Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2010)

Heft: 1

Artikel: Spuren des Wandels

Autor: Brülisauer, Urs

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956900

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Spuren des Wandels

URS BRÜLISAUER
Inhaber eines Büros für Architektur und Stadtentwicklung, Leiter des Netzwerks Altstadt. Langjährige Erfahrung im Renovieren und Umbauen von historischen Bauten Beschäftigt sich seit 10 Jahren mit dem Thema Strukturwandel in Zentren.

Die historischen Zentren der kleineren und mittleren Städte der Schweiz erfahren zur Zeit einen grundlegenden Strukturwandel. Der Wegfall der Geschäftsnutzung und damit oft der Einbruch der wirtschaftlichen Grundlage der Liegenschaften stellt Private und öffentliche Hand vor massive Probleme. Durch die frühzeitige Einbindung aller Akteure lassen sich zum Teil schwer reversible Folgen vermindern. Dabei kommt der Wohnnutzung in der Altstadt eine zentrale Bedeutung zu. Worum handelt es sich bei diesem Strukturwandel?

Seit Jahren kann man beobachten, wie kleine und mittlere Zentren einen Wandel durchlaufen. Der sich zurückziehend Detailhandel lässt leere Erdgeschossflächen zurück. Die nachrückenden Ersatznutzungen wie Solarien, Imbisse, Büros, Praxen, Trödler und Bars verbreiten eine seltsame Stimmung. Die fallenden Mietpreise ziehen Nutzungen an, die den Abstieg deutlich machen. Bleiben die Nachnutzungen ebenfalls aus, wirken die Leerstände umso bedrohlicher, je grösser und unsensibler die Schaufensterfronten in die Altstadthäuser hinein gebrochen wurden.

Obwohl der Markt mit Verkaufsflächen längst gesättigt ist, werden neue Einkaufszentren gebaut, weil damit immer noch Geld verdient werden kann. Darunter leiden die alten Zentren, denn sie können mit ihrer kleinteiligen Gebäudestruktur im Konkurrenzkampf um immer ausgedehntere Verkaufsflächen nicht mithalten. Kleine Einkaufszentren am Siedlungsrand oder am Rande des alten Ortskernes wirken bei der Kaufkraftverschiebung ebenfalls mit. Die kleinen Orte sind nicht in der Lage, zwei Zentren zu betreiben. Das alte Zentrum wird meist Opfer dieser Entwicklung.

Die Verschiebung der Kaufkraft von den Innenstädten in die Einkaufszentren ist ein Prozess, der im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts noch schleichend verlief, heute bei der zunehmenden Überkapazität an Verkaufsflächen immer schneller abläuft. Als Folge der Ladenschliessungen in den Kernzonen ergeben sich Ertragsausfälle bei den Liegenschaften. Der Unterhalt wird vernachlässigt und die grosszyklischen Erneuerungen werden zurückgestellt, was schlussendlich zu einem Wertverlust auf den Liegenschaften führt. Bei Altstädten mit historischer Bausubstanz und identitätsstiftendem Charakter ist dies besonders einschneidend. **[ABB. 1]**

Die beschriebene Entwicklung trifft nicht auf alle kleinen und mittleren Städte gleich zu. Weniger betroffen sind in der Regel die Kantonshauptorte mit ihrem starken Bezug zur Region und jene Altstädte, welche im Rahmen der Industrialisierung nicht den Wandel von der Handwerkerstadt zur Händlerstadt durchmachten, weil sich der Detailhandel in der Neustadt entwickelte (Beispiel Biel). Hier blieben in der Altstadt die kleinteiligen Erdgeschossstrukturen erhalten und ebenso wichtig: Der Ertagsmix aus den verschiedenen Stockwerken blieb intakt.

In den vom Wandel betroffenen Städten werden die Zusammenhänge oft verkannt. Der Strukturwandel wird als persönliches oder örtliches Versagen empfunden, eine Art Schande, nachdem es die Väter viel besser konnten und aus der Stadt ein blühendes Zentrum gemacht haben. Diese Schmach des Verlustes und des Niederganges macht es schwierig, über Perspektiven und gemeinsame Lösungen zu reden. Wahrgenommen wird vor allem der Verlust der Urbanität, das Verschwinden des bunten Treibens und der Angebotsvielfalt in den Gassen.

