

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 102 (2007)

**Heft:** 1

**Artikel:** Ortszentren wieder aufwerten : Alternativen zum Einkaufen auf der grünen Wiese

**Autor:** Badilatti, Marco

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-176205>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

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

## Alternativen zum Einkaufen auf der grünen Wiese

# Ortszentren wieder aufwerten

Marco Badilatti, Publizist,  
Zumikon

Die traditionellen Ortszentren stehen in einem immer härteren Konkurrenzkampf mit den peripheren Einkaufs- und Freizeitzentren. Mit planerischen, wirtschaftlichen und sozialen Gesamtkonzepten sollen sie deshalb zu neuem Leben erweckt werden. Eine Fachtagung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN), des Schweizer Heimatschutzes und weiterer Organisationen in Olten zeigte Wege auf. Der Grosse Aufmarsch dokumentierte, wie sehr das Thema vielen Gemeinden unter den Nägeln brennt.

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Lage der Ortszentren dramatisch verändert. Dies gilt namentlich für Agglomerationsgemeinden, die immer mehr zu «Quartieren» im Grossraum mutiert sind. Durch die enorme Bauentwicklung ausserhalb der Zentren haben sich ihre alten Identitäten aufgelöst, ohne dass sich stabile neue hätten bilden können. In diesen Gebieten ist der Alltag weitgehend zum Pendelalltag von Menschen geworden, welche die einstigen Brennpunkte des Gemeinschaftslebens kaum mehr wahrnehmen, geschweige denn den öffentlichen Raum nutzen.

### Hauptursachen der Probleme

Als übergeordnete Einflussfaktoren für diese Entwicklung ortete Professor Dr. Angelus Eisinger von der Hochschule Liechtenstein vor allem die hohe Alltagsmobilität. Sie hat zu einer starken räumlichen Entmischung geführt, indem sich der öffentliche Raum immer mehr von den ursprünglichen Ortszentren in simulierte und zeitlich beschränkte Öffentlichkeiten in den Einkaufszentren auf der grünen Wiese verlagert hat. Dadurch ist die Zahl der Geschäfte in den Zentren auf einen Drittel zurückgegangen und haben diese ihre einstigen Funktionen als Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Veranstaltungs- und Begegnungsorte weitgehend verloren. In den alten Ortszentren fänden sich zwar noch meist die dörflichen Typologien von ehemals, kaum aber ausgeprägte öffentliche Räume, die dem Strukturwandel der Gemeinden entsprechen würden. Zumal diese zusehends im Verkehr eines heute dicht befahrenen Netzes von Hauptstrassen ersticken, was ihre Qualität der Nähe zusätzlich unterlaufe. Baulich-räumliche Verbesserungen wie Platzgestaltungen und ihre Möblierungen seien zwar nötig, genügen aber nicht, um die Ortszentren zu beleben und vorhandene Typologien wieder in Wert zu setzen.

Dass dieser Marktverlust der Ortszentren nicht nur mit der autokratischen Führung und den

geschickteren Marketingstrategien der Einkaufszentren zusammenhängt, zeigte der Wirtschafts- und Unternehmensberater Dr. René Rudolf auf. Nach ihm ist auch der notorische Interessenstreit innerhalb der City-Vereinigungen, Gewerbe- und Verkehrsvereine verantwortlich für die schwächere Position der Ortszentren im Vergleich zu ihren Konkurrenten auf der grünen Wiese. Denn in den meisten Fällen ist es diesen bisher nicht gelungen, ein City-Marketing auf die Beine zu stellen, das diesen Namen verdient. Denn nicht selten stehen sich auch das Gewerbe und die Planer mit erheblichen Vorbehalten gegenüber. Kommt hinzu, dass bei uns die Politik dieses Gebiet ebenfalls noch kaum zur Gemeindegemeinschaft gemacht hat – im Gegensatz etwa zu Deutschland.

### Partnerschaften und Kreativität gefragt

Beide und weitere Referenten veranschaulichten indessen, dass es den Kommunen durchaus möglich ist, verlorenes Terrain zurückzugewinnen und ihre Ortszentren wieder in den Mittelpunkt des Dorf- oder Stadtlebens zu rücken. Allerdings bedarf es dazu innovativer Ideen, eines klaren politischen Willens der Gemeinden, städtebaulicher Gesamtkonzepte und eines langen Atems, um diese in hartnäckigen Einzelschritten zu verwirklichen. Soll die Arbeit Früchte tragen, gilt es überdies, frühzeitig auch die Bevölkerung in den Meinungsbildungsprozess einzubeziehen. Gleichzeitig sind Partnerschaften zwischen der öffentlichen Hand, Investoren, Geschäftsinhabern und mit Hauseigentümern einzugehen. Je früher dies geschieht, desto grösser die Erfolgchancen. Bisher am schwierigsten in Zentrumskonzepte einzubinden waren die Eigentümer, weshalb unter anderem die Frage in den Raum gestellt wurde, ob in gewissen Fällen im Interesse von Ortszentren nicht Enteignungsverfahren ermöglicht werden sollten. Seitens der Kommunen müsse vermehrt klärend und harmonisierend auf die Willensbildung eingewirkt werden

