Erstellen von Stadtteil- und Areal-Dossiers, Aufbereitung der (internen) Radar-Daten, Aktualisierung Stadtteilziele alle vier Jahre.
Aufgaben		
Datenerfassung	Datensätze für das Monitoring werden von der Stadt, dem Kanton und Dritten bereitgestellt. Die Datenstruktur und Formate werden im Anhang spezifiziert. Die Erfassung und Aufbereitung räumlicher Daten erfolgt im GIS. Dokumente für den Stadtteil-Radar werden direkt von den teilnehmenden Abteilungen erfasst und kategorisiert.	
Datenpflege		
Datenquellen	Stadtteil-Ziele - WRS Indikatoren: Stadtentwicklung Stadtteil-Dossiers - Stadtteil-Ziele: Stadtrat - Relevante Konzepte und Leitbilder: Abteilungen der Stadtverwaltung - Einwohnerdaten: Kanton (In Zukunft: Stadtbüro) - Gebäudedaten (GWR): Baubewilligung - Bauvorhaben (Pipeline/Bewilligungen): Baubewilligung - Grundeigentümer: Kataster - Wohnungsmarkt (Insertionsdaten): Meta-Sys AdScan - Motivationen (Zu- Weg- und Umzugsbefragung): Stadtentwicklung - Schulraumplanung: Schule Areal-Dossiers - Geschützte Objekte gemäss BNO: Stadtentwicklung - Quartiersversorgung: Stadtentwicklung, Gesellschaft - Grün- und Freiräume: Stadtentwicklung - Mobilität: Stadtentwicklung - Schulraumplanung: Schule	

	Stadtteil-Radar Informationen zu relevanten Stadtteil-, Quartier- oder Siedlungsentwicklungen (Soziodemografische Analysen, Partizipationsberichte, Sicherheitsanalysen, Schulraumplanung usw.): Abteilungen der Stadtverwaltung, Aarau Info, Schulen
Aufbau und Bewirtschaftung Datenpool	Der Datenpool wird von der Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Digital Management aufgebaut und bewirtschaftet. Die Daten werden in unterschiedlichen Intervallen, mindestens alle vier Jahre, aktualisiert. Der Ablauf für Datenlieferung wird für jede Datenquelle individuell festgelegt, dokumentiert und so weit wie möglich automatisiert. Die Sektion Stadtentwicklung sorgt für die korrekte Aufbereitung und die termingerechte Lieferung verwaltungsinterner und externer Daten, die für das Monitoring bzw. die Dossiers gebraucht werden. Dokumente für das erweiterte Monitoring und den Stadtteil-Radar werden von den relevanten Abteilungen gepflegt.
Aufbereitung Stadtteil-Dossiers	Die Stadtteil-Dossiers werden von der Sektion Stadtentwicklung verfasst. Daten zu Bauvorhaben (Pipeline) werden halbjährlich aktualisiert. Die übrigen Daten werden jährlich aktualisiert.
Aufbereitung Areal-Dossiers	Projektspezifische Areal-Dossiers enthalten neben den Stadtteil-Dossier-Daten projektspezifische Zusatzauswertungen und Einschätzungen und sind eine der Grundlagen der Zielvereinbarungen zwischen Stadtrat und Bauträgerinnen/Bauträgern. Die Areal-Dossiers werden von der Sektion Stadtentwicklung verfasst. Für die Zusatzauswertungen werden Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Stadtteil-Radar berücksichtigt. Die Inhalte werden mit dem Stadtbaumeister und weiteren interessierten oder betroffenen Abteilungen abgestimmt.
Aufbereitung Stadtteil-Radar	Die Inhalte werden von interessierten Abteilungen und Ämtern für das erweiterte Monitoring kategorisiert und allen interessierten Abteilungen und Ämtern zugänglich gemacht. Das Netzwerk Stadtteil-Radar ist schlank aufgebaut, zusätzliche Akteure und Anliegen oder Themen (z.B. Schulraum-/Kindergartenplanung, gewerbliche Themen) können einfach integriert werden.
Federführung	Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung

B Stadtteilziele Wohnraumentwicklung

Handlungsfeld	Programmierung	
Zielsetzung	Mit der Formulierung der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung gibt der Stadtrat die angestrebte Entwicklung in den fünf Stadtteilen vor. Sie zeigen auf, wie die übergeordneten Ziele der WRS in den Stadtteilen erreicht werden und wo Handlungsbedarf besteht. Sie machen Aussagen dazu, ob beobachtete Entwicklungen unterstützt oder korrigiert werden sollen.	
Instrument	Die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung werden alle vier Jahre abgestimmt auf die Legislaturplanung erarbeitet bzw. aktualisiert. Sie basieren auf den im Handlungsfeld "Monitoring" zusammengestellten Daten.	
Anforderungen	Die Indikatoren aus dem Monitoring sind die Grundlage für den Entwurf der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung, die von der Sektion Stadtentwicklung in Konsultation mit weiteren Abteilungen und Sektionen vorbereitet und vom Stadtrat diskutiert und verabschiedet werden. Die Stadtteilziele Wohnraumentwicklung erfordern aussagekräftige Indikatoren sowie allgemein formulierte Einschätzungen und Empfehlungen. Sie erläutern und konkretisieren die Ziele der Wohnraumstrategie für die Stadtteile, nicht für einzelne Projekte oder Anliegen.	
Aufbau und Betrieb	Investitionen	Aufgaben
Aufbau	Einbindung in die stadtinternen Strategieprozesse gemäss Ergebnisse des Projektes Führungsinstrumente und in die Planungs- und Bewilligungsprozesse sowie die Kommunikation mit Bauträgern.	Entwurf der Stadtteilziele basierend auf den Daten des Monitorings, Verankerung der Abläufe; Anpassung der Website
Betrieb		Vierjährliche Aktualisierung der Stadtteilziele; Pflege der Website mit den aktuellen Zielvereinbarungen.
Aufgaben		
Aktualisierung Stadtteilziele	Aus den Daten des Monitorings der WRS, des Stadt- und Wirtschaftsmonitorings sowie den relevanten Fachstrategien werden die für die Stadtteilziele relevanten Inhalte zusammengestellt. Wo nötig werden zusätzliche Auswertungen gemacht. Unter Einbezug der beteiligten Stellen wird ein Entwurf der Stadtteilziele Wohnraumentwicklung erstellt.	
Beschluss SR	Der Stadtrat beschliesst die Stadtteilziele auf der Grundlage der Daten des Monitorings.	
Federführung	Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung	

