

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 118 (2023)
Heft: 1: Leerstand = Inoccupés

Artikel: Potenzial Erdgeschoss = Le potential des rez-de-chausée
Autor: Amstutz, Sibylla
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1063363>

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: 02.07.2025

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

UMNUTZUNG VON LEER STEHENDEN LADENFLÄCHEN

Potenzial Erdgeschoss

Die Revitalisierung von leer stehenden Ladenflächen schafft Mehrwert für Quartiere und ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Entscheidend für eine Umnutzung ist nicht nur der Standort, sondern auch der Grundriss. Wichtig sind dabei Orientierung zur Strasse, Lichtverhältnisse, Raumproportionen sowie Zonierungsmöglichkeiten der Fläche in öffentliche und private Bereiche.

Prof. Sibylla Amstutz, Leiterin Kompetenzzentrum Innenarchitektur der Hochschule Luzern

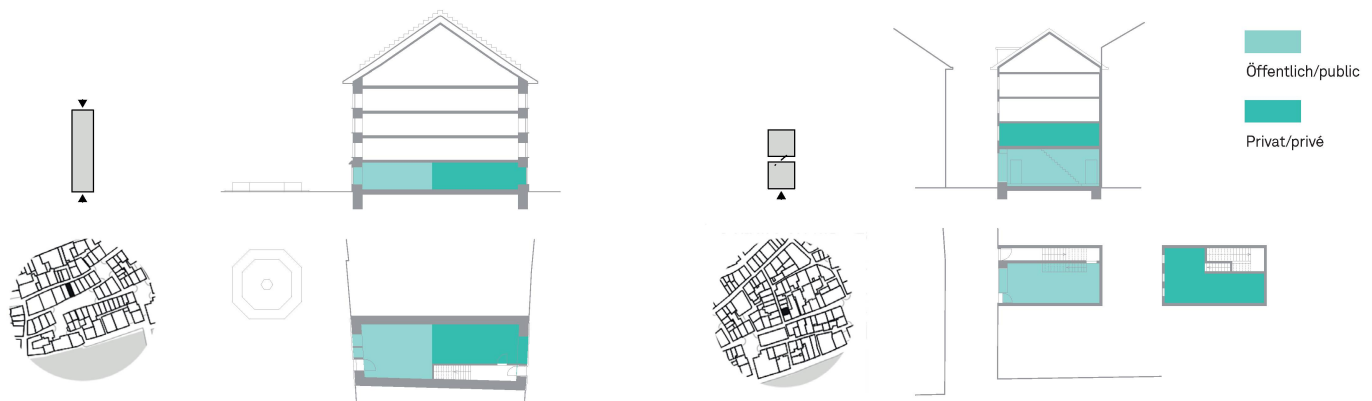
Die Altstadt von Luzern wird an Samstagen von Einkaufstouristinnen und -touristen gut besucht, und es herrscht ein reges Treiben in den Gassen. Dies kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Umstrukturierungsprozesse im Detailhandel auch in der Stadt Luzern ihre Spuren hinterlassen. Ein Indikator dafür ist die Veränderung des Angebots: Wo früher an einer hochfrequentierten Lage Schmuck oder Parfüms angeboten wurden, gibt es heute hinter mattierten Scheiben Schönheitsoperationen oder Versicherungsniederlassungen. Parallel dazu zeigt sich die Entwicklung in der grossen Fluktuation der Geschäfte und den teils jahrelang leer stehenden Ladenflächen. Rund 60 waren es in Luzern im Gebiet der Alt- und Neustadt im Coronawinter 2020/2021, wie eine Bestandesaufnahme der Hochschule Luzern ergab. Der Wandel macht sich nicht nur in den Quartieren bemerkbar, sondern auch in den typischen Einkaufszonen an guter Lage in der Altstadt. Laut dem Soziologen und Stadtentwickler Klaus Wensing¹ mehren sich die Anzeichen, dass der Handel allein die Lebendigkeit von Zentren nicht mehr garantieren kann. Vielmehr sind Nutzungskonzepte für die Erdgeschosse gefragt, die durch ihren Mix zu lebendigen und lebenswerten Städten und Quartieren nicht nur für Touristinnen und Touristen, sondern insbesondere auch für die Bewohnerinnen und Bewohner beitragen. Dies können zum Beispiel Nutzungen in den Bereichen Kultur, Bildung, Handwerk oder sogar Wohnen sein.