und seien an runden Tischen bestehende Konflikte abzubauen und die Zusammenarbeit divergierender Interessengruppen zu fördern.

An der Tagung wurde aber auch vermerkt, dass überlieferte Zentrumsstrukturen nicht dadurch attraktiv werden, dass man in ihnen einfach neue Einkaufsflächen schafft. Unabdingbar erscheint vielmehr eine gute Mischung von Branchen sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen. Ebenso müssen die Zentren in den öffentlichen Verkehr eingebunden sowie flexible und kreative Lösungen für die Fussgänger und den Privatverkehr (Parkflächen/Parkhäuser) gesucht werden, heute noch oft der kontroverseste Punkt in den öffentlichen Debatten der Gemeinden.

Dass eine Verbindung von Visionen, pragmatischem Vorgehen und Durchhaltewillen zu ermutigenden Ergebnissen führen kann, alte Zentren neuen Bedürfnissen anzupassen und dadurch zu beleben, erhellen die Bemühungen verschiedener Modellgemeinden, von denen hier beispielhaft nur diejenigen von Schlieren (ZH) und Delémont (JU) vorgestellt seien.

#### Schlieren: Getrenntes zusammengeführt

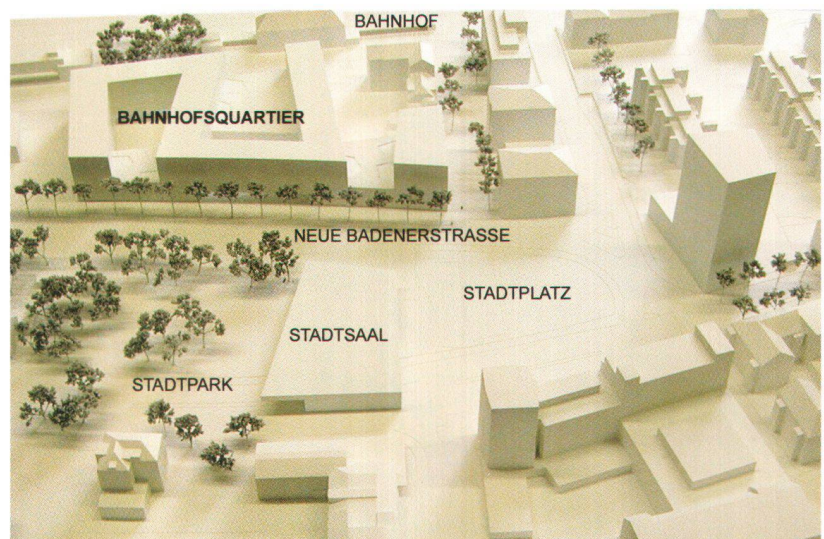
Mit 13 300 Einwohnern ist Schlieren die zweitgrösste Gemeinde im zürcherischen Teil des Limmattales und gilt mit 12 000 Arbeitsplätzen als ausgesprochene Arbeitsplatzgemeinde mit vielen Pendlern und dem höchsten Ausländeranteil im Kanton Zürich. Aufgrund des kontinuierlichen Niedergangs der industriellen Produktionsbetriebe, des starken Durchgangsverkehrs, des unattraktiven Wohnungsbestandes, des schlechten Images und des angeschlagenen Selbstbewusstseins der Einwohner

nahmen sich die Behörden vor, sich vermehrt auf die Qualitäten der Stadt auszurichten (gute Verkehrsverbindungen, Nähe zu Arbeitsplätzen, Ausbildungs-, Einkaufs- und Kultureinrichtungen), ein Leitbild und mit einer Planungsfirma ein Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten. Mit diesem nahm man sich vor, Baulandreserven und Brachen sinnvoll einzusetzen, den öffentlichen Raum neu auszurichten und zu entwickeln, die einzelnen Ortsteile besser miteinander zu verbinden und vor allem das bisher kaum wahrnehmbare und entzweite Ortszentrum zu stärken. Letzteres wurde umgesetzt, indem die Stadt Partner in der Privatwirtschaft suchte und fand, Studienaufträge vergab und einen Wettbewerb durchführte, Verfahren für Landumlegungen und die Verlegung der Haupttransitachse sowie für ein gut verzahntes Nebeneinander von öffentlichen und privaten Nutzungen aufgleiste, die nun zwischen 2007 und 2010 schrittweise realisiert werden sollen. Das Beispiel von Schlieren zeigt, dass mit einem klaren politischen Willen, Mut zu unkonventionellen Ideen, Klärung der Eigentumsverhältnisse und partnerschaftlichen Regelungen überzeugende Lösungen gefunden werden können.

