



Leere Innenstädte? Es gibt Lösungen!

Strukturwandel mit Potenzial: Bringt Leben in die Stadt, Städtetag 2019

Leere Innenstädte, wo ist das Problem?



Bern



Locarno



Rapperswil SG



Neuchâtel

Leere Innenstädte Es gibt Probleme....

Verkehr



Morges VD

Detailhandel



Locarno

Nachtlärm



Zürich

Es gibt «zwei Städte»

Die untere Stadt (Erdgeschoss) und die obere Stadt



In beiden Stadtteilen findet ein Strukturwandel statt.

**Büro
zu vermieten**

nicht
öffentlich

öffentlich

**Ladenlokal
zu vermieten**

Rheinfelden AG

Die «obere Stadt»

Büroräume werden wieder zu Wohnungen



Quersubventionierung der Erdgeschossnutzungen mit den Erträgen aus Wohnnutzungen an Orten mit geringer Nachfrage nach Erdgeschossnutzungen.



Die «untere Stadt» - Erdgeschoss Strukturwandel im Detailhandel



Einkaufstourismus ist im Schweizer Detailhandel eine feste Grösse

Der physische Einkauf im Ausland hat sich stabilisiert – zur neuen Gefahr für den hiesigen Einzelhandel könnte das via Internet getätigte Ausland-Shopping werden.

Die «untere Stadt»

Leere Erdgeschosse – was tun?