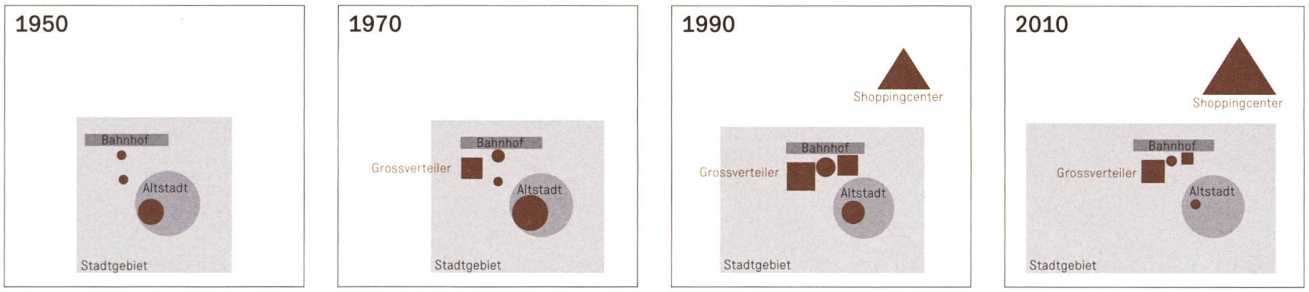
Wohnnutzung als Chance

In diesem Wandlungsprozess hat sich bisher eine Grösse als recht stabil erwiesen: Die Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum. Dies hat die vom Netzwerk Altstadt 2008 gemachte Umfrage in kleinen und mittleren Städten der Schweiz deutlich gezeigt. Die Ladennutzungen im Zentrum nehmen ab, das Wohnen bleibt stabil. Die Ortszentren werden somit Wohnorte bleiben. Doch in welcher Qualität? Gerade der Niedergang der Geschäftsnutzung bietet Gefahren. Schnell ist der Imbiss, der Ramschladen oder das Rotlicht als Ersatznutzung im Haus; ein Schritt, der nicht ohne Folgen bleibt und die Hauptnutzung der Ortskerne, das Wohnen, schwächt.

Die Aufwertung der Wohnnutzung würde es erlauben, den wirtschaftlichen Ertrag, der bisher aus den Erdgeschossen kam, zum Teil aus den Obergeschossen zu generieren und so die wirtschaftliche Basis der Liegenschaft zu stabilisieren. Gleichzeitig kann mit geringeren Mieterwartungen auf den Ladenflächen leichter Neues entstehen: von Handwerk über Kunst bis hin zu Liebhabereien. Die Stadt ist zwar nicht mehr, was sie einmal war, aber sie ist intakt, wirtschaftlich gesichert und kann ihrer Rolle neu finden. Denn auch die Einkaufsstadt des 20. Jahrhunderts war nur eine temporäre Erscheinung in der Chronik dieser Orte.

Wo bleibt die Urbanität?

Die Vorstellung, dass die Altstadt oder die Kernzone zum reinen Wohnquartier mutiert, ruft Widerstände hervor. Das aus der Vergangenheit geprägt Bild im Kopf sieht anders aus: Die bauliche Dichte und grosse Vielfalt an Nutzungen sind das Charakteristische einer Stadt. Der rege Betrieb mit der Anwesenheit von vielen Leuten wird als Stadtleben oder als Lebendigkeit der Stadt empfunden. Das Wegfallen der Läden und das Wegbleiben der Kunden werden als Sterben des Zentrums wahrgenommen. Ein Stadtzentrum, in dem ausschliesslich gewohnt wird, wird als «tot» bezeichnet. Diese emotionelle Beurteilung der Entwicklung im Stadtkern führt zu «Belebungs-



versuchen» mit Festen, Märkten und anderen Anlässen, die vorübergehend Leute in die Stadt bringen. Diese Anlässe bringen für kurze Zeit das alte Bild der lebendigen Stadt zurück. Es sind aber Strohfeuer ohne Langzeitwirkung für die Entwicklung der Stadt.

