

# HOCH PART ERRE

VLP-ASPAN 

BEILAGE ZU HOCHPARTERRE NR. 5 / 2013

## ALTSTADT IM WANDEL Ideen und Werkzeuge gegen den Abstieg der Ortskerne



- 4 **INTERVIEW**  
**LUSTMACHER UND SORGENKINDER**  
Urs Brülisauer und Paul Hasler über ihre Arbeit in Altstädten.
- 6 **GESCHICHTE**  
**CHRONIK DES WANDELS**  
Wie sich die Altstädte entwickelt haben – ein Überblick.
- 8 **DREI BEISPIELE**  
**DELÉMONT, ALTDORF, WIEDLISBACH