C Zielvereinbarung

Handlungsfeld	Programmierung	
Zielsetzung	Durch die transparente Kommunikation der Stadtteilziele und die Bereitstellung von Daten, Einschätzungen und Empfehlungen in Stadtteil- oder Areal-Dossiers fliessen die Stadtteilziele früh in Bauvorhaben ein. Zielvereinbarungen zwischen Bauherren und der Verwaltung formalisieren Güterabwägungen und schaffen Planungssicherheit. Eine interdisziplinäre ad hoc Kommission für Stadtentwicklung sorgt dafür, dass Sondernutzungsplanungen neben einem städtebaulichen auch einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.	
Instrument	Mit Zielvereinbarungen einigen sich Bauträgerinnen/Bauträger und Stadt auf gemeinsame Grundsätze zur Umsetzung der Wohnraumstrategie in Bauvorhaben. Zielvereinbarungen definieren Prioritäten bei der Projektentwicklung, reduzieren Zielkonflikte und erhöhen die Planungssicherheit. Freiwillige bzw. bei Sondernutzungsplanungen verbindliche Zielvereinbarungen werden spätestens zum Abschluss der SIA Phase 2, Vorstudie verabschiedet. Die Zielvereinbarung wird vom Stadtrat und von Bauträgerinnen/Bauträgern unterschrieben.	
Anforderungen	Die Zielvereinbarung ist das Ergebnis einer Aushandlung zwischen Bauträgerinnen/Bauträgern und Stadtrat. Der Stadtrat wird von einer ad hoc-Kommission für Stadtentwicklung begleitet und beraten. Das Stadtbauamt sorgt dafür, dass beteiligte und betroffene Abteilungen und Kommissionen angemessen informiert und vertreten sind. Die Zielvereinbarung formalisiert, welchen Beitrag ein Projekt an die Ziele der Wohnraumstrategie leistet. Bei den Güterabwägungen werden die Stadtteil- bzw. Areal-Dossiers angemessen berücksichtigt und kantonale Planungsaufgaben und -vorgaben eingehalten. Zielvereinbarungen sind knappgehalten, allgemein formuliert und betreffen primär Nutzungsthemen (inkl. Freiraum, Umwelt, Mobilität usw.). Sie definieren grundsätzliche Ziele, nicht Wege oder Produkte («energieeffizient», nicht «Minergie-P») und ermöglichen / fördern innovative Ansätze. Zielvereinbarungen respektieren das Eigentums- und Baurecht. Die Ziele sind projektspezifisch und nicht überladen, realistisch und wirtschaftlich machbar.	
Aufbau und Betrieb	Investitionen	Aufgaben
Aufbau	Durchführung Pilotprojekt; Anschliessend Einbindung des Angebots in den Planungs- und Bewilligungsprozess und in die Kommunikation mit Bauträgern.	Ausarbeitung der Rahmenbedingungen und Prozesse; Verfassen Mustervereinbarung; Verankerung der Abläufe; Anpassung der Website
Betrieb	-	Aushandlung Zielvereinbarungen; Vereinbarung Begleitprozess; Einbindung ad hoc Kommission für Stadtentwicklung; Pflege der Website mit den aktuellen Zielvereinbarungen.
Aufgaben		
Vereinbarung und Verbindlichkeit	Die Zielvereinbarung enthält maximal fünf WRS-kompatible Ziele, die ein Bauträger / eine Bauträgerin mit der Projektentwicklung umsetzen möchte oder soll. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist sie verbindlich. Bei Projekten nach Regelbauweise kann sie auf Wunsch des Bauträgers/der Bauträgerin freiwillig abgeschlossen werden. Die Zielvereinbarung ist Teil des Planungsprozesses, und nicht des Bewilligungsverfahrens. Sie ist Ausdruck und Instrument einer partnerschaftlichen Planungs- und Projektentwicklungskultur.	

	Vertragspartner sind der Stadtrat und der Bauträger/die Bauträgerin. Die Zielvereinbarung bleibt sowohl für die Eigentüternachfolge als auch bei einer Anpassung der Stadtteilziele verbindlich. Sie kann in gegenseitigem Einverständnis angepasst werden.
Ablauf	Die Zielvereinbarung ist Teil der Programmierung. Sie berücksichtigt die Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Stadtteil- bzw. Areal-Dossiers. Bei Sondernutzungsplanungen werden (verbindliche) Zielvereinbarungen als Teil der Planungsinstrumente öffentlich aufgelegt und auf der Webseite des Stadtbauamts publiziert. Bei Projekten nach Regelbauweise können Zielvereinbarungen auf Wunsch des Bauträgers/der Bauträgerin freiwillig abgeschlossen werden. Freiwillige Zielvereinbarungen werden auf der Website und im Kundenkontakt angeboten. Zielvereinbarungen werden auf der Website des Stadtbauamts publiziert.
Inhalt	Die Zielvereinbarung deckt maximal fünf Themen ab, die für die Programmierung, die Wohnraumentwicklung und die Aufwertung von Wohnumfeldern relevant sind. Dazu können neben dem Wohnungsangebot auch Themen wie beispielsweise Energie, Mobilität, Soziokultur und/oder Städtebau/Architektur gehören. Die Auswahl der Themen kann in gegenseitigem Einverständnis angepasst werden. Die Operationalisierung und Umsetzung der Ziele werden in Beilagen erläutert.
Abschluss	Die Zielvereinbarung wird bis spätestens in der SIA-Phase 2, Vorstudie abgeschlossen. Der Stadtrat wird bei der Aushandlung der Zielvereinbarung durch die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung beraten.
Veröffentlichung	Die abgeschlossenen freiwilligen und verbindlichen Zielvereinbarungen werden auf der Website der Stadt Aarau publiziert.
Federführung	Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung Der Stadtbaumeister ist für die Einberufung der ad hoc Kommission für Stadtentwicklung und die Organisation der Aushandlung und Verabschiedung der Zielvereinbarung zuständig. Weitere Abteilungen und/oder Sektionen werden bei Bedarf beigezogen.

