

# Was sind Zentren? Wie sind Zentren heute? Wie sollen Zentren sein? Wo sollen Zentren entstehen?

Autor(en): **Wienke, Uwe**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **60 (1973)**

Heft 5: **Einkaufszentren**

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-87543>

## **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.



Was sind **Zentren**?  
 Wie sind **Zentren** heute?  
 Wie sollen **Zentren** sein?  
 Wo sollen **Zentren** entstehen?

Von Uwe Wienke  
 Fotos: Leonardo Bezzola



**Was ist ein Zentrum ?**

\* Ein Zentrum ist ein Ort der Kommunikation, des Austauschs, des Marktes. Es ist die räumliche Zusammenfassung der dazu notwendigen Gebäude und Anlagen in einem Gebiet, das vom Fußgänger bequem durchmessen werden kann. Traditionelle Zentren sind die Innenstädte.



Un centre est un lieu de communication, d'échanges et de marché. C'est la réunion, dans l'espace, des bâtiments et installations nécessaires à la réalisation de ces buts dans un domaine qui peut être franchi aisément par un piéton. Les centres traditionnels sont constitués par les noyaux de villes.

A centre is a locus of communication, exchange of ideas, buying and selling. It is the spatial concentration of the buildings and installations required for these purposes within an area that can be comfortably walked through. The down-town areas of our cities are our traditional centres.

**Derzeitige Entwicklung**

\* Innenstädte verlieren als Zentren ihren Reiz durch die Abwanderung von Einwohnern, Geschäften und Kleingewerbebetrieben, ihre begrenzte Aufnahmefähigkeit für den privaten Verkehr und durch die Ansiedlung von tertiären Verwaltungsbetrieben. Aus Innenstädten werden Cities.





Les noyaux citadins perdent leur attrait comme centre par suite de l'émigration des habitants, commerces et entreprises artisanales, des possibilités limitées offertes au trafic privé et de leur colonisation par des dépendances de l'administration. Les noyaux citadins deviennent des «cities».

The old down-town areas are losing their attractiveness as centres owing to the exodus of residents, businesses and small workshops, their limited capacity to absorb private motor traffic and the establishment of administrative offices. The old down-town areas are becoming "Cities".

\* In den älteren Wohnquartieren verschwinden die kleinen Lebensmittel-läden; an ihre Stelle treten Quartierzentren mit einem Supermarkt als Attraktivitätspol.



Dans les anciens quartiers d'habitations, les petits magasins d'alimentation disparaissent; des centres de quartiers avec un supermarché les remplacent comme pôles d'attractions.

In the older residential districts the small food stores are disappearing; in their place there are emerging neighbourhood centres with a supermarket as chief point of attraction.

\* Quartierzentren entstehen auch in den neuen Wohngebieten am Stadtrand und in den Vororten von Stadtglomerationen. Der Detailhandel folgt der Wohnbevölkerung



Des centres de quartiers naissent également dans les zones modernes en bordure de ville et en banlieue. Le commerce de détail suit l'émigration.

Neighbourhood centres are also rising in the new residential areas on the urban periphery and in the suburbs. The retail trade is following the population.

\* Neben den Quartierzentren entstehen Grosseinkaufszentren wie Shopping Center und Verbrauchermärkte auf der «grünen Wiese», an den verkehrsgünstigsten Punkten des regionalen Strassennetzes. Sie dienen vorwiegend dem Massenkonsum und dem motorisierten Konsumenten.



A côté des centres de quartiers se créent des grands magasins tels que «shopping centers» et grands marchés d'alimentation en rase campagne, au voisinage de nœuds de communications routiers régionaux. Ils desservent, en premier lieu, la consommation de masses et les acheteurs motorisés.

Next to the neighbourhood centres there are appearing big-scale retail complexes such as shopping centres and out-of-town consumers' markets at strategic traffic points. They mainly serve the needs of mass consumption and motorized customers.

\* Die entstehenden Zentren beschränken sich meist nur auf einzelne Funktionen. Es gibt Einkaufszentren, Freizeitzentren, Verwaltungszentren, Kulturzentren usw. Sie vervollständigen die Aufsplitterung des täglichen Lebens in zeitlich und räumlich voneinander getrennte Funktionen. Doch fehlen auch nicht Versuche, die dieser Aufsplitterung entgegen-treten wollen.

Les centres créés se contentent généralement de remplir quelques fonctions seulement. Il y a des centres d'achats, des centres de loisirs, des centres administratifs, des centres culturels, etc. Ils complètent l'effritement de la vie quotidienne en diverses fonctions séparées les unes des autres chronologiquement et localement.

The centres being created are mostly restricted to individual functions only. There are shopping centres, leisure centres, administrative centres, cultural centres, etc. They complete the splitting up of daily life into temporally spatially separated functions.

\* Die Entstehung von neuen Zentren verläuft teils geplant, weitgehend aber ungeplant. Vielfach ist weder die Entstehung der Zentren miteinander koordiniert, noch befindet sie sich in Übereinstimmung mit der bevölkerungsmässigen Entwicklung der Gemeinden. Planerische Ordnungsvorstellungen sind oft nicht vorhanden oder gehen an den tatsächlichen Bedürfnissen vorbei oder lassen sich nicht durchsetzen.

La naissance de nouveaux centres se fait, en partie, selon un plan, mais le plus souvent anarchiquement. Souvent, la création de plusieurs centres n'est ni coordonnée ni ne répond au développement démographique des communautés d'une région.

The creation of new centres is in part planned, in part unplanned. In many cases the centres are not coordinated together and are not in harmony with the population trend of the given community.

### Folgen der Entwicklung

\* Das Zentrumserlebnis reduziert sich mehr und mehr auf Einkaufs- oder Freizeiterlebnisse, kulturelle Anlässe usw., die kaum noch eine Verbindung miteinander haben. Zufällige Begegnungen und spontane Kommunikation werden durch diese Trennung immer mehr ausgeschlossen. Die Trennung in kommerzielle und nichtkommerzielle Zentren trägt dazu bei, die Gegensätze ihrer unterschiedlichen Benutzerkreise zu verstärken.

La vie du centre se résume de plus en plus à des événements destinés à satisfaire les besoins d'achats, de détente et culturels sans aucun lien entre eux. Des rencontres fortuites et la communication spontanée entre connaissances sont de plus en plus exclues par cette séparation.

The function of the centre is becoming reduced increasingly to shopping, leisure and cultural experiences, etc., which hardly have any connection with one another. Chance encounters and spontaneous communication are becoming increasingly excluded.

\* Die Zentren sind entsprechend ihrer Monofunktionalität nur zu bestimmten Zeiten belebt:

- Einkaufszentren während der Geschäftszeit,
- Freizeitzentren am Abend und am Wochenende,
- Verwaltungszentren in den Mittagspausen und kurz nach Feierabend.





Ausserhalb dieser Zeiten werden sie kaum von jemandem aufgesucht, um so weniger auch, je weiter sie von den Wohnsiedlungen entfernt sind.



Conséquence de leur monofonctionnalité, les centres ne sont animés que pendant certaines heures de la journée: les centres de loisirs le soir et en fin de semaine, les centres administratifs durant la pause de midi et le soir, immédiatement après la fermeture des bureaux, les centres d'achats au moment des emplettes. En dehors de ces heures l'affluence est à peu près nulle et d'autant moindre qu'ils sont plus éloignés de colonies habitées.

The centres, owing to their single function, are crowded only at certain times: shopping centers during business hours, leisure centres in the evenings and on week-ends, office complexes in the lunch breaks and just after closing time. Outside these hours they are scarcely visited by anyone, especially if they are located far from population concentrations.

\* Der Konsument benützt sein Auto zum Einkaufen nicht nur weil es bequemer ist, sondern weil er zunehmend nur noch per Auto die Einkaufszentren erreicht. Nichtautobesitzer werden so benachteiligt und der Autoverkehr gefördert. Insbesondere die Bevölkerung in schwach besiedelten Gebieten und kleineren Orten bleibt unterversorgt und ist immer mehr auf das Auto angewiesen.

Le consommateur utilise sa voiture pour effectuer ses achats non pas parce que c'est plus commode mais parce que, de plus en plus, le centre ne peut être raisonnablement ralié que par ce mode de transport. Ceux qui ne possèdent pas de voiture sont ainsi défavorisés et le trafic automobile est accru. En particulier les habitants de régions à faible densité de population et à petites localités sont pauvrement ravitaillés et dépendent toujours plus de l'automobile.

The customer uses his car for going shopping not only because it is more convenient, but because it is increasingly a fact that a car is the only means of getting to such centres. People without cars are thus neglected and motor traffic is encouraged. In particular, the population in thinly settled areas and smaller places remains un-served and is becoming increasingly dependent on the car.

\* Der Landverbrauch steigt. Der weitaus grösste Teil der Grundstücke von grossflächigen Einkaufszentren wird vom Autoverkehr beansprucht. Da innerhalb der bestehenden Besiedlung und Zonenpläne immer seltener entsprechend grosse Grundstücke zu finden sind, müssen grosse zusammenhängende Landflächen zusätzlich eingezont werden.

La surface de lotissement s'accroît. De loin la majeure partie de l'emplacement utilisé par des centres d'achats à grande surface est réservée au trafic automobile. Etant donné qu'il est toujours plus rare de trouver des terrains à bâtir de la superficie nécessaire à l'intérieur des zones habitées existantes et projetées, il faut insérer des terrains supplémentaires compacts dans les zones à bâtir.

There is a rise in land consumption. By far the greatest part of the sites of large-scale shopping centres is taken up by motor traffic. Since large sites are more and more difficult to find within the existing built-up areas and zoning plans, large contiguous areas have to be included in zoning plans.

\* Die unkoordinierte Errichtung neuer grossflächiger Einkaufszentren führt zu einem Überangebot an Detailhandelsfläche, nicht selten an völlig unzuweckmässigen Orten. Die gleiche Ursache bringt Konkurrenzverhältnisse hervor, die zur ständigen Expansion treiben. Weil ein neues Zentrum entsteht, muss das alte vergrössern, um seine Marktstellung zu verteidigen. Nicht selten werden von der Konkurrenz der grossen Shopping Center und Verbrauchermärkte die ebenfalls neuen Quartierzentren in der Umgebung betroffen.



L'érection désordonnée de centres d'achats importants conduit à une pléthore de superficie réservée au commerce de détail située, le plus souvent, en des endroits totalement impropres. Les mêmes causes engendrent un jeu de concurrence qui pousse à une expansion constante. Puisqu'un nouveau centre est créé, il faut agrandir l'ancien, afin de défendre ses positions.

The uncoordinated construction of large-scale new shopping centres leads to oversupply of retail trading area, often enough in wholly inappropriate places. The same cause brings about competitive situations leading to constant expansion. Because a new centre is created, the old one has to be expanded in order to hold its share of the market.

### Was ist zu tun ?

\* In allen Zentren müssen kommerzielle neben nichtkommerziellen, öffentliche neben privaten Einrichtungen bestehen. Die Zentren müssen sowohl dem Einkaufen als auch den Freizeitaktivitäten und kulturellen Anlässen dienen. Nach Möglichkeit müssen sie <rund um die Uhr> benutzbar sein.

Des institutions à but commercial et non commercial, d'ordre privé et public, doivent cohabiter dans tous les centres. Ces derniers ont aussi bien à satisfaire les besoins en approvisionnement qu'à meubler les loisirs et servir de cadre à des manifestations culturelles.

In all centres there ought to be commercial premises next to non-commercial ones, public next to private installations. Centres ought to serve both shopping and leisure and cultural needs.

\* Die Zentren müssen entsprechend den Bedürfnissen ihrer Benutzer für diese erreichbar sein:

- für tägliche Bedürfnisse zu Fuss,
- für periodische Bedürfnisse in 10 bis 15 Minuten mit einem Verkehrsmittel,
- für aperiodische Bedürfnisse in etwa 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dies setzt das Vorhandensein von drei wesentlichen Zentrumsstufen voraus:

1. Quartierzentren oder Nahbereichszentren
2. Regionale Zentren oder Mittelbereichszentren
3. Überregionale Zentren oder Fernbereichszentren

Les centres doivent être accessibles selon les besoins de leurs utilisateurs: à pied pour qui doit s'y rendre chaque jour; en dix à vingt minutes avec un moyen de locomotion pour qui doit s'y rendre régulièrement; en 30 minutes environ avec un moyen de transport public pour qui doit s'y rendre occasionnellement. Cette condition impose l'existence de centres classés en trois catégories essentielles: 1. Centres de quartier ou desservant la région rapprochée; 2. Centres régionaux ou desservant une zone de moyenne étendue; 3. Centres surrégionaux ou desservant une région étendue.

Centres ought to be accessible in accordance with the needs of their users: for daily requirements, on foot; for periodic requirements, within 10 to 15 minutes via transport; for more irregular requirements, within around 30 minutes via public transport.

This presupposes the existence of three essential types of centre: 1. neighbourhood centres or nearby centres; 2. regional centres or centres at intermediate distance; 3. supra-regional centres or long-distance centres.