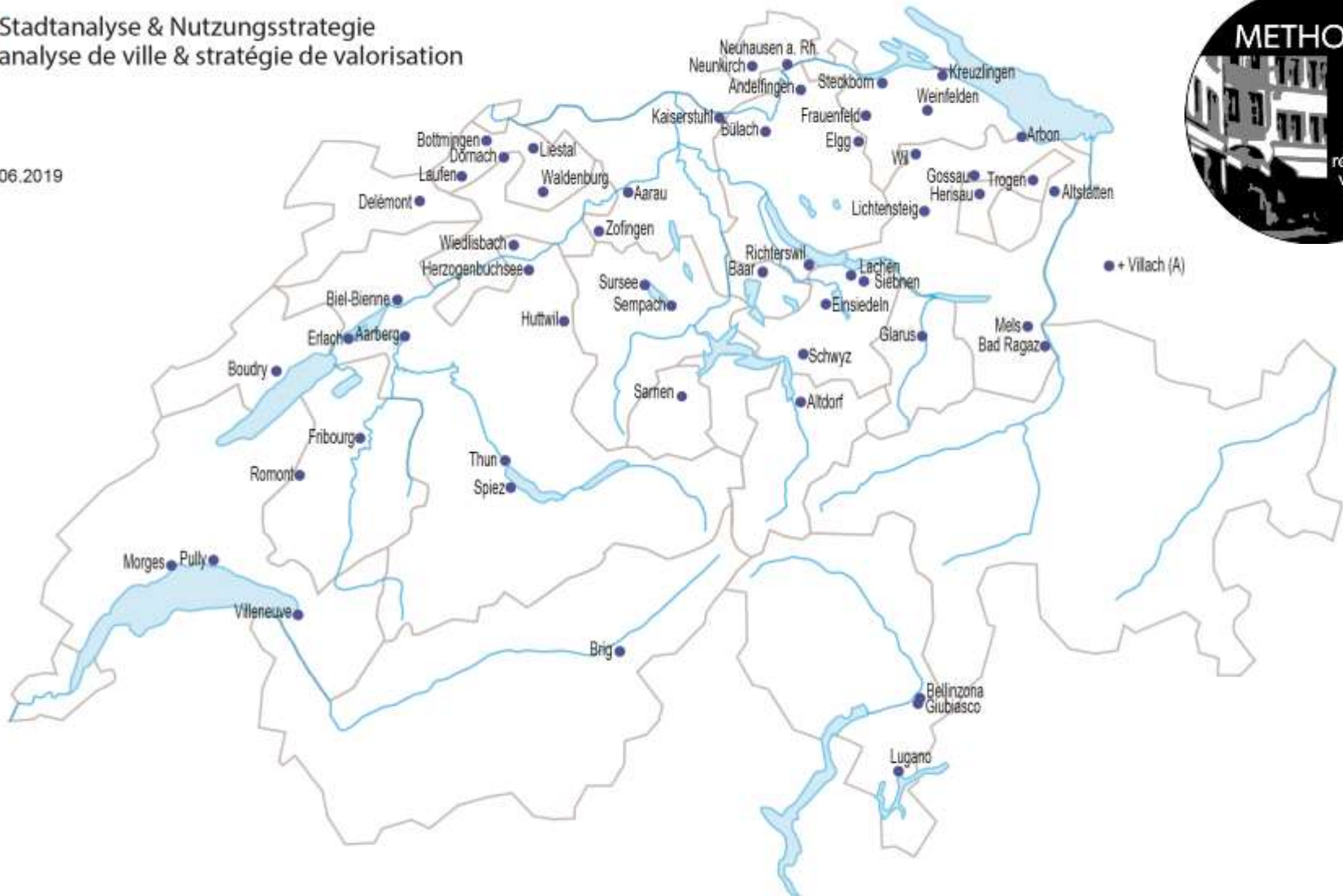


Strukturwandel in den Stadt- und Ortszentren

Erfahrungen aus langjähriger Beratungstätigkeit

- Stadtanalyse & Nutzungsstrategie
- analyse de ville & stratégie de valorisation

06.2019



Die Läden kommen nicht zurück, zumindest nicht in der früheren Form

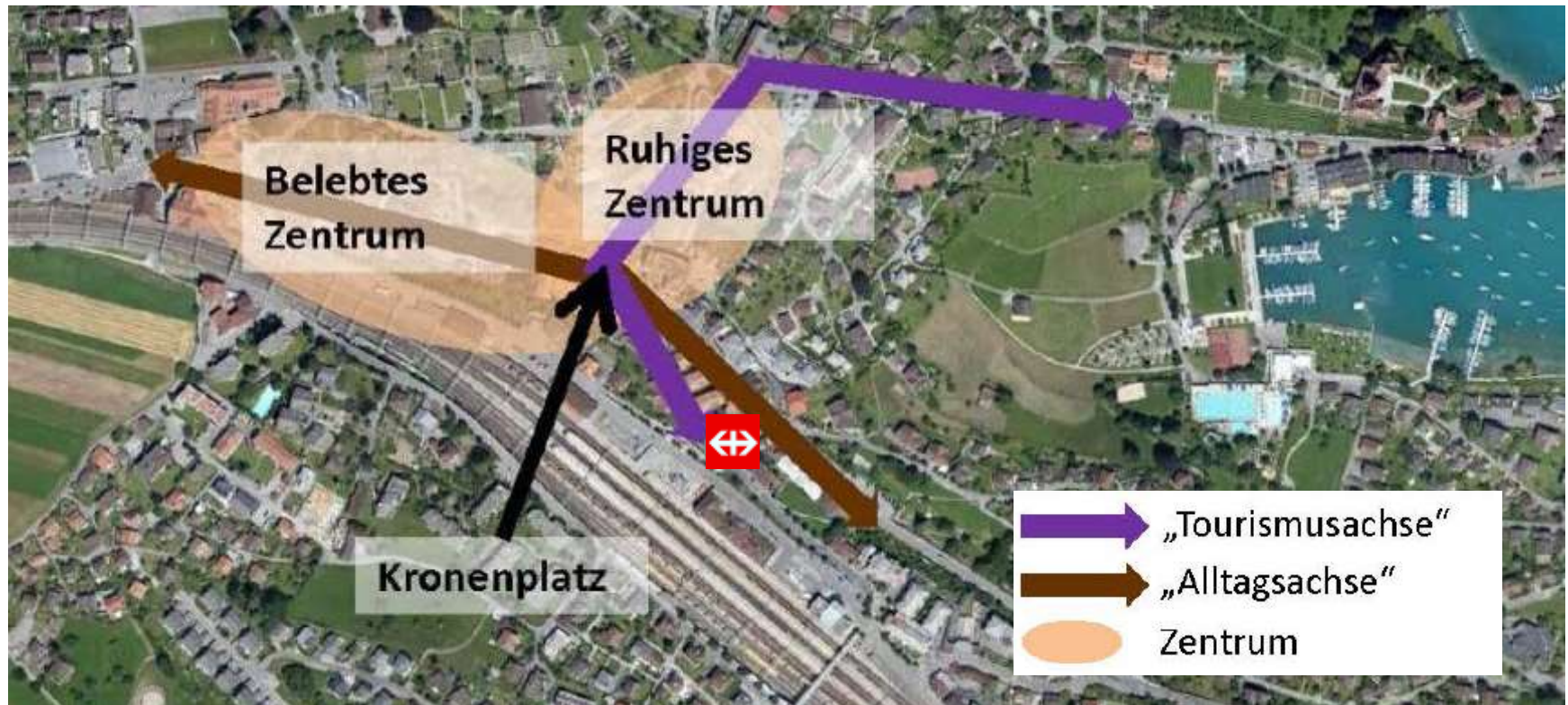
Was kann man tun?

