

# Grüne Wiese gegen Altstadt

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Region St.Gallen : das St. Galler Jahrbuch**

Band (Jahr): - **(1995)**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Grüne Wiese gegen Altstadt

von W. E. Frischknecht,  
Präsident St.Galler Ring

Mit diesen Ausführungen sei der Versuch unternommen, einen Vergleich anzustellen zwischen den Einkaufszentren auf den ehemals grünen Wiesen – heute mit Teer überdeckt zu Parkplätzen umfunktioniert – und den traditionell gewachsenen Innenstädten; dies sowohl wirtschaftlich als auch politisch gesehen. Die Neuesten der äusserst spärlichen Angaben des BIGA einerseits sowie Publikationen von Einkaufszentren andererseits bestätigen den langfristigen Trend: ständiger Marktanteilverlust der City-Geschäfte zu Gunsten ausserhalb gelegener Shopping-Center.

Vergleiche zwischen dem gesamten geschätzten Detailhandelsumsatz und dem Totalumsatz aller Einkaufszentren mit über 7000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zeigen folgendes Bild:

### Detailhandelsumsatz

1985 ca. 60 Mia. Fr. EKZ 2,4 Mia. Marktanteil 4%  
1993 ca. 79 Mia. Fr. EKZ 7,2 Mia. Marktanteil 9%

Die ausserhalb der Innenstädte gelegenen Verkaufsstellen haben also innerhalb von nur 8 Jahren ihren Marktanteil mehr als verdoppelt! Eigene Beobachtungen bestätigen diesen Trend sehr deutlich, indem der Umsatz eines Geschäftes in einem Einkaufszentrum innerhalb der letzten 10 Jahre um mehr als 60% gesteigert werden konnte, bei stagnierenden Umsätzen eines vergleichbaren Geschäftes in einer Innenstadtlage. Auch Aussagen leitender Vertreter eines Grossverteilers lauten so: City-Lagen – Stagnation, EKZ – weit überdurchschnittliche Umsatzzunahmen!

Es sei anschliessend der Versuch unternommen, Vor- und Nachteile der Einkaufsgelegenheiten der Innenstadt sowie in Einkaufszentren einander gegenüberzustellen. Hinweise auf die Verantwortung für die Marktverzerrung sollen am Beispiel St. Gallen die Ausführungen ergänzen.

### Erreichbarkeit

In aller Regel sind die EKZ leicht erreichbar mit PW, weisen genügend Parkplätze in nächster Nähe auf, liegen in der Nähe von Autobahnan-

schlüssen und kommen der zunehmenden Mobilität in idealer Weise entgegen. Der öffentliche Verkehr beschränkt sich auf gelegentliche Busverbindungen und weist verschwindend geringe Anteile auf. Die Innenstädte sind mit PW in der Regel, bedingt durch gewachsene bauliche Gegebenheiten und Verkehrsbehinderungen, schwer erreichbar. Sie haben eine ungenügende Anzahl Parkplätze, welche zudem weit entfernt sind. Der öffentliche Verkehr ist mit hohen Kosten hervorragend ausgebaut, hat aber trotzdem nur Marktanteile von 15–30%. Allerdings hat der Bau von Autobahnen, welche oft direkt in die Städte führen, einen gewissen Ausgleich zu schaffen vermocht. Verantwortlich: Behörden aller Stufen.

### Bauen in der Altstadt und auf freiem Feld

Dass das Bauen auf freiem Feld sehr wesentliche Vorteile hat, liegt auf der Hand. Dies beginnt bei der freien Planung, welche den Bedürfnissen sowohl von kleinen wie grossen Detaillisten ideal angepasst werden kann und eine grosszügige Flächengestaltung mit entsprechenden Möglichkeiten gestattet. Dementsprechend rationell ist der Kapitaleinsatz, und man erzielt eine hohe Flächenrentabilität. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Umsatz pro m<sup>2</sup> im EKZ etwa 3–5 mal höher liegt als in Innenstädten! Bedingt durch hohe Denkmalschutz-Auflagen, kleinkarierten Altstadtraster mit entsprechend eingeschränkten Möglichkeiten und dementsprechend kostenintensives Bauen resultiert ein wenig rentierender Kapitaleinsatz, dafür teurer Idealismus! Durch Behörden, welche einseitig auf Erhaltung setzen und oft unerfüllbare Auflagen stellen, wird die Situation noch verschärft.