#### Delémont: dank Gesamtschau mehr Qualität

Die Hauptstadt des Kantons Jura zählt 11 400 Einwohner und ist zugleich Wirtschaftszentrum der Region. Von 1993 bis 1997 führte die Stadt eine Ortsplanrevision durch, mit der im Wesentlichen drei Ziele verfolgt wurden: erstens die verfügbaren Ressourcen besser zu nutzen und Bauzonenerweiterungen zu beschränken, zweitens eine städtebauliche Entwicklung auf der Achse Bahnhof-Altstadt einzuleiten und den historischen Stadtkern zu

Der mehrspurig entzweigschnittene Ortskern von Schlieren (**unten links**) und wie er nach einem intensiven Arbeitsprozess zwischen Behörden und Privaten nun umgestaltet werden soll (**unten rechts**) (Bilder Halter Unternehmungen)  
Le centre de Schlieren, coupé en plusieurs parties (**en bas à gauche**), et son projet de requalification issu du travail de réflexion et d'étude des architectes et des autorités (**en bas à droite**), (photo entreprises Halter)



fördern und drittens den öffentlichen Raum wieder zu beleben und damit die Lebensqualität Delémonts zu verbessern. Um dieser ganzheitlichen Strategie nachzukommen, hat die Stadt seit 1997 in zahlreiche Projekte über 25 Mio. Franken investiert. Nach dem 1997 erlassenen kommunalen Richtplan sollen die Nutzungen durchmischte, der Handel im Zentrum erhalten, der Durchgangsverkehr aufgehoben, die öffentlichen Räume im Zentrum neu gestaltet und die bislang als zu lange und kompliziert erachteten Planungsverfahren vereinfacht werden. Der letzte Punkt wurde erreicht durch die Einführung eines sogenannten «Pflichtenhefts», mit dem einerseits das Quartierplanverfahren aufgehoben und mehr Spielraum für Verhandlungen geschaffen wurde und man sich andererseits auf grundsätzliche Vorschriften beschränkte, die von einer Gesamtsicht und einfachen Regeln pro Perimeter ausgehen. Dank einer frühzeitigen Kommunikation der Behördenabsichten, einem partnerschaftlichen, initiativen und lösungsorientierten Handeln, dem Vorbild der Stadt als Bauherrin und einer Reihe von Wettbewerben konnten inzwischen bereits mehrere wegweisende Ergebnisse erzielt werden – so namentlich im Raum Bahnhof und in der Altstadt. Sie haben einiges beigetragen, um die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern und ihre Identität zu stärken.

## GESTALTUNGSTIPPS VON CULTURALP

ti. «Diese Website ist geschrieben für Menschen, die Siedlungen und Einzelteile davon gestalten oder mitgestalten dürfen, wollen oder müssen und sich dabei ihrer Verantwortung bewusst sind – für Menschen also, die besser gestalten wollen.» Mit diesen Worten wird die seit 2005 im Aufbau befindliche Internetseite «Siedlungsgestaltung» des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden eingeführt, die in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entstanden ist und andere Landesgegenden zu ähnlichen Initiativen im Dienst einer qualitätsbewussteren Baukultur beflügeln mag. Sie ist Teil des transnationalen Projekts CulturALP, welches das Wissen über das System der historischen Siedlungen im Alpenraum verbessern und innovative Handlungspolitiken für den Schutz und die Förderung dieses charakteristischen Kulturerbes entwickeln will. Das Hauptaugenmerk wird dabei weniger auf theoretische Erörterungen als darauf gelegt, dem Leser nützliche Hilfe für die Praxis zu vermitteln. In der Regel geschieht dies durch kurz gefasste Einführungen, Leitfäden, Checklisten und Tabellen, aber auch indem konkrete Fallbeispiele aus dem Alltag vorgestellt oder ausführlichere Schriften zum Herunterladen angeboten werden. Sie betreffen Gestaltungsfragen ebenso wie etwa solche der Bauberatung, der Bürgerpartizipation und der Verantwortung von Bauherren und Denkmalbesitzern.