Beispiel Porto

Ein anschauliches Beispiel liefert die portugiesische Stadt Porto. Ausserhalb des historischen Zentrums mit den typischen Touristenzonen und Einkaufsstrassen gibt es sehr viele geschlossene Geschäfte mit leeren Schaufenstern und ungenutzte Erdgeschosse, die früher unter anderem kleine Handwerksbetriebe beherbergten. Das Architekturbüro Oitoo aus Porto hat sich bereits vor Jahren auf die Umnutzung und Reaktivierung dieser teils heruntergekommenen Erdgeschosse spezialisiert. In einer Studie haben sie ermittelt, dass rund 22 500 m² Erdgeschossfläche leer stehen, was nach portugiesischen Verhältnissen ungefähr einem Wohnraum für 1200 Personen entspricht. Mit gelungenen innenarchitektonischen Konzepten schaffen sie neuen und attraktiven Wohn- und Arbeitsraum für die lokale Bevölkerung, die sonst immer mehr an die Stadtränder gedrängt wird (vgl. Abb. S. 22/23).

Die richtige Nutzung

Nicht jede Nutzung ergibt an jedem Ort Sinn, und nicht jede Nutzung passt in jeden Grundriss. Vielmehr kommt es auf die ideale Passung von Ort, Innenraum und Nutzung an. In Bestandsliegenschaften sind die baulichen Möglichkeiten oft eingeschränkt. Beispielsweise kann eine bestehende Gebäudetiefe, die Raumhöhe, die Tageslichtsituation oder der Bezug zum Aussenraum gewisse Nutzungen ausschliessen. Weitere Rahmenbedingungen sind die lokalen Baugesetze und Zonenpläne. Das bedeu-



Beispiele für die Unterteilung einer leer stehenden Ladenfläche in private und öffentliche Bereiche am Beispiel zweier Liegenschaften in Luzern. Grundrisse, die sich gut unterteilen lassen, wie doppelgeschossige oder zweiseitig orientierte Flächen, haben das grösste Potenzial für verschiedene Nutzungen.

Exemples de subdivision de surfaces commerciales vacantes en espaces privés et publics à Lucerne. Les structures qui peuvent être aisément divisées, comme les surfaces sur deux étages ou orientées sur deux côtés, présentent le plus grand potentiel pour des utilisations variées.

tet, dass der Grundrisstyp sowie der Standort für die Machbarkeit einer Umnutzung mitentscheidend sind.

Ein Team der Hochschule Luzern untersuchte in einem Forschungsprojekt das Potenzial der leer stehenden Ladenflächen für verschiedene, auch hybride Nutzungen. Am Beispiel der Stadt Luzern definierte es sechs Typen von Grundrissen. Diese unterscheiden sich in der Orientierung zur Strasse, den Lichtverhältnissen, den Raumproportionen sowie den Zonierungsmöglichkeiten der Fläche in öffentliche und private Bereiche. Dabei zeigte sich, dass Grundrisse, die sich gut unterteilen lassen, wie doppelgeschossige oder zweiseitig orientierte Flächen, das grösste Potenzial für verschiedene Nutzungen haben. So sind in diesen Grundrissen nicht nur Geschäfte, Dienstleistungs- oder Gastrobetriebe, sondern auch Co-Working-Spaces, Ateliers oder Werkstätten und sogar Wohnräume sowie Formen von Hotellerie möglich.

Zentrumsnahe Wohnungen gesucht

Während die Leerstände im Erdgeschoss zunehmen, steigt gleichzeitig die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen. Als Antwort auf die Steigerung der Raumnutzungsdichte gibt es in der Schweiz unterschiedliche bauliche Verdichtungsstrategien, wie Aufstockung oder Erweiterung von bestehender Bausubstanz. Dieser Prozess der Verdichtung könnte durch die Umnutzung von leer stehenden Erdgeschossflächen in Wohnraum weiter gefördert werden. Die Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum könnten dabei mit Zwischenzonen gebildet werden, wie das Beispiel aus Porto anschaulich zeigt.