D Ad hoc Kommission für Stadtentwicklung

Handlungsfeld	Programmierung	
Zielsetzung	Durch die Bereitstellung von Daten, Einschätzungen und Empfehlungen in Stadtteil- oder Areal-Dossiers fliessen die Stadtteilziele früh in Bauvorhaben ein. Zielvereinbarungen zwischen Bauherren und der Verwaltung formalisieren Güterabwägungen und schaffen Planungssicherheit. Eine interdisziplinäre ad hoc Kommission für Stadtentwicklung sorgt dafür, dass Sondernutzungsplanungen neben einem städtebaulichen auch einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.	
Instrument	Eine projektabhängig zusammengestellte ad hoc Kommission für Stadtentwicklung konsolidiert die Erwartungen, die die Stadt im Rahmen einer Sondernutzungsplanung an ein Wohnbauvorhaben stellt. Sie berät den Stadtrat bei der Aushandlung der Zielvereinbarung und sorgt dafür, dass die Zielvereinbarung im Planungs- und Entwicklungsprozess bei Bedarf angepasst werden kann. Sie stellt sicher, dass die Wohnraumentwicklung im Rahmen von Sondernutzungsplanungen einen Mehrwert für die Stadt- und Stadtteilentwicklung schafft. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung ermöglicht Bauträgern und Bauträgerinnen, (innovative) Projekte zielorientiert und partnerschaftlich weiterzuentwickeln.	
Anforderungen	Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung kommt nur temporär im Zusammenhang mit einer Zielvereinbarung zum Einsatz. Sie wird projektspezifisch mit Vertretenden aus Kommissionen, der Verwaltung und mit Externen (breiter Erfahrungshintergrund) besetzt. Sie ist breit aufgestellt. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung begleitet und berät den Stadtrat bei der Aushandlung und Weiterentwicklung der Zielvereinbarungen. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung wird zum Zeitpunkt der (letzten) Baueingabe im betroffenen Projekt aufgelöst.	
Aufbau und Betrieb	Investitionen	Aufgaben
Aufbau	Einbindung des Angebots in den Planungsprozess; Kommunikation mit Bauträgern.	Beschreibung der Aufgaben/Kompetenzen und Zusammensetzung der ad hoc-Kommission sowie der Abläufe.
Betrieb	Honorar für externe ad hoc-Kommissionsmitglieder	Teilnahme am vereinbarten Prozess
Aufgaben		
Aufgabe	Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung kommt beim Abschluss von Zielvereinbarungen zum Einsatz. Ihre Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass Zielvereinbarungen und Anpassungen partnerschaftlich, mit Augenmass und unter Einhaltung des Eigentums- und Baurechts sowie der kantonalen Planungsziele ausgehandelt werden.	
Zusammensetzung	Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung wird projektspezifisch mit Vertretenden aus Kommissionen, der Verwaltung und mit Externen (breiter Erfahrungshintergrund) besetzt. Sie bündelt ein breites Spektrum an Fachkompetenzen. Architektur und Planung sind ein Aspekt unter anderen (z.B. Nutzung, Wirtschaft, Energie, Mobilität, Freiraum). Die Zusammensetzung wird vom Stadtbauamt aufgrund der projektspezifischen Themen festgelegt.	
Ablauf	Beim Erstkontakt verständigen sich der Bauträger/die Bauträgerin und das Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung, auf Themen für eine Zielvereinbarung. Der Stadtbaumeister setzt die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung anhand der Themen zusammen. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung formuliert gemeinsame Erwartungen und priorisiert projektspezifische Ziele aus Sicht der Stadt.	