- 1** Läden und Publikumsnutzungen örtlich konzentrieren; es können nicht mehr alle Gassen und Einkaufsstrassen «bespielt» werden.
- 2** Aussenräume aufwerten, Aufenthaltsqualität schaffen, Begegnungen ermöglichen.
- 3** Grosse Detailhändler wie Migros und Coop als Frequenzbringer ins Zentrum holen, Verkaufsflächen in (peripheren) Gewerbebezonen beschränken.
- 4** Mit Para- und Hybridläden sowie Zwischennutzungen für Nutzungsvielfalt sorgen.
- 5** Strategien entwickeln, partizipativ mit den Beteiligten; jede Stadt ist anders.

1 Gewerbe- und Publikumsnutzungen konzentrieren

Zentrumssituation klären, Nutzungen örtlich konzentrieren und flächenmässig reduzieren. Wunschdenken und (wirtschaftliche) Realität zusammenbringen.

Spiez BE



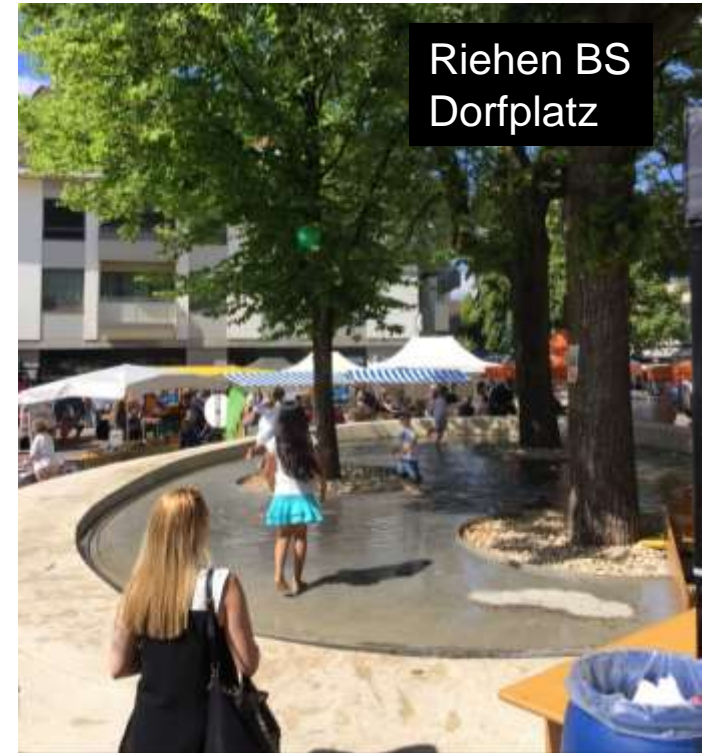
Zentrumsnutzungen konzentrieren
....ist oft auch ein Thema in Neubauquartieren!



2

Aussenräume aufwerten Begegnungen ermöglichen

Potenziale erkennen und nutzen



2

Aussenräume aufwerten – Begegnungen ermöglichen

Sich nicht durch unergiebigere Verkehrsberuhigungs- und Parkplatzdiskussionen blockieren lassen!

Ruheinseln schaffen...



Provisorien ermöglichen...



Strassenräume neu gestalten - Aufenthaltsqualität schaffen



Strassenräume neu gestalten – Koexistenz ermöglichen



2

Erreichbarkeit der Zentren verbessern

Fussgängern und Radfahrerinnen Platz einräumen



Bestehende Wegnetze erhalten und ausbauen



2

Nutzung der Aussenräume für die Anwohner ermöglichen



Liestal BL



Pully VD

3 Frequenzbringer ins Zentrum holen



4 Auf vielfältige Nutzungen setzen



Paraläden

Nicht vom Ertrag leben müssen...