\* Standort und Grösse der Zentren müssen in jedem Fall aufeinander abgestimmt werden:

**Nahbereichszentren** dienen vor allem den täglichen Bedürfnissen der Bevölkerung eines Quartiers oder einer kleinen Gemeinde.

**Mittelbereichszentren** versorgen die Bevölkerung mehrerer Gemeinden mit Massengütern und dienen vor allem periodischen Bedürfnissen. Für ihre unmittelbar benachbarte Bevölkerung sind sie zugleich Quartierzentrum.

**Fernbereichszentren** sind in erster Linie die bestehenden Grossstadtkentern mit ihrem vollständigen Angebot an kommerziellen und nichtkommerziellen Dienstleistungseinrichtungen. Auch sie sind zugleich Quartierzentrum für die ansässige Bevölkerung.

Emplacements et dimensions du centre doivent, en tout cas, être accordés l'un à l'autre: **les centres à rayon d'action rapproché** servent, avant tout, à couvrir les besoins de la population d'un quartier ou d'une petite communauté. **Les centres desservant une région de moyenne étendue** ravitaillent plusieurs communautés en biens de grande consommation et satisfont les besoins périodiques. **Les centres desservant une région étendue** sont, en premier lieu, ceux existant dans les grandes villes avec leur assortiment complet de marchandise et de services non commerciaux.

Location and size of the centres ought to be coordinated in every case: **neighbourhood centres** serve mainly daily requirements of a neighbourhood or a small community. **Regional centres** supply the population of several communities with bulk goods and serve mainly periodic requirements. **Supra-regional centres** are in the first instance the already existing centres of big cities with their complete offer of commercial and non-commercial service installations.



\* Die bestehenden Orts- und Stadtzentren müssen als erstes in den Zentrums-konzeptionen berücksichtigt werden. Erst in zweiter Linie und nur zusammen mit neuen Gross-siedlungen dürfen neue Zentren geschaffen werden. Grossstadtzentren können vom Auto-verkehr entlastet werden, wenn Mittelbe-reichszentren in einiger Entfernung von ihnen die Versorgung der Agglomerationsbewohner mit Massengütern übernehmen. Der damit ver-bundene Attraktivitätsverlust kann zum Bei-spiel durch ein verstärktes Freizeitangebot wieder wettgemacht werden.

Les centres locaux et citadins existants doivent être pris d'abord en considération lors de l'établissement d'une conception de centres. Le trafic automobile peut être détourné de l'intérieur des grandes villes par l'établissement, à peu de distance, de centres de ravi-taillement à rayon d'action rapproché qui se chargent de fournir les habitants en biens de grande consom-mation.

The existing urban centres ought to be considered first in conceptions of centres. Only later and only in combination with new large agglomerations new centres ought to be created. Big-city centres can be relieved of motor traffic, if regional centres at some distance from them take over the supply of residents of agglomerations with bulk consumption goods.



\* Die Zentren sind untereinander und mit den Wohnsiedlungen durch gute öffent-liche Verkehrslinien zu verbinden. Innerhalb der Zentren selbst bewegt sich nur der Fuss-gänger. Nah- und Mittelbereichszentren müs-sen auf jeden Fall über ein ausreichendes Park-platzangebot verfügen.

Les centres d'achats doivent être reliés entre eux et aux zones habitées par des lignes de transports publics bien desservies. A l'intérieur du centre lui-même, seul le piéton se déplace. Les centres d'achats de zones rapprochées ou desservant une zone de moyenne importance doivent, en tout cas disposer de places de parcage suffisantes.







Centres have to be interconnected with one another and with residential areas by means of good public transport facilities. Within the centres themselves only the pedestrian circulates. Neighbourhood and regional centres ought in any case to have a sufficient number of parking sites.

✱ Die Zentren sind mit Wohnungen und Büroarbeitsplätzen zu ergänzen. Sie sind städtebaulich mit den angrenzenden Wohn- und Gewerbebezonen zu verbinden, so dass attraktive Fussgängerwege zum Zentrum entstehen. Parkplatzlandschaften müssen vermieden werden.



Les centres d'achats doivent disposer de logements et de locaux pour des bureaux. Ils doivent être reliés urbainement avec la zone habitée ou industrielle voisine et disposer de chemins incitant à la promenade. Il faut éviter d'offrir à la vue le paysage désolant des grands parkings.

Centres have to be supplemented by housing and office premises. They are to be integrated with the adjoining residential and industrial zones, so that attractive pedestrian routes can be created leading to the centre. Vast parking areas should be avoided.

### Förderung der Integration von Zentren

Seitens der Orts- und Regionalplanung können verschiedene Massnahmen ergriffen werden, um die Entstehung von Zentren in der vorher skizzierten Form zu fördern. In der Regel müssen mehrere Massnahmen miteinander verbunden werden, um das gewünschte Ergebnis zu erzielen.

✱ In den Siedlungsplänen müssen richtungweisende Angaben über zweckmässige Standorte und Grössen der Zentren gemacht werden. Dabei sind die sozio-ökonomischen Verhältnisse in den Einzugsgebieten zu berücksichtigen. Damit erhält auch der private Detailhandel Anhaltspunkte für seine Investitionen. Doppelspurigkeiten und Kapitalverschleiss lassen sich ebenfalls dadurch in Grenzen halten.

Les plans de nouvelles zones habitables doivent contenir des indications sur les emplacements et dimensions judicieux des centres d'achats. Les conditions socio-économiques de la région à desservir doivent, naturellement, être prises en considération. De cette façon, le commerce de détail privé dispose des éléments nécessaires à la définition de ses investissements. Des actions à double et le gaspillage de capital peuvent être ainsi également maintenus dans des limites raisonnables.

In housing project plans the most suitable sites and dimensions for centres ought to be indicated in a general way. The socio-economic circumstances in the shopping areas should be taken into consideration in this connection. In this way, private retailers also receive orientation for their investments. Duplications and wasted investments can also be kept within limits in this way.

✱ Der Ausbau oder die Errichtung von Zentren an den in den Richtplänen ausgewiesenen Standorten und in der vorgesehenen Form sind zu fördern und zu erleichtern. Stimulierende Massnahmen können sein:

- Sicherung der notwendigen Grundstücke durch die Gemeinden.
- Beteiligung des Staates an den Infrastrukturkosten für die Erschliessung.
- Nutzungserhöhung bei der Einhaltung der in den Plänen geforderten Auflagen hinsichtlich der Multifunktionalität.
- Gemischte Investitionen des Staates und der Privatwirtschaft bei der Errichtung der Zentren sichern dem Staat die Mitsprache auch beim Betrieb der Zentren.
- Genehmigung des Abendverkaufs.

L'agrandissement ou l'érection de centres d'achats aux emplacements et dans la forme prévue sont à encourager et à faciliter. Des mesures stimulatrices peuvent être: garantie par les communes que les terrains nécessaires sont réservés; participation de l'Etat aux frais d'établissement de l'infrastructure pour



l'intégration dans la région; augmentation de l'utilisation par le maintien des obligations prévues dans les plans et relatives à la multifonctionnalité; des investissements mixtes de l'Etat et de l'économie privée lors de l'érection de centres confèrent à l'Etat un droit de codécision dans l'exploitation de ces derniers; autorisation de la vente nocturne.

The expansion or the construction of centres at the sites indicated in the plans is to be promoted and facilitated. The following can be favourable measures: Securing of the required sites by the local authorities; participation of the state in the infrastructure costs for development; increase in utility with maintenance of required multi-functionality; combined investments by the state and the private sector in the construction of centres secures the state a right to share in the management of centres; approval of evening opening hours.

✱ Zusammen mit den fördernden Massnahmen sind Massnahmen zu ergreifen, um die Ansiedlung von grossflächigen Geschäften an unzuweckmässigen Standorten zu verhindern. Dies können sein:

- Zonenpläne mit genauen Nutzungsvorschriften.
- Restriktive Bauauflagen.
- Überbürdung der Infrastrukturkosten auf die privaten Promotoren nach dem Verursacherprinzip.
- Vorschriften bezüglich der Anschlüsse an das öffentliche Strassennetz.

Conjointement aux mesures d'encouragement il faut en prendre d'autres afin d'éviter l'érection de grands commerces en des emplacements mal choisis. Ces mesures peuvent être les suivantes; par exemple: plans zonaux avec prescriptions strictes de l'utilisation; obligations constructives restrictives; mise à charge des promoteurs privés des frais d'établissement de l'infrastructure en vertu du principe: qui commande paie; prescriptions relatives au raccordement au réseau routier public.

Traduction: P. Moine ■

In addition, measures should be taken to prevent the entrance of large-scale stores at unsuitable sites. Such measures can be: zoning plans with precise utilization regulations; restrictive building codes; assignment of infrastructure costs to private promoters; regulations relating to connections to the public road network.

Translation: Dr. J. Hull ■