

Konzept zur Aufwertung der Altstadt

Bericht



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Lea Portmann

Oliver Tschudin

Rebecca Utiger

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufbau und Struktur des Altstadtkonzepts	4
1.3	Bisherige Planungen und laufende Projekte	4
1.4	Projektorganisation	5
1.5	Mitwirkung	6
2	Analyse	7
2.1	Nutzungsplanung	7
2.2	Bebauung	8
2.3	Nutzungen	10
2.3.1	Einwohnende und Beschäftigte	10
2.3.2	Nutzungsmix	11
2.3.3	Veranstaltungen	12
2.3.4	Kultur und Geschichte	13
2.4	Öffentlicher Raum und Freiraum	14
2.5	Mobilität und Parkierung	15
3	Einteilung Altstadttyp und Empfehlungen zur Entwicklung der Altstadt gemäss IG Aargauer Altstädte	17
3.1	Analyse Altstadttyp	17
3.2	Empfehlungen für den Altstadttyp 3 gemäss IG Aargauer Altstädte	20
3.3	Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen in Aargauer Altstädten	22
4	Ziele und Strategie	24
4.1	Prozesse und Rolle der Gemeinde	24
4.1	Bebauung	24
4.2	Nutzungen	24
4.3	Öffentlicher Raum und Freiraum	25
4.4	Mobilität und Parkierung	25
5	Massnahmen	26
5.1	Massnahmen für die ganze Altstadt	27
5.2	Gebietsspezifische Massnahmen	39
5.3	Massnahmenspeicher	45
	Anhänge	46
A	Grundlagen und Quellen:	46
B	Verwendete Perimeter Altstadt und Siedlungsgebiet Mellingen	46
C	Auswertung der STATENT-Daten (Beschäftigte)	47

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bedeutung und Herausforderungen der Altstadt

Die Altstadt hat für die Stadt Mellingen eine wichtige historische, kulturelle und gesellschaftliche Bedeutung. Als symbolisches Zentrum repräsentiert sie die Stadt nach Aussen und ist zugleich identitätsstiftend für die Bewohnerinnen und Bewohner. Eine attraktive Altstadt zeichnet sich durch eine ausgeprägte Nutzungsvielfalt aus, welche jedoch auch Anlass von Interessenkonflikten sein kann. Besucherinnen und Besucher von Anlässen, Bars und Restaurants verursachen beispielsweise in den späten Abendstunden Lärm und können Bewohnerinnen und Bewohner stören.

Es ist ein rechtlicher Auftrag, möglichst viel der historischen Bausubstanz zu erhalten, was mit der Entwicklung der Liegenschaften für eine zeitgemässe Nutzung in Konflikt stehen kann. Zudem kann eine mangelnde Besucherfrequenz ein Schliessen von Läden bewirken, welches sich wiederum negativ auf die allgemeine Besucherfrequenz auswirkt.

Aufwertung der Altstadt als Ziel

Um die Altstadt unter diesen Umständen in die angestrebte Richtung zu entwickeln, ist eine gemeinsame Strategie erforderlich, die von möglichst vielen Altstadtnutzerinnen und -nutzern mitgetragen wird. Mit dem vorliegenden Konzept zur Aufwertung der Altstadt (kurz: Altstadtkonzept) wird eine solche Strategie erarbeitet.

1.2 Aufbau und Struktur des Altstadtkonzepts

Inhalte des Altstadtkonzepts

Das Altstadtkonzept soll sich in einer Gesamtbetrachtung mit den Potenzialen und Herausforderungen des historischen Stadtkerns auseinandersetzen. Auf dieser Grundlage werden Ziele für die künftige Entwicklung der Altstadt definiert. Anschliessend wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen diese Ziele erreicht werden können.

Die Grundlage für die Überlegungen bilden Erkenntnisse aus erfolgreichen Aufwertungsmassnahmen in vergleichbaren Altstädten. Die Betrachtung von Best Practices ermöglicht, erfolgreiche Modelle zu identifizieren, die die kulturelle und historische Identität bewahren und gleichzeitig wirtschaftliche sowie soziale Vitalität stärken. Diese Herangehensweise ermöglicht eine fundierte Planung von potenziellen Aufwertungsmassnahmen für die Altstadt von Mellingen.

Periodische Nachführung

Der Bericht und insbesondere die Massnahmen des Altstadtkonzepts bilden die Grundlage für die konkrete Aktivitätenplanung. Der Massnahmenkatalog (Kapitel 5) und die Kapitel 2.2 und 2.3 werden periodisch an den neuesten Stand angepasst.

1.3 Bisherige Planungen und laufende Projekte

Das städtebauliche Leitbild Zentrum (2023) sowie die Strategie der Stadt für die Legislaturperioden 2022-2033 bilden die Basis für das Altstadtkonzept:

Städtebauliches Leitbild Zentrum

Im städtebaulichen Leitbild Zentrum (2023) sind für die Altstadt folgende Massnahmen definiert worden:

- Die Scheunengasse zwischen Hotel Löwen und der Stadtscheune wird als zusammenhängender Begegnungsraum aufgewertet. Die Stadtscheune wird als sozialer Treffpunkt ausgebaut und als Kulturort etabliert.
- Der Raum zwischen Kirchplatz, Iberg, Alterszentrum und Reuss wird als zusammenhängender Begegnungsraum und Treffpunkt gestärkt (z. B. Aufwertung Spielplatz, öffentliche Dusche für Badende). Ein Beizli/Café oder eine Buvette an der Reuss wird zur Belebung initiiert.
- Die Hauptgasse wird als Begegnungs- und Verkehrsraum neugestaltet (siehe nächstes Massnahmenblatt).
- Die Anzahl öffentlicher Parkfelder in der Altstadt wird reduziert. Es wird ein Parkierungskonzept erarbeitet, das den zukünftigen Bedarf im Umfeld der Altstadt eruiert.
- Zusammen mit der Neugestaltung der Hauptgasse muss das Verkehrs- und Parkierungsregime in den Nebengassen in der Altstadt überprüft und festgelegt werden.

Strategie der Stadt Mellingen
2022-2033

Der Stadtrat hat im August 2024 die Strategie für die Jahre 2022 bis 2033 verabschiedet. Darin werden insgesamt 10 Schwerpunkte festgelegt. Besonders relevant für das Altstadt-konzept ist der Schwerpunkt 6 der Strategie:

«Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum:

Mellingen strebt an, über ein attraktives Zentrum und eine einladende Altstadt, Grünzonen, genügend öffentliche Parkplätze, ein attraktives Reussufer und ein breites kulturelles Angebot zu verfügen. Aus Mellingen soll eine Blumen- und Gartenstadt, mit von Bäumen gesäumten Zufahrtsstrassen entstehen.»

Ebenfalls relevant für die Altstadt sind folgende Schwerpunkte:

- Stellung als regionales Zentrum bewahren und stärken (Schwerpunkt 1)
- Förderung von Standort- und Wirtschaftsentwicklung (Schwerpunkt 3)
- Bildungsstandort, kulturelle Vielfalt, Vermittlung der Stadtgeschichte (Schwerpunkt 8)

Koordination mit laufenden
Projekten

Die Koordination mit folgenden laufenden Projekten in oder im Umfeld der Altstadt ist sicherzustellen:

- Potenzialwerkstatt Ländlicher Raum
- Parkierungskonzept
- Gestaltung Hauptgasse
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Birrfeld- und Lenzburgerstrasse
- Studienauftrag Zentrumszone Birrfeldstrasse
- Gestaltung Bahnhofstrasse
- Sanierung Brücke

1.4 Projektorganisation

Projektorganisation

Das vorliegende Altstadt-konzept wird zusammen mit der PLAZA-Kommission sowie vier Mitgliedern der Arbeitsgruppe Aufwertung Hauptgasse erarbeitet:

- Schaeffer Györgyi (Stadtpräsidentin, Präsidentin PLAZA-Kommission)
- Affolter Urs (Projektleiter PLAZA, externer Berater Gemeinde)
- Haus Claudia (Mitglied Arbeitsgruppe Aufwertung Hauptgasse)
- Heeb Alexandra (Mitglied PLAZA-Kommission)

- Herzig Silvan (Stadtrat, Mitglied PLAZA-Kommission)
- Imboden Urs (Mitglied PLAZA-Kommission)
- Koch Hanspeter (Stadtrat, Mitglied PLAZA-Kommission)
- Küng Hanspeter (Mitglied Arbeitsgruppe Aufwertung Hauptgasse)
- Leitung Bau und Planung, Gemeinde Mellingen
- Rubi Martin (Mitglied Arbeitsgruppe Aufwertung Hauptgasse)
- Skalsky Selina (Mitglied PLAZA-Kommission)
- Wagen Martina (Mitglied Arbeitsgruppe Aufwertung Hauptgasse)
- Zollinger Daniel (Mitglied PLAZA-Kommission)

Lea Portmann und Oliver Tschudin von der PLANAR AG für Raumentwicklung begleiten den Prozess als Fachplaner.

1.5 Mitwirkung

Die vom Stadtrat per 07.04.2025 verabschiedete Entwurf des Altstadtkonzepts Mellingen wurden auf der Abteilung Bau und Planung aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt verfügbar gemacht. Der Stadtrat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 08.05.2025 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die Mitwirkung erstreckte sich über den Zeitraum zwischen dem 09.05.2025 bis 09.07.2025. Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben rund 13 Personen, Firmen und Vereine genutzt.

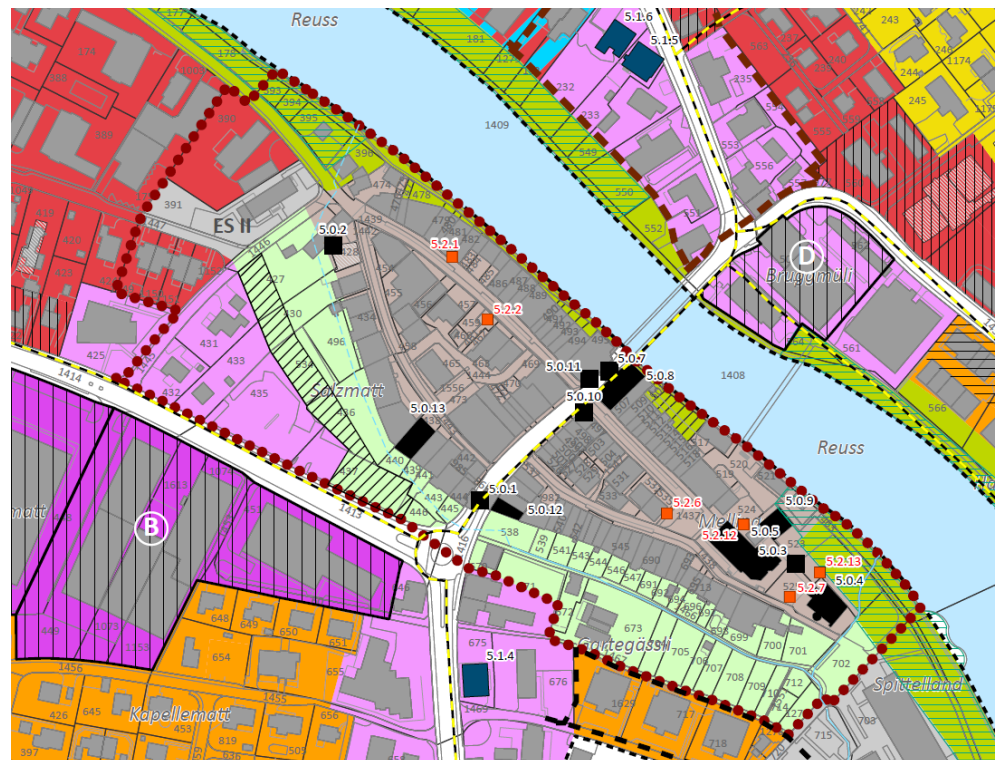
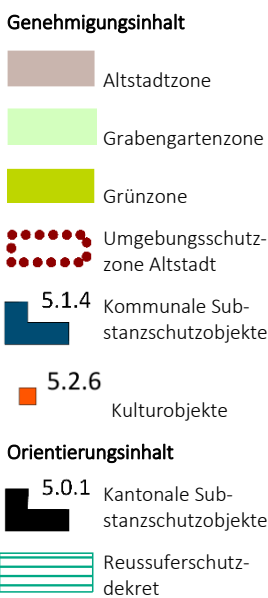
An der Sitzung vom 18.09.2025 hat die Begleitgruppe (PLAZA-Kommission + 4 Mitglieder Arbeitsgruppe Hauptgasse) die Mitwirkungsergebnisse intensiv diskutiert, bereinigt und zuhanden des Stadtrates verabschiedet. Der Stadtrat Mellingen hat den Mitwirkungsbericht an der Stadtratssitzung vom 27.10.2025 beraten, ergänzt und zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Analyse

2.1 Nutzungsplanung

Die Altstadt befindet sich gemäss dem Bauzonenplan in der Altstadtzone, welche der Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie der gemischten Nutzung der Altstadt (siehe Abbildung 1) dient. Gebäude dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Die südlich an die Altstadt angrenzende Grabengartenzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung der historischen Grabengärten als charakteristischer Bestandteil des Altstadtbildes sowie als zusammenhängender Grüngürtel.