Wettingen AG



4

Zwischennutzungen fördern

Lichtensteig SG
Kultur im Rathaus



Lausanne



Zürich

4 Gastronomie belebt einen Ort



Gastronomie/Kultur und Wohnennicht frei von Konflikten!



Megatrends (Individualisierung, Demografie, Klimawandel...) werden die Konflikte noch verschärfen.

Gastronomie/Kultur und Wohnen z.B. Delémont



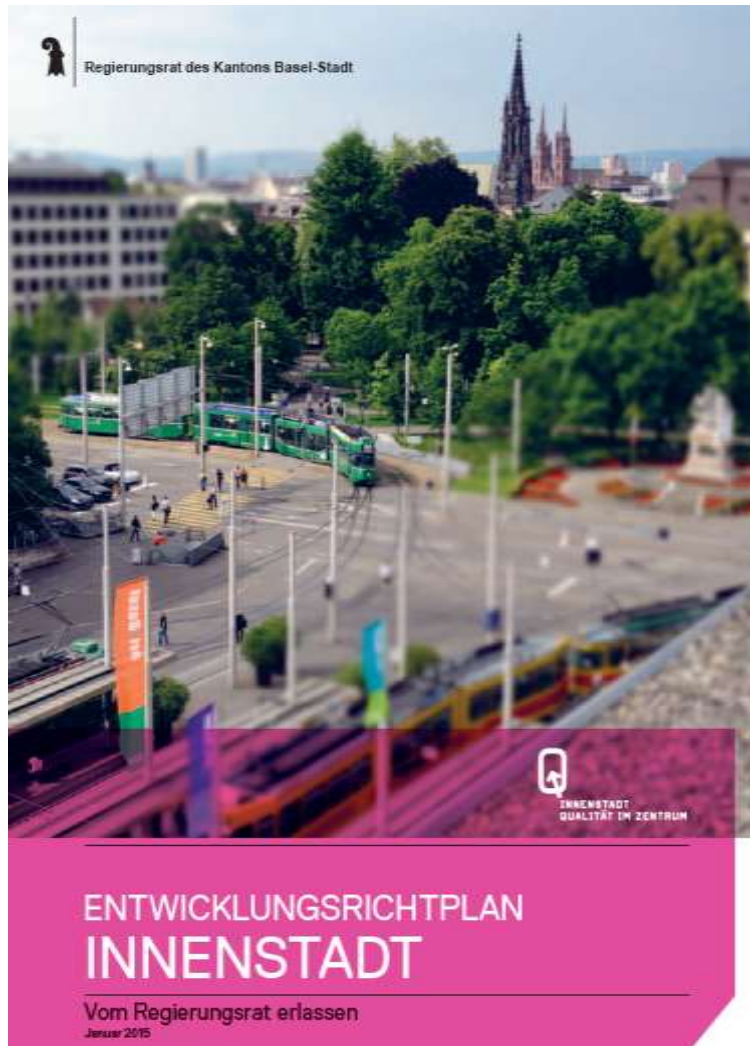
Konzept Nachtleben
auf drei Säulen:



- Prävention,
- Begleitung/Dialog,
- Repression

→ Zentrum öffentlicher Raum (ZORA)

