

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Band:** 102 (2015)  
**Heft:** 11: Dorfgeschichten = Histoire de village = Village stories

**Artikel:** Tausend Quadratmeter : der Grossverteiler bleibt im Dorf  
**Autor:** Kurz, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-584026>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.10.2024

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

# Tausend Quadratmeter

## Der Grossverteiler bleibt im Dorf

Schmitten und Geroldswil: Zwei Gemeinden, die kaum verschiedener sein könnten und doch das gleiche Problem zu lösen haben: Wie kann für die Zukunft ein lebendiges Ortszentrum erhalten werden? Die Wege dazu sind so grundverschieden wie die Gemeinden selbst.

Daniel Kurz

1 Coop soll im Zentrum bleiben, in: *Berner Zeitung*, 20.1.2011

Was ist heutzutage überhaupt ein Dorf? Muss es von Wiesen und Wäldern umgeben sein, oder kann auch eine voll überbaute Agglomerationsgemeinde als Dorf gelten, wenn sie sich selbst so sieht? Gibt es Ober- oder Untergrenzen der Einwohnerzahl? Ist es wie beim Alter – man ist so Dorf, wie man sich fühlt?

Das Wort «Dorf» weckt jedenfalls die Erwartung einer eigenen Identität, überschaubarer Grenzen und bekannter Gesichter auf der Strasse. Zum Dorf gehört aber vor allem auch ein Zentrum, das die Nahversorgung sicherstellt: Läden, ein Restaurant, öffentliche Dienstleistungen. Nur wenn sich der Gang ins Dorf lohnt, ist dieses auch Treffpunkt, bleiben die Dorfbewohnerinnen und -bewohner im Kontakt, kennt und hilft man einander.

Strassencafé Madlen's mit Blick auf die katholische Kirche in Schmitten. Bild: Manfred Schafer

Genügt an kleinen, abgelegenen Orten ein Dorfladen, sind grössere Gemeinden stolz auf ein Zentrum mit einem vielfältigen Angebot. Damit dieses bestehen kann, braucht es den lokalen Grossverteiler, denn dieser sorgt für die kritische Masse und Personenfrequenz – und er benötigt eine gewisse Mindestfläche. Meist ist von rund 1000 Quadratmetern die Rede. Kann die Gemeinde die nicht bieten, droht Abwanderung – zuerst des Grossvertailers, dann der anderen Läden.

### Wettlauf um die Zeit

Schnell musste es gehen! Zweihundert Einwohnerinnen und Einwohner der Freiburger Gemeinde Schmitten waren am 18. Januar 2011 zur Veranstaltung «Dorfzentrum wohin?» geströmt – mehr als an manche Gemeindeversammlung; die meisten sprachen sich gegen einen Neubau für den örtlichen Grossverteiler am Dorfrand aus: «Das Zentrum muss gestärkt werden!», lautete der Tenor, denn in den letzten Jahren hatte an der Dorfstrasse ein Laden nach dem anderen geschlossen: Bäcker, Metzger, Möbelgeschäft.<sup>1</sup> Der Coop ist in Schmitten nicht irgendein Grossverteiler, er ist der Dorfladen schlechthin. Zum neuen Standort, das schien allen klar, würde man nicht zu Fuss gelangen. Doch der anwesende Gemeinderat sah das Problem nicht als seine Sache an.

Schon am nächsten Tag zeigte der Schmittener Architekt Manfred Schafer mit einer Skizze auf, dass ein wesentlich grösserer Coop auch mitten im Dorf Platz finden könnte. Wenige Wochen später hatte sich eine Gruppe von Gewerbetreibenden rund um den ehemaligen *Syndic* und Schreinermeister Josef Boschung zusammengeschlossen, um das Areal der leerstehenden Metzgerei zu ersteigern. Die Bank machte mit, ein zweites Grundstück war leicht zu bekommen und die Besitzer des dritten, zwischen den beiden eingeklemmt, willigten schliesslich auch in einen Verkauf ein. Nur einer wollte zunächst nicht mitmachen: der Grossverteiler – er hielt am bestehenden Projekt fest. Die Gewerbler beschlossen: «Wir bauen. Und wir sind schneller.»

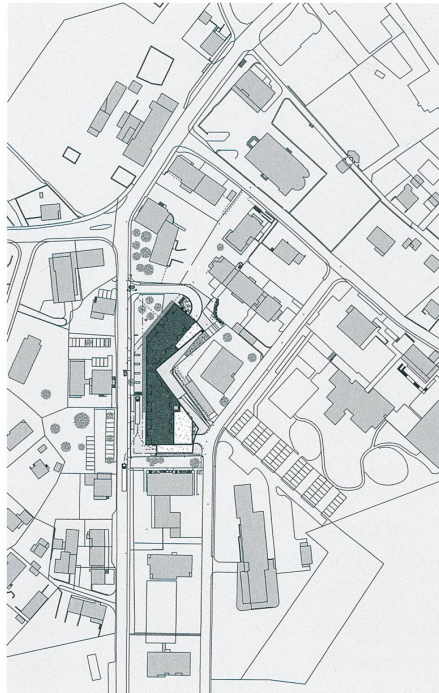
### Schmitten bekommt ein Zentrum

Schmitten liegt mitten im deutschsprachigen Freiburger Sensebezirk, an der Bahnlinie Bern-Lausanne und nicht weit von der Autobahn. Von seinen rund 4000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die Hälfte

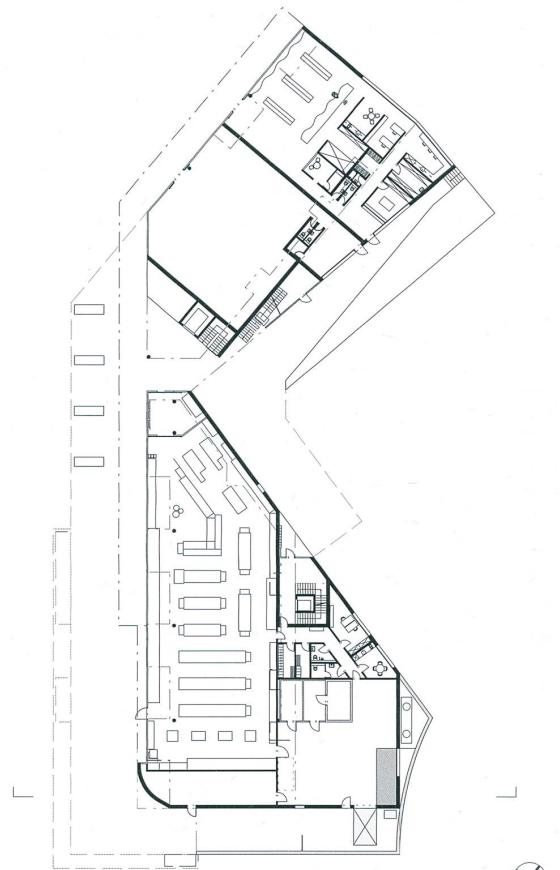


Das auskragende Vordach und ein Stabwerk aus kanadischer Zeder schützen die Privatheit der Wohnungen.  
Bild: Manfred Schafer

**Adresse**  
F. X. Müller-Strasse 7-11  
3174 Schmittlen  
**Bauherrschaft**  
Dorfkern Schmittlen AG  
**Architektur**  
Architekturatelier Schafer, Freiburg  
**Fachplaner**  
Tragwerk: Baeriswyl, Schaller & Partner,  
Düdingen  
Bauphysik: Gartenmann Bern  
HLKS: Basler & Hofmann West, Murten  
Elektroingenieur: Pro-Inel, Freiburg  
Bauleitung: LZ&A Architekten, Freiburg  
**Bausumme**  
CHF 15.2 Mio.  
**Gebäudevolumen SIA 416**  
21000 m<sup>3</sup>  
**Geschossfläche SIA 416**  
6200 m<sup>2</sup>  
**Wärmeerzeugung**  
Wärmepumpe, Erdsonden  
**Chronologie**  
Planung und Bau: 2011-2013

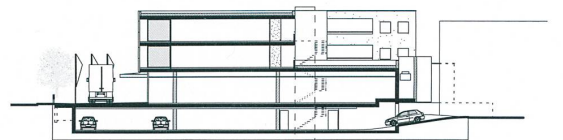


Die geknickte Grundstücksform zwang zum Ideenreichtum. Der Grossverteiler fand im südlichen Bereich Platz, darüber bildet der schmalere Körper der Obergeschosse eine geschlossene Strassenfront.



Erdgeschoss

0 10



Schnitt

2 Die historischen Karten auf [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch) zeigen um 1960 noch fast das gleiche Bild wie um 1850. Nur die Korrektur der mäandrierenden Limmat, die begradigte Landstrasse, der Rückgang der Reben und erste EFH am Hang zeugen vom Wandel.

3 Der freisinnige Gemeindepräsident Theo Quinter war zu seiner Zeit ein bekannter Politiker und Nationalrat.

4 Vgl. u.a. *Bauen + Wohnen* 24–1970, S. 312–314; *Werk* 8–1975, S. 724–732

erst in den letzten 20 Jahren dazugekommen – Schmittengerät in den Sog der Agglomeration. Trotzdem schwächelt auch hier der Detailhandel.

Die neu gegründete Dorfkern Schmitten AG und das Architekturatelier Schafer entwickelten in kürzester Zeit ein Projekt für einen Zentrumsbau mit Läden und 14 Eigentumswohnungen. Vertrauen war vorhanden, Absprachen unter den Gewerbetreibenden wie auch mit der Gemeinde einfach und unbürokratisch möglich. Bald war das Rennen gewonnen und Coop als Mieter ins Projekt eingebunden. Als weitere kamen die Raiffeisenkasse und – ein besonderer Glücksfall – ein Café mit Metzgerei und Bäckerei dazu: «Madlen's» heisst dieser Ort nach seiner Besitzerin.

Die lange Front des Neubaus, verkleidet mit einem offenen Stabwerk aus Zedernholz, markiert nun die Mitte des Dorfs. An ihrem Auftakt knickt sie ab und bildet einen kleinen Platz, wo das Café seine Tische aufstellt. Ein breites Vordach schützt die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, darüber liegen zwei Vollgeschosse mit Eigentumswohnungen, die von der Rückseite her erschlossen sind. Die Dimension des Neubaus ist im kleinteiligen Ortskern durchaus ungewöhnlich, und sein Ausdruck macht keine Anleihen an dörflichen Baustilen. Er fasst den Strassenraum gegenüber dem Gemeindehaus jedoch auf plausible Weise und macht klar: Das Zentrum ist hier! Die Gemeinde nahm die Initiative des Gewerbes dankbar auf und sanierte ihrerseits die Hauptstrasse.

### Geroldswil – Pionier der Ortsplanung

Anders als Schmitten liegt Geroldswil mitten in der Agglomeration Zürich am Sonnenhang des Limmattals, mit Blick über dessen Verkehrsanlagen, Industrie und Fachmärkte. Die Gemeinde zählt 4 800 Einwohnerinnen und Einwohner, ihre Flächen sind praktisch voll überbaut. Dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern verdankt sich ein günstiger Steuerfuss. Geroldswils ganz besonderer Stolz ist sein Dorfzentrum, das ein überdurchschnittliches Ladenangebot bereit hält und als eines der ersten in der Schweiz schon in den 1960er Jahren geplant wurde.

Damals war Geroldswil noch eine fast vollkommene ländliche Gemeinde, 1955 zählte man 380 Einwohner.<sup>2</sup> Doch ein weitblickender Gemeindepräsident<sup>3</sup> sorgte frühzeitig für eine planmässige Entwicklung: Unterhalb des leicht erhöht am Hang liegenden Dorfkerns erwarb die Gemeinde im Rah-

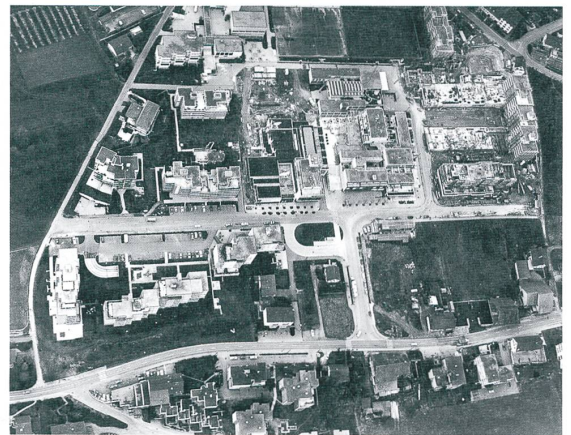
men einer vorausschauenden Bodenpolitik in den frühen 1960er Jahren grosse Flächen. 1962 – als noch die wenigsten Gemeinden in der Schweiz überhaupt eine Ortsplanung kannten – initiierte Geroldswil eine Gesamtplanung für ein zehn Hektaren grosses Kerngebiet mit weiträumigen Wohnsiedlungen und einem Schulhaus.<sup>4</sup> Kernstück war das geplante Ortszentrum; den Wettbewerb dazu gewannen Jakob Schilling und Walter Moser 1967. Im Jahr 1975 war es fertiggestellt – inzwischen gilt es als überkommunales Schutzobjekt. Der kompakte Gebäudekomplex umfasst ein grosses Programm mit Läden, Hotel und Restaurant, Gemeindesaal, reformiertem und katholischem Kirchenzentrum, der Gemeindeverwaltung, einem Hallenbad. Im Sockel befindet sich eine Tiefgarage und der Stützpunkt der Feuerwehr. Der zentrale Dorfplatz liegt um ein Geschoss erhöht und dient als alltäglicher Treffpunkt.

Vor dem Zentrumskomplex erstreckt sich die Huebwiesenstrasse. Sie ist von Baumalleen besetzt und bietet eine grosse Auswahl an weiteren Ladengeschäften. Auf 100 Metern zeigt sich so ein durchaus städtisches Bild. Alles funktioniert. Doch genau gegenüber dem Zentrum klafft eine grosse Lücke: die ehemalige Chilbiwiese, seit Jahren ein Parkplatz.

### Den Vorsprung aufrecht halten

Dass die Zukunft des Ortszentrums nach vierzig Jahren neu geplant werden muss, hat verschiedene Auslöser: Seit einigen Jahren ist die Zukunft des gemeindeeigenen Hotels ungewiss, und Coop als grösster Ladenmieter am Dorfplatz sucht dringend ein grösseres Geschäftslokal. Damit steht die komplexe Nutzungsmischung im Zentrum zur Disposition. Seit 2009 arbeiten Gemeinde und Kanton zudem am Umbau der Kantonsstrasse, der sich auf das ganze Ortszentrum auswirken wird. Ein Kreisel erlaubt es, die zum Zentrumskomplex führende Gemeindehausstrasse aufzuwerten, beidseits der Strasse werden zwei gemeindeeigene Baufelder neu verfügbar.

Die Kommune ist nach wie vor massgebliche Eigentümerin im Zentrum; das gibt ihr den nötigen Spielraum, um die zukünftige Entwicklung zu steuern. Unterstützt von der Zürcher Firma Planpartner arbeitet sie seit einigen Jahren an einer Strategie für die komplex miteinander verknüpften Fragen – und hat dabei die Bevölkerung mit einbezogen. Ende 2013 präsentierte der Gemeinderat eine Machbar-



Das Dorfzentrum in einer Aufnahme um 1975. Im Vordergrund die Gemeindehausstrasse, wo (rechts) die Neubauten geplant sind. Bild: Fotoarchiv Kantonale Denkmalpflege Zürich

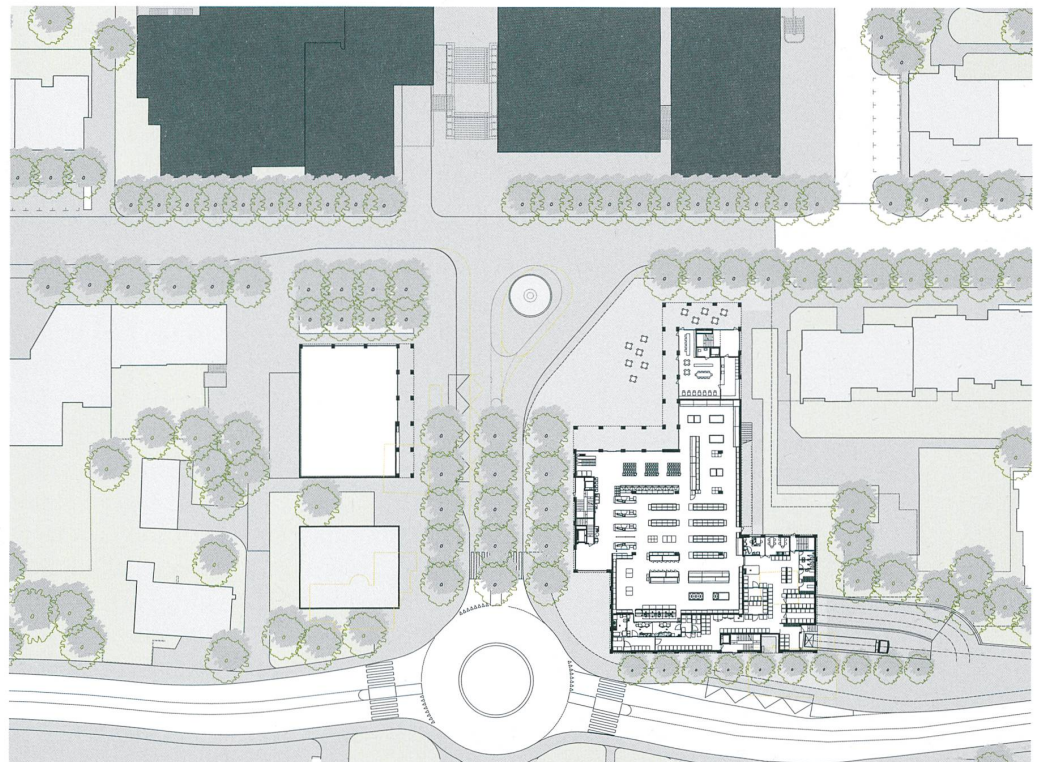
**Adresse**  
Huebwiesenstrasse 34  
8954 Geroldswil

**Verkehrsprojekt Flankierende Massnahmen**  
Seit 2009  
Metron Verkehrsplanung, Brugg  
**Auftraggeber**  
Kanton Zürich, Gemeinde Geroldswil

**Prozessbegleitung**  
Seit 2012  
Planpartner, Zürich, Stephan Schubert  
**Auftraggeber**  
Gemeinde Geroldswil

**Machbarkeitsstudie Hotel und Zentrum**  
Geroldswil  
2013  
Müller Sigrist, Zürich  
**Auftraggeber**  
Gemeinde Geroldswil

**Studienauftrag Zentrumsentwicklung**  
Geroldswil, 2014–15  
Ausloberin  
Gemeinde Geroldswil  
**Organisation**  
Planpartner, Zürich  
**1. Rang**  
Baumberger & Stegmeier mit Berchtold  
Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich



Das Projekt von Baumberger & Stegmeier für die Zentrumsentwicklung mit dem Grossverteiler. Angestrebt ist ein enger volumetrischer Bezug zum bestehenden Dorfzentrum (oben).

5 Die Gemeindeabstimmung dazu ist für 2016 vorgesehen.

keitsstudie für das Hotel, dessen Pachtvertrag 2017 ausläuft. Sie zeigte auf, dass die Umbaukosten und zu geringe Grösse einen rentablen Hotelbetrieb verunmöglichen. Stattdessen empfahl sie den Umbau zu Alterswohnungen und einen Ersatzneubau für den angeschlossenen Gemeindesaal; ein kleines Hochhaus mit Wohnungen wäre im Zentrumskomplex zusätzlich realisierbar. Die Gemeinde will und muss dieses Projekt aus eigenen Mitteln vorantreiben.

