Zeitschrift: NIKE-Bulletin
Herausgeber: Nationale Informationsstelle für Kulturgüter-Erhaltung
Band: 27 (2012)
Heft: 4

Artikel: Welche Zukunft für Altstädte und Ortszentren?
Autor: Haag, Heidi
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-727044

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: 15.07.2025

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

Welche Zukunft für Altstädte und Ortszentren?

Von Heidi Haag

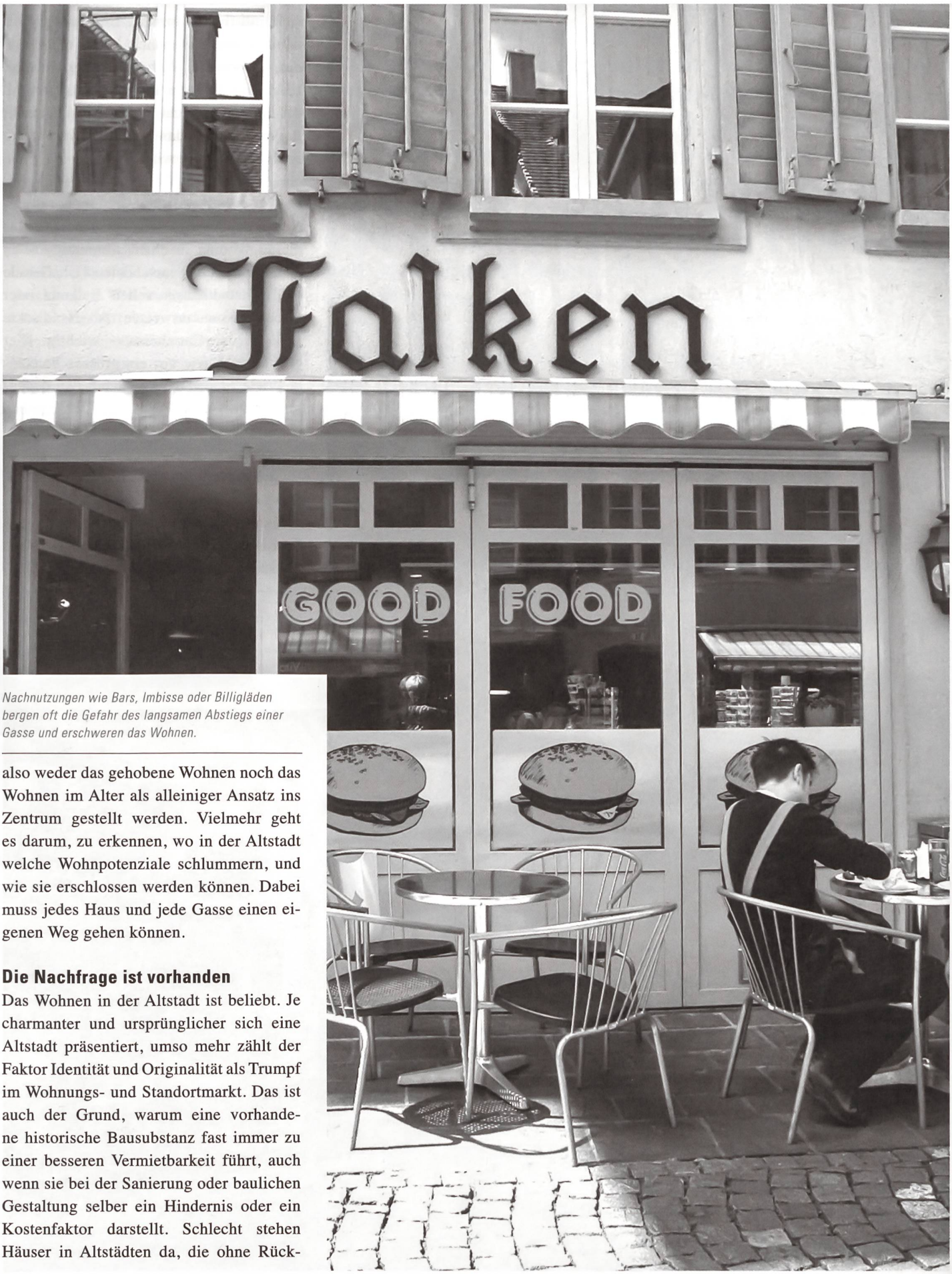
Viele Zentren kleinerer und mittlerer Städte erfahren zurzeit einen tiefgreifenden Strukturwandel. Dieser Wandel hat Auswirkungen auf die gesamte Stadt- und Gemeindeentwicklung und erfordert ein aktives Vorgehen der betroffenen Gemeinden. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN unterstützt mit ihrem Netzwerk Altstadt die Städte und Gemeinden bei der Weiterentwicklung ihrer Ortszentren. Im Folgenden sollen die Idee und die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt vorgestellt und ein kurzer Einblick in das sich im Aufbau befindende Beratungszentrum Siedlungsentwicklung gegeben werden.