Gastronomie/Kultur und Wohnen z.B. Basel – ein ganzer Werkzeugkasten



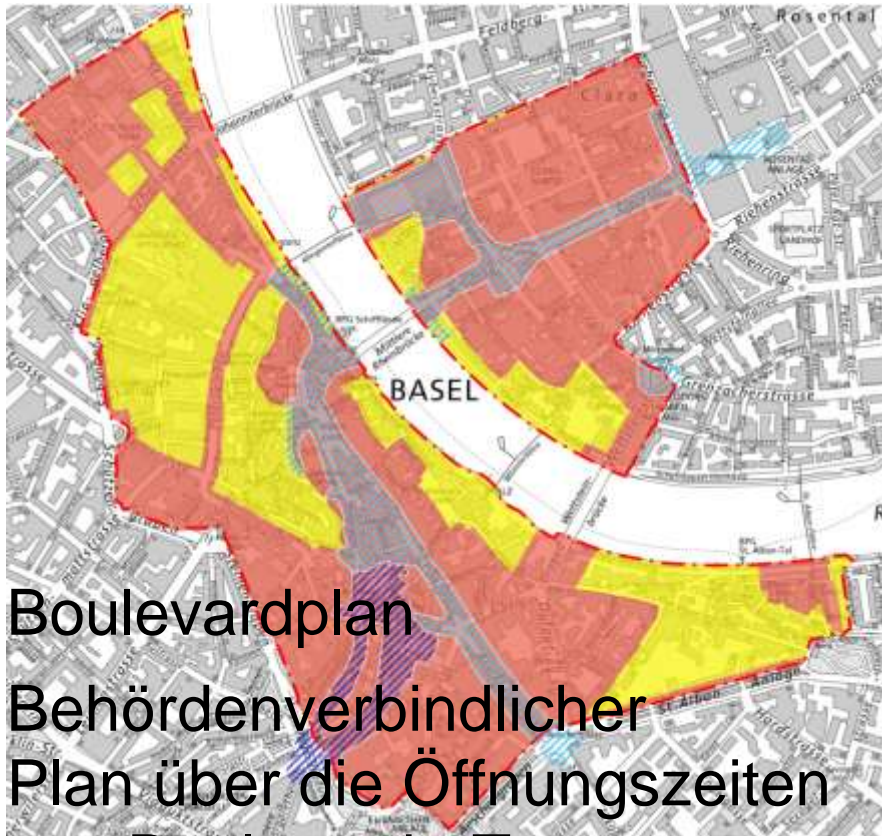
Potenziale/Grenzen der einzelnen Plätze und öffentlichen Räume erkennen; Strategien entwickeln und Massnahmen definieren.

Gesamtsicht mit Ausgleich zwischen:

- unterschiedlichen Interessen und Zielgruppen...
- Gesamtstadt und Quartier...
- Belebung/Nachtleben und Ruhebedürfnis.

Gastronomie/Kultur und Wohnen

Boulevardplan Innenstadt und Gastronomie-Sekundärlärm-Beurteilungsinstrument (GASBI)



Boulevardplan
Behördenverbindlicher
Plan über die Öffnungszeiten
von Boulevard-, Terrassen- und
Gartenwirtschaften