Die Pläne wirbelten einigen Staub auf, und an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013 forderten die Bürgerinnen und Bürger mehr Mitsprache. Sogleich wurde eine Begleitkommission eingerichtet. Jede interessierte Person durfte mitmachen – 36 Aktive trafen sich in der Folge zu sechs Sitzungen und lieferten im Sommer 2014 einen Bericht: Er bestätigte die Strategie des Gemeinderates.

#### Ein Zentrumsbau mit Arkaden

Am konkretesten sind inzwischen die Pläne für den neuen Coop: Er wird auf dem leeren Baufeld der ehemaligen Chilbiwiese, direkt gegenüber dem Zentrumskomplex einen Standort finden – in einer drei- bis fünfgeschossigen Überbauung, die das bestehende Zentrum mit der Kantonsstrasse verbindet. Eine Zonenplanrevision bildete die Grundlage für den Studienauftrag, der im April 2015 juriert wurde. Baumberger & Stegmeier gewannen diesen mit einem Projekt, das die Baumassen möglichst dicht am bestehenden Zentrum konzentriert und an der nördlichen Ecke einen arkadengesäumten Vorplatz vorsieht. Das Dach des Ladengeschosses trägt den ruhigen Innenhof für die rundum gruppierten Wohnbauten.

Zur Präsentation der Wettbewerbsergebnisse fanden sich über 200 Personen ein, das Interesse am Prozess ist ausgesprochen gross. Die Gemeinde hat nach anfänglichem Zögern entschieden, das Projekt in eigener Verantwortung zu realisieren und zu bewirtschaften.<sup>5</sup> Offen bleibt indessen die zentrale Frage, wie sich der «Dorfplatz» nach dem Wegzug des Coop weiter entwickeln kann. Seine erhöhte Lage erschwert die Existenz gewerblicher Betriebe wie Läden und Cafés, und zusätzliche soziokulturelle Angebote sind nicht in Sicht. In der Geschichte des Zentrums Geroldswil sind noch zahlreiche Kapitel zu schreiben. Dass eine umsichtige Gemeindebehörde diesen Prozess in seiner Komplexität aktiv steuert, stimmt zuversichtlich. —

#### Résumé

### Mille mètres carrés

#### Le grand distributeur reste au village

Dans le village fribourgeois de Schmitten, le départ d'un grand distributeur du centre du village aurait menacé l'existence d'autres magasins. Un groupe de commerçants a pris lui-même les choses en main et a planifié un projet alternatif au cœur du village. Le corps du bâtiment de trois étages avec des commerces et des appartements en propriété marque aujourd'hui le centre du village. La commune de Geroldswil dans la vallée de la Limmat a quant à elle opté dans les années 1960 déjà pour une planification globale et a réalisé jusqu'en 1975 un complexe au centre avec des commerces, des salles, un hôtel et de l'administration. Aujourd'hui, cet ensemble et son entourage immédiat font l'objet d'un processus de renouvellement complexe. L'hôtel va être transformé en appartements et on va construire une nouvelle salle communale. On construit un nouveau local pour le grand distributeur sur un terrain situé en face, en même temps que des appartements. Le projet de Baumberger & Stegmeier place les nouvelles constructions près du complexe du centre existant.

#### Summary

### Thousand Square Metres

#### The supermarket remains in the village

In the Freiburg village of Schmitten the move of the supermarket away from the centre would have threatened the existence of other shops. A group of business people took the matter in hand themselves and planned an alternative project in the village centre. Today this three-storey building with shops and owner-occupied apartments shapes the character of the village centre.

Back in the 1960s the community of Geroldswil in the Limmatvalley decided on a comprehensive planning of the town and up to 1975 a central complex was built that included shops, public halls, a hotel and administration buildings. This complex and its immediate surroundings are currently the subject of a wide-ranging renewal process. The hotel is to be converted into apartments, while the community hall will be rebuilt. New premises for a supermarket will be built on a site opposite, together with apartments. The project by Baumberger & Stegmeier moves the new buildings close to the existing complex.