Abbildung 1: Bauzonenplan
Gemeinde Mellingen, Stand
28.9.2023



Altstadtreglement

Ergänzend zur Nutzungsplanung sind im Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes (kurz: Altstadtreglement) umfassende Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten (z. B. Fenster, Dachgestaltung, Schaufenster) enthalten. Darin ist auch festgehalten, unter welchen Bedingungen die Gemeinde finanzielle Beiträge an Renovierungen von Altstadtbauten leisten kann. Zurzeit betragen diese Beiträge 10% der durch die besonderen Altstadtvorschriften verursachten Mehrkosten.

Vollzug der Altstadtbestimmungen

Die Bestimmungen gemäss BNO und Altstadtreglement werden grösstenteils eingehalten. Reklameschilder und Hinweistafeln in den Vorbereichen der Geschäfte sowie die Gestaltung der Schaufenster wirken teilweise störend und erfüllen damit die Vorgaben aus dem Altstadtreglement nicht.

2.2 Bebauung

Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung, Stand 1985

Die Altstadt von Mellingen ist ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Altstadt von Mellingen ist darin mit Erhaltungsziel A eingetragen, was bedeutet, dass die Substanz erhalten bleiben muss. Es sind in der Regel keine Abbrüche oder Neubauten gestattet. Gemäss ISOS-Beschrieb aus dem Jahr 1985 zeichnet sich Mellingen insbesondere durch folgende Punkte aus:

- Mittelalterliches Städtchen in unmittelbarem Anstoss ans Reussufer. Trotz weitgehender Verbauung des gesamten Talabschnittes mit gewissen Lagequalitäten durch die im Nahbereich noch allseitig klar lesbare Stadtanlage mit mehrheitlich intaktem Ufergelände im Anschluss an die Altbebauung
- Besondere räumliche Qualitäten im ganzen Altstadtgebiet mit deutlicher Hierarchisierung in die zentrale, durch die Stadttore beidseitig abgeschlossene Hauptgasse
- Besondere architekturhistorische Qualitäten als anlagemässig ausgeprägte Brückengasse mit noch weitgehend vollständig erhaltenem Wehrgürtel (äusserste Häuserzeile) sowie durch den baulich und nutzungsmässig aussergewöhnlichen starken Gesamtheitscharakter der Altbausubstanz. Einige stilistisch und typologisch wertvolle Einzelelemente (Wehrtürme, Stadttore, Kirche, ehem. Schloss), die sich in charakteristischer Weise dem Gesamtbild des Stadtkörpers unterordnen.

Es sind gemäss ISOS folgende speziellen Erhaltungshinweise zu beachten:

- Besondere Beachtung der feingliedrigen Altbaustruktur, insbesondere beim Einbau allfälliger neuer Ladengeschäfte in der Altstadt
- Erlass von besonderen Schutzmassnahmen für die beidseitigen Reussufer im Nahbereich der Altstadt
- Sorgfältige Pflege der Nahumgebung im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens: Wiederherstellen des ursprünglichen Zustandes mit starker Begrünung (Wiesflächen, Zier- und Nutzgärten der Stadtbevölkerung)

Heutiger Zustand der Altstadt

Der Gesamtheitscharakter der Altstadt ist nach wie vor klar ersichtlich und ablesbar. Das Erscheinungsbild der Altstadt ist insgesamt ansprechend. Einige Fassaden – insbesondere diejenigen in der Hauptgasse – vertragen allerdings eine Farbauffrischung. Nicht klar ist, in welchem Zustand sich die Innenräume der Gebäude präsentieren. Bekannt ist, dass gewisse Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wohnstandard entsprechen.

Heutiger Zustand der Gebäude im Eigentum der Gemeinde

Nachfolgend sind die im Eigentum oder im Baurecht der Gemeinde Mellingen liegenden Grundstücke innerhalb der Altstadt ersichtlich (Abbildung 2). Die Gebäude auf folgenden Grundstücken sind sanierungsbedürftig (Stand 2024):

- Parzelle 517
- Parzelle 518 (Buchmüllerhaus, Grosse Kirchgasse 21)
- Parzelle 521 (Reussweg 1)



Abbildung 2: Parzellen in der Altstadt, welche sich im Eigentum oder im Baurecht der Gemeinde Mellingen (Stand 2024)

Sanierungsrate

Gebäude müssen ca. alle 30 Jahre gesamthaft saniert werden, um die Bausubstanz zu erhalten. Der Anteil der in einem bestimmten Zeitraum sanierten Gebäude am Gesamtbestand der Gebäude (Sanierungsrate) gibt Hinweise zum baulichen Zustand der Altstadt.

In der Altstadt befinden sich insgesamt 128 Bauten (Stand 2024, ohne Klein- und Anbauten). In einem Zeitraum von 5 Jahren müssten also ca. 20 Gebäude gesamthaft saniert oder eine noch höhere Anzahl an Gebäuden teilsaniert werden, um den Sanierungszyklus von 30 Jahren einzuhalten. In den letzten fünf Jahren wurden in der Altstadt Mellingen laut den Baueingaben der Gemeinde insgesamt 20 Bauvorhaben bewilligt (siehe Tabelle 1). Darunter fallen acht grössere Sanierungen und ein Neubau. Ein signifikanter Anteil der Bauvorhaben betraf ausserdem die Neugestaltung von Aussenbereichen oder «Andere Baubewilligungen», welche für die Berechnung der Sanierungsrate nicht relevant sind. Unter der Kategorie «Andere Baubewilligungen» wurden u. a. der Bau von Photovoltaikanlagen und von Anbauten aufgeführt. Da im Beobachtungszeitraum (2019-2023) lediglich 8 Teilsanierungen und ein Neubau realisiert wurden, ist die Sanierungsrate tief. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich der bauliche Zustand der Gebäude in der Altstadt verschlechtert.

Tabelle 1: Anzahl Sanierungen zwischen 2019 und 2023 in der Altstadt Mellingen nach Kategorie

Art der Sanierung	Anzahl
Innenraumsanierung	5
Dachsanierung	2
Fassadensanierung	1
Neubau	1
Umgestaltung Aussenbereich	6
Andere Baubewilligungen	5
Total	20

2.3 Nutzungen

2.3.1 Einwohnende und Beschäftigte

In der Altstadt von Mellingen leben 2024 insgesamt 455 Einwohnende, was einem Anteil von 7.3 % gemessen an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Mellingen entspricht (Tabelle 2)¹. Die Einwohnerdichte in der Altstadt ist mit 120 Einwohnenden/ha (Stand 2024) deutlich grösser als im gesamten Siedlungsgebiet von Mellingen mit 47 Einwohnenden/ha (Stand 2022).

192 Beschäftigte arbeiteten 2022 in der Altstadt, wobei es in Vollzeitäquivalenten mit 117 deutlich weniger sind. Wie bei der Einwohnerdichte ist auch die Beschäftigtendichte in der Altstadt mit 51 Beschäftigten/ha deutlich grösser als im gesamten Siedlungsgebiet von Mellingen mit 12 Beschäftigten/ha.

Pro Einwohnende gibt es in der Altstadt 0.42 Beschäftigte, im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde 0.26. Für den gesamten Kanton Aargau beträgt das Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnenden 0.48². Im Vergleich zum gesamten Kanton Aargau verfügt die Altstadt von Mellingen somit über ein leicht unterdurchschnittliches Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnenden.

Tabelle 2: Einwohner- und Beschäftigtendaten für die Altstadt und das Siedlungsgebiet von Mellingen

Quellen:

¹ Gemeinde Mellingen, 20.08.2024

² STATENT, 2022

	Altstadt	Siedlungsgebiet Gemeinde Mellingen
Anzahl Einwohnende ¹	455	6'201
Anteil Einwohnende des Siedlungsgebiets, die in der Altstadt wohnen	7.3%	-
Einwohnerdichte (Einwohner/ha)	120	47
Anzahl Beschäftigte Total ² (Vollzeitäquivalente)	192 (117)	1'635 (1'210)
Anteil Beschäftigte des Siedlungsgebiets, die in der Altstadt arbeiten (Vollzeitäquivalente)	11.7% (9.7%)	-
Beschäftigtendichte (Beschäftigte/ha)	51	12
Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohnende	0.42	0.26

¹ Die für die Herleitung der Anzahl Einwohnenden und Beschäftigten berücksichtigten Perimeter der Altstadt und des gesamten Siedlungsgebietes von Mellingen sind im Anhang ersichtlich.

² Berechnung für den Kanton Aargau ausgehend von den Anzahl Beschäftigten (Stand 2021) und Einwohnenden (Stand 31.12.2023) gemäss Publikation Aargauer Zahlen 2024.

2.3.2 Nutzungsmix

Unternehmen und Beschäftigte je Branche gemäss Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)

Gemäss den Bundesstatistik STATENT sind im Jahr 2022 in der Altstadt von Mellingen insgesamt 30 Personen in der Branche³ «Beherbergung und Gastronomie», 28 Personen in der Branche «Verkauf» und 16 Personen in der Branche «Gewerbe» beschäftigt (Tabelle 3). In der Branche «Dienstleistung» sind mit 118 am meisten Personen beschäftigt. In den Branchen Verkauf und Dienstleistung ist die Anzahl Vollzeitäquivalenten deutlich geringer als die Anzahl Beschäftigte (Personen), was darauf schliessen lässt, dass viele Personen in einem Teilzeitpensum tätig sind.

Tabelle 3: Anzahl Unternehmungen und Beschäftigte nach Branche in der Altstadt (Quelle: STATENT, 2022)

¹Aus Datenschutzgründen können diese Daten nicht angegeben werden. Im Total sind diese Daten nicht eingerechnet.

Branche	Anzahl Unternehmen	Anzahl Beschäftigte Total	Anzahl Vollzeitäquivalente (gerundet)
Beherbergung und Gastronomie	6	30	21
Verkauf	7	28	18
Gewerbe	6	16	13
Dienstleistung (davon öffentliche Verwaltung)	34 (vorhanden)	118 (23)	65 (18)
Übrige (z. B. Landwirtschaft, Verkehr) ¹	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Total (ohne Übrige)	53	192	117