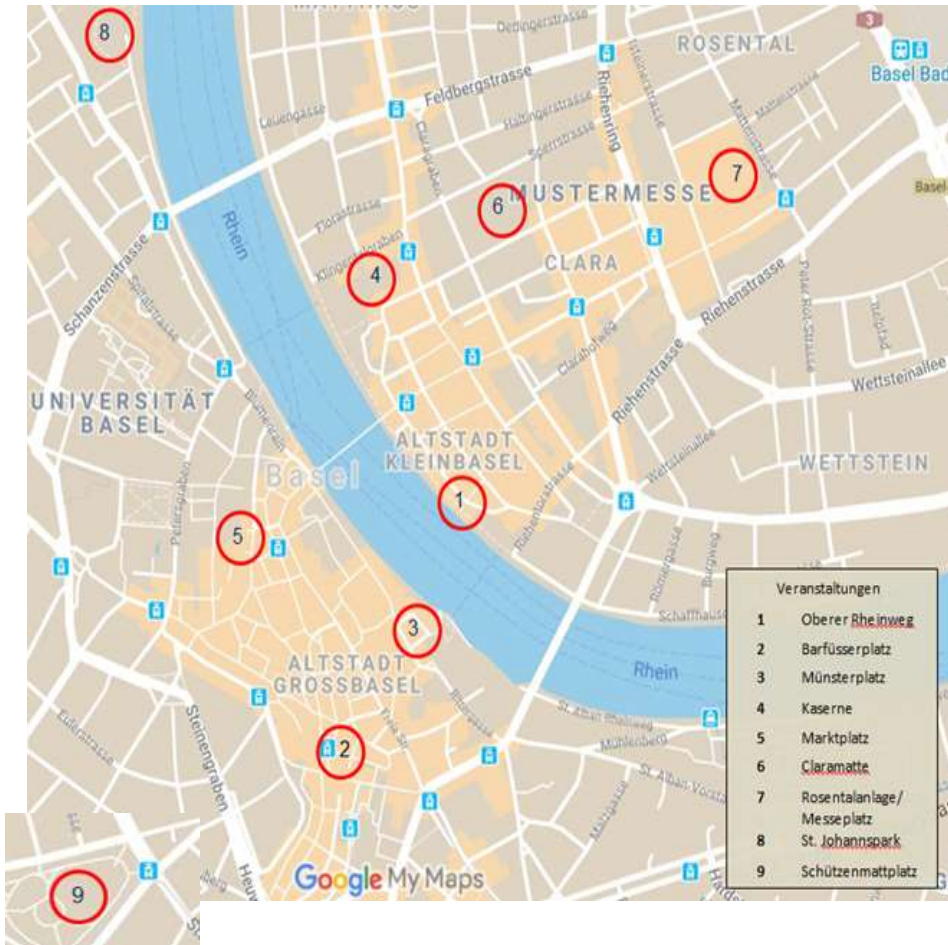
Bewilligungsverfahren für Gastrobetriebe und Veranstaltungsorte							
Beurteilung der Sekundärlärm-Immissionen							
Objektbezeichnung	Name des Betriebes						
Baugesuchsnummer	BBG 9091681						
Adresse/Lage	Marktplatz 34						
Gesuchsart	Vorabklärung	<input type="checkbox"/>					
	Änderung der Öffnungszeiten	<input checked="" type="checkbox"/>					
	Änderung Betriebscharakter	<input type="checkbox"/>					
	Baugesuch / Betriebsbewilligung	<input type="checkbox"/>					
Weitere Abklärungen / Auflagen							
LSV, Anhang 6, Gewerbelärm	[Prognose/Auflage]	<input type="checkbox"/>					
SIA 181, Schallschutz im Hochbau	[Schallschutznachweis]	<input type="checkbox"/>					
Cercle Bruit ¹ , Richtlinie	[Auflage für Betriebskontrolle]	<input type="checkbox"/>					
Schall- und Laserverordnung	[Auflage für Betriebskontrolle]	<input type="checkbox"/>					
zulässiger Störgrad							
zulässiger Störgrad gemäss Plan	32				32		
Empfindlichkeitsstufe	III						
berechneter Störgrad							
Publikum, Besucherategorie	"Beizengänger", Alkohol ist ein v				9		
Nutzung:							
Take Away	kein Take Away				0		
Erschliessung	<input checked="" type="checkbox"/> gute öV-/MIV-Erschliessung				-1		
Kapazität	> 500				5		
Betriebszeiten	Betriebszeiten gem. Cercle Bruit ¹ / GGG ²				20		
Mo - Do	durchgehender Betrieb (bereits vor 05:00 geöffnet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 05-07	<input checked="" type="checkbox"/> 07-19	<input checked="" type="checkbox"/> 19-22	<input checked="" type="checkbox"/> 22-01	<input checked="" type="checkbox"/> 01-05
Fr / Sa		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 05-07	<input checked="" type="checkbox"/> 07-19	<input checked="" type="checkbox"/> 19-22	<input checked="" type="checkbox"/> 22-02	<input checked="" type="checkbox"/> 02-05
Sonntag		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 05-07	<input checked="" type="checkbox"/> 07-19	<input checked="" type="checkbox"/> 19-22	<input checked="" type="checkbox"/> 22-01	<input checked="" type="checkbox"/> 02-05
zeitl. Konzentration Besucherstrom ?	<input type="checkbox"/>				0		
Neuanlage / Umnutzung ?	<input type="checkbox"/> Neuanlage				0		
öffentliches Interesse	<input type="checkbox"/>				0		
Summe Störgrad					33		
Beurteilung							
Der berechnete Störgrad liegt im Toleranzbereich von ±10% um den zulässigen Störgrad. Aus diesem Grund ist eine einzelfallweise Prüfung des Gesuches durchzuführen.							

¹ Cercle Bruit: Vollzugshilfe vom 10. März 1999

² GGG: Gastgewerbegesetz

Gastronomie/Kultur und Wohnen

Bespielungsplan bzw. spezielle Nutzungspläne (SNUP) für Grossveranstaltungen



- ✓ Verteilung der (Gross-) Veranstaltungen auf das Stadtgebiet, Kontingentierung der Veranstaltungen
- ✓ Gesamtsicht
- ✓ Mitwirkung der Bevölkerung, Transparenz, Versachlichung, Rechtsschutz
- ✓ Voraussehbarkeit und Rechts- /Planungssicherheit