### Atmosphäre

Das Einkaufsumfeld spielt je länger desto mehr eine entscheidende Rolle, ob Verkaufsstellen "laufen" oder nicht. Und hier scheint mir, hat die reiche Atmosphäre einer multifunktionalen, historisch gewachsenen Altstadt noch einen entscheidenden Vorteil gegenüber der monofunktionalen, sachlich-nüchternen Sterilität eines EKZ. Handel und Behörden könnten gemeinsam diesen einzigen Vorteil von Gewicht für die Innenstädte noch besser nützen.

### Expansion

Vergrößerungen bestehender Zentren und Neubauten schreiten ungeachtet der wirtschaftlichen Situation weiter fort. Dass davon hauptsächlich finanzstarke Grossverteiler und Ketten profitieren, welche sich überdies die neuen Flächen untereinander aufteilen, liegt



# Campi

**AG**  
**Bauunternehmung**

Hochwachtstrasse 28  
9000 St.Gallen  
Telefon 071 27 42 49

Seit 1969 besteht das Bauunternehmen Campi. Damals übernahm Carlo Campi das Geschäft von Karl Opliger. Einige Jahre später, im Jahre 74, wurde der Betrieb von Franz Ladner dazugenommen. So vergrösserte sich der Betrieb im Laufe des Jahres. Heute werden im Durchschnitt 18 bis 25 Mitarbeiter beschäftigt. Viele der Angestellten verfügen über eine lange Berufserfahrung. Aber auch an jungem Personal fehlt es nicht. Diese beiden Faktoren und die Beratung von Carlo Campi garantieren optimale Leistungen.

Ausgeführt werden die verschiedensten Maurerarbeiten, von kleineren Neubauten bis zum Einfamilienhaus. Ein Schwerpunkt wird mit der Kundenarbeit gesetzt. Umbauten und Arbeiten an Fassaden werden prompt und einwandfrei erledigt. Bei allen Arbeiten soll der Sinn für das Schöne nicht ver-

loren gehen. Die Campi AG Bauunternehmung war denn auch schon einige Male in der Denkmalpflege tätig.

Wer eine umfassende Beratung wünscht und seine Ideen verwirklichen möchte, liegt hier richtig. Solide Arbeit und eine gute Beratung liegen dem Geschäftsführer am Herzen. Auf natürliches Bauen wird Wert gelegt; man verwendet praktisch keine Bauchemie und keinen Kunststoff.

Das Magazin des Betriebes befindet sich an der Schönaustrasse 35, das Büro an der Hochwachtstrasse 28.



auf der Hand. Die Lage für selbständige Klein- und Mittelunternehmen in Innenstadt-Lagen wird dadurch immer schwieriger, auch wenn viele von ihnen seit Jahrzehnten in eigenen Liegenschaften sind. Vor allem in grösseren Städten sind die Betriebe stark rückläufig, wie unschwer beobachtet werden kann. Im Gegensatz zu Shopping-Centern ist in Innenstädten kein Wachstum mehr möglich, wodurch die ständig steigenden Kosten, insbesondere auch Steuern und Gebühren, von Kleinbetrieben kaum mehr verkraftet werden können.

**Sicherheit**

Während Betriebe an öffentlichen Strassen vollumfänglich vom guten Willen der Behörden abhängig sind, welche für die Sicherheit von Besuchern und Ladengeschäften sorgen müssten, sich aber oft genug um diese fundamentale Aufgabe drücken, sorgen die EKZ für ihre auf privatem Grund liegenden Verkaufsflächen mit eigenen Sicherheitsleuten effizient für Ruhe und Ordnung. Die dafür anfallenden Kosten betragen weniger als 1 Promille des Umsatzes!

**Gewerbliche Gesetzgebung**

Der traditionelle, kleinräumige Detailhandel der Innenstädte kann sich nur sehr schwer an kundengerechtere, einheitliche Öffnungszeiten wie Abendverkauf gewöhnen. Von liberalisierten Ladenöffnungszeiten dürften denn auch hauptsächlich die EKZ profitieren, welche überdies vertraglich festgelegte, einheitliche Öff-

nungszeiten haben. Vielfach befinden sich solche EKZ in gewerbefreundlichen Gemeinden, welche grosszügige Bedingungen gewähren. So sind tägliche Öffnungszeiten bis 20.00 Uhr, ja 21.00 Uhr, im Gegensatz zu Innenstädten, welche spätestens um 19.00 Uhr zu schliessen haben, weit verbreitet. Gerade für Grenzregionen sind flexiblere Öffnungszeiten im Hinblick auf neu entstehende europaweite Märkte mit tendenziell günstigeren Preisen unerlässlich, will man die Marktanteile behalten.

Ein bedeutender Unterschied besteht auch im Sektor Sonderverkäufe. Während der an einer öffentlichen Strasse liegende Detaillist strikte an die Ausverkaufsordnung gebunden ist, sind die EKZ, welche sich ja auf privatem Boden befinden, jederzeit frei, irgendwelche Spezialverkäufe zu veranstalten, sofern dies im Zentrum selbst stattfindet. Allerdings soll der Ausverkaufsartikel fallen.

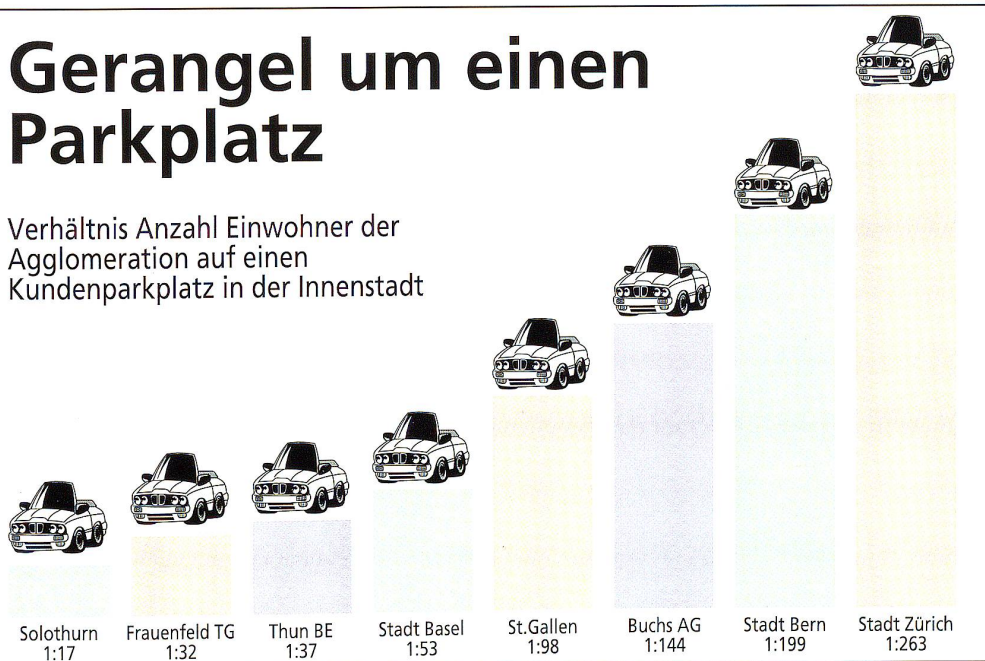
**Schlussfolgerung**

Ich habe versucht, deutlich zu machen, dass die Einkaufszentren auf der ehemals grünen Wiese die wesentlich besseren Voraussetzungen bieten, die Herausforderung des "Marktes 2000", welcher mit Sicherheit anders aussehen wird als der "Laden 1900", zu bewältigen und weiterhin erfolgreich tätig zu sein.

Es ist von den Behörden, vor allem auf Gemeindeebene, aber auch vom Handel und seinen Vertretern zu fordern, ihre Verantwortung zur Wiederherstellung der Chancengleichheit wahrzunehmen und auf jeglichen unsachlichen Fundamentalismus zu verzichten.

# Gerangel um einen Parkplatz

Verhältnis Anzahl Einwohner der Agglomeration auf einen Kundenparkplatz in der Innenstadt



Besucher und Kunden, die das Auto benützen, sind nicht in jeder Stadt gleich Willkommen. In der autofreundlichsten Stadt haben 15 mal mehr Kunden die Möglichkeit einen Parkplatz zu ergattern als in der autofeindlichsten. Autofreundlich sind vor allem Solothurn und Frauenfeld. Das tiefste Parkplatzangebot im Verhältnis zur potentiellen Kundschaft bietet Zürich.