<http://www.siedlungsgestaltung.gr.ch/bibliothek/de/home.html>



Ergebnisse einer städtebaulich konsequenten Politik: die Innenstadt und der Bahnhofplatz von Delémont einst und heute (Bilder Stadt Delémont/P. Montavon)

Fruits d'une politique de revalorisation conséquente, le centre urbain et la place de la gare de Delémont hier et aujourd'hui (photos ville de Delémont/P. Montavon)

## Alternatives aux grandes surfaces commerciales en plein champ

# Revaloriser les centres des localités

Les centres des localités sont confrontés à l'impitoyable concurrence des installations commerciales et de loisirs en périphérie. Les politiques globales intégrant une planification d'ensemble et des mesures économiques et sociales devraient contribuer à leur redonner un nouveau souffle. Une journée d'étude organisée à Olten par l'association VLP-ASPAN, Patrimoine suisse et d'autres associations a constitué l'occasion d'explorer les remèdes envisageables et a montré que ce thème est d'une actualité brûlante.

Marco Badilatti, journaliste,  
Zumikon (résumé)

Ces dernières années, les centres des localités ont perdu leur identité, se transformant en quartiers de grande agglomération ou en quartiers-dortoirs sans animation commerciale durant la journée. L'accroissement de la mobilité a favorisé cette ségrégation fonctionnelle. Les espaces publics se sont déplacés des centres anciens aux centres commerciaux en périphérie. Les centres des localités sont désertés et asphyxiés par les nuisances (bruit, danger). Réaménager des places et installer un nouveau mobilier urbain ne sont pas des remèdes suffisants. Les centres des localités ne souffrent pas seulement du marketing des centres commerciaux en périphérie. L'incapacité des commerçants locaux à s'unir pour créer une image séduisante de leur localité contribue à leur déclin.

### Partenariats et innovation

Plusieurs pistes de revalorisation des centres ont été explorées. Toutes misent sur une vision intersectorielle des problèmes et situations. Le succès ne peut résulter que de la conjugaison d'idées novatrices, d'une volonté politique, de la mise en place de stratégies globales, sans oublier une bonne dose de patience et de ténacité. Il est indispensable d'associer la population au processus et de rechercher le plus tôt possible des synergies avec les pouvoirs publics, les investisseurs, les commerçants et les propriétaires. L'attractivité des centres urbains ne peut pas être améliorée par la création de nouvelles surfaces commerciales. Par contre, garantir une mixité fonctionnelle et trouver des solutions novatrices encourageant les transports publics et privilégiant les espaces piétonniers sont des gages de réussite, même si la mise à l'écart des voitures reste le point le plus controversé dans les communes.

### Deux succès

L'exemple de Schlieren, dans le canton de Zurich montre qu'il est primordial d'avoir recours à un concept global de requalification d'un

centre pour arriver à un résultat satisfaisant. Cette petite ville de 13300 habitants comptant 12000 emplois draine de nombreux pendulaires. Elle a le taux de population étrangère le plus élevé du canton. Confrontées à la dégradation de l'image de leur commune, les autorités ont réagi et lancé un concept global de réaménagement visant une meilleure exploitation des réserves de terrains à bâtir et des friches industrielles, le réaménagement des espaces publics, l'amélioration des liaisons entre les quartiers, le renforcement de l'urbanité du centre urbain. L'organisation d'un concours d'architecture, la recherche de partenariats économiques, le déplacement de l'axe principal de trafic de transit, l'encouragement de la mixité des affectations figurent au nombre des mesures dont la mise en œuvre s'échelonna de 2007 à 2010.

Chef-lieu du canton du Jura comptant 11400 habitants, Delémont a adopté depuis 1993 une stratégie claire et cohérente de revalorisation de son centre urbain qui peut servir de modèle. La révision du plan d'aménagement achevée en 1997 poursuivait trois objectifs : mieux utiliser les réserves existantes et limiter l'extension des zones à bâtir, favoriser un développement urbain sur l'axe gare-vieille ville en remettant en valeur le cœur historique et donner un nouveau souffle aux espaces publics. La ville a tenu les objectifs arrêtés dans le plan de 1997 et investi plus de 25 millions de francs en études, concours et projets qui ont permis d'encourager la mixité fonctionnelle et le maintien de commerces au centre, de décourager le trafic de transit, de redessiner les espaces publics et de simplifier les procédures de planification. Elle a instauré un « cahier des charges » qui simplifie les procédures d'aménagement et la communication avec les autorités. Grâce à ce pragmatisme, Delémont présente un modèle réussi de requalification de son cadre de vie, notamment dans le quartier de la gare et en vieille ville.