5 Analyse und Strategien

Analisi urbana Lugano

Novembre 2018



Fribourg Analyse de ville

Document final pour l'assemblée publique du 26.06.2018



Detailhandelsbarometer Innestadt Glarus (12'500 Einwohner, 2017)				
Aspekt	Beurteilung vorteilhaft mittel unvorteilhaft	Kommentar / Begründung	Vergleich	
			Solothurn 16'000 Einw.	Delémont 12'000 Einw.
Aktuelles Angebot				
Anzahl Geschäfte	Green	+ Detailhandel ist "noch" vielfältig - Strukturveränderungen spürbar - Leerstände entstehen	Green	Orange
Dichte der Einkaufszone	Orange	+ Konzentration im Zentrum - Eine zusätzliche Konzentration tut gut	Green	Orange
Ladengrößen	Orange	- eher klein strukturiert	Green	Orange
Ladenmix	Green	+ interessante Vielfalt + neue Formen entstehen, Wochenmarkt	Green	Orange
Image und Marketing	Red	- Gemeinsames Marketing kaum spürbar - Zusammenarbeit auf keinem guten Level	Green	Orange
Leerstände & Nachnutzungen	Green	+ Nicht viele empfindliche Leerstände	Green	Orange
Einkaufsgefühl				
Einkaufsumgebung	Orange	+ Schöne Angebote - Frequenzschaffer fehlt	Green	Orange
Flanierqualität	Red	- Atmosphäre kaum vorhanden - Strasse trennt und stört - Kein Wasserzugang	Green	Orange
Aufenthaltsqualität	Red	+ Schöne Plätze (Potenzial) - Plätze laden nicht ein - Zaunplatz mit Fahrzeugen zugestellt	Green	Orange
Gastronomie und Sehenswürdigkeiten	Orange	+ Gastronomie vorhanden, ausbaufähig - Sehenswürdigkeiten zu wenig inszeniert - Kein Leuchtturm vorhanden	Green	Orange
Erreichbarkeit				
Lage innerhalb Stadtgebiet	Green	+ Altstadt liegt zentral + Bahnhof liegt nahe, Fusswegdistanz	Orange	Red
Parkplatzangebot	Orange	+ Viele Parkplätze vorhanden	Orange	Green

5 Strategie mit konkreten Massnahmen (partizipativ)

Stossrichtung	Ziel	Massnahmenfelder
A Das Zentrum erlebbar machen	Weinfeld positioniert sich als attraktive Zentrumsgemeinde.	A1 Den Bahnhofplatz zum Eingang machen
		A2 Den Markplatz zum Stadtplatz machen
		A3 Den historischen Ortskern in Szene setzen
		A4 Die untere Rathausstrasse aufwerten
		A5 Das Flanieren verbessern

B	Da W we	B-2	Réaménager la Grand-Rue
		Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Augmenter la qualité de l'espace public Favoriser les usages et les mobilités douces Valoriser le patrimoine architectural et urbain
		Description de la mesure	<ul style="list-style-type: none"> Réaménagement de la Grand-Rue : suppression des trottoirs, surface uniforme de façade à façade, récolte des eaux centrale à l'aide d'une cunette, récupération des pavés reposés de manière unitaire afin de mettre en scène les façades historiques

C	Di or Nu er	C-1	Créer une association du Bourg						
		Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Représenter les acteurs du Bourg Constituer un groupe d'intérêt de référence pour les questions liées au Bourg Fédérer les forces Développer, organiser et soutenir des idées d'animation 						
		Description de la mesure	<ul style="list-style-type: none"> Définition des objectifs et des moyens Mise en place d'actions concrètes 						
		Premier pas	<ul style="list-style-type: none"> Organisation d'une assemblée constituante 						
		Type de mesure	<table border="1"> <tr> <td>Développement</td> <td>Priorité</td> <td>Haute</td> </tr> <tr> <td>Coordination</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Développement	Priorité	Haute	Coordination		
Développement	Priorité	Haute							
Coordination									
		Direction	<table border="1"> <tr> <td>Comité associatif</td> <td>Collaboration</td> <td>Municipalité ; Autres associations ; Propriétaire</td> </tr> </table>	Comité associatif	Collaboration	Municipalité ; Autres associations ; Propriétaire			
Comité associatif	Collaboration	Municipalité ; Autres associations ; Propriétaire							

5 Gewerbe und Bevölkerung einbeziehen



12

LUGANO

Glarus diskutiert die Zukunft seiner Innenstadt

Eine «Macher-Gruppe» aus Detailhandel, Bewohnerinnen und Hauseigentümern, Gastronomie und Tourismus, Politik und Kultur hat sich zur Stadtentwicklung in Glarus getroffen.

von Fridolin Rast

Mit der Stadtanalyse Glarus haben Experten von aussen auf die Stadt geschaut. Innen, im Dachstock des Zaunschulhauses, haben nun die Autoren Daniel Bauer und Christof Tscharland vom Netzwerk Altstadt informiert und mit rund 70 Beteiligten diskutiert. Im Dachstock des Zaunschulhauses haben sie sich getroffen, und in Arbeitsgruppen gesagt, was sie gut finden und wo sie skeptisch sind.