Erdgeschossnutzungen gemäss Begehung

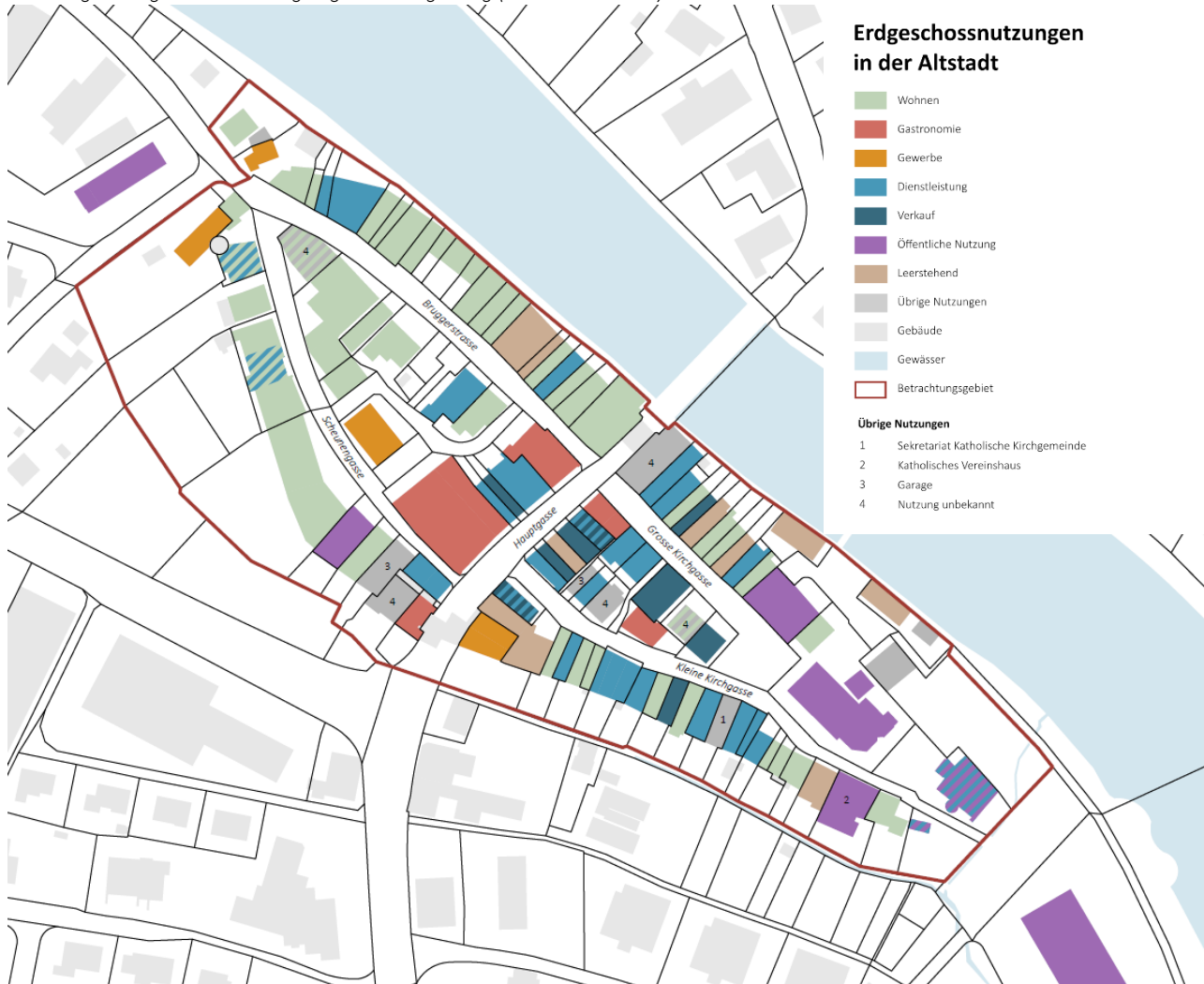
Die Hauptgasse ist mit Restaurants und Läden am stärksten belebt und es gibt kein Wohnen im Erdgeschoss. In den Seitengassen (Scheunengasse, Bruggerstrasse, Kleine und Grosse Kirchgasse) gibt es in den Erdgeschossen Verkaufsgeschäfte (z. B. Blumenladen), Dienstleistungsgeschäfte (z. B. Coiffeur) und Gewerbe (z. B. Möbelgeschäft), mehrheitlich wird aber in den Erdgeschossen gewohnt (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Wichtig für die Belebung der Seitengassen sind auch die öffentlichen Nutzungen:

- Öffentliche Verwaltung an der Grossen Kirchgasse
- Kinderkrippe an der Kleinen Kirchgasse
- Stadtscheune mit Stadtbibliothek, Ortsmuseum und Ausstellungsraum
- Katholische Kirche und katholisches Vereinshaus
- Kindergarten an der Salzmattstrasse (ausserhalb der Altstadt, aber direkt an diese angrenzend)
- Alterszentrum «Im Grüt» (ausserhalb der Altstadt, aber direkt an diese angrenzend)

³ Die Einteilung in die Branchen erfolgte anhand der Variable NOGA082 bzw. NOGA084 gemäss der STATENT-Statistik.

Abbildung 3: Erdgeschossnutzungen gemäss Begehung (Stand Ende 2024)



Es sind zurzeit einige Leerstände in den Erdgeschossen zu verzeichnen (Abbildung 3). Unter anderem stehen die im Eigentum der Gemeinde liegenden Gebäude auf den Parzellen 517 und 521 (Reussweg 1) leer bzw. sind unternutzt. Weitere Veränderungen bei den Nutzungen in den Erdgeschossen sind bekannt (z. B. Schliessung Bijouterie), bzw. sind absehbar (Pensionierungen, Nachfolgeregelung).

2.3.3 Veranstaltungen

Insgesamt finden in der Altstadt von Mellingen ca. 13 unterschiedliche Veranstaltungen statt (siehe Tabelle 4). Mit Ausnahme des Floh- und Antiquitätenmarkts (zweimal jährlich) und dem Gassenfest (ca. alle 4 Jahre) finden alle Veranstaltungen einmal im Jahr statt. Die Veranstaltungen decken ein breites Angebot ab und sprechen verschiedene Bevölkerungsgruppen an. Gemäss Auskunft der Gemeinde ist zu erwarten, dass diese Veranstaltungen auch zukünftig durchgeführt werden. Viele der Veranstaltungen werden von Vereinen organisiert.

Tabelle 4: Veranstaltungen in Mellingen (Stand 2023)

Anlass	Veranstalter	Häufigkeit
Veranstaltungen in der Altstadt		
Floh- und Antiquitätenmarkt	Marktkommission	Zweimal jährlich
Chlausmarkt	Marktkommission	jährlich
Fischessen	Pontonier-Fahrverein	jährlich
Adventssingen	Kath./ref. Kirchgemeinden	jährlich
Sommerkonzert	Stadtmusik	jährlich
Iberg-OpenAir	Clou82/Steamy Joe/Greyhair Co.	jährlich
Spaghetti Potpourri	Männerchor	jährlich
D'Melliger Altstadt präsentiert sich	IG Detaillisten	Jährlich
Kultureller Anlass	Associazione Italia Nostra	jährlich
Fasnacht	FC / Bar Andalusia	jährlich
Metzgete	Männerriege	jährlich
Gassenfest	OK Gassenfest	ca. alle 4 Jahre
Bundesfeier	Gemeinde	jährlich
Veranstaltungen ausserhalb der Altstadt		
Schlagerfäscht	rm Event & Technik GmbH	jährlich
Kinderfest	Verein Kinderfest Mellingen	jährlich
Raclette-Essen	Jodelchor	jährlich
Kerzenziehen	Gemeinnütziger Verein	jährlich
Kinderflohmi	Gemeinnütziger Verein	jährlich
Pilzfest	Pilzverein Mellingen	jährlich
Zirkusaufführungen	Zirkus Arabas	Jährlich/mehrere Tage

2.3.4 Kultur und Geschichte

In der Altstadt von Mellingen gibt es folgendes kulturelles und geschichtliches Angebot:

Stadtscheune

In der Stadtscheune befinden sich die Stadtbibliothek und das Ortsmuseum. Zudem finden von Zeit zu Zeit auch Ausstellungen in der Stadtscheune statt. Zurzeit ist das z. B. die Ausstellung «Eiszeit» von Freddy Air Röthlisberger (Stand Ende 2024).

Die jetzige Dauerausstellung im Ortsmuseum stammt aus dem Jahr 1995. Zurzeit wird eine neue Dauerausstellung entworfen, die ab Sommer 2025 umgesetzt werden soll. Zudem wird aktuell ein Konzept erarbeitet, um das Ortsmuseum attraktiver zu machen. So ist vorgesehen, dass zukünftig auch der Hexenturm, Zeitturm und die Gerichtsstube im alten Rathaus ins Museum integriert werden.

Städtlführungen

Es finden jährlich vier öffentliche Städtliführungen statt und es können auch private Gruppenführungen gebucht werden. Zusätzlich wird auch am Neuzuzügeranlass eine Städtliführung angeboten und jährlich werden 2-3 Führungen mit Schulklassen durchgeführt.

Neu werden an den Städtliführungen auch die Räumlichkeiten von Hexenturm, Zeitturm, Kirche sowie Gerichtsstube besichtigt.

Outdoor-Abenteuer «Krimi-Spass»

Seit 2021 kann in Mellingen das Outdoor-Abenteuer «KrimiSpass» gespielt werden. Dabei kann ein fiktiver Kriminalfall gelöst werden. Die Teilnahme ist gratis.

Kulturkonzept

Seit dem Sommer 2020 hat die Stadt Mellingen ein Kulturkonzept, welches auf die Förderung des kulturellen Schaffens vor Ort setzt und Institutionen sowie Kulturschaffende in ihren Tätigkeiten unterstützt. Gesuche für Kulturförderung können drei Mal im Jahr eingereicht werden. Jedes Jahr werden ca. 10 bis 12 Gesuche eingereicht, welche durch die Kulturkommission beurteilt werden. Ca. $\frac{3}{4}$ der gesprochenen Kulturförderung kommt Projekten in der Altstadt zugute. Es werden u. a. Anlässe, Kunstausstellungen, Musikveranstaltungen unterstützt.

2.4 Öffentlicher Raum und Freiraum

Aufenthaltssorte

Kleinere öffentliche Aufenthaltsorte mit Bänken und Begrünung sind vor der Stadtscheune, beim Johannesbrunnen und vor dem Rathaus vorhanden. Ein grosser Aufenthalts- und Begegnungsort befindet sich beim Iberg an der Reuss. Gemäss den Rückmeldungen aus den PLAZA-Bevölkerungsworkshops kann dieser Raum noch aufgewertet werden.

Bodenbedeckung

Der Boden in den Altstadtgassen ist fast vollständig versiegelt, während sich in den rückwärtigen Gartenanlagen der Grossteil der Grünflächen befindet. Die Altstadt wird ausserdem von Einzelbäumen und Bepflanzungen in Holztöpfen begrünt. Rund um die Kirche sind einige sickerfähige Kiesflächen angelegt.

Dicht bebaute Gebiete mit viel versiegelter Fläche heizen sich an Sommertagen als Hitzeinseln besonders stark auf. Gemäss der Klimaanalysekarte ist die Temperatur in der Altstadt Mellingen um zwei bis vier Grad höher als in der Umgebung.



Abbildung 4: Bodenbedeckung und Grünelemente (Stand 2024)

2.5 Mobilität und Parkierung

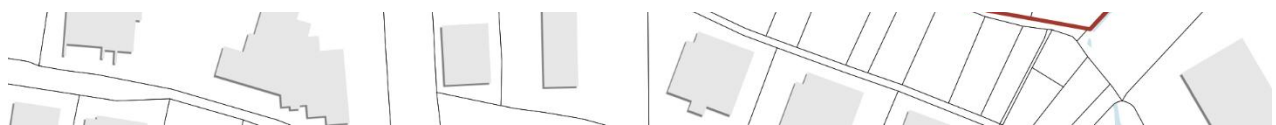
Die Altstadtgebäude verfügen teilweise über einen privaten Vorbereich, teilweise schliesst aber auch die Fassade direkt an den öffentlichen Strassenraum an. Die Parkierung beansprucht im Strassenraum viel Fläche (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Abbildung 5). Im privaten Raum ist dies besonders ausgeprägt. Eine Besonderheit stellt die private Nutzung markierter Parkplätze in der Scheunengasse dar, die teilweise im öffentlichen Strassenraum liegen (siehe Schraffuren in Abbildung 5).

Seit der Eröffnung der Umfahrungsstrasse ist durch die Hauptgasse mit Ausnahme des öffentlichen Busses kein Durchgangsverkehr mehr gestattet. Die Zufahrt in die Altstadt ist aber für Bewohnende und Besuchende sowie zu den Geschäften weiterhin möglich. Die Bushaltestellen «Mellingen, Zentralplatz» auf der Reussbrücke und «Mellingen, Lindenplatz» liegen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Insgesamt bedienen damit 4 Buslinien (ohne Nachtbus) die Altstadt und ermöglichen direkte Verbindungen zum Bahnhof «Mellingen, Heitersberg» sowie nach Baden, Bremgarten, Wohlen AG und Brugg AG.

Die regionale Veloroute Nr. 77 von MobilSchweiz quert die Altstadt von Mellingen. Die ebenfalls regionale Route Nr. 34 verläuft entlang des westlichen Siedlungsrand von Mellingen und führt nicht in die Altstadt.



Abbildung 5: Aufteilung des öffentlichen und privaten Strassenraums (Stand 2024)



	Kategorie	Flächenanteil [%]
Öffentlicher Strassenraum	Strasse	64
	Vorplatz, Trottoir	26
	Parkplatz	10
Privater Strassenraum	Vorplatz, Trottoir	56
	Parkplatz	44
Gesamter Strassenraum	Strasse	46
	Vorplatz, Trottoir	35
	Parkplatz	19

3 Einteilung Altstadttyp und Empfehlungen zur Entwicklung der Altstadt gemäss IG Aargauer Altstädte

Mellingen ist eine von 13 Aargauer Altstädten (inkl. Marktflecken Bad Zurzach). Allen diesen Altstädten ist gemeinsam, dass sie mit sehr ähnlichen Fragestellungen konfrontiert sind. Mit dem Ziel, die gemeinsame Förderung und Stärkung der Altstädte im Kanton Aargau an die Hand zu nehmen, wurde 2015 der Verein Aargauer Altstädte gegründet, bei welchem alle Aargauer Altstädte Mitglied sind. Seither hat IG Aargauer Altstädte verschiedene Grundlagedokumente für die Gemeinden erarbeitet. Eines davon ist der Bericht «Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen» von 2017.

In diesem Bericht werden die Aargauer Altstädte in verschiedene Altstadttypen eingeteilt und Empfehlungen für die Entwicklung der Altstädte formuliert. Es werden folgende Altstadttypen unterschieden:

Altstadttyp	Zugehörige Altstädte
Typ 1: multifunktionales Stadtquartier	Baden, Aarau
Typ 2: Historischer Wohn- und Einkaufsort	Zofingen, Rheinfelden, Lenzburg
Typ 3: Belebte Wohn-Altstadt	Bremgarten, Mellingen, Brugg
Typ 4: Wohn-Altstadt	Bad Zurzach, Laufenburg, Kaiserstuhl
Typ 5: Altstadt-Wohnquartier	Klingnau, Aarburg

Mellingen ist gemäss dieser Kategorisierung eine «Belebte Wohn-Altstadt», was einer mittleren regionalen Bedeutung entspricht.

3.1 Analyse Altstadttyp

Nachstehend werden die wichtigsten Eigenschaften des Typs 3 gemäss Bericht aufgezeigt (kursiv, blau) und mit den heutigen Eigenschaften der Altstadt Mellingen verglichen (normal, schwarz).

Regionale Bedeutung

Eigenschaften belebte Wohn-Altstadt gemäss IG Aargauer Altstädte

«Die Altstadt «Typ 3» liegt in einer Stadt mit mittlerer regionaler Bedeutung und mit leicht positivem Frequenzflusspotenzial bei Passanten. Die Stadt weist einen negativen Pendler-saldo auf, eine mittlere ÖV-Güteklasse, eine tiefe bis durchschnittliche Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohnende sowie geringe Angebote an Aus-/Weiterbildungsstätten (Stufen Sek II, Tertiär und Quartär).»

Eigenschaften Altstadt Mellingen 2024

Die Stadt hat heute eine mittlere (bis sogar eher tiefe) regionale Bedeutung. Frequenzen generieren heute neben den gewerblichen Nutzungen vor allem die Stadtscheune, das Rathaus sowie die katholische Kirche. Die Verhältniszahl Beschäftigte pro Einwohnende ist weiterhin tief. In Mellingen werden alle Schulstufen bis zur Oberstufe (Bezirks-, Sek- und Realschule angeboten. Das Hallenbad und das Sportzentrum in Mellingen haben regionale Ausstrahlung. Zudem ist Mellingen Standortgemeinde des Abwasserverbandes Region Mellingen sowie verschiedener regionaler Ämter (Zivilstandsamt, Steueramt, Betriebsamt).

Zentralität der Gemeinde

Eigenschaften belebte Wohn-
Altstadt
gemäss IG Aargauer Altstädte

«Die Altstadt hat eine mittlere Zentralität und liegt direkt neben einem kleinen zentralen Citygebiet. Die Altstadt ist benachbart zur City, welche zusammen mit dem ÖV-Umsteigeort das Stadtzentrum bildet. Alltagswegrouten des Zentrums führen teilweise durch die Altstadt. Charakteristisch für die Altstadt sind insbesondere die historisch wertvollen Bauten sowie auch deren baulicher Zustand. Die Altstadt liegt auf abfallendem Gelände mit topografisch hoher Relevanz (Ausnahme: Mellingen in der Ebene) und mit prägendem Gewässer teils mit Zugang zum Wasser.»

Eigenschaften Altstadt Mellin-
gen 2024

Die Altstadt nimmt in der Gemeinde eine mittlere Zentrumsfunktion wahr. Eine benachbarte City ist (noch) nicht wirklich vorhanden. Mit der absehbaren Entwicklung in den benachbarten Zentrumszonen wird die Altstadt allerdings ein benachbartes City-Gebiet erhalten. Der Bahnhof befindet sich zwar in rund 1.5 km Fussdistanz zur Altstadt. Direkt neben der Altstadt treffen sich aber mehrere Buslinien, welche einen schnellen und zuverlässigen Anschluss an die S-Bahn gewährleisten. Die Zuverlässigkeit dieses Busangebots hat sich seit der Eröffnung der Umfahrungsstrasse deutlich verbessert (kein Stau mehr).

Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte

Eigenschaften belebte Wohn-
Altstadt
gemäss IG Aargauer Altstädte

«Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte in der Altstadt sind nach Gasse unterschiedlich. Der öffentliche Raum ist mehrheitlich gut gestaltet und zugänglich, eine verträgliche bis starke Verkehrsbelastung vorhanden. Die Bewohnenden haben eigene wertvolle Aussenräume und die Gewerbetreibenden dürfen den öffentlichen Raum mitnutzen. Das Grundeigentum ist breit gefächert bei Privaten, Firmen, der Gemeinde und Institutionen sowie Selbstbewohnenden und Mietenden. Die Altstadt ist situativ belebt durch Kulturangebote, Gastronomie, Clubs und spezifischen Anlässen mit regionaler Ausstrahlung und dadurch entsprechend auch belastet.»

Definition Erlebnisdichte

Mit Erlebnisdichte ist die Summe an Nutzungen gemeint, die zu Frequenzen in der Altstadt führen: Restaurants, Verkaufs- und Dienstleistungsgeschäfte, öffentliche Nutzungen, «Krimi-Spass» und Veranstaltungen.

Eigenschaften Altstadt Mellin-
gen 2024

In der Hauptgasse ist die Erlebnisdichte mit vorrangig Restaurants, Verkauf- und Dienstleistungsgeschäften im Vergleich mit den Seitengassen am grössten. Die Aufenthaltsqualität in der Hauptgasse konnte seit der Sperrung für den Durchgangsverkehr gesteigert werden und wird mit der vorgesehenen Aufwertung noch weiter zunehmen.

Die Seitengassen sind stark durch die Parkierung geprägt, die punktuellen Grünelemente (Bäume, Töpfe) wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität aus. Die Erlebnisdichte in den Seitengassen ist sehr unterschiedlich und hängt stark von der jeweiligen Nutzung ab. Die Verkehrsbelastung hat durch die Sperrung der Hauptgasse für den Durchgangsverkehr deutlich abgenommen und ist verträglich.

Nutzungen: Wohnen und Gewerbe

Eigenschaften belebte Wohn-
Altstadt
gemäss IG Aargauer Altstädte

«Die Altstadt als Nachbar zum Zentrum ist für die breite Bevölkerung als Passanten und für eine mehrheitlich 20-50-jährige Bewohnerschaft attraktiv. Der Detailhandel ist in der Altstadt wenig präsent und bietet wenige Alltagsversorgung. Die Altstadt beheimatet rund 4-12% der Gesamtbevölkerung der Stadt und ist stabil ohne wahrnehmbare Leerstände bewohnt.»

Eigenschaften Altstadt Mellingen 2024

Der Detailhandel ist auch 2024 eher wenig präsent, es gibt einige Alltagsversorgungen (z. B. Drogerie, Coiffeur, Blumenladen). Es leben rund 7% der Bevölkerung von Mellingen in der Altstadt. Die Altstadt befindet sich im Umbruch, es sind ein paar Leerstände vorhanden und weitere Veränderungen bei den Erdgeschossnutzungen sind zu erwarten.

Fazit

Mellingen kann nach wie vor als eine «Belebte Wohn-Altstadt (Typ 3)» bezeichnet werden. Staatliche Institutionen wie Verwaltung und Bibliothek sowie kirchliche Institutionen (insbesondere katholisches Vereinshaus) erhöhen die Zahl der Laufkundschaft für das ansässige Gewerbe. Damit die Altstadt von Mellingen auch zukünftig belebt bleibt, benötigt die Altstadt ein benachbartes Zentrum. Es gibt Nutzungen, die in der Altstadt gut funktionieren und es gibt Nutzungen, die aufgrund der kleinräumigen Struktur in der Altstadt nicht angesiedelt werden können. Durch ein benachbartes Zentrumsgebiet können die jeweiligen Nutzungen am dafür geeigneten Ort angesiedelt und das Angebot in der Altstadt sinnvoll ergänzt werden. Die Entwicklung der benachbarten Zentrumszonen ist für die Altstadt deshalb von zentraler Bedeutung und soll weiterhin mit engem Einbezug der Stadt fortgeführt werden. Insbesondere die Grossverteiler als Frequenzbringer sind in Fussdistanz zur Altstadt zu planen. Bei der Entwicklung des benachbarten Zentrums hat die Anbindung der Altstadt Priorität.

3.2 Empfehlungen für den Altstadttyp 3 gemäss IG Aargauer Altstädte

Im Bericht der IG Aargauer Altstädte sind zahlreiche Empfehlungen für die Belebung der Altstadt enthalten. Nachfolgend wird die Relevanz der einzelnen Massnahmen für Mellingen eruiert:

Empfehlungen Altstadttyp 3 gemäss IG Aargauer Altstädte	Relevanz und Handlungsbedarf für Mellingen
Zentrale Empfehlungen	
<p>A1: Zur Altstadt bekennen: Bewusstsein schaffen, dass Prosperität einer Altstadt nur durch gemeinsames aktives Bekennen zur Altstadt für alle Beteiligten erreichbar ist.</p>	<p>grosse Relevanz Die Belebung der Altstadt kann nur sichergestellt werden, wenn alle Beteiligten zusammenarbeiten (z. B. Erhaltung Nutzungsmix). Es braucht eine gemeinsame Strategie. Das aktive Bekenntnis zur Altstadt zeigt sich auch dadurch, dass die Anbindung an des benachbarte Citygebiet als zentrales Anliegen verfolgt wird.</p>
<p>A2: Aktiv steuern: Die Gemeinde kann in vier Bereichen wesentlich direkt einwirken: Mit der Planungshoheit, der Bewilligungshoheit, bei eigenem Eigentum und eigener Aktivität.</p>	<p>grosse Relevanz Die direkten Einwirkungsbereiche Planungshoheit und Bewilligungshoheit sind bereits heute gut erfüllt. Handlungsbedarf besteht bei den eigenen Liegenschaften und durch eigene Aktivität der Gemeinde.</p>
Prozesse, Gremien, Politik	
<p>B1: Altstadt-Wissensträger:innen zusammenführen: Altstadt-Wissensträger:innen der 13 Aargauer Altstädten zusammenführen und konkrete Fragestellungen diskutieren</p>	<p>geringe Relevanz Diese Massnahme kann nur zusammen mit den anderen Aargauer Altstädten umgesetzt werden.</p>
<p>B2: Teilhaben der Behörde und Verwaltung an Herausforderungen: Behörde und Verwaltungen steuern und verwalten und tragen einen Teil der Erschwernisse mit</p>	<p>grosse Relevanz Teil von Massnahme A1</p>
<p>B3: Koexistenzverfahren pflegen Inhalte im rollenden Austausch erarbeiten, prüfen, diskutieren und bewilligen.</p>	<p>mehrheitlich erfüllt Die Bevölkerung wird bereits aktiv einbezogen, ebenso wird auch bei Bewilligungsverfahren (z. B. Fachgutachten) der Austausch mit Bauwilligen gesucht.</p>
<p>B4 Zielgespräch im Bewilligungsprozess institutionalisieren Bewilligungs- und Planungsprozess mit einer Besprechung zwischen Stadt und Beantragende starten</p>	<p>mehrheitlich erfüllt Siehe B3</p>
<p>B5: Aktive Bodenpolitik betreiben: aktiv Grundeigentum erwerben und entwickeln</p>	<p>grosse Relevanz Wichtig, allerdings aufgrund finanzieller Möglichkeiten der Gemeinde eingeschränkt.</p>
<p>B6: Zusammenarbeit mit Nachbarquartieren intensivieren: Verbindung zu umliegenden Quartieren, übergeordnete vernetzte Planung, Synergiepotenziale nutzen</p>	<p>mehrheitlich erfüllt Wird bereits aktiv betrieben: städtebauliches Leitbild, PLAZA-Kommission etc.</p>
<p>B7: Planungsbegleitung durch Denkmalpflege institutionalisieren Planungsbegleitung der Denkmalpflege mit Zielgespräch und Austausch etablieren</p>	<p>mehrheitlich erfüllt Seit 2024 werden alle Baugesuche in der Altstadt der kantonalen Denkmalpflege gestellt, diese prüft, bei welchen Bauprojekten eine kantonale Zustimmung erforderlich ist.</p>

Empfehlungen Altstadttyp 3 gemäss IG Aargauer Altstädte**Relevanz und Handlungsbedarf für Mellingen**

B8: Gemeinde trägt Institutionen und Gremien mit Austauschgefässe zur Verfügung stellen, Partizipation

mittlere Relevanz

Partizipation weiterhin sicherstellen, Austauschgefässe mit Gewerbe intensivieren?

B9: Kantonale Fachkommission für einheitliche Räume einsetzen

Kantonaler Altstadtrat mit ständigen Fachmitgliedern einsetzen

geringe Relevanz

Diese Massnahme kann nur zusammen mit den anderen Aargauer Altstädten umgesetzt werden.

Nutzer:innen und Nutzungen

C1: Behörde und Verwaltung in der Altstadt belassen

Zielerreichung «keine Leerstände» höher zu gewichten als der Aspekt einer «effizienten Verwaltungsabwicklung»

grosse Relevanz

Leerstände sollen zur Belebung der Altstadt vermieden werden.

C2: Kommunale Angebote in der Altstadt unterbringen:

Bibliothek mit Café, Spitex, Kinderkrippen, Kindergärten in der Altstadt

mehrheitlich erfüllt

Bibliothek, Ortsmuseum und Kinderkrippe sind bereits in der Altstadt. Der Kindergarten und das Altersheim befinden sich direkt neben der Altstadt. Es ist zu prüfen, ob noch weitere Angebote in der Altstadt angesiedelt werden können.

C3: Leitnutzungen verfolgen:

Leitnutzung Hauptgasse Erdgeschoss: Gewerbe
Leitnutzung Nebengassen Erdgeschoss: Wohnen
Leitnutzung Altstadt Obergeschosse: Wohnen
Gastro/Nachtleben: Hauptgassen
Anlässe/Events: Hauptgassen

mehrheitlich erfüllt

Die Leitnutzungen sind bereits wie gewünscht angeordnet. Zukünftig geht es vor allem darum, diesen Nutzungsmix zu erhalten.

C4: Gewerbe-Alltag erleichtern:

Gemeinde sorgt für gute Erreichbarkeit (Mobilität) und effektiven Bewilligungsprozess

mittlere Relevanz

Die Erreichbarkeit ist heute gegeben, die zukünftige Sicherstellung ist aber eine Herausforderung (ÖV-Verbindungen, nahe Parkplätze)
Bewilligungsprozess hat aufgrund häufiger Wechsel in Verwaltung noch Optimierungspotenzial.

C5: Alltagsbedürfnisse im Fokus halten /Tourismus additiv betrachten:

Alltagsbedürfnisse der Altstadtbewohnenden und Gewerbetreibenden stehen im Fokus

geringe Relevanz

Alltagsbedürfnisse stehen bereits heute im Zentrum, Touristen sind vor allem «Böötler», die in Mellingen aussteigen.

C6: Sozialkompetente Bewirtschaftung unterstützen:

Gemeinde unterstützt als Mittlerin oder mit Investitionsbeiträgen Eigentumsüberträge und Wohnexperimente (z. B. Genossenschaft)

grosse Relevanz

Für Belebung der Altstadt wichtig

C7: Funktionsgewährleistung der Erdgeschosse:

Umnutzbarkeit muss möglich sein. Besser mit Fluktuation belebt als Langzeit leer. Gemeinde nutzt Erdgeschosslokalen aktiv für eigene Zwecke.

grosse Relevanz

Nutzungsmix für Belebung der Altstadt wichtig

C10: Soziale Dichte anstreben:

Je mehr unterschiedliche Menschen (Einwohnende, Beschäftigte, Gäste) zusammenkommen, desto höher ist das Potenzial für Interaktion und desto höher ist die soziale Dichte.

mittlere Relevanz

Eine Zielformulierung zur sozialen Dichte wird angestrebt, die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde sind aber beschränkt bzw. die soziale Dichte ist nur über andere Massnahmen zu erreichen.

Verkehr

Empfehlungen Altstadttyp 3 gemäss IG Aargauer Altstädte**Relevanz und Handlungsbedarf für Mellingen****D1: Erreichbarkeit gewährleisten:**

Erreichbarkeit für MIV, ÖV, Velo und Fuss (rollend und ruhend)

Koexistenz und keine Ausgrenzung eines Verkehrsmittels

mehrheitlich erfüllt

Die Altstadt kann heute gut mit allen Verkehrsmitteln erreicht werden. Während der Sanierung der Brücke und der Neugestaltung der Hauptgasse ist die Sicherstellung der Erreichbarkeit aber eine Herausforderung.

D2: Parkierung ermöglichen (innerhalb und ausserhalb Altstadt):

Sinnvolles Mass an Parkierung für Mietende und Gewerbe innerhalb Altstadt

Parkplatzdefizite ausserhalb Altstadt decken

grosse Relevanz

Die Parkierung ist heute sehr prägnant, ein sinnvolles Mass an Parkierung ist auszuloten.

D3: Routen durch Altstadt führen

Verkehrs- und Routenplanung durch Altstadt führen, um Altstadt präsent zu halten

mehrheitlich erfüllt

Siehe D1

Öffentlicher Raum**E1: Aneignung zulassen:**

Öffentliche Räume dürfen durch unterschiedliche Nutzer:innen in Koexistenz angeeignet werden.

Motto: Aktivitäten vor Leere

mehrheitlich erfüllt

Durch Veranstaltungen und Gewährung der Aussenbestuhlung für Gastronomiebetriebe bereits gut erfüllt.

E2: Atmosphärische Dichte fördern:

Atmosphärische Dichte wird verstanden als hohe Intensität und Vielfalt in Nutzung und Baustruktur, an Leben und Interaktionen zwischen Menschen, zu Objekten und Natur.

mittlere Relevanz

Atmosphärische Dichte kann durch die anderen Massnahmen gefördert werden. Zusätzliche Begrünungselemente sind anzustreben.

E3: Aufhalten propagieren:

Aufenthalt fördern

Sitzmöglichkeiten, auch ohne Konsumzwang für alle Altersgruppen

geringe Relevanz

Sitzmöglichkeiten in der Altstadt bestehen bei Stadtscheune, Johannesbrunnen und vor Rathaus. Zudem gibt es rund um den Spielplatz Iberg verschiedene Sitzmöglichkeiten.

3.3 Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen in Aargauer Altstädten

Am Beispiel der Pilotgemeinde Aarau wurde 2023 eine Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen in der Altstadt durchgeführt.

Bevölkerungsumfrage

Folgende Massnahmen haben gemäss der Bevölkerungsumfrage am ehesten zur Aufwertung der Aarauer Altstadt beigetragen:

- **Neugestaltung Altstadtgassen:**

Verkehrsberuhigung und Neugestaltung Altstadtgassen, Erneuerung Beläge, Aufhebung Trottoirs, Beleuchtung

- **Einführung von Unterflurcontainern**

- **Bewilligung von Aussenbewirtschaftungsflächen auf öffentlichem Grund:**

wobei auch Vorbehalte bezüglich Wohnqualität sowie Ordnung/Sauberkeit vorhanden sind.

- **Veranstaltungen Altstadt:**
wobei auch Vorbehalte bezüglich Wohnqualität, Ordnung/Sauberkeit und gefühlte Sicherheit bestehen

- **Märkte**

Umfrage Stammtisch Einkaufsstadt

Folgende Massnahmen wurden vom Stammtisch Einkaufsstadt (Gewerbebetreibende) bewertet:

- **Neugestaltung Altstadtgassen:**

Die anregende Gestaltung wird geschätzt und lädt zum Flanieren in den Gassen ein. Die Parkplatzsituation ist ungünstig, insbesondere wenn die Anlieferung für Restaurants vor den übrigen Geschäften stattfindet.

- **Bewilligung Aussenbewirtschaftungsflächen:**

Die Gewerbebetreibenden sind durchmischter Haltung. Durch die Bewilligung der Aussenbewirtschaftungsflächen könne die Altstadt belebt werden, andererseits sei das Maximum an Belebung bereits erreicht.

- **Märkte:**

Die Gewerbebetreibenden sind gegenüber Märkten positiv eingestellt. Sie tragen zur Belebung der Altstadt bei und der Austausch und Durchmischung der Bevölkerung wird angeregt.

- **Einführung City Management:**

Die Gewerbebetreibenden bewerten diese Massnahme sehr positiv. Das Verständnis und die Vernetzung der unterschiedlichen Branchen wird gefördert. Durch direkte Ansprechperson gibt es eine offene Diskussionskultur, neue Ideen können entstehen, Leerstände können vermindert werden.

4 Ziele und Strategie

Basierend auf dem städtebaulichen Leitbild für das Zentrum, den durchgeführten Bevölkerungswrkshops sowie der vorangehenden Analyse werden folgende Ziele für die Altstadt festgelegt:

4.1 Prozesse und Rolle der Gemeinde

Stadt, Bevölkerung, Vereine und Gewerbe sorgen gemeinsam für eine belebte Altstadt. Sie sind sich bewusst, dass die Belebung der Altstadt ein kontinuierliches Engagement und ein stetes Ausloten der verschiedenen Interessen erfordert.

Die Stadt Mellingen steuert die Entwicklung der Altstadt aktiv. Sie nutzt ihren direkten Handlungsspielraum in der Planung, in Bewilligungsprozessen und bei gemeindeeigenen Liegenschaften. Die Stadt vermittelt und koordiniert zwischen den Akteuren.

Die Stadt Mellingen betreibt eine aktive Bodenpolitik. Der Erwerb und die Entwicklung von strategisch wichtigen oder unternutzten Liegenschaften wird angestrebt.

Die Stadt sorgt bei eigenen Liegenschaften dafür, dass sie aktiv genutzt und regelmässig unterhalten werden.

Die vom Stadtrat eingesetzte PLAZA-Kommission begleitet den Prozess der Altstadtentwicklung aktiv.

4.1 Bebauung

Ziel Leitbild Zentrum

Die geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten in der Altstadt sollen erhalten und wo nötig aufgewertet werden.

Ergänzende Ziele Altstadtkonzept

Die Stadt berät Eigentümer:innen bei der Sanierung ihrer Liegenschaften. Gemäss den Bestimmungen im Altstadtreglement kann die Stadt auch finanzielle Beiträge leisten.

Eigentümer:innen, Mieter:innen und Gewerbetreibende achten bei der Gestaltung der Gebäude und privaten Vorbereiche auf ein attraktives Erscheinungsbild. Sie berücksichtigen dabei die Vorgaben aus dem Altstadtreglement.

4.2 Nutzungen

Ziele Leitbild Zentrum

In der Altstadt gibt es ein vielfältiges Nutzungsangebot: Es wird gearbeitet, gewohnt, eingekauft und es ist ein gastronomisches Angebot vorhanden.

In den Hauptgassen der Altstadt wird durch Erdgeschosse mit Läden und Dienstleistungsbetrieben eine hohe Kundenfrequenz erreicht.

Ergänzende Ziele Altstadtkonzept

In den Erdgeschossen der Hauptgasse befinden sich ausschliesslich gewerbliche Nutzungen (Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, keine Wohnungen).

In den Erdgeschossen der Bruggerstrasse und der Scheunengasse wird vorwiegend gewohnt.

In den Erdgeschossen der Kleinen und Grossen Kirchgasse befinden sich sowohl gewerbliche (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe) als auch öffentliche Nutzungen und Wohnungen.

In der Altstadt gibt es mehrere gastronomische Angebote mit überwiegender Konsumation vor Ort. Diese Angebote sind vorwiegend entlang der Hauptgasse angeordnet und verfügen über Aussenbestuhlungsflächen.

Öffentliche Nutzungen bleiben weiterhin in der Altstadt angesiedelt. Dazu gehören insbesondere: öffentliche Verwaltung, Stadtmuseum, Kindertagesstätte und Bibliothek.

Die Altstadt ist das historische und kulturelle Zentrum von Mellingen. Das kulturelle Angebot wird gestärkt (z. B. Stadtscheune).

Stadt, Bevölkerung, Vereine und Gewerbe sind sich bewusst, dass Aktivitäten und Veranstaltungen wichtig für eine lebendige Altstadt sind. Es finden zukünftig etwa ähnlich viele Veranstaltungen wie heute statt. Diese richten sich an ein diverses Zielpublikum und sind gut über das Jahr verteilt.

4.3 Öffentlicher Raum und Freiraum

Ziele Leitbild Zentrum

In der Altstadt gibt es mehrere lebendige Begegnungsorte. An diesen Orten finden z. B. Veranstaltungen und Märkte statt und es gibt ein gastronomisches Angebot.

Die Scheunengasse zwischen Hotel Löwen und der Stadtscheune wird als zusammenhängender Begegnungsraum aufgewertet. Die Stadtscheune wird als sozialer Treffpunkt ausgebaut und als Kulturort etabliert.

Der Raum zwischen Kirchplatz, Iberg, Alterszentrum und Reuss wird als zusammenhängender Begegnungsraum und Treffpunkt gestärkt (z. B. Aufwertung Spielplatz, öffentliche Dusche für Badende). Ein Beizli/Café oder eine Buvette an der Reuss wird zur Belebung initiiert.

Ein Teil der Parkfelder in der Altstadt werden zugunsten von öffentlichen Frei- und Begegnungsräumen aufgehoben.

Ergänzende Ziele
Altstadtkonzept

Die Frei- und Strassenräume in der Altstadt sind ansprechend gestaltet und vielseitig von der Öffentlichkeit, den Privaten, Vereinen oder dem Gewerbe nutzbar.

Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt wird durch zusätzliche Grünelemente (Bäume, Topfpflanzen etc.) gestärkt.

Das Wasser wird mit Zugängen zur Reuss erlebbar gemacht.

4.4 Mobilität und Parkierung

Ziele Leitbild Zentrum

In der gesamten Altstadt und der Hauptgasse ist man vorwiegend zu Fuss und mit dem Velo unterwegs. Für Zubringer ist die Zufahrt mit motorisierten Fahrzeugen jederzeit gewährleistet.

Die Hauptgasse wird als Begegnungs- und Verkehrsraum neugestaltet.

Ein Teil der Parkfelder in der Altstadt werden zugunsten von öffentlichen Frei- und Begegnungsräumen aufgehoben.

Ergänzendes Ziel
Altstadtkonzept

Die Altstadt ist mit dem öffentlichen Verkehr gut zu erreichen.

5 Massnahmen

Basierend auf den Zielen werden folgende Massnahmen festgelegt (Tabelle 5):

Tabelle 5: Massnahmenliste

Nr.	Massnahme	Priorität	Umsetzungshorizont
M1	City Management	mittel	2025 - 2026
M2	Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten	mittel	ab 2026
M3	Aktive Bodenpolitik der Stadt	tief	Daueraufgabe
M4	Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung	mittel	2025-2026
M5	Stärkung der Altstadt als Kulturort	mittel	2025 - 2026
M6	Monitoring	tief	Daueraufgabe
M7	Aufwertung Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss	hoch	2025 - 2029
M8	Reuss erlebbar machen	mittel	ab 2025
M9	Aufwertung Altstadtgassen	hoch	2026-2029
M10	Temporäre Nutzungen ermöglichen	mittel	Daueraufgabe
M11	Aufwertung Raum zwischen Hotel Löwen und Stadtscheune	tief	-
M12	Stärkung touristische Vermarktung	tief	-

Nachfolgend werden die Massnahmen detailliert beschrieben, das Vorgehen und die Kosten zu deren Umsetzung aufgezeigt und eine Priorisierung vorgenommen. Sie sind so aufgebaut, dass sie kontinuierlich nachgeführt werden können.

Die Kosten sowie die Priorität der Massnahmen werden gemäss Tabelle 6 in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt:

Tabelle 6: Definition Kategorien

Kategorien		
Kosten	gering	< 50'000 CHF
	mittel	50'000 – 200'000 CHF
	hoch	> 200'000 CHF
Priorität	hoch	Massnahmen, die eine hohe Wirkung erzielen.
	mittel	Massnahmen mit mittlerer Wirkung. Diese sollten angegangen werden, sobald die dafür notwendigen Ressourcen und Bedingungen vorhanden sind.
	tief	Massnahmen mit einer niedrigeren Wirkung. Diese sollten in die Planung integriert werden, sobald Massnahmen mit höheren Prioritäten angestossen sind oder aufgrund veränderter Ausgangslage die Priorität neu höher eingestuft werden muss.

5.1 Massnahmen für die ganze Altstadt

M1 City Management	
Beschreibung	<p>Ein City-Management hat zum Ziel, ein stabiles und ansprechendes wirtschaftliches Umfeld für Einwohnende, Besuchende, Handel, Gastronomie und Immobilienbesitzende zu schaffen. Es ist ein bewährtes Instrument zur Aufwertung und Belebung von Altstädten und wird in einigen Altstädten im Aargau bereits erfolgreich eingesetzt (z. B. Rheinfelden, Aarau, Bremgarten). Da die Altstadt von Mellingen jedoch zu klein ist, um eine einzelne Person ausschliesslich mit dem City-Management zu betrauen, bietet es sich an, dass die zuständige Person auch die Entwicklung der Zentrumszonen aktiv begleitet. Dies erscheint besonders sinnvoll, da im Rahmen der Zentrumsplanung neue Nutzungen entstehen, die ebenfalls eine koordinierende Rolle der Stadt erfordern. Darüber hinaus könnte die Person auch mit Aufgaben der Wirtschafts- und Standortförderung für die gesamte Gemeinde betraut werden.</p> <p>Durch interdisziplinäre und integrative Zusammenarbeit aller Beteiligten – von Stadtbehörden über Unternehmen bis hin zu ÖV-Betrieben – sollen das städtische Wachstum, die Belebung der Innenstadt und das Wohlbefinden der Anspruchsgruppen gefördert werden. Das City-Management wird nah am Stadtrat angegliedert.</p> <p>Die Aufgaben einer City-Managerin oder eines City-Managers sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Koordination und Umsetzung von Massnahmen zur Standort- und Imagepflege (Planung, Entwicklung und Umsetzung von Strategien, um städtische Herausforderungen anzugehen) – Vernetzung «Rekrutierung»/Ansiedlung neuer Nutzungen in der Altstadt – Mitwirkung und Einbezug Dritter bei der Zentrumsentwicklung – Proaktives Flächenmanagement im Sinne von Zusammenbringen von Mietinteressenten und Immobilienverwaltenden – Zusammenführen und Aufbereiten von Daten in Bezug auf Leerständen, Frequenzen, Verkaufsflächen usw. – Teilnahme an Netzwerkanlässen der Gewerbevereine und Branchentreffen (z.B. Retail Branche) – Koordination der Anlässe in der Altstadt – Neue Aktivitäten oder Anlässe zur Frequentierung der Altstadt initiieren/begleiten (z. B. Weihnachtsmarkt, «Gschichtliweg», Foxtrail, Programm kino, Angebote für Familien und Kinder)
Zielsetzung	<p>Stadt, Bevölkerung und Gewerbe sorgen gemeinsam für eine belebte Altstadt. Sie sind sich bewusst, dass die Belebung der Altstadt ein kontinuierliches Engagement und ein stetes Ausloten der verschiedenen Interessen erfordert.</p> <p>Die Stadt Mellingen steuert die Entwicklung der Altstadt aktiv. Sie nutzt ihren direkten Handlungsspielraum in der Planung, in Bewilligungsprozessen und bei gemeindeeigenen Liegenschaften. Die Stadt vermittelt und koordiniert zwischen den Akteuren.</p>

Vorgehen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Absprachen mit Aargauer Altstädten, die bereits über ein City-Management verfügen (z. B. Rheinfelden, Aarau, Bremgarten) 2. Bedürfnisse der Anspruchsgruppen an das City-Management abholen (z. B. mittels Workshops mit Gewerbe, Bevölkerung) 3. Pflichtenheft für City-Management erstellen inkl. Budgetplanung 4. Ausschreibung Jobangebot / Suche nach geeigneter Person 5. Arbeitsstart City-Managerin/City-Manager 			
Federführung/ Beteiligte	Stadtrat Mellingen, City-Management Gewerbe, Bevölkerung			
Abhängigkeiten	M3 Aktive Bodenpolitik der Stadt M5 Stärkung der Altstadt als Kulturort M6 Monitoring ... sowie indirekte Abhängigkeiten zu allen anderen Massnahmen			
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
<i>Bemerkung: Eine Kostenbeteiligung durch Interessensverbände soll geprüft werden.</i>				
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	Aufbauphase (Schritte 1 bis 4): 2025 Arbeitsstart City-Management: 2026 (auf Beginn der neuen Legislatur) Nach Arbeitsstart Person City-Management (Schritt 5): Daueraufgabe			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	– Beschreibung bereits getätigter Arbeiten – Zeitplan weitere Schritte			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgleist	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten



Beschreibung

Die Gebäude auf folgenden gemeindeeigenen Grundstücken sind sanierungsbedürftig:

- Parzelle 517
- Parzelle 518 (Buchmüllerhaus, Grosse Kirchgasse 21)
- Parzelle 521 (Reussweg 1)

Die Gebäude auf den Parzellen 517 und 521 (Reussweg 1) sind nicht nur sanierungsbedürftig, sondern auch unternutzt. Es besteht ein Potenzial, diese Immobilien aufzuwerten und einer aktiven Nutzung zuzuführen. Dabei sollte die Nutzung gezielt gesteuert werden, um die Ziele des Altstadtkonzepts zu unterstützen.

Die Liegenschaften sollen so instand gesetzt werden, dass sie sinnvoll (weiter-)genutzt werden können. Dazu gehören Massnahmen wie die gezielte Nutzung des Erdgeschosses, strukturelle Anpassungen mit benachbarten Gebäuden, um attraktive Wohnräume zu schaffen.

Es ist zudem zu klären, ob mittelfristig ein zusätzlicher Raumbedarf für gemeindeeigene Aufgaben besteht und ob sich die gemeindeeigenen Gebäude für diese Aufgaben eignen.

Ein umfassendes Liegenschaftsverzeichnis ist essenziell, um den aktuellen Bestand zu erfassen. Darin sind z.B. Informationen über bestehende Gebäude, deren Energieverbrauch, Sanierungsbedarf, Nutzungen und Mietende ersichtlich.

M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten			
Zielsetzung	<p>Die Stadt Mellingen steuert die Entwicklung der Altstadt aktiv. Sie nutzt ihren direkten Handlungsspielraum bei gemeindeeigenen Liegenschaften. Die Stadt vermittelt und koordiniert zwischen den Akteuren.</p> <p>Die Stadt sorgt bei eigenen Liegenschaften dafür, dass sie aktiv genutzt und regelmässig unterhalten werden.</p>		
Vorgehen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Liegenschaftsverzeichnis erstellen: Ein Liegenschaftsverzeichnis umfasst u. a. folgende Informationen für die bestehenden Gebäude: Energieverbrauch, Sanierungsbedarf, Nutzungen und Mietende 2. Eine Immobilienanalyse aller städtischen Liegenschaften in der Altstadt wird durchgeführt, um deren Nutzung und Potenzial zu bewerten. Dabei gilt es insbesondere zu identifizieren, welche Gebäude derzeit unternutzt sind. 3. Prüfung, ob mittelfristig zusätzlicher Raumbedarf für gemeindeeigene Aufgaben besteht 4. Für die unternutzten Liegenschaften werden mögliche Nutzungskonzepte geprüft (z. B. mittels Workshops) und pro Gebäude festgelegt. 5. Sanierung prioritärer Gebäude und zuführen zu einer aktiven Nutzung 		
Federführung/ Beteiligte	Stadtrat, Liegenschaftsverwalter/Liegenschaftsverwalterin		
Abhängigkeiten	<p>M3 Aktive Bodenpolitik der Stadt</p> <p>M6 Monitoring</p> <p>M7 Aufwertung Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss</p> <p>M11 Temporäre Nutzungen ermöglichen</p> <p>... sowie indirekte Abhängigkeiten zu allen anderen Massnahmen</p> <p>Die Finanzierungsmöglichkeiten der Stadt sind eingeschränkt, deshalb ist eine Priorisierung notwendig.</p>		
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch
	<i>Bemerkung</i>		
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input checked="" type="checkbox"/> mittel (Schritte 4 und 5)	<input checked="" type="checkbox"/> hoch (Schritte 1 bis 3)
Umsetzungshorizont	<p>Schritte 1 bis 3: 2026</p> <p>Schritte 4 und 5: ab 2027</p>		
Letzte Nachführung	DATUM, WER		
Arbeitsstand	– <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i>		

M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten

	– <i>Zeitplan weitere Schritte</i>			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgegleist	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M3 Aktive Bodenpolitik der Stadt			
Beschreibung	<p>Die Stadt stärkt ihre Rolle als Vermittlerin zwischen Personen, die ihre Liegenschaft verkaufen wollen und solchen, die an einem Kauf interessiert sind.</p> <p>Die Stadt prüft zudem den Erwerb und die Entwicklung strategisch wichtiger oder unternutzter Liegenschaften, bei denen der Verkäufer aktiv auf die Gemeinde zugeht. Aufgrund der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Stadt wird nicht aktiv nach Kaufobjekten gesucht, jedoch besteht die Bereitschaft, bei passenden Gelegenheiten zu handeln.</p> <p>Die aktive Bodenpolitik ermöglicht der Stadt eine aktive Steuerung von Wohnnutzungen und Erdgeschossbelegungen, was zur Aufwertung der Altstadt beiträgt. Die Stadt kann für die einzelne Liegenschaft jeweils entscheiden, ob sie diese nach der Aufwertung wieder verkaufen, im Baurecht abgeben oder selbst vermieten möchte.</p>		
Zielsetzung	Die Stadt Mellingen betreibt eine aktive Bodenpolitik. Der Erwerb und die Entwicklung von strategisch wichtigen oder unternutzten Liegenschaften wird angestrebt.		
Vorgehen	<p>Die für das City-Management verantwortliche Person ist für die Vermittlung zwischen Verkäufern und potenziellen Käufern verantwortlich (siehe Massnahme M1).</p> <p>Möchte die Stadt selbst Grundstücke erwerben, sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>Gemäss der Gemeindeordnung ist der Stadtrat bis zu einem Betrag von 500'000 CHF ermächtigt Grundstücke zu kaufen, tauschen oder verkaufen. Liegt der Betrag höher, ist ein Gemeindeversammlungsbeschluss erforderlich. Ein rasches Handeln der Stadt ist wichtig, da die Vorbereitung des Geschäfts für die Gemeindeversammlung viel Vorlaufzeit braucht und einige Abklärungen getroffen werden müssen:</p> <p>In einem ersten Schritt werden mit der Verkäuferin/dem Verkäufer das Gespräch gesucht und das Potenzial der Immobilie analysiert (Schätzung Wert der Immobilie, Investitionsbedarf durch eine Fachperson etc.). Anschliessend entscheidet der Stadtrat über den Kauf, Tausch oder Verkauf eines Grundstücks. Sofern gemäss Gemeindeordnung notwendig wird das Geschäft auch der Gemeindeversammlung vorgelegt.</p>		
Federführung/ Beteiligte	<p>Stadtrat Mellingen</p> <p>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, City-Management</p>		
Abhängigkeiten	<p>M1 City-Management</p> <p>M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten</p>		
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch
	<i>Bemerkung</i>		
Priorität	<input checked="" type="checkbox"/> tief	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch
Umsetzungshorizont	Daueraufgabe		

M3 Aktive Bodenpolitik der Stadt				
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	– Beschreibung bereits getätigter Arbeiten – Zeitplan weitere Schritte			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgegleist	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M4 Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung			
Beschreibung	<p>Im Altstadtreglement sind bereits Vorgaben zur Schaufenstergestaltung, zu Aussenreklamen sowie zur Gestaltung der Aussenräume festgelegt. Für Reklamevorrichtungen und weitere Elemente ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren erforderlich. Bauwilligen wird empfohlen, vor Beginn der Planungsarbeiten mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die massgebenden Rahmenbedingungen zu klären. Die Vorgaben aus dem Altstadtreglement werden heute nur teilweise eingehalten. Das Altstadtreglement soll deshalb konsequenter durchgesetzt werden.</p> <p>Zusätzlich wird ein «Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung» erarbeitet, in dem die Gestaltung sowie die Standorte der Möblierungselemente definiert werden. Mögliche Möblierungselemente sind: Abfalleimer, (Unterflur-)Container für die Entsorgung, Sitzmöglichkeiten, Brunnen, Veloabstellplätze, Weihnachtsbeleuchtung.</p>		
Zielsetzung	<p>Eigentümer:innen, Mieter:innen und Gewerbetreibende achten bei der Gestaltung der Gebäude und privaten Vorbereiche auf ein attraktives Erscheinungsbild. Sie berücksichtigen dabei die Vorgaben aus dem Altstadtreglement.</p> <p>Die geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten in der Altstadt sollen erhalten und wo nötig aufgewertet werden.</p>		
Vorgehen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Leitfaden zusammen mit PLAZA-Kommission erarbeiten 2. Öffentliche Bekanntmachung des Leitfadens und Erinnerung an geltende Gestaltungsvorgaben gemäss Altstadtreglement 		
Federführung/ Beteiligte	City-Management PLAZA-Kommission		
Abhängigkeiten	<p>M9 Aufwertung Altstadtgassen</p> <p>Die Einhaltung der Vorgaben aus dem Altstadtreglement und dem Leitfaden sind durch die Bewilligungs- und Kontrollbehörden zu überprüfen.</p>		
Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch
	<i>Bemerkung</i>		
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch
Umsetzungshorizont	<p>Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung: 2025-2026</p> <p>Überprüfung Einhaltung Gestaltungsvorgaben: Daueraufgabe</p>		
Letzte Nachführung	DATUM, WER		
Arbeitsstand	<p>– <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i></p> <p>– <i>Zeitplan weitere Schritte</i></p>		

M4 Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung

Status Massnahme	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgegleist	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert
Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit				

M5 Stärkung der Altstadt als Kulturort				
Beschreibung	<p>Die Altstadt soll als historisches und kulturelles Zentrum von Mellingen gestärkt werden. Bestehende kulturelle Angebote (z. B. Veranstaltungen, Städtliführungen, Ortsmuseum, Bibliothek) sollen möglichst beibehalten und gestärkt werden. Die Kulturkommission erarbeitet ein Konzept, um das Ortsmuseum attraktiver zu machen. Hexenturm, Zeitturm und die Gerichtsstube im alten Rathaus werden ins Museum integriert.</p> <p>Neu werden an den Städtliführungen auch die Räumlichkeiten von Hexenturm, Zeitturm, Kirche sowie Gerichtsstube besichtigt.</p> <p>Neue kulturelle Angebote (z. B. Weihnachtsmarkt, «Gschichtliweg», Foxtrail) sind erwünscht und werden durch die Stadt bei Bedarf begleitet. Insbesondere auch Angebote für Familien und Kinder werden mitgedacht. Die Anzahl an Städtliführungen wird erhöht.</p>			
Zielsetzung	Die Altstadt ist das historische und kulturelle Zentrum von Mellingen. Das kulturelle Angebot wird gestärkt (z. B. Stadtscheune).			
Vorgehen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einführung der neuen Dauerausstellung 2. Konzept zur attraktiveren Gestaltung von Ortsmuseum mit Hexenturm, Zeitturm, Kirche sowie Gerichtsstube ausarbeiten 3. Neue kulturelle Angebote lancieren (z. B. «Gschichtliweg») 			
Federführung/ Beteiligte	Kulturkommission in Koordination mit City-Management			
Abhängigkeiten	M1 City-Management M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten			
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
	<i>Bemerkung</i>			
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	2025-2026			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	– <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i> – <i>Zeitplan weitere Schritte</i>			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgeleitet	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M6 Monitoring				
Beschreibung	<p>Jährlich werden die Entwicklung der Altstadt und der Umsetzungsstand der Massnahmen überprüft. Das Monitoring umfasst folgende Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zustand der gemeindeeigenen Gebäude (siehe Kapitel 2.2) – Sanierungsrate der Gebäude in der Altstadt (siehe Kapitel 2.2) – Anzahl Einwohnende und Beschäftigte in der Altstadt sowie Einwohner- und Beschäftigtendichte Verhältnis Einwohnende zu Beschäftigte in der Altstadt (siehe Kapitel 2.3.1) – Erdgeschossnutzungen (siehe Kapitel 2.3.2) – Veranstaltungen in der Altstadt (siehe Kapitel 2.3.3) – Kulturförderung (siehe Kapitel 2.3.4) – Aktualisierung Massnahmenblätter gemäss dem Arbeitsstand (siehe Kapitel 5) <p>Auf Basis dieses Monitorings prüft die PLAZA-Kommission, ob die Projekte auf Kurs sind und ob die Priorisierung der Projekte angepasst werden sollte. Die PLAZA-Kommission schlägt dem Stadtrat das weitere Vorgehen für das nächste Jahr bzw. die nächsten Jahre vor.</p>			
Zielsetzung	Die vom Stadtrat eingesetzte PLAZA-Kommission begleitet den Prozess der Altstadtentwicklung aktiv.			
Vorgehen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse Entwicklung der Altstadt im letzten Jahr und Aktualisierung Massnahmenblätter 2. Sitzung PLAZA-Kommission mit Empfehlung an den Stadtrat 			
Federführung/ Beteiligte	PLAZA Kommission			
Abhängigkeiten	M1 City-Management			
Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
	<i>Bemerkung</i>			
Priorität	<input checked="" type="checkbox"/> tief	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	Daueraufgabe			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i> – <i>Zeitplan weitere Schritte</i> 			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgeleitet	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M6 Monitoring				
Gelb: kritisch				
Rot: im Defizit				

5.2 Gebietsspezifische Massnahmen

M7 Aufwertung Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss

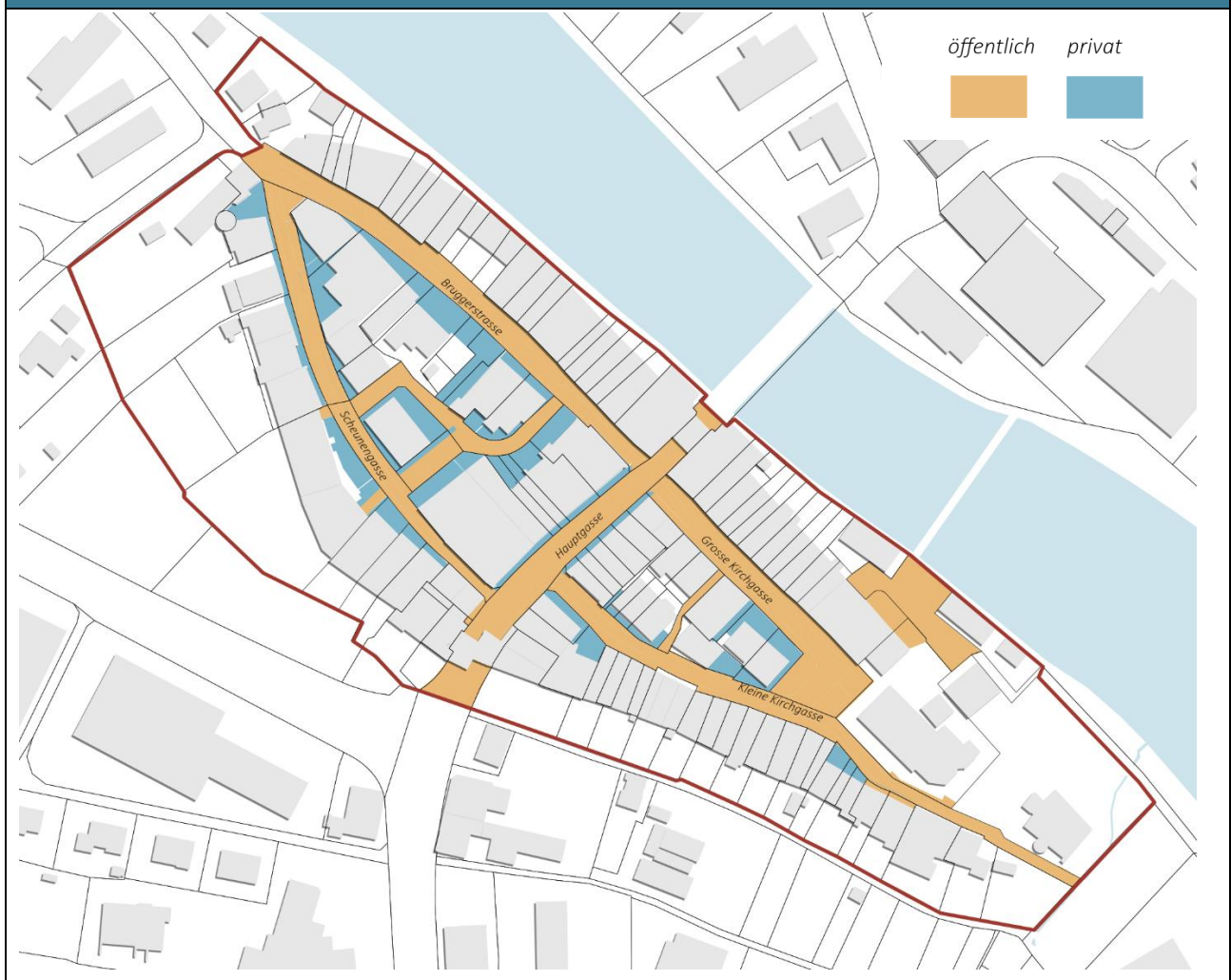


<p>Beschreibung</p>	<p>Der Bereich zwischen Kirchplatz, Iberg, Alterszentrum und Reuss wird als zusammenhängender Begegnungsraum und Treffpunkt gestärkt. Mögliche Entwicklungen könnten die Neugestaltung des Spielplatzes oder die Einrichtung einer öffentlichen Dusche sowie einer Ein- und Aussteigemöglichkeit für Badende und «Böötler» sein. Zur Belebung des Areals ist zudem eine mobile Buvette (Foodtruck) an der Reuss vorgesehen. Es sollen Angebote für alle Generationen geschaffen werden. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Angebote für Familien und Kinder gelegt.</p>
<p>Zielsetzung</p>	<p>Der Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss wird als zusammenhängender Begegnungsraum und Treffpunkt gestärkt (z. B. Neugestaltung Spielplatz, öffentliche Dusche für Badende). Ein Beizli/Café oder eine Buvette an der Reuss wird zur Belebung initiiert.</p> <p>Die Frei- und Strassenräume in der Altstadt sind ansprechend gestaltet und vielseitig von der Öffentlichkeit, den Privaten oder dem Gewerbe nutzbar.</p> <p>Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt wird durch zusätzliche Grünelemente (Bäume, Topfpflanzen etc.) gestärkt.</p>
<p>Vorgehen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Planung und Gestaltung des gesamten Bereichs soll ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt werden. Der Planungsprozess erfolgt unter engem Einbezug der Bevölkerung, beispielsweise mit mehreren Workshops, an denen Schulklassen, Seni-