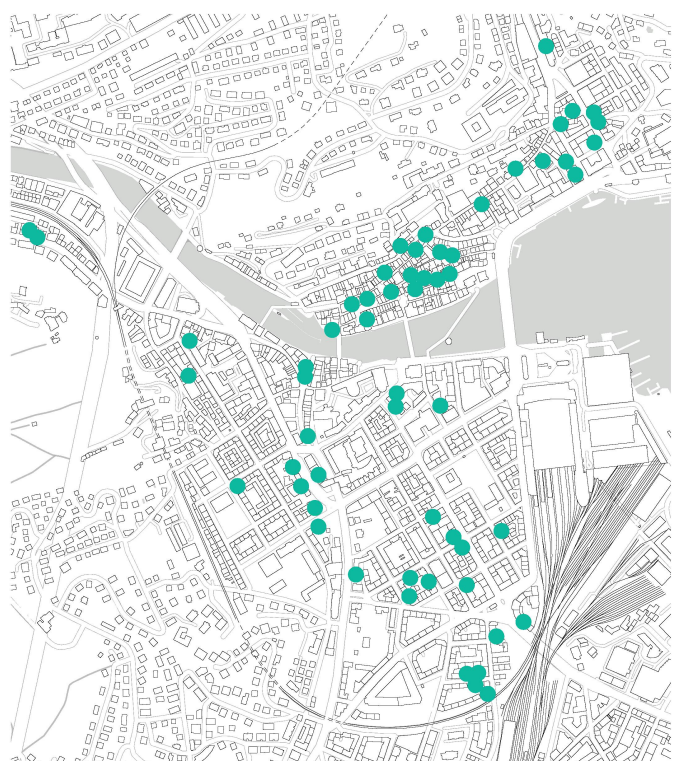
Im Gegensatz zu den Erdgeschossflächen, die verschiedene alternative Nutzungen zulassen, sind Flächen, die einseitig oder über Eck orientiert sind, und grosse mehrgeschossige Ladenflächen, wie man sie von Warenhäusern kennt, weniger flexibel und lassen fast ausschliesslich die klassischen Nutzungen wie Handel, Dienstleistung oder Gastronomie zu. Diese Erkenntnis sollte auch bei der Planung von Erdgeschosszonen in Neubauten berücksichtigt werden, indem die Grundrisse so geplant werden, dass sie auch in kleinere Mietflächen unterteilt werden können oder verschiedene Nutzungen zulassen, sodass sie im Verlauf der Zeit umgenutzt werden können.

Neudenken gefordert

Die Revitalisierung von leer stehenden Ladenflächen verlangt nach einem Neudenken sowohl in Bezug auf Nutzungen ausserhalb des Handels als auch in Bezug auf ökonomisch und städte-

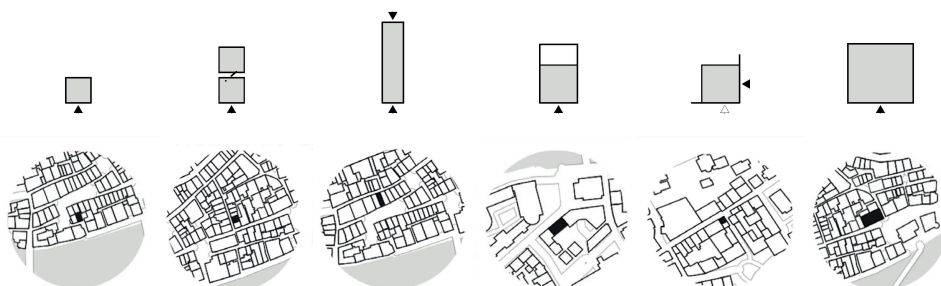
baulich attraktive Lösungen. So schaffen sie einen Mehrwert für den betreffenden Ort sowie die Bewohnerinnen und Bewohner. Wie diese Lösungen aussehen könnten, untersucht ein interdisziplinäres Team der Hochschule Luzern im weiterführenden Forschungsprojekt «Parterre – Strategien und Lösungsansätze zur Umnutzung leer stehender Ladenflächen». Unter der Leitung des Kompetenzzentrums Innenarchitektur der Hochschule Luzern, geht es der Frage nach der Passung von Nutzungen und Erdgeschossstypen sowie sozialräumlichen Gegebenheiten nach. Das Ziel sind ökonomisch und städtebaulich interessante Konzepte für die Umnutzung. Das Projekt wird finanziell unterstützt durch den interdisziplinären Schwerpunkt Raum und Gesellschaft der Hochschule Luzern.