Das Netzwerk Altstadt ist eine Schweizerische Kompetenzplattform rund um Altstadtfragen. Es beschäftigt sich vor allem mit den Folgen des Strukturwandels in kleineren und mittleren Städten. Mit dem Rückgang des Einzelhandels brechen die Erträge auf den Ladenflächen ein. Dem Hauseigentümer fehlt das Geld für den Unterhalt und allfällige Anpassungen an das neue Marktumfeld. Eine zusätzliche Gefahr lauert in den Nachnutzungen, die anstelle des bisherigen Ladens ins Erdgeschoss einziehen. Oft ist der Eigentümer in seiner Not versucht, jedes Angebot anzunehmen, was zum bekannten Bild von gesichtslosen, austauschbaren Stadtbildern führt. Damit verschlimmert sich das Problem. Die Geschäftslage wird weiter abgewertet und die Wohnungen, die den Hauptteil der Rendite liefern sollten, verlieren an Wert.

Stabilisierung dank der Aufwertung des Wohnens

Das Netzwerk Altstadt hat sich zum Ziel gesetzt, dieser Entwertungsspirale entgegenzuwirken. Es soll frühzeitig mit den Städten und den Eigentümern nach Wegen gesucht werden, wie es nicht zu einem Ausverkauf der Innenstädte kommen muss. Dabei spielt das Wohnen oft die zentrale Rolle. Umfragen zeigen, dass die Erträge aus den Wohnungen in der Altstadt praktisch stabil bleiben oder gar ansteigen, während die Mieten auf den Ladenflächen mehrheitlich sinken. Das Wohnen ist also in der Lage, einen wesentlichen Beitrag in dieser instabilen Situation zu leisten und teilweise auch die Läden von den Mieten zu entlasten, um deren Überleben zu erleichtern.

Das Lebendige an den Altstädten ist ihre Nutzungsmischung und ihre Buntheit an Bewohnern und Lebensstilen. Es soll



Nachnutzungen wie Bars, Imbisse oder Billigläden bergen oft die Gefahr des langsamen Abstiegs einer Gasse und erschweren das Wohnen.

also weder das gehobene Wohnen noch das Wohnen im Alter als alleiniger Ansatz ins Zentrum gestellt werden. Vielmehr geht es darum, zu erkennen, wo in der Altstadt welche Wohnpotenziale schlummern, und wie sie erschlossen werden können. Dabei muss jedes Haus und jede Gasse einen eigenen Weg gehen können.

Die Nachfrage ist vorhanden

Das Wohnen in der Altstadt ist beliebt. Je charmanter und ursprünglicher sich eine Altstadt präsentiert, umso mehr zählt der Faktor Identität und Originalität als Trumpf im Wohnungs- und Standortmarkt. Das ist auch der Grund, warum eine vorhandene historische Bausubstanz fast immer zu einer besseren Vermietbarkeit führt, auch wenn sie bei der Sanierung oder baulichen Gestaltung selber ein Hindernis oder ein Kostenfaktor darstellt. Schlecht stehen Häuser in Altstädten da, die ohne Rück-

sicht auf ihre historische Substanz saniert wurden und sich innen kaum mehr von einer modernen Wohnung unterscheiden. Hier wird sich ein Interessent fragen, ob das Minus an Licht, Garten, Balkon oder Parkplatz durch das Leben in der Altstadt noch aufgewogen wird.

Faktor Aussenraum

Neben der Ausstrahlung des Hauses ist es die Einbettung in einen stimmungsvollen Aussenraum, der entscheidend ist. Gerade weil Altstadthäuser selten Balkone oder Dachterrassen aufweisen, ist das direkte Umfeld als «Gartenersatz» wichtig. Hier gibt es nach wie vor ein grosses Potenzial. Viele Städte unterschätzen die Bedeutung von Gassen mit einer wohnlichen Ausstrahlung. Diese sind nicht nur für die Bewohnenden attraktiv, sondern bieten auch für Besucher eine interessante Stimmungswelt, selbst wenn es dort nichts zu kaufen gibt. Pflanzentöpfe, Spielzeug oder Sitzplätze können einer ansonsten leeren Gasse einen einladenden Charakter geben.

Der Ladenleerstand in den kleineren und mittleren Zentren zwingt zu Lösungen, die tiefer greifen als reines Stadtmarketing. Es geht um eine Neuausrichtung der Nutzung. Dem Wohnen kommt dabei eine zentrale Rolle zu.

Werkzeuge von Netzwerk Altstadt

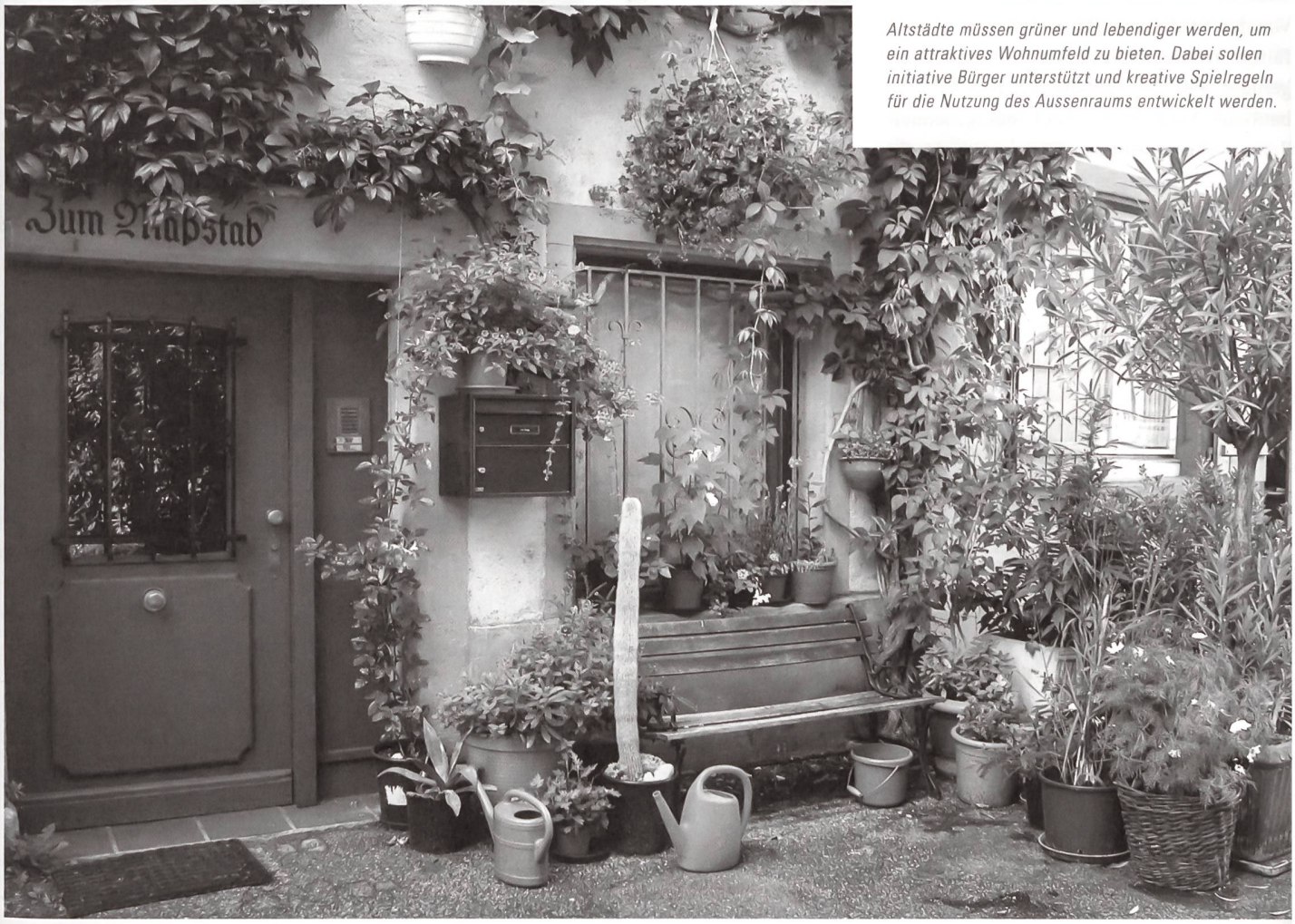
Netzwerk Altstadt bietet interessierten Städten vier Werkzeuge an, um sich mit ihrer Zukunft aktiv auseinanderzusetzen. Zum Einen sollen damit Erkenntnisse für die Planung und Stadtentwicklung gewonnen werden, zum Anderen soll ein Dialogprozess mit den Eigentümern und Akteuren initiiert werden.

- Stadtanalyse: Die Stadtanalyse bietet eine Aussensicht auf die Situation einer Altstadt und die zu erwartenden Entwicklungen. Blickwinkel ist die Dynamik des Strukturwandels mit seinen Verschiebungen bei den Ertragsmöglichkeiten der Häuser.
- Nutzungsstrategie: Als Fortsetzung und Konkretisierung der Stadtanalyse kommt die Nutzungsstrategie zum Zuge. Sie zeigt auf, wo welche Nutzungen möglich sind, oder mit welchen Massnahmen diese gestützt werden können. Dabei wird der Fokus sowohl auf die Ladennutzung, als auch auf die Wohnnutzung gelegt. Um dem Prozess eine direkte Wirkung zu verleihen, werden Hauseigentümer und Geschäftstreibende mit in die Arbeit einbezogen und zu Akteuren gemacht.
- Gassenclub: Der Gassenclub vereinigt die Eigentümer eines Gassenzuges. Ziel ist das Erarbeiten einer gemeinsamen Entwicklungsperspektive und das Erreichen von Investitionssicherheit für alle Beteiligten. Je konkreter die Eigentümer wissen, wohin die Reise mit ihren Häusern gehen soll, umso eher kann die Stadt die passenden Rahmenbedingungen und Hilfestellungen dazu bieten.
- Haus-Analyse: Mit der Haus-Analyse wird einem Hauseigentümer eine Entscheidungsgrundlage für sein Haus geboten. Das standardisierte Beurteilungswerkzeug zeigt nötige Investitionen auf und bietet eine neue Nutzungsperspektive samt Kosten-Nutzen Rechnung.

Beispiel Delémont: Stadtanalyse und Nutzungsstrategie

Das historische Zentrum von Delémont erlebt wie viele mittelgrosse Städte der Schweiz seit etwa 30 Jahren einen tiefgründigen Strukturwandel: Kleinere Läden verschwinden aufgrund der Konkurrenz von Einkaufszentren, leere Schaufenster erscheinen im Strassenbild, viele Häuser werden schlecht unterhalten und die Bevölkerung nimmt ab. Auf der Suche nach Massnahmen um diese Abwärtsspirale zu brechen, beschloss der Stadtrat, mit Unterstützung von Netzwerk Altstadt Lösungswege zu erarbeiten. In einem ersten Schritt erarbeitete das Netzwerk eine Stadtanalyse und baute diese nach Umfragen und Workshops mit Eigentümern und Geschäftsinhabern zu einer Nutzungsstrategie aus.

Die Stadtanalyse ergab, dass Delémont verglichen mit andern Städten wirtschaftlich gut aufgestellt ist und über ein recht breites Dienstleistungs- und Kulturangebot verfügt. Als nachteilig beurteilt wird die Trennung der Altstadt vom Bahnhofsquartier mit seinem reichhaltigen und zeitgemässen Ladenangebot. Da die Rückkehr der traditionellen Geschäfte in die Altstadt unwahrscheinlich ist, könnte die Ansied-



Altstädte müssen grüner und lebendiger werden, um ein attraktives Wohnumfeld zu bieten. Dabei sollen initiative Bürger unterstützt und kreative Spielregeln für die Nutzung des Aussenraums entwickelt werden.

lung von sogenannten «Paraläden» (Galerien, Handwerk, Trödler etc.) unterstützt werden, damit die Kunden den Weg vom Bahnhofquartier in die Altstadt auf sich nehmen. Diese Art Geschäfte passt gut in die Altstädte, ist aber auf günstige Mietkonditionen angewiesen. Ein grosses Potenzial wird zudem in der Aufwertung der Wohnnutzung geortet, die heute noch an vielen Orten mit Lärmimmissionen durch Freizeitnutzungen in Konflikt steht. Die Ergebnisse der Nutzungsstrategie werden der Bevölkerung Mitte 2012 präsentiert werden.

Informationen: www.delemont.ch > Administration > Urbanisme, environnement, travaux publics > Vieille Ville, démarche participative

Beispiel Triboltingen: Beratung von Gemeinden in ihrer Siedlungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum und die zunehmenden Ansprüche an den Raum, die wachsende Mobilität sowie der sich verschärfende Standortwettbewerb verlangen von den Städten und Gemeinden eine sorgfältige Weiterentwicklung ihrer Siedlungsgebiete. Für die nachdrücklich geforderte bauliche Verdichtung sind massgeschneiderte, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Lösungen notwendig. Die VLP-ASPAN baut zurzeit ein Beratungszentrum Siedlungsentwicklung auf, das Städten und Gemeinden als Anlaufstelle für Fragen der Verdichtung, Zentrumsplanung oder Gebietssanierung dienen sowie diese in der Förderung ihrer Siedlungsqualität unterstützen kann. Eine Datenbank mit Best Practice Beispielen, wird bei der Suche nach erfolgversprechenden Lösungen helfen.

Auch in einem als schützenswert eingestuften Ortsbild wie Triboltingen (TG) müssen Veränderungen möglich sein. Ein breiter Fokus auf den Dorfkern als Ganzes und konkret auf den Strassenraum ist Voraussetzung für eine sorgfältige Planung.

Kleine Läden können oft nur überleben, wenn ihnen ein sehr günstiger Mietzins geboten wird. Umgekehrt profitiert das ganze Haus von einem «Farbtupfer» im Erdgeschoss.

Im Dorfkern von Triboltingen (TG) stehen bauliche Veränderungen an. Der gesamte Ortskern ist im ISOS inventarisiert als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Ein Augenschein ergab, dass sich das Strassendorf durch regionaltypische Fachwerkbauten auszeichnet. Die Eigentümer von vier bis sechs teils geschützten Bauten wollen diese renovieren oder abreissen und verdichtet wieder aufbauen. Der Gemeinderat will tätig werden, bevor die ersten Baugesuche eingehen. Deshalb wandte er sich an die VLP-ASPAN. Man suchte keinen architektonischen oder städtebaulichen Ratschlag sondern Vorschläge, wie vorgegangen werden kann, um auch nach den Eingriffen ein qualitätsvolles Ortsbild zu wahren.

Auch in einem als schützenswert eingestuften Ortsbild sollen Veränderungen und bauliche Verdichtung möglich sein. Diese müssen jedoch mit Sorgfalt vorbereitet und realisiert werden. Die Hauptaufgabe der VLP-ASPAN bestand darin, Prozesse aufzuzeigen, die eine Betrachtung über die einzelnen Parzellen hinaus ermöglichen. Das heisst, den Fokus auf den Dorfkern als Ganzes und auch auf den Strassenraum zu richten. Es wurden zwei Verfahren vorgeschlagen und gemeinsam mit dem Gemeinderat diskutiert: eine kooperative Testplanung sowie eine Machbarkeitsstudie. Die Testplanung weitet den Fokus auf einen grösseren Perimeter aus, untersucht mehr Themenbereiche, involviert mehr Akteure und ist deshalb in jeder Hinsicht aufwändiger als die Machbarkeitsstudie. Nach eingehender Prüfung entschied sich der Gemeinderat, in Triboltingen ein Testplanungsverfahren durchzuführen und so die behutsame Weiterentwicklung des Dorfes vorzubereiten.

Wer ist die VLP-ASPAN?

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN versteht sich als Informations- und Diskussionsplattform für Kantone und Gemeinden im Bereich der Raumentwicklung. Sie setzt sich für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein und bietet ihren Mitgliedern unter anderem folgende Dienstleistungen an:

- Auskünfte und Beratungen (kleinere Anfragen kostenlos)
- Regelmässige Publikationen zu aktuellen Fragen der Raumentwicklung
- Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten (Fachtagungen, Kurse)
- Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit

Weitere Informationen unter www.vlp-aspan.ch
Netzwerk Altstadt online: www.netzwerk-altstadt.ch informiert ausführlich über die Instrumente und Arbeitsweise von Netzwerk Altstadt.

Résumé

Afin d'aider les villes et les communes à gérer le développement de leurs centres, l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN) a créé le Réseau vieille ville. Ce réseau suisse d'échange de compétences s'occupe surtout des conséquences des mutations structurelles dans les villes petites et moyennes. Le recul du commerce de détail entraîne un effondrement du rendement des surfaces commerciales; or, les affectations de substitution sur lesquelles les propriétaires se rabattent conduisent souvent à une homogénéisation des rez-de-chaussée qui engendre des physionomies urbaines anonymes et interchangeables. Le Réseau vieille ville a pour objectif de lutter contre cette spirale de la dépréciation. Dans ce contexte, l'habitat joue souvent un rôle essentiel. Des enquêtes ont montré que dans les vieilles villes, les revenus locatifs des habitations demeurent pratiquement stables, tandis que ceux des surfaces commerciales sont généralement en baisse.

Il convient donc d'identifier, dans les vieux quartiers, les potentiels inexploités de surfaces habitables et de trouver comment les mettre en valeur. Le Réseau vieille ville propose à cet effet quatre instruments, qui doivent, d'une part, fournir des informations utiles à l'aménagement du territoire et au développement urbain et, d'autre part, aider à nouer un dialogue avec les propriétaires immobiliers et les autres personnes concernées. Ces quatre instruments sont l'analyse de la ville en question, la stratégie d'utilisation, le club de rue et l'analyse d'immeuble. L'analyse de la ville apporte un regard extérieur sur la situation d'une vieille ville et sur ses perspectives de développement. Son prolongement logique et sa concrétisation consiste à élaborer une stratégie d'utilisation, qui doit mettre en évidence les espaces pouvant être nouvellement utilisés et les mesures susceptibles de favoriser ces nouvelles affectations. Quant au club de rue, il réunit les propriétaires et les habitants d'un quartier, afin de permettre l'élaboration d'une stratégie de développement commune et la garantie d'une sécurité des investissements pour toutes les parties concernées. Enfin, l'analyse d'immeuble fournit au propriétaire des informations qui l'aideront à prendre des décisions judicieuses pour l'avenir de son bâtiment.