M7 Aufwertung Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss				
	<p>orinnen und Senioren, Familien, Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen, Naturschutz oder politische Parteien teilnehmen. Auch das aktive Mitwirken der Bevölkerung in der Umsetzung wird vorgesehen (z. B. Mithilfe Aufbau neuer Spielelemente, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern).</p> <p>2. Für die Realisierung einer mobilen Buvette (Foodtruck) wird eine Ausschreibung durchgeführt.</p>			
Federführung/ Beteiligte	Projektleitung PLAZA, PLAZA-Kommission Bevölkerung, Buvettenbetreiberin/Buvettenbetreiber, Landschaftsarchitekturbüro			
Abhängigkeiten	M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten M4 Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung M8 Reuss erlebbar machen M11 Temporäre Nutzungen ermöglichen			
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch	
	<i>Bemerkung</i>			
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	2025-2029			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	– <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i> – <i>Zeitplan weitere Schritte</i>			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgeleitet	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M8 Reuss erlebbar machen				
Beschreibung	<p>Zwischen Reussbrücke und Bruggerstrasse besteht ein öffentlicher Weg entlang der Reuss. Allerdings ist dieser nicht attraktiv und vielen Leuten ist nicht bekannt, dass es sich um einen öffentlichen Weg handelt. Der Weg soll aufgewertet und mit Hinweistafeln ergänzt werden.</p> <p>Weitere Zugänge zur Reuss sollen geprüft werden, um das Wasser erlebbar zu machen (z. B. Iberg).</p>			
Zielsetzung	Das Wasser wird mit Zugängen zur Reuss erlebbar gemacht.			
Vorgehen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Massnahmen zur Aufwertung des bestehenden Wegs entlang der Reuss definieren und umsetzen 2. Zusätzliche Zugänge zur Reuss im Rahmen von weiteren Massnahmen (z. B. Aufwertung Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss) prüfen und umsetzen 			
Federführung/ Beteiligte	Projektleitung PLAZA/PLAZA-Kommission Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Kanton, Landschaftsarchitekturbüro			
Abhängigkeiten	M7 Aufwertung Raum zwischen Rathaus Alterszentrum und Reuss Potenzialwerkstatt Ländlicher Raum			
Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch	
	<p><i>Bemerkung:</i></p> <p>Für den bestehenden Weg sind die Kosten gering.</p> <p>Für mögliche neue Zugänge zur Reuss sind die Kosten hoch.</p>			
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	Bestehender Weg: 2025 Neue Zugänge zur Reuss: ab 2029			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	– <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i> – <i>Zeitplan weitere Schritte</i>			
Status Massnahme	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgegleist	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert
Grün: Umsetzung wie vorgesehen				
Gelb: kritisch				
Rot: im Defizit				

M9 Aufwertung Altstadtgassen



Beschreibung

Die Altstadt ist heute stark geprägt durch die Parkierung. Gewisse privat genutzte Parkfelder liegen teilweise im öffentlichen Strassenraum. Die Anzahl Parkfelder in der Altstadt wird reduziert. Die nähere Ausarbeitung erfolgt im Rahmen des Parkierungskonzeptes.

In der Altstadt sind nur wenige Grünelemente vorhanden. Die Anzahl Grünelemente wird in Zukunft erhöht.

Zielsetzung

In der gesamten Altstadt und der Hauptgasse ist man vorwiegend zu Fuss und mit dem Velo unterwegs. Für Zubringer ist die Zufahrt mit motorisierten Fahrzeugen jederzeit gewährleistet.

Die Frei- und Strassenräume in der Altstadt sind ansprechend gestaltet und vielseitig von der Öffentlichkeit, den Privaten oder dem Gewerbe nutzbar.

Ein Teil der Parkfelder in der Altstadt werden zugunsten von öffentlichen Frei- und Begegnungsräumen aufgehoben.

Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt wird durch zusätzliche Grünelemente (Bäume, Topfpflanzen etc.) gestärkt.

M9 Aufwertung Altstadtgassen				
Vorgehen	gemäss Parkierungskonzept (noch in Arbeit)			
Federführung/ Beteiligte	Bauverwaltung Verkehrsplanungsbüro, Landschaftsarchitekturbüro, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer			
Abhängigkeiten	M4 Leitfaden Stadtmobiliar und Begrünung Parkierungskonzept und -reglement Gestaltung Hauptgasse			
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch	
	<i>Bemerkung:</i> Falls die Strassenräume umfassend neugestaltet werden sollen (umfassende Bauarbeiten) sind die Kosten hochabhä. Andernfalls sind mittlere Kosten zu erwarten.			
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	2026-2029			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	– <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i> – <i>Zeitplan weitere Schritte</i>			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgleist	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

M10 Temporäre Nutzungen ermöglichen				
Beschreibung	<p>Leerstehende Erdgeschosse sind möglichst mit Zwischennutzungen und kulturellen Angeboten zu bespielen.</p> <p>Einige Parkplätze könnten temporär im Sinne eines Pilotprojekts aufgehoben werden, um Begegnungsräume zu schaffen.</p> <p>Temporäre Gestaltungselemente oder Möblierungen werden installiert. Es könnten z. B. zusammen mit den anderen Aargauer Altstädten «Tögelikästen» oder spezielle Sitzgelegenheiten beschafft werden, die dann immer wieder in einer anderen Altstadt aufgestellt werden.</p> <p>Die Bevölkerung darf aktiv Ideen zur Gestaltung einbringen.</p>			
Zielsetzung	Stadt, Bevölkerung und Gewerbe sorgen gemeinsam für eine belebte Altstadt. Sie sind sich bewusst, dass die Belebung der Altstadt ein kontinuierliches Engagement und ein stetes Ausloten der verschiedenen Interessen erfordert.			
Vorgehen	projektspezifisch			
Federführung/ Beteiligte	City-Management Stadtrat, IG Aargauer Altstädte			
Abhängigkeiten	M2 Gemeindeeigene Gebäude aktiv nutzen und aufwerten M7 Aufwertung Raum zwischen Rathaus, Alterszentrum und Reuss			
Kosten	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
	<i>Bemerkung:</i> projektspezifisch			
Priorität	<input type="checkbox"/> tief	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch	
Umsetzungshorizont	Daueraufgabe			
Letzte Nachführung	DATUM, WER			
Arbeitsstand	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Beschreibung bereits getätigter Arbeiten</i> – <i>Zeitplan weitere Schritte</i> 			
Status Massnahme Grün: Umsetzung wie vorgesehen Gelb: kritisch Rot: im Defizit	Massnahme formuliert	Umsetzung aufgeleitet	Massnahme umgesetzt	Massnahme evaluiert

5.3 Massnahmenspeicher

Die nachfolgende Massnahme ist von geringer Priorität und deren Vorgehen ist noch nicht festgelegt:

M11 Aufwertung Raum zwischen Hotel Löwen und Stadtscheune		
Beschreibung	Die Scheunengasse zwischen Hotel Löwen und der Stadtscheune wird als zusammenhängender Begegnungsraum aufgewertet.	
Zielsetzung	Die Scheunengasse zwischen Hotel Löwen und der Stadtscheune wird als zusammenhängender Begegnungsraum aufgewertet.	
Abhängigkeiten	M9 Aufwertung Altstadtgassen	
Priorität	<input checked="" type="checkbox"/> tief	<input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> hoch

M12 Stärkung touristische Vermarktung		
Beschreibung	Den touristischen Wert von Mellingen sichtbar machen, z. B. mit folgenden Massnahmen: <ul style="list-style-type: none"> – Touristische Tafeln an Ortseingängen, beim Lindenplatz, am Bahnhof, auf der Autobahn – Umnutzung SBB-Image Plätze mit Informationen zu Mellingen – Anbindung an eine Tourismusorganisation (z. B. Baden) – Prüfung einer touristischen Seitenroute zur regionalen Veloroute Nr. 34, welche durch die Altstadt führt 	
Zielsetzung	Stadt, Bevölkerung, Vereine und Gewerbe sorgen gemeinsam für eine belebte Altstadt. Sie sind sich bewusst, dass die Belebung der Altstadt ein kontinuierliches Engagement und ein stetes Ausloten der verschiedenen Interessen erfordert.	
Abhängigkeiten	M1 City Management	
Priorität	<input checked="" type="checkbox"/> tief	<input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> hoch

Anhänge

A Grundlagen und Quellen:

- Aargauer Altstädte: Entwicklung und Beschreibung Altstadttypen, 2017
- Aargauer Altstädte: Massnahmenkatalog. Nachschlagewerk mit Massnahmen zur Altstadtentwicklung, 2019
- Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), 2022
- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS): Mellingen, 1985
- Wirkungsanalyse von Aufwertungsmassnahmen in Aargauer Altstädten, 2023
- Stadt Mellingen: Bau- und Nutzungsordnung, 2018
- Stadt Mellingen: Bauzonenplan, 2018
- Stadt Mellingen: Einwohnerregister, 2024
- Stadt Mellingen: Kulturkonzept, 2020
- Stadt Mellingen: Städtebauliches Leitbild Zentrum, 2023
- Statistik Aargau: Aargauer Zahlen, 2024

B Verwendete Perimeter Altstadt und Siedlungsgebiet Mellingen

Für die Angaben zur **Altstadt** gemäss Tabelle 2 wird folgender Perimeter berücksichtigt:



Die Fläche des Perimeters beträgt 3.8 ha.

Für die **Angaben zum Siedlungsgebiet** gemäss Tabelle 2 werden alle Bauzonen mit Ausnahme der Arbeitszone 2 (Tanklager) berücksichtigt:

- Wohnzonen
- Wohn- und Arbeitszonen
- Altstadtzone
- Zentrumszonen
- Arbeitszone 1 (ohne Arbeitszone 2)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone und Grabengartenzone
- Zone für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe
- Spezialzone Bestand

Die Fläche der Bauzonen beträgt 132 ha.

C Auswertung der STATENT-Daten (Beschäftigte)

Für die Auswertungen zu den Beschäftigten (siehe Kapitel 2.3.1) sind Daten aus der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) für das Jahr 2022 verwendet worden. Die STATENT-Daten werden jeweils 20 Monate nach Ende des massgebenden Kalenderjahres veröffentlicht.

Die Datenlieferung umfasst geokodierte Einzeldaten aus der Statistik der Unternehmensstruktur auf Ebene Arbeitsstätten. Die Einteilung in die Branchen erfolgte aufgrund des Merkmals NOGA082:

- Gewerbe und Industrie: 10-33, 35-43
- Dienstleistung: 58-66, 68-75, 77-82, 84, 85-88, 90-98
- Verkauf: 46-47
- Beherbergung und Gastronomie: 55-56
- Übrige: 01-09, 45, 49-53, 99

Um die Beschäftigten für die Öffentliche Verwaltung separat auszuweisen, wurde das Merkmal NOGA083 (Code 841) verwendet. Für die Bildung der Summe an Beschäftigten über alle Branchen hinweg, muss beachtet werden, dass die Mitarbeitenden der Öffentlichen Verwaltung nicht doppelt gezählt werden.