



Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz

Bedrohung und Chancen



Die Stadt als Hülle

Die historischen Zentren der kleineren und mittleren Städte der Schweiz erfahren zur Zeit einen grundlegenden Strukturwandel. Der Wegfall der Geschäftsnutzung und damit oft der Einbruch der wirtschaftlichen Grundlage der Liegenschaften stellt Private und öffentliche Hand vor massive Probleme. Die einhergehende Destabilisierung bringt Gefahren von Wertzerfall und sozialen Spannungen mit sich.

Es hat sich gezeigt, dass ein aktives Vorgehen seitens der öffentlichen Hand einem Laissez-faire vorzuziehen ist. Durch die frühzeitige Einbindung aller Akteure lassen sich zum Teil schwer reversible Folgen vermindern. Dabei kommt der Wohnnutzung in der Altstadt eine zentrale Bedeutung zu.

Worum handelt es sich bei diesem Strukturwandel?

Die Stadt als Hülle hat wechselnde Inhalte. Wenn wir von Strukturwandel reden, so meinen wir letztlich den Wandel dieses Inhaltes und seine Folgen: die baulichen und wirtschaftlichen Konsequenzen, die Eigentumsverhältnisse, die Erschliessung etc. Eine Veränderung des Nutzungsmixes ist nie isoliert zu haben. Immer auch reagieren die soziale, die wirtschaftliche und die bauliche Struktur.

Das typische Schweizer Stadtzentrum hat sich in den letzten hundertfünfzig Jahren mehrmals verändert, hat sich auch zuvor mehrmals verändert. Der Übergang von der Handwerkerstadt zur Händlerstadt Mitte des 19. Jahrhunderts veränderte die Stadt schnell. Die Werkstätten und Ställe im Erdgeschoss wurden ausgeräumt und machten Handlungen Platz, die neue Türen, Fensterfronten und „Läden“ bekamen. Das für uns oft typisch wirkende, kleinteilige Altstadtbild mit Ladengeschäften war geboren. Dem gegenüber war die Handwerkerstadt weniger romantisch, ja derber. Nicht nur waren die Gerüche markanter, es war auch eine ärmlichere, dreckigere Strassenwirkung, obwohl in den Obergeschossen durchaus prächtige Wohnräume zu finden waren.



Momentaufnahmen aus Rheinfelden, Moutier, Delémont. Was uns vertraut, „richtig“ oder schön erscheint in einer Stadt, ist nur eine Momentaufnahme. Es war vorher nicht so und wird auch nachher nicht mehr so sein. Der Strukturwandel ist eine Herausforderung an unser Bild der Stadt.

*Das Erdgeschoss war nicht immer Laden.
Lange Zeit waren hier Handwerker, Fuhr-
werke oder das Vieh untergebracht. Die
guten Räume befanden sich in der ersten
Etage, so auch die Restauration.
Burgdorf, Ende 18.Jh.*



*Während Jahrzehnten sahen die Stadtzen-
tren so aus. Es dominierte der Laden in der
noch wenig veränderten Fassade.
Burgdorf, ca 1940*

Aus der Händlerstadt mit Läden in kleinteiliger Struktur entwickelte sich im 20. Jahrhundert die Einkaufsstadt mit grösseren Ladengeschäften und Schaufenstern. Der Übergang war graduell, es wurde erweitert, modernisiert, die Fronten geöffnet, transparenter gemacht. Einschneidend waren die baulichen Veränderungen ab 1950 in Form von Schaufensterfronten und erweiterten Ladenflächen. Es entstand ein erheblicher ästhetischer Bruch zur bestehenden Substanz. Diese Eingriffe gepaart mit dem Wegfall der Ladennutzung bieten heute die grössten Probleme. Die Fronten wirken öde und verwaist, alternative Nutzungen sind schwer zu finden.

Nicht alle Innenstädte sind in der gleichen Lage. Viele haben den Schritt von der Händlerstadt zur Einkaufsstadt nicht oder nur bedingt mitgemacht, weil sich der Detailhandel bald einmal ein anderes Gebiet, meist Richtung Bahnhof gesucht hat. Ihre Erdgeschossfronten sind weniger umgestaltet, die Kleinteiligkeit blieb erhalten. Auch der Ertragsmix aus den unterschiedlichen Stockwerken ist hier noch intakt.

Das Bahnhofquartier

Das Bahnhofquartier wurde meist zum Kristallisationskeim der neuen Stadtepoche, die im 20. Jahrhundert die Altstadt abzulösen begann. Der entscheidende Umbruch kam in den 60er und 70er Jahren, als die alten Kernzonen aus ihren Nähten zu platzen begannen. Der steigende Autoverkehr der Kundschaft und der Lieferanten überforderten die kleinräumige Struktur. Gleichzeitig etablierte sich eine neue Form des Detailhandels: Der Grossverteiler.

Die Kombination aus Platzmangel in der Altstadt, neuen Detailhandelsstrukturen und verfügbaren Raumreserven beim Bahnhof brachte eine Entwicklung in Gange, die bis heute anhält. Spürbar wurde sie zuerst in den Aussenquartieren, wo das „Lädelisterben“ einsetzte. Bäckerei, Milchladen und Metzgerei fielen dem Wandel zuerst zum Opfer.

Stadtpolitik und Detaillisten reagierten auf diese Entwicklung oft mit Protektionismus. Die Grossverteiler wurden durch entsprechende Bauvorschriften in ihrer Entwicklung behindert und nicht in der Altstadt geduldet. Sie bauten in den Bahnhofquartieren, ausserhalb der historischen Kerne und zogen wachsende Kundenströme an. Die Dynamik der räumlichen Umverteilung nahm ihren Anfang.

Aufbruch in die Neuzeit.

Unweit der Altstadt, oft in der Nähe des Bahnhofs begann in den 60er und 70er-Jahren die neue Zeitrechnung des Detailhandels. Das Einkaufszentrum bot die Vielfalt, die bisher in der Altstadt zu finden war. Parallel dazu fand der Trend hin zur Handelskette statt, die das klassische Fachgeschäft ersetzte.

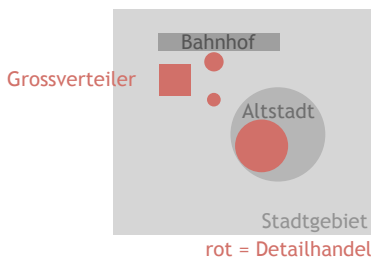
Bilder aus Thun, Burgdorf, Delémont.



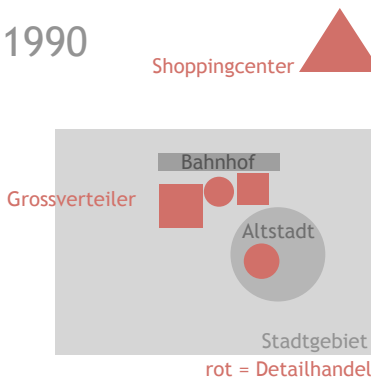
1950



1970



1990



2010



Die Verschiebung der Kaufkraft

Zentrales Element im Spiel um Zentralität und Bedeutung ist die Verschiebung der Kaufkraft, die sich von der Altstadt hin zum Bahnhof und von da in die Peripherie fortsetzt. Die Entwicklung ist noch nicht zu Ende und wird weitere Spuren hinterlassen, die die kleineren Ort heute schon spüren. In vielen Fällen ist fast der komplette Wegfall der Handels- und Dienstleistungsnutzung zu beklagen, mit entsprechenden Folgen für das Lebensgefühl und die Stabilität der Kernzone.

1950: Die Altstadt ist Detailhandelszentrum. Der Bahnhof ist in gebührender Distanz davon. Es gibt noch keine Grossverteiler. Die Geschäftsnutzung ist hauptsächlich in der Altstadt angesiedelt, mit ein paar Ausläufern Richtung Bahnhof. Da in der Innenstadt noch keine Verkehrsbeschränkungen gelten, ist der Einkauf attraktiv, das Wohnen weniger. Die Erdgeschosse werden mit Schaufenstern nachgerüstet, die Wohntagen nehmen an Komfort ab, da sie für den Zeitgeist zu dunkel und zu lärmig sind.

1970: Die Grossverteiler entscheiden sich meist für Neubauten in Bahnhofsnähe (die kleinteiligen Baustrukturen eignen sich schlecht für grossflächige Geschäfte). Die Geschäftsnutzung beginnt sich zu verlagern. Da das Detailhandelsvolumen aber generell zunimmt, ist dieser Wandel in der Altstadt noch nicht stark spürbar. Gleichzeitig treten erste Verkehrsbeschränkungen in der Innenstadt in Kraft, die aufgrund der rasant steigenden Motorisierung unumgänglich sind. Die Wohnnutzung in der Altstadt gewinnt ihre Bedeutung aber nicht zurück, da das Wohnen am Stadtrand bevorzugt wird.

1990: Um die Grossverteiler herum bildet sich die neue Kommerzzone, wo auch kleine Geschäfte Nischen belegen können (Bäckerei, Boutique etc.). Gleichzeitig kommt es zur Strukturveränderung im Detailhandel: Familienunternehmen und Fachgeschäfte verschwinden zugunsten von Handelsketten. Die Summe der Faktoren entzieht der Geschäftsnutzung in der Altstadt den Boden. Dazu kommen Shoppingcenter an der Autobahn. Das Einkaufsverhalten wird ständig mobiler.

2010: Der Handel konzentriert sich um die Grossverteiler. Allerdings ist der Einfluss der Shoppingcenter bereits so stark, dass auch die Grossverteiler im Zentrum mit Umsatzrückgang kämpfen müssen. Der grosse Einkauf findet mehr und mehr ausserhalb des Zentrums statt. Die kleine oder mittlere Stadt als Handelsstandort ist in Frage gestellt. Die Altstadt hat inzwischen eine verstärkte Nutzung über das Wohnen erhalten. Die urbane Lebenshaltung der Bewohner erlaubt eine kleine aber feine Geschäftsnutzung im Bereich Lebensmittel, Kunsthandwerk, Restauration.

Wandel

Stand heute. Der Detailhandel ist in den kleinen Zentren bereits arg eingebrochen. Die Leerstände sind bedrückend und auf eine Ladeneröffnung kommen drei Schliessungen. Die Leerstände wirken umso bedrohlicher, je grösser und unsensibler die Schaufensterfronten in die Altstadt Häuser hinein gebrochen wurden. Ohne Auslagen, ohne Beleuchtung ist die Krise offensichtlich.

Altstädte, die bereits Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts einen Wechsel des Detailhandels in Richtung Bahnhofquartier vollzogen haben, stehen heute besser da. Ihre Fronten sind weniger rigoros verändert worden, ihre Gebäudestruktur intakter, da schon zu Beginn der Detailhandels-Boomzeit der 50er und 60er der Standort Altstadt nicht mehr gefragt war. Man kehrte darauf hin wieder zurück zum kleinen Laden mit Wohnnutzung in den Obergeschossen, was oft bis heute so geblieben ist. Gerade Biel hat diese Kleinteiligkeit in der Altstadt behalten, weil die Neustadt bald einmal die Rolle der Einkaufsstrasse übernommen hatte.

In Städten aber, wo die Detailhandelszonen der 60er, 70er und 80er noch in den Altstädten sass, sind die Folgen gravierender. Der Mietertrag aus dem Erdgeschoss war oft so gross, dass er als wirtschaftliche Basis für das ganze Haus reichte. Das Wohnen in der Altstadt war zudem etwas für Studenten und einfache Leute und brachte nicht viel Ertrag. In der Folge konzentrierte man sich auf die Ladenflächen und liess ganze Etagen über Jahre leer oder modernisierte sie im Zeitgeist mit „Pavatex“ und „Novilon“. Ein Gespür für die Altbausubstanz war oft nicht vorhanden.

Heute läuft der Handel in der Altstadt immer schlechter, und es fehlt zusehends das Geld für Renovationen am Haus. Viele Häuser weisen einen hohen Modernisierungs- und Unterhaltsbedarf auf, das ganze Objekt gerät wirtschaftlich aus dem Lot. Es kommt zu Schliessungen, Konkursen, Versteigerungen. Aus dem blühenden Geschäft samt eigenem Haus ist ein Kummerberg geworden, der am Schluss kaum noch etwas einbringt. Viele Detaillisten stehen heute ohne Geschäft, ohne Haus und ohne Altersvorsorge da.



Oben: Leere Erdgeschosse wirken umso dominanter, je stärker die alte Fassade aufgebrochen und für die Präsentation von Waren ausgeweitet wurde.

Mitte: Über den ehemals gut laufenden Läden ist das Wohnen oft vernachlässigt worden. Entsprechend ist der Nachholbedarf heute gross. Leider fehlt heute das Geld dazu.

Unten: In Biel hat die Altstadt nie den Schritt zur Einkaufsstadt gemacht. Entsprechend sind die Erdgeschossfassaden weitgehend intakt und die Wirkung weniger irritierend, obwohl auch hier die Erdgeschosse zum Teil leer stehen.

Krise

Was geschieht mit den leer werdenden Erdgeschossen? Es ist kaum mehr möglich, eine Ladennutzung dafür zu finden. Es sind Solarien, Imbisse, Büros, Praxen, Trödler und Bars, die nachziehen und eine seltsame Stimmung verbreiten. Die fallenden Mietpreise ziehen Nutzungen an, die den Abstieg deutlich machen. In Deutschland gibt es in solchen Zonen vermehrt Billigläden, wo Lagerware für wenige Euro gehandelt wird, mit entsprechender Präsentation nach aussen. Auf diese Weise werden Strassenzüge oder Gassen entwertet,

ein solides Geschäft kann kaum mehr existieren in dieser Umgebung. Im schlimmsten Fall nehmen Rotlichtnutzungen Einsitz in den Häusern oder erwerben sie gar. Dann ist es oft geschehen mit dem Bemühen, eine Aufwertung zu erreichen oder das Wohnen zu fördern.



Oben: Billigläden und Imbisse vermögen über eine gewisse Zeit die Erdgeschosse zu nutzen, wenn auch zu deutlich geringeren Mieten. Ihre Ausstrahlung aber schadet der Altstadt.

*Unten: Die Aufwertung des Aussenraumes kann den Leerstand nicht aufheben.
(Delémont)*

Wäre die Altstadt irgend ein Quartier, so müsste man dieser Entwicklung unter dem Vorzeichen der sich selbst regulierenden Marktkräfte ihren Lauf lassen. Altstädte aber sind mehr als nur ein Quartier, sie sind die Identifikationskerne unserer Siedlungen, sie sind Inbegriff der Stadt und tragen entscheidend zum Selbstwert und zum Lebensgefühl bei.

Viele Städte sind sich dieser Gefahren noch nicht bewusst oder verschliessen die Augen davor. Dabei ist die Entwicklung in vollem Gange. Der Strukturwandel wird oft als persönliches oder örtliches Versagen empfunden, eine Art Schande, nachdem es unsere Väter viel besser konnten und aus der Stadt ein blühendes Zentrum gemacht haben. Diese Schmach des Verlustes und des Niederganges macht es schwierig, über Perspektiven und gemeinsame Lösungen zu reden. Viel zu schnell muss ein Sündenbock her, sei es die misslungene Verkehrsplanung aus den 80ern, sei es der zu wenig wirtschaftsfreundliche Gemeinderat oder die verblendete Kundschaft, die nichts mehr von Qualität und Bedienung versteht.

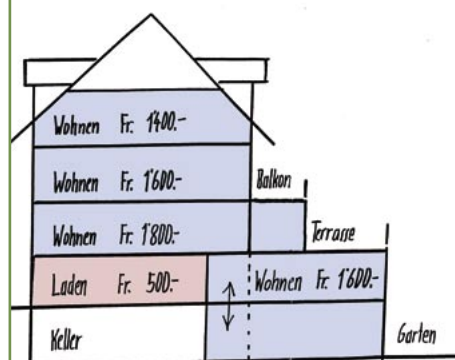
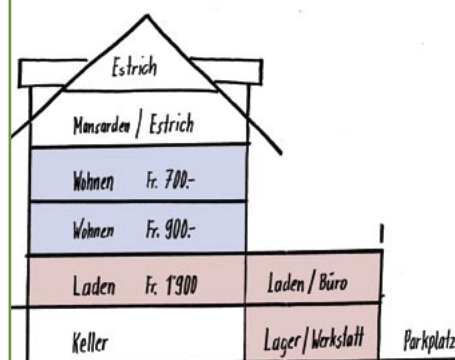
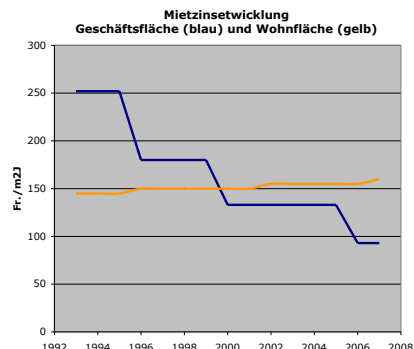
An manchen Orten werden Reaktivierungsprogramme gestartet, um den lokalen Handel zu beleben. Es werden „Business Improvement Districts“ gegründet, es werden neue Konzepte erarbeitet. Viele Bemühungen aber sind chancenlos, und es wäre ehrlicher, darüber zu reden, was überhaupt noch möglich ist, und wie das erreicht werden kann.

Aufbruch

Die Arbeit am Strukturwandel ist nötig, um den Schaden zu begrenzen. Dazu muss nicht der Markt verzerrt, sondern der Fokus auf die Qualitäten der Altstadt gelegt werden, die sie weiterhin hat, unabhängig davon, ob sie den Detailhandel beherbergt oder nicht. Altstädte sind hochwertige Gebilde mit grossem Erlebniskomfort. Das Altstadtthaus mit seinem speziellen authentischen Charme kann punkto Individualität durchaus mit dem Einfamilienhaus konkurrieren. Die geschickte Kombination von Innen- und Aussenräumen ermöglicht grossartige Lebensumfelder, auch für Familien.

Der Fokus der Bemühungen liegt nicht auf Ersatznutzungen im Erdgeschoss, dazu fehlt schlicht die Nachfrage, sondern in einer Stärkung der Obergeschosse. Hier lassen sich durchaus Flächen anbieten, die Erträge generieren, auch wenn es je nach Objekt zuerst einer Investition bedarf. Das Wohnen ist schon heute die flächenmässig wichtigste Stütze der Altstadt und soll wieder gestärkt werden. Dabei kommt der Altstadt heute der Zeitgeist zu Hilfe. Man sucht vermehrt eine Individualität, die Eigenheiten beinhalten darf, wenn die wesentlichen Komfortaspekte wie Küche und Bad stimmen. Die Altstadtwohnung kann auf dem Wohnungsmarkt mithalten.

Wird das Wohnen in der Altstadt als gesamtes aufgewertet, entspannt sich die Situation für den einzelnen Liegenschaftsbesitzer. Auch die Frage nach der Nutzung des leer stehenden Erdgeschosses verliert an Brisanz. Mit der erstarkten Ertragslage der Obergeschosse im Rücken können auch weniger zahlungskräftige dafür wohnverträgliche Nutzungen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Kindergärten, Ateliers, Galerien, Kunsthandwerk, Büros oder gar Hobbyräume sind denkbar.



Oben: Die Nachfrage nach Erdgeschossflächen reduziert sich vielerorts dramatisch, ebenso der Ertrag auf diesen Flächen. Gleichzeitig bleibt der Ertrag aus den Wohnflächen im gleichen Haus stabil. (Beispiel Hohengasse Burgdorf).

Mitte: Das bisherige Ertragsmodell der Liegenschaft stützte sich vor allem auf den Laden. Die Obergeschosse wurden vernachlässigt oder zum Eigenbedarf genutzt.

Unten: Mit dem Einbruch der Erträge aus dem Erdgeschoss und dem aufgelaufenen Unterhalt am Haus muss eine neue Rechnung gemacht werden, die in vielen Fällen aber aufgeht. Schlüssel dazu ist die Aufwertung der Wohnnutzung.

Chance Wohnen

Die Förderung der Wohnnutzung muss zuerst bei den Bildern ansetzen. Das Wohnen in der Altstadt muss neu belebt, neu positioniert werden. Es reicht nicht, vom Wohnen zu reden. Es reicht auch nicht, aufzuzeigen, dass sich Sanierungen rechnen können oder dass es Interessenten dafür gibt. Erst wenn die Überzeugung wächst, dass die alte Stadt

auch wieder die neue Stadt sein wird, kann sich etwas ändern. Zu stark sitzt das Bild der Einkaufsstadt in unseren Köpfen, als dass dies jetzt vorbei sein soll. Nicht selten hört man den Ausspruch, dass die Innenstadt mit abnehmender Geschäftsnutzung tot sei, was man von keinem anderen Quartier sagen würde, das nur dem Wohnen dient. Zwar ist es verständlich, dass der Verlust des historischen Zentrums schmerzvoll empfunden wird, doch muss deswegen nicht das Ende der Stadt verkündet werden.

Das Wohnen in der Altstadt steht und fällt mit dem sorgsamem Erschliessen der vorhandenen Potentiale. Nicht jedes Haus bietet die gleichen Möglichkeiten. Ein zielgruppengerechtes Aufbereiten der Substanz ist Kern jeder Wohnstrategie. Resultat ist ein Mix aus unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern, wie nur eine Altstadt es bietet.



Je früher dieses Aufleben-Lassen der „alten-neuen“ Qualitäten der Stadt gelingt, umso einfacher ist es, die Tiefpunkte des Strukturwandels und seine bitteren Konsequenzen zu umschiffen. Eine Innenstadt, die sich schon heute ihrer Bedeutung als Wohnort bewusst ist, kann flexibler auf Veränderungen in der Nachfrage nach Geschäftsflächen reagieren. Sie wird eine Strategie entwickeln, um über die Neupositionierung der Wohnnutzung eine flächige Entwicklung der Innenstadt zu ermöglichen.

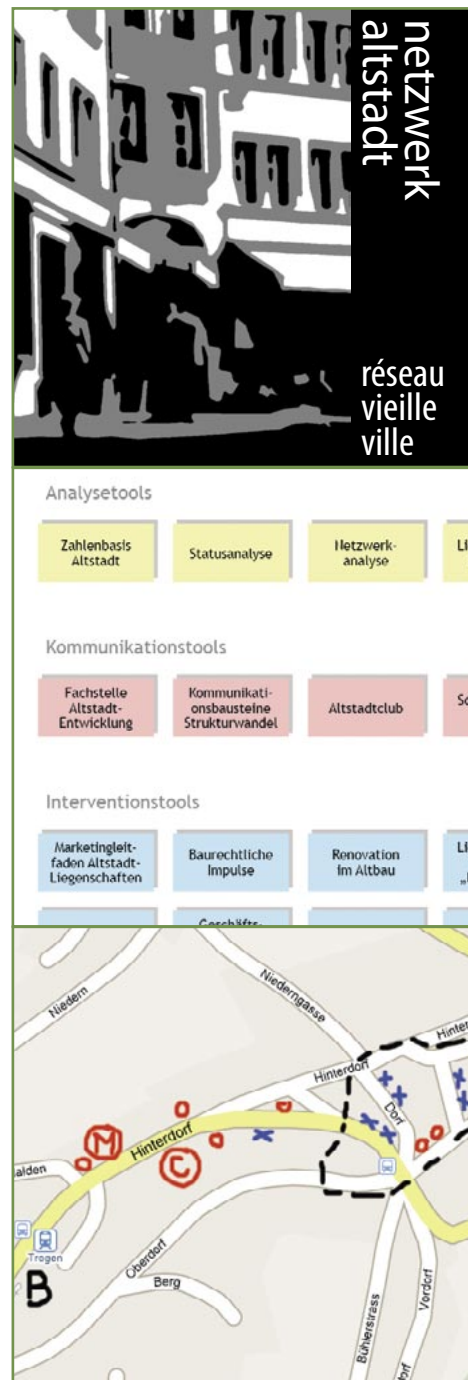


Netzwerk Altstadt

Um den interessierten Städten eine Plattform zu bieten, um sich auszutauschen und die anstehenden Aufgaben anzugehen, wurde das Netzwerk Altstadt (in der Romandie *réseau vieille ville*) gegründet. Es richtet sich an Stadtplanung, Stadtmarketing, externe Planer, aber auch Personen aus dem Immobilien- und Geschäftsbereich. Seine Aufgabe besteht darin, Erfahrungen und Werkzeuge zur Verfügung zu stellen, welche helfen, den Strukturwandel aktiv anzugehen und ihn zu einem konstruktiven Prozess innerhalb der Stadt zu führen.

Auch wenn die Bezeichnung „Altstadt“ einschränkend scheint, soll der Kreis der Angesprochenen auch Dörfer mit vergleichbaren Problemen umfassen sowie Gebiete, die nicht primär historischen Charakters sind.

Das Netzwerk Altstadt wird vom Bundesamt für Wohnungswesen im Aufbau unterstützt. Es soll damit allen Schweizer Gemeinden eine Unterstützung geboten werden, um dem Strukturwandel aktiv zu begegnen. Das Netzwerk bietet einen Austausch an Erfahrungen und Werkzeugen an. In Kooperation mit einzelnen Städten entwickelt das Netzwerk Altstadt die Werkzeuge, die nach und nach zu einem Kompetenzkoffer für Analyse, Kommunikation und Intervention führt. Im Jahr 2008 führt das Bundesamt für Wohnungswesen eine Fachtagung zum Thema Strukturwandel in der Altstadt durch und startet damit die Offensive in einer breiten Form (www.grenchnerwohntage.ch).



Oben: Das Netzwerk Altstadt ist eine Fachstelle, die vom Bundesamt für Wohnungswesen unterstützt wird, um Städten und Gemeinden beim Umgang mit den Folgen des Strukturwandels zu helfen.

Mitte: Es stehen Werkzeuge zur Verfügung, welche Analyse, Sensibilisierung und Intervention in unterschiedlichen Bereichen ermöglichen.

Unten: Das Netzwerk Altstadt bietet interessierten Städten die Möglichkeit zur Zusammenarbeit, wobei als erstes eine Analyse des Strukturwandels vor Ort erstellt wird.

Wo ansetzen?

Strukturwandel bedingt Haltungswandel, weg von der Opferrolle, weg von bestehenden Bildern, wie es sein müsste, hin zu einer ehrlichen Standorteinschätzung und möglichen Perspektive, auch wenn diese im Detailhandel heute kaum mehr einladend wirkt. Es geht weniger um ein Herumreissen des Ruders in einem nicht mehr funktionierenden System, sondern um ein schrittweises Anpassen der Strategie und der Spielräume. Gerade die Altstadt mit ihrem hohen Identifikationswert kann nicht mit einfachen Rezepten der Modernität angepasst werden. Weder lassen sich Strukturen schaffen, welche eine radikale Umkehr ermöglichen, noch kann die Bausubstanz wirtschaftlich konkurrenzieren mit der Ausgangslage in anderen Teilen der Stadt.

Es ist Aufgabe der Politik, der Stadtplanung und des Stadtmarketings, als erstes kommunikative Massnahmen zu ergreifen, welche einen Dialog über das Thema ermöglichen. Erste Erfahrungen haben gezeigt, dass dies schwieriger ist als angenommen. Zu oft widersprechen sich die Vorstellungen, die in einer vom Strukturwandel betroffenen Zone anzutreffen sind. Bevor Massnahmen greifen können, braucht es daher Grundlagenarbeit und Verständigung.

Noch nie war es so einfach, ohne die Stadt zu leben, nicht in ihr einkaufen, wohnen und arbeiten zu müssen. Die Stadt kann daher nur eine zentrale Rolle spielen, wenn sie begründen kann, warum es sie braucht, was sie unverwechselbar und einzigartig macht. Es braucht alle Akteure, um den Lebensraum Altstadt neu zu definieren. Das Zeitalter der selbstverständlichen Stadt ist vorbei.





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

*Erarbeitet mit Unterstützung
des Bundesamtes für Wohnungswesen.*

*Herausgeber:
vom Netzwerk Altstadt
Hohengasse 17
CH - 3402 Burgdorf
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch*

*Autoren:
Urs Brülisauer
Paul Dominik Hasler
Peter Masciadri*

*Weitere Exemplare können beim
Herausgeber bestellt werden.*

Également disponible en français.