	Das Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung, konsolidiert die Ziele aus Sicht der Stadt und die Ziele des Bauträgers. Der Bauträger/die Bauträgerin und der Stadtrat prüfen die unterschiedlichen Erwartungen an die Themen und verabschieden eine gemeinsame Zielvereinbarung. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung berät den Stadtrat, wenn Stadt oder Bauträger/Bauträgerin die Zielvereinbarung anpassen wollen, weil sich aus der Projektentwicklung Anpassungsbedarf ergibt. Die Begleitung von Projekten durch die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung erfolgt in einem individuell für das Projekt festgelegten Rhythmus in Form von Sitzungen oder Workshops.
Abgrenzung zur Stadtbildkommission	Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung und die Stadtbildkommission grenzen sich durch den Zeitpunkt ihres Einsatzes und ihre Aufgabenbereiche ab. Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung kommt in früheren Phasen der Projektentwicklung zum Einsatz als die Stadtbildkommission. Sie tagt in einem anderen Rhythmus. Kommt die Stadtbildkommission zum Einsatz, ist sie in der ad hoc Kommission für Stadtentwicklung vertreten. Sie deckt in dieser Kommission städtebauliche Fragen ab.
Federführung	Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung Die ad hoc Kommission für Stadtentwicklung wird vom Stadtbaumeister einberufen.

E Gesellschaftsrelevanten Erfolgskriterien (KPIs), «Grundsätze für die WRS-konforme Bewirtschaftung» und WRS-Bericht

Handlungsfeld		Vorbildfunktion
Zielsetzung		Die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde übernehmen bei der Umsetzung der WRS eine Vorbildfunktion. Ihre Liegenschaftsverwaltungen berücksichtigen die Stadtteilziele bei der Bewirtschaftung, im Portfoliomanagement, bei der Erneuerungsplanung und bei der Vergabe von Baurechten an alternative Bauträger wie Genossenschaften oder Baugruppen. Sie zeigen auf, dass eine strategische Wohnraumentwicklung mit einer angemessenen Rentabilität vereinbar ist. Sie erhalten dazu neue Instrumente.
Instrumente		Die Vorbildfunktion umfasst drei Instrumente: Das Portfoliomanagement präzisiert die Erfolgskriterien (KPIs) für die Bewirtschaftung von Liegenschaften, Grundstücken und Baurechten im Finanz- und Verwaltungsvermögen. Es verfasst die «Grundsätze für die Bewirtschaftung» und erstellt alle vier Jahre einen WRS-Bericht.
Anforderungen		Die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde erfüllen im Rahmen ihrer Vorbildfunktion branchenübliche Standards. Die Vorbildfunktion geht nicht auf Kosten der Rentabilität. Der WRS-Bericht wird alle vier Jahre im Vorfeld der Stadtteilzielplanung aktualisiert.
Aufbau und Betrieb		Investitionen Aufgaben
Aufbau		Ausarbeitung KPIs, Leitfaden WRS-konforme Bewirtschaftung und WRS-Bericht Erweiterung und Verabschiedung der Immobilienstrategie-KPIs für den Bereich Gesellschaft; Entwicklung und Verabschiedung Leitfaden WRS-konforme Bewirtschaftung; Vorlage für den WRS-Bericht
Betrieb		Aufbereitung der Daten für den WRS-Bericht
Aufgaben		
Präzisierung KPIs		Die in der Immobilienstrategie 2017 für die Einwohnergemeinde ermittelten gesellschaftsrelevanten Erfolgskriterien (Key Performance Indicators, KPIs) für die Bewirtschaftung von Liegenschaften, Grundstücken und Baurechten im Finanz- und Verwaltungsvermögen werden präzisiert und auf das gemeinsame Mietwohnungsportfolio der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde angewendet. Neben einem guten Mietermix wird der Beitrag an die Stadtteilentwicklung berücksichtigt.
Grundsätze Bewirtschaftung		Die «Grundsätze für die Bewirtschaftung» erläutern auf einer übergeordneten Ebene, wie die Einwohner- und Ortsbürgergemeinde die Stadtteilziele bei der Vermarktung, Erst- und Neuvermietungen, Sanierungen und Neupositionierungen berücksichtigen.
WRS-Bericht		Der WRS-Bericht dokumentiert das Wohnraumangebot und die Bevölkerungsstruktur der städtischen Immobilien und Baurechte im Finanz- und Verwaltungsvermögen. Er fasst zusammen, wie Miet- und Baurechterträge verwendet werden. Der WRS-Bericht wird auf die bestehende Berichterstattung abgestimmt.

Federführung	Abteilung Ortsbürgergut und Mietliegenschaften und Abteilung Betrieb, Infrastruktur und Sport, Portfoliomanagement der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde Die Instrumente der Immobilienstrategie sowie die «Grundsätze für die Bewirtschaftung» werden vom jeweiligen Portfoliomanagement betreut.
--------------	--

F Lagebeurteilung

Handlungsfeld	Vernetzen, Begleiten und Bewegen	
Zielsetzung	Politik und Verwaltung stimmen sich intern ab, um die Wohnraumentwicklung proaktiv mitzugestalten. Sie begleiten Erneuerungen von Siedlungen und besonders sensiblen Bestandsbauten, erleichtern die Aktivierung von Ausnutzungsreserven, initiieren gemeinsame Planungen, ermutigen die Aufwertung von Wohnumfeldern und unterstützen Initiativen von Dritten zur Förderung von Wohnmobilität.	
Instrument	Gemeinsame Lagebeurteilungen unterstützen die abteilungsübergreifende Abstimmung von Aktivitäten, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beitragen. Die im erweiterten Monitoring (Stadtteil-Radar) geteilten Erhebungen, Analysen und Einschätzungen sind die Grundlage für die Beurteilung von Stadtteil-, Quartier- und Siedlungsdynamiken. Die gemeinsame Lagebeurteilung dient der Früherkennung von Entwicklungen, bei denen ein koordiniertes Vorgehen einen klaren Mehrwert schafft.	
Anforderungen	Die Lagebeurteilung passt in die Abläufe der beteiligten Abteilungen. Sie ermöglicht den niederschweligen Austausch und sorgt dafür, dass beteiligte oder betroffene Akteure der Verwaltung zum richtigen Zeitpunkt über Entwicklungen und Prozesse informiert und gegebenenfalls konsultiert werden.	
Aufbau und Betrieb	Investitionen	Aufgaben
Aufbau	-	Festlegen von Abläufen und Teilnehmerinnen und Teilnehmern
Betrieb	-	Organisation Lagebeurteilungen und Follow-up
Aufgaben		
Aufgabe	Akteure in der Verwaltung vernetzen; Wissensaustausch ermöglichen; zu gemeinsamen Aktivitäten motivieren; in komplexen Situationen unterstützen.	
Vorgehen	An der Lagebeurteilung nehmen alle Abteilungen teil, die in die Stadtteil- und Quartierentwicklung involviert sind (Stadtentwicklung, Soziale Dienste, Wirtschaftsförderung, Sicherheit, ...). Erkenntnisse aus dem Stadtteil-Radar werden gemeinsam eingeschätzt, mögliche Massnahmen identifiziert und koordiniert und gemeinsame Aktivitäten geplant. Das Follow-up erfolgt in den einzelnen Abteilungen. Lagebeurteilung (Wohnradar/Monitoring) Jahresplanung Kommunikation Follow-Up <pre> graph LR A[Lagebeurteilung (Wohnradar/Monitoring)] --> B[Jahresplanung] B --> C[Kommunikation Follow-Up] subgraph D A B end D --- E[Gemeinsam am runden Tisch] </pre> Einbindung in die Abteilungsagenda	
Organisation	Regelmässige Lagebeurteilungen werden von der Stadtentwicklung in einer gemeinsam festgelegten Kadenz einberufen. Bei Bedarf können teilnehmende Ämter und Abteilungen ad hoc-Termine einberufen.	
Federführung	Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung	

G Runde Tische

Handlungsfeld	Vernetzen, Begleiten und Bewegen	
Zielsetzung	Politik und Verwaltung stimmen sich intern ab, um die Wohnraumentwicklung proaktiv mitzugestalten. Sie begleiten Erneuerungen von Siedlungen und besonders sensiblen Bestandsbauten, erleichtern die Aktivierung von Ausnutzungsreserven, initiieren gemeinsame Planungen, ermutigen die Aufwertung von Wohnumfeldern und unterstützen Initiativen von Dritten zur Förderung von Wohnmobilität.	
Instrument	Die Runden Tische unterstützen die kooperative Planung und den Austausch zwischen Politik, Verwaltung, Eigentümerinnen, Entwicklern und Liegenschaftsverwaltungen. Die Stadt initiiert Runde Tische zur Planung und Umsetzung von Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Interesse auf Siedlungs-, Quartier- und Stadtteilebene. Die Tische dienen der gemeinsamen Lösungsfindung mit direkt betroffenen Stakeholdern. Die Stadt unterstützt von Privaten initiierte Runde Tische, an denen parzellenübergreifende Projekte oder Projekte mit Impulswirkung diskutiert werden.	
Anforderungen	Die von der Stadt initiierten Runden Tische sind konzis und informativ. Sie bieten Gelegenheit zur Vernetzung. Die Teilnahme ist auf direkt betroffene Akteure beschränkt. Die Runden Tische vermitteln zwischen Stadtteil- und Quartierentwicklungsstrategien der Stadt und den Absichten der Teilnehmenden. Sie erhöhen die Planungssicherheit und schaffen Gelegenheiten zur Kooperation. Die Stadt nimmt an privat initiierten Runden Tischen zu kleineren und grösseren Projekten teil. Sie fördert mit ihrer Teilnahme eine Diskussion unter Eigentümern und Entwicklern mit unterschiedlichem Professionalisierungsgrad. Sie signalisiert, dass sie kooperative Planungen über Parzellengrenzen hinweg mitträgt.	
Aufbau und Betrieb	Investitionen	Aufgaben
Aufbau	Einbindung des Angebots in die Kommunikation mit (potenziellen) Bauträgern und Engagierten.	Abstecken der Rahmenbedingungen und Prozesse; Verankerung der Abläufe; Anpassung der Website
Betrieb	-	Initiierung, Organisation, Durchführung und Teilnahme an Runden Tischen.
Aufgaben		
Aufgabe	Interne und externe Akteure vernetzen; zu gemeinsamen Aktivitäten motivieren; in komplexen Situationen unterstützen.	
Initiierung	Runde Tische werden von der Stadtentwicklung einberufen. Je nach Thema werden die Tische mit Unterstützung der sozialen Dienste, dem Stadtbaumeister oder anderen Abteilungen durchgeführt. Bei Bedarf wird die Politik involviert. Die Teilnahme an Runden Tischen, die von Privaten initiiert werden, wird vom Stadtbauamt und von der Sektion Stadtentwicklung geprüft. Bei Bedarf wird die Politik involviert.	
Federführung	Stadtbauamt, Sektion Stadtentwicklung Die Runden Tische werden von der Stadtentwicklung unter Einbezug weiteren Abteilungen begleitet. Die Teilnahme an privat initiierten Runden Tischen wird unter Federführung der Stadtentwicklung unter den betroffenen Abteilungen abgesprochen.	