Was tun?

Für kleine Gemeinden ist die Beeinflussung der Entwicklung des Detailhandels meist nicht möglich. Grössere Gemeinden könnten mit einem Detailhandelskonzept und einer langfristigen Strategie eventuell Einfluss nehmen und den Detailhandel im Zentrum konzentrieren. Eine entscheidende Rollen spielen die Grossverteiler und Markenläden mit grosser Anziehungskraft. Mit ihnen muss zusammen gearbeitet werden. Sie verbindlich in eine Strategie einzubinden, ist nicht einfach, sollte aber versucht werden.

In der Stadt geht es darum, einen Prozess auf verschiedenen Ebenen anzustossen. Dabei soll als erstes eine gemeinsame Problemsicht erarbeitet werden. Erst damit wird die Voraussetzung geschaffen, einen Weg zu gemeinsamen Zielen zu finden. Heute ist diese Sicht oft verstellt, weil keine sachliche Erklärung für den laufenden Wandel verfügbar ist. Die Probleme werden damit zum Spielball politischer oder lokaler Machtspiele. Ist eine gemeinsame Problemsicht erreicht, gilt es zwischen der Pflege des Betriebes in der Stadt und der Sicherung des Baubestandes zu unterscheiden. Beide Stossrichtungen haben ihren Platz.

Die Marketinganstrengungen setzen beim heutigen Detailhandelsbetrieb an, mit der Absicht, das Gewohnte zu erhalten oder wieder herzustellen. Wenn der Detailhandel aber nicht die wirtschaftliche Kraft hat, die Mieten aufzubringen, die für den langfristigen Unterhalt der Bausubstanz nötig sind, braucht es auch eine Neuausrichtung der Gebäude. Es geht um die Grundsatzfrage, wie die meist historische Bausubstanz über die Runden gebracht werden kann. Geht man mit dieser Fragestellung an die Problematik der Zentrumsentwicklung heran, ergeben sich andere Aufgaben und Tätigkeitsfelder als bei der Frage nach der Fortführung oder Wiederbelebung des Betriebes. Das Haus als kleinste bauliche Einheit wird zu einer wichtigen Einflussgrösse.

Sind die Interventionsziele geklärt, gilt es auf zwei Ebenen anzusetzen: Einerseits bei den Hauseigentümern und anderseits bei den Behörden.

Den Eigentümern müssen Perspektiven für ihre Liegenschaften gezeigt werden, die auch bei rückläufigem Detailhandel funktionieren. Um Investitionen auszulösen, müssen die Eigentümer solidarisiert werden. Erst das gegenseitige Vertrauen schafft Investitionssicherheit.

[ABB. 1] Verschiebung der Kaufkraft von den Ortszentren zu peripheren Einkaufszentren im Laufe der letzten Jahrzehnte. Braun = Detailhandel (Quelle: Netzwerk Altstadt)

1950: Die Altstadt ist Detailhandelszentrum. Der Bahnhof ist in gebührlicher Distanz davon. Es gibt noch keine Grossverteiler. Die Geschäftsnutzung ist hauptsächlich in der Altstadt angesiedelt, mit ein paar Ausläufern Richtung Bahnhof. Da in der Innenstadt noch keine Verkehrsbeschränkungen gelten, ist der Einkauf attraktiv, das Wohnen weniger. Die Erdgeschosse werden mit Schaufenstern nachgerüstet, die Wohnetagen nehmen an Komfort ab, da sie für den Zeitgeist zu dunkel und zu lärmig sind.