Daniel Bauer zeigte den Rahmen auf: Einkaufszentren und Internet haben dem Stadtzentrum Kaufkraft weggenommen, und die Onlinekonkurrenz wird noch stärker werden. Sein Rezept gegen das einsame Sterben im Ladengeschoss: Zusammenrücken im Raum zwischen Rathaus und Gemeindehaus, den Einkauf in Glarus mit Atmosphäre und hoher Qualität zu einem positiven Erlebnis machen. Wohei die Kantonastrasse eine Schlüsselrolle spielt: Nach dem geplanten Betriebskonzept soll der Verkehr stetiger und flüssiger fliessen, aber nicht mit einem tieferen Tempolimit von Tempo 30 statt Tempo 50.



Was kommt an, was ist umstritten? Eine Arbeitsgruppe stimmt über Vorschläge der Netzwerk-Altstadt-Experten zur Zukunft der Innenstadt von Glarus und über Ideen aus der Gruppe selbst ab.

Bild: Fridolin Rast

Negozi «Non abbiamo più voglia di lamentarci»

I rappresentanti dei commercianti del centro dicono la loro sulla crisi del settore e le aperture straordinarie «Lo studio di EspaceSuisse sulla città? Riassume ciò che noi viviamo tutti i giorni ed è una cosa positiva»

CHIARA NACAROGLU

«Oggi va di moda lamentarsi, ma noi abbiamo voglia di smettere di farlo». È così

deve tenere in considerazione che lo spostamento potrebbe dare il la ad altri movimenti fuori dal centro. Secondo Poretti, quindi «andranno trovate soluzioni per

na scorsa (oltre la metà ha detto di non essere interessato, cfr. CdT 29/3). Poretti e Tallarini non sono stupiti né sorpresi dall'esito del nostro reportage, che vede



Auch das örtliche Gewerbe ist gefordert!

Erkennen der eigenen Schwächen...

	Stadtzentrum Dorfzentrum	Einkaufszentrum
gemeinsame Öffnungszeiten	–	<input type="checkbox"/>
gemeinsame Werbung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gezielter Branchenmix	–	<input type="checkbox"/>
Platzieren von Geschäften	–	<input type="checkbox"/>
verkehrsfreies Flanieren	–	<input type="checkbox"/>

... und Gegensteuer geben!

Private Initiativen
**Innovativer
Gewerbeverein Burgdorf**



Projekte in Zukunft Märitstadt Burgdorf Freiräume Flanierzone

Projekte in Zukunft

Power für Burgdorf

Pro Burgdorf behält die Stadt als Ganzes im Blick. Unser Ziel ist es die Innenstadt wie ein hochfrequentes Einkaufszentrum zu vermarkten und regional zu platzieren. Wir erreichen dies durch Vernetzung der Anbieter, Veranstaltungen zur Steigerung der Kundenfrequenz und gemeinsame Marketing-Aktionen.

Private Initiativen

Markthalle Glarus in der alten Post



Private Initiativen

First Friday in Biel-Bienne



Eine letzte Bemerkung:

Lenkungsabgabe auf Ladenleerständen?

Politische Vorstösse in St. Gallen und in Städten der Romandie

**St.Galler SP will Bussen für leere
Ladenlokale in der Innenstadt prüfen**



Druck auf Mietpreise

erhöhte Lebensfähigkeit bestehender Läden,
Chancen für neue Ladenformate...

→ weniger Leerstände



Abgabe ersetzt Strategiesuche nicht. Sie kann
sie unter Umständen verhindern oder vertagen
und zum Nichtstun verleiten....

Politische Vorstösse
**Lenkungsabgabe auf
Ladenleerständen?**

Vollzugsprobleme: Wann
ist etwas ein Leerstand?



Nicht jede
Nutzung trägt
zu einer
Belebung bei.



EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio



Biel - Bienne

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit