

imvt - institut du management  
des villes et du territoire

heg - haute école de gestion



# Geschäftsviertel in den Innenstädten: Analyse und Lösungen

Prof. Nicolas Babey, Haute école de gestion  
(Hochschule für Wirtschaft) Arc

Dekan des Institut du management des villes et  
du territoire (Institut für Stadt- und  
Raumplanung, IMVT), Neuenburg

# Inhaltsübersicht

- Hintergrund
- Fakten
- Theorie
- Ziele und Lösungen

# Hintergrund

- Beauftragung durch das Netzwerk der Westschweizer Städte „Coordination des villes de Suisse romande“ zur Einrichtung einer „Beobachtungsstelle für die Innenstädte“
- Partnerstädte der Studie:
  - Bulle
  - Carouge
  - Delsberg
  - Estavayer-le-Lac
  - Freiburg
  - Genf
  - Martigny
  - Meyrin
  - Monthey
  - Montreux
  - Morges
  - Neuenburg
  - Nyon
  - Sitten
  - Vevey
  - Yverdon-Les-Bains

# Die Fakten (1)

- Zwischen 2011 und 2016 verschwanden in der Schweiz 2 % der Arbeitsplätze im Einzelhandel.
- Im selben Zeitraum sank die Zahl der Geschäfte um 5 %.
- Die einzigen Städte, die den Schweizer Durchschnitt bei den Arbeitsplätzen erreichen oder übertreffen, sind:
  - Bulle (+7 %)
  - Meyrin (+14 %)
  - Sitten (+/-0 %)
  - Vevey (-2 %)
  - Montreux (-2 %)

# Die Fakten (2)

- In Städten wie Freiburg (-6 %), Neuenburg (-8 %), Delsberg (-10 %) oder auch Nyon (-11 %) ist die Situation in Bezug auf die Arbeitsplätze besorgniserregend.
- Über 50 % der Arbeitsplätze entstehen in der Schweiz direkt durch die Ausgaben der privaten Haushalte.
- In der lokalen Wirtschaft führen die Arbeitsplatzverluste im Handel für die genannten Städte zu Mindereinnahmen in zweistelliger Millionenhöhe:
  - geringere Steuereinnahmen, Lastenverschiebung hin zur Sozialhilfe, sinkende Attraktivität als Wohngemeinde etc.

# Die Fakten (3)

- Bei den von der Krise stark betroffenen Geschäften handelt es sich um die Supermärkte, die kleinen spezialisierten Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels (Metzgereien, Obst und Gemüse), die Geschäfte für Damen-, Kinder- und Babybekleidung sowie die Schuhgeschäfte.

# Theorie (1)

- Wie lässt sich erklären, dass die Situation in Städten wie Sitten und Neuenburg so unterschiedlich ist, obwohl beide Städte Hauptort eines Kantons sind, die gleiche Einwohnerzahl haben und vergleichbare regionale Wirtschaftszentren sind?
  - 1. Feststellung: In den Städten, die sich am besten behaupten, überwiegt die Wohnfunktion (deutlich mehr Einwohner als Arbeitsplätze); ausserdem profitieren sie von einem umfangreichen Einzugsgebiet in unmittelbarer Nähe.

# Theorie (2)

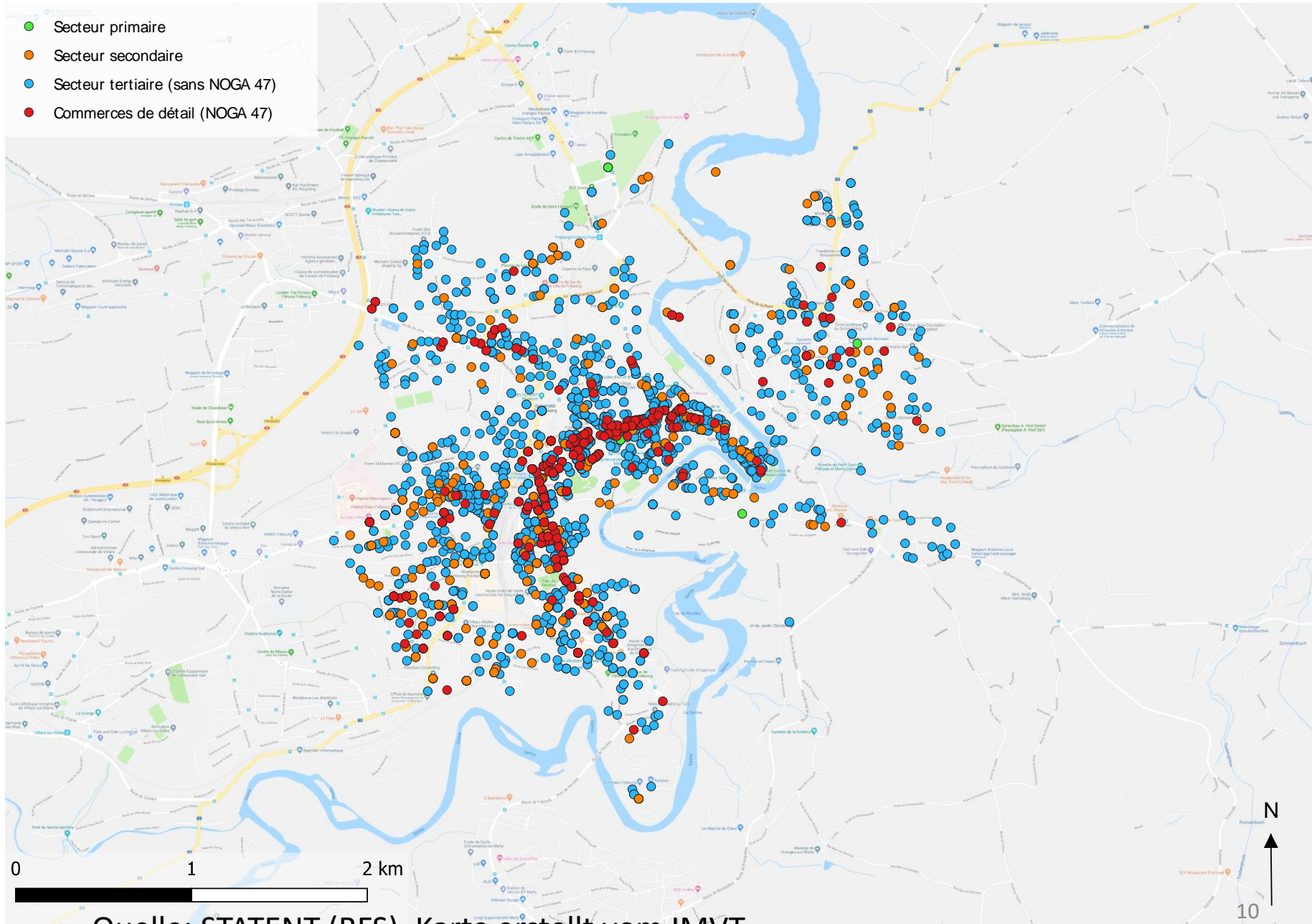
- Wir konnten einen Zusammenhang zwischen den räumlichen Ausmassen der Städte (bebaute Fläche) und ihrer Funktion als Wohnort und Wirtschaftsstandort feststellen.
- Anders ausgedrückt, je grösser der als Wirtschaftsstandort fungierende Anteil der Stadt im Verhältnis zum Anteil der Stadt mit Wohnfunktion ist, und je begrenzter die bebaute Fläche einer Stadt ist, desto mehr befindet sich der Einzelhandel in der Krise.
- Flächenmässig ist Sitten doppelt so gross wie Neuenburg oder Freiburg. Diese wichtige Ressource ermöglicht Sitten eine effiziente Flächennutzung, mit der die Zugangsmöglichkeiten zur Innenstadt aufrechterhalten werden können.