1970: Die Grossverteiler entscheiden sich meist für Neubauten in Bahnhofsnähe (die kleinteiligen Baustrukturen eigenen sich schlecht für grossflächige Geschäfte). Die Geschäftsnutzung beginnt sich zu verlagern. Da das Detailhandelsvolumen aber generell zunimmt, ist dieser Wandel in der Altstadt noch nicht stark spürbar. Gleichzeitig treten erste Verkehrsbeschränkungen in der Innenstadt in Kraft, die aufgrund der rasant steigenden Motorisierung unumgänglich sind. Die Wohnnutzung in der Altstadt gewinnt ihre Bedeutung aber nicht zurück, da das Wohnen am Stadtrand bevorzugt wird.

1990: Um die Grossverteiler herum bildet sich die neue Kommerzzone, wo auch kleine Geschäfte Nischen belegen können (Bäckerei, Boutique etc.). Gleichzeitig kommt es zur Strukturveränderung im Detailhandel: Familienunternehmen und Fachgeschäfte verschwinden zugunsten von Handelsketten. Die Summe der Faktoren entzieht der Geschäftsnutzung in der Altstadt den Boden. Dazu kommen Shoppingcenter an der Autobahn. Das Einkaufsverhalten wird ständig mobiler.

2010: Der Handel konzentriert sich um die Grossverteiler. Allerdings ist der Einfluss der Shoppingcenter bereits so stark, dass auch die Grossverteiler im Zentrum mit Umsatzrückgang kämpfen müssen. Der grosse Einkauf findet mehr und mehr ausserhalb des Zentrums statt. Die kleine oder mittlere Stadt als Handlesstandort ist in Frage gestellt. Die Altstadt hat inzwischen eine verstärkte Nutzung über das Wohnen erhalten. Die urbane Lebenshaltung der Bewohner erlaubt eine kleine aber feine Geschäftsnutzung im Bereich Lebensmittel, Kunsthandwerk, Restauration.

[ABB. 2]

[ABB. 3]

Den Behörden müssen Werkzeuge für diesen Prozess zur Verfügung gestellt werden. Sie bieten die Möglichkeit, Analyse, Strategie und Interventionsweise für den konkreten Fall vor Ort zu entwickeln. Parallel dazu muss eine Kultur des Dialogs zu diesem Thema geschaffen werden, um die Verunsicherung zu reduzieren, die in den letzten Jahren eingetreten ist.

Auch bei einer gut geführten, prozessorientierten Intervention ist es müssig nach schnellen Resultaten zu fragen. Die Strukturwandelprozesse, die wir heute erkennen, sind schon seit Jahrzehnten am Wirken, und ihre volle Dynamik liegt zum Teil noch vor uns. Für viele Politiker in den vom Wandel betroffenen Städten ist es ernüchternd, zu erfahren, dass erste Resultate nicht mehr in der laufenden Legislaturperiode zu erwarten sind.

[ABB. 2] Ungewollte Realität: Leeres Ladenlokal in Laufenburg. Der Detailhandel ist fast vollständig aus der Altstadt verschwunden. Ein Grossverteiler zusammen mit ein paar Detaillisten haben sich in einer neuen Überbauung am Bahnhof niedergelassen.

[ABB. 3] Wunschbild belebte Gassen: Bauernmarkt in Visp, jeden Freitagabend. Ohne Markt ist es auch hier ruhig.

RÉSUMÉ

Les traces d'une mutation

Le centre historique des moyennes et petites villes connaît actuellement une profonde mutation structurelle. Du fait de la surproduction de surfaces commerciales en dehors des centres-villes, ceux-ci sont désertés par les clients, ce qui les prive de la diversité d'activités qui en animait les rues. Nombre de magasins ferment, bien des locaux restent vacants. L'entretien des immeubles est négligé, parce que les propriétaires ne disposent plus des recettes liées aux loyers. Cette évolution étant imposée aux villes de l'extérieur, celles-ci sont souvent démunies pour y faire face. Il convient dès lors de développer des stratégies axées sur les processus et tenant compte de l'économie locale. Affecter les locaux à l'habitat permet de créer une base économique durable, qui offre de nouvelles possibilités même sans commerces. Il s'agit de convaincre les propriétaires d'investir dans leurs immeubles, et de mettre à disposition des autorités des outils d'analyse et d'intervention adaptés à chaque cas particulier.