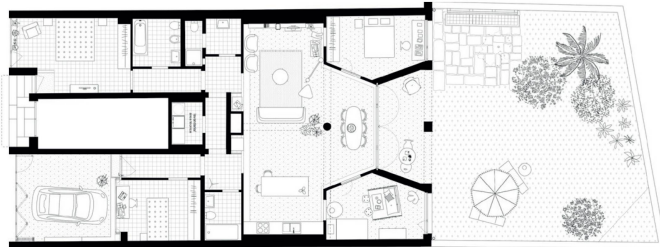
- 1 Mensing, K. (2019). Was kommt, wenn der Handel geht? Neue Nutzungen für Zentren mit Zukunft. Standort, 43(3), 192–197.



Im Coronawinter 2020/2021 hat die Hochschule Luzern leer stehende Ladenflächen in Luzern erfasst und analysiert.

Durant l'hiver 2020/2021 marqué par le coronavirus, la Haute école spécialisée de Lucerne a répertorié et étudié les surfaces commerciales vacantes en ville.





Réaffectation d'une surface commerciale vacante en appartement de plain-pied, avec vue côté rue et côté cour à Porto. Oitoo architectes (2019–2021)

Umnutzung einer leer stehenden Ladenfläche zur Erdgeschosswohnung mit Strassenfront und Hinterhof in Porto, Oitoo Architekten (2019–2021)

RÉAFFECTATION DES SURFACES COMMERCIALES VIDES

Le potentiel des rez-de-chaussée

La revitalisation des surfaces commerciales vides apporte une plus-value aux quartiers et à leurs habitantes et habitants. Le succès ne dépend pas seulement de la situation mais aussi de la disposition. L'orientation sur la rue, la luminosité, les dimensions des pièces ainsi que les possibilités de délimitation des espaces publics et privés sont déterminantes.

Prof. Sibylla Amstutz, directrice du centre de compétences Architecture d'intérieur, Haute école de Lucerne

Le samedi, la vieille ville de Lucerne attire une foule de touristes venus faire leurs emplettes, ce qui crée une belle animation dans les ruelles. Mais que l'on ne s'y trompe pas: les changements des habitudes de consommation se font aussi sentir à Lucerne, comme le montre l'évolution de l'offre. Alors que se succédaient les bijouteries et les parfumeries dans les lieux très fréquentés, on longe aujourd'hui les vitrines opaques des cliniques de chirurgie esthétique ou des compagnies d'assurances. Cette transformation se traduit aussi par une forte fluctuation des commerces et par des surfaces qui restent vacantes pour des an-

nées parfois. Une étude effectuée par la Haute école de Lucerne en a recensé une soixantaine dans le périmètre de la vieille ville et de la ville moderne durant l'hiver 2020–21 marqué par le coronavirus. Le changement ne se fait pas seulement sentir dans les quartiers mais aussi dans les zones commerciales traditionnelles, bien situées en vieille ville. Selon le sociologue et urbaniste Klaus Wensing¹, de multiples indices montrent que le commerce à lui seul ne peut plus garantir l'animation des centres. Des concepts d'utilisation pour les locaux de plain-pied sont désormais incontournables. Par un mix d'activités, ils contribuent à rendre vivants

les villes et les quartiers, non seulement pour les touristes mais aussi pour les habitants. Il peut s'agir d'affectations à des fins culturelles, de formation, d'artisanat ou même de logement.

L'exemple de Porto

La ville portugaise de Porto offre un exemple saisissant. En dehors du centre historique avec ses zones touristiques et ses rues commerçantes, de nombreux magasins fermés offrent le triste spectacle de leurs vitrines vides et de leurs rez-de-chaussée abandonnés, qui autrefois abritaient souvent des ateliers d'artisans. Le bureau d'architectes Oitoo s'est spécialisé depuis des années dans la transformation et la réaffectation de ces niveaux parfois décrépits. Dans une étude, il a calculé que quelque 22 500 m² de surfaces de plain-pied étaient vides, ce qui, au Portugal, correspond aux logements de 1 200 personnes. En recourant à des concepts aboutis d'architecture d'intérieur, le bureau est parvenu à créer des espaces nouveaux dédiés à l'habitat et au travail pour la population locale qui, sinon, serait toujours davantage reléguée à la périphérie.

La bonne affectation

N'importe quel lieu ne se prête pas à n'importe quelle activité et n'importe quel aménagement ne convient pas à n'importe quelle utilisation. Tout réside dans le mariage harmonieux d'un lieu, d'un aménagement et d'une activité. Les possibilités d'adaptation sont souvent limitées dans les bâtiments existants. La profondeur de l'immeuble, la hauteur des pièces, la luminosité ou la relation avec les espaces extérieurs par exemple peuvent exclure certains usages. Les réglementations locales régissant la construction et les plans de zone forment un autre cadre contraignant. Cela signifie que la disposition et le site constituent des facteurs déterminants pour une réaffectation.

Lors d'un projet de recherche, une équipe de la Haute école de Lucerne a étudié le potentiel des surfaces commerciales vacantes dans la perspective de diverses utilisations, hybrides le cas échéant. En prenant pour modèle la ville de Lucerne, six types de plans ont été définis. Ceux-ci se différencient par l'orientation par rapport à la rue, l'éclairage, les dimensions des pièces ainsi que les possibilités de délimitation des espaces publics et privés. Il s'est avéré que les structures qui peuvent être aisément divisées, comme les surfaces sur deux étages ou orientées sur deux côtés, présentent le plus grand potentiel pour des utilisations variées. On peut y aménager non seulement des commerces, des entreprises de services ou de restauration mais aussi des espaces de coworking, des ateliers, voire des logements ou certains types d'hébergement hôtelier.

Une demande en appartements proches du centre

Alors que les surfaces vacantes de plain-pied augmentent, la demande en appartements proches du centre croît également. Il existe en Suisse diverses stratégies pour répondre à la volonté de densification, comme le rehaussement ou l'agrandissement de l'existant. Ce processus pourrait être encore favorisé par la transformation en logements des surfaces vides de plain-pied. Les espaces publics et les espaces privés pourraient être séparés au moyen de zones tampons, à l'exemple de Porto.

Contrairement aux rez-de-chaussée, qui autorisent des utilisations diverses, les surfaces orientées d'un seul côté ou dans un angle ainsi que les surfaces commerciales sur plusieurs étages,

comme les grands magasins, sont moins flexibles et ne se prêtent pratiquement qu'aux affectations classiques que sont le commerce, les services ou la restauration. Il faudrait tenir compte de ce constat lors de la conception des rez-de-chaussée dans les nouvelles constructions, de telle sorte qu'ils soient dessinés de manière à pouvoir également être divisés en plus petites surfaces ou adaptés à d'autres usages dans la perspective d'une réaffectation dans le futur.

Un tournant s'impose

La revitalisation des surfaces commerciales vacantes impose de réfléchir à des utilisations différentes ainsi qu'à des solutions attractantes sur les plans économique et urbanistique. C'est ainsi qu'elle peut apporter une plus-value au site et aux habitants. Une équipe de la Haute école de Lucerne étudie quelles pourraient être ces solutions dans le cadre du projet de recherche «Parterre – Strategien und Lösungsansätze zur Umnutzung leerstehender Ladenflächen» (stratégies et approches pour la réaffectation de surfaces commerciales vacantes). Placée sous la direction du centre de compétences Architecture d'intérieur, elle aborde la question de l'adéquation entre les utilisations, les types de locaux de plain-pied ainsi que les conditions socio-spatiales. L'objectif est de développer des concepts de transformation qui soient intéressants des points de vue économique et urbanistique. Le projet est financé par le pôle Espace et société de la Haute école de Lucerne.

- 1 Mensing, K. (2019). Was kommt, wenn der Handel geht? Neue Nutzungen für Zentren mit Zukunft. Standort, 43(3), 192–197.

Vue sur la rue à travers la zone intermédiaire. Appartement à Porto, Oitoo architectes (2019–2021)

Blick durch die Vorzone zur Strasse. Wohnung in Porto, Oitoo Architekten (2019–2021)



Adriano Mura, Oitoo



Leer stehende Erdgeschosse in der Stadt Luzern. Eine Erhebung im Rahmen eines Forschungsprojektes der Hochschule Luzern.



Des rez-de-chaussée vides en ville de Lucerne. Recensement dans le cadre d'un projet de recherche de la Haute école spécialisée de Lucerne.