# Theorie (3)

- Wenn es an Fläche mangelt, nutzt die von der Stadt als Wirtschaftsstandort verursachte Mobilität (Pendlerverkehr) dieselben Infrastrukturen wie die durch die Stadt als Wohnort entstehende Mobilität (Logistik der privaten Haushalte).
  - Im Hinblick auf den Zeitaufwand wird die Innenstadt unerreichbar. Die Stadt als Wirtschaftsstandort erstickt letztendlich die Stadt als Wohnort.
- Die Zeit ist der ausschlaggebende Grund. Eine Folge ist der E-Commerce... Wenn der Kunde keine Zeit hat, fällt seine Wahl auf einen Online-Shop.

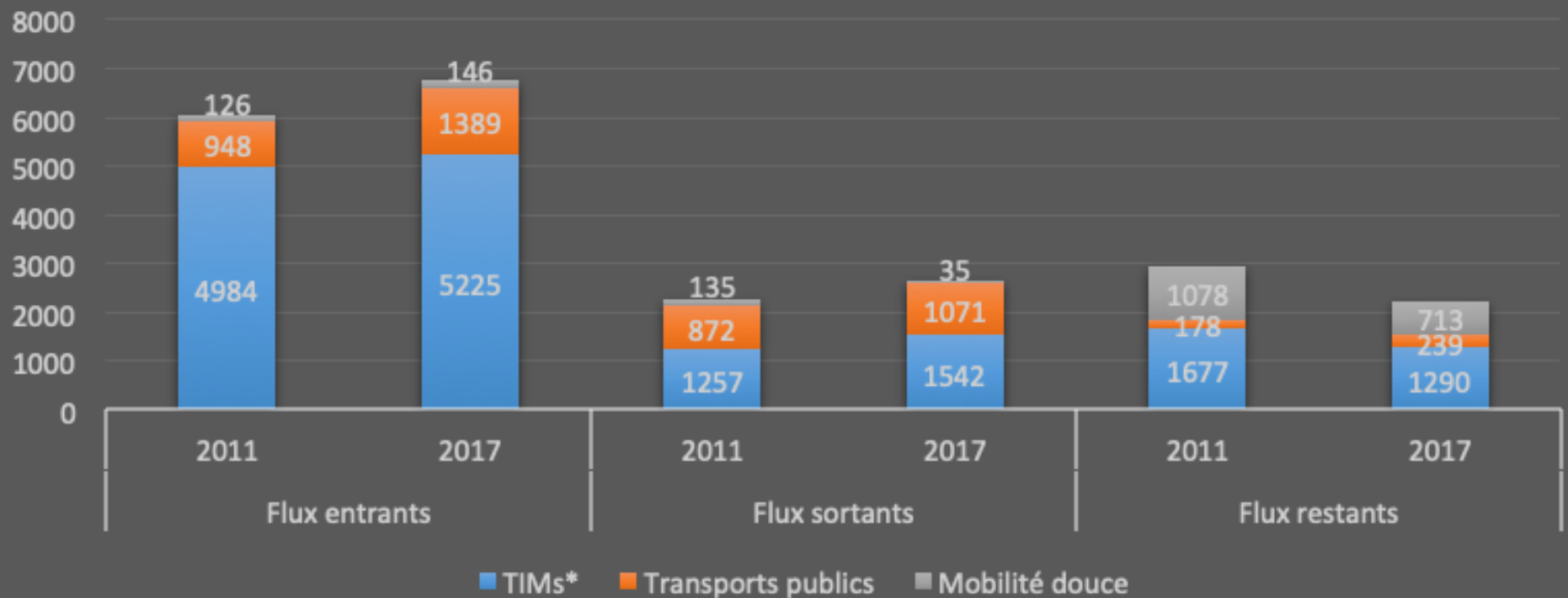
# Freiburg: Standorte der Wirtschaftsaktivitäten



Quelle: STATENT (BFS). Karte erstellt vom IMVT.

# Delsberg: Entwicklung der Pendlermobilität

## Tableau comparatif des différents flux, 2011 - 2017



Quelle: Erhebung zur Bevölkerungsstruktur (BFS)

# Ziele und Lösungen (1)

- Die Verkehrsinfrastrukturen zugunsten der Mobilität der Privathaushalte entlasten:
  - Da der Grossteil der Einpendler aus den benachbarten Gemeinden kommt, bei diesem Pendlerverkehr Anreize für die sanfte Mobilität schaffen und die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs fördern
  - Da die öffentlichen Flächen und häufig auch die Parkplätze den Städten gehören, die Preise für das Parken an die normale Dauer eines Besuchs in der Innenstadt (2 Stunden) anpassen und für längere Parkzeiten schrittweise erhöhen
  - Eine Verkehrspolitik mit Plaketten entwickeln, die den motorisierten Individualverkehr der Einwohner zulasten des Pendlerverkehrs begünstigt

# Ziele und Lösungen (2)

- Den Wohnortwechsel von Beschäftigten fördern:
  - Die drei wichtigsten und dynamischsten Sektoren im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen sind das Gesundheitswesen, der Bildungssektor und der Bereich Soziales. Mit den entsprechenden Einrichtungen, die eng mit der öffentlichen Hand (Gemeinden und Kantone) zusammenarbeiten, Pläne für eine nachhaltige Mobilität entwickeln
  - Finanzielle Anreize für einen Wohnortwechsel der Beschäftigten schaffen (Wohnsitzzulage)

# Ziele und Lösungen (3)

- Die Wirtschaftsaktivitäten neu gestalten und Immobilienspekulationen bekämpfen:
  - Den Flächennutzungsplan PUS der Stadt Genf zum Vorbild nehmen
  - Die Wirtschaftsaktivitäten der Stadt als Wohnort (personenbezogene Dienstleistungen) räumlich von den Wirtschaftsaktivitäten der Stadt als Wirtschaftsstandort trennen, indem die STATENT-Daten möglichst umfassend genutzt und in die Nutzungspläne integriert werden
  - Die Konzentration der personenbezogenen Dienstleistungen fördern, um die Frequentierung der Innenstädte zu erhöhen

# Ziele und Lösungen (4)

- Die Bevölkerung für die lokale Wirtschaft sensibilisieren:
  - Mehr als 50 % der Arbeitsplätze hängen von den Ausgaben der Privathaushalte ab. Die Herausforderung besteht darin, diese Ausgaben lokal zu binden, um so Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu schaffen.
  - Die Bevölkerung sensibilisieren, indem auf Basis der BurWeb-Daten (BFS) regelmässig über die durch das eigene Kaufverhalten neu geschaffenen oder weggefallenen Arbeitsplätze berichtet wird

# Ziele und Lösungen (5)

- Sich auf die neuen Lebensweisen einstellen:
  - Die Öffnungszeiten der Geschäfte anpassen und so die Stadt als Wohnort und die Stadt als Wirtschaftsstandort zeitlich voneinander trennen
  - Neue Gewerbeflächen konzipieren, bei denen beispielsweise Gastronomie und Handel gemischt werden



# Ziele und Lösungen (6)

- Auf den Kunden zugehen:
  - Dieselben Instrumente nutzen wie der E-Commerce, beispielsweise durch die Schaffung eines lokalen E-Marketplace, auf dem Geschäfte, Gastronomie und andere Dienstleistungen gemeinsam vertreten sind. In Verbindung mit dem Marketplace Heimlieferdienste entwickeln
  - Eine gemeinsame Kundendatenbank aufbauen und eine einheitliche Kundenkarte einführen
  - Zu diesem Zweck ein Steuerungskonzept entwickeln, das auf der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand, der Vereine und der Privatwirtschaft basiert

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

[nicolas.babey@he-arc.ch](mailto:nicolas.babey@he-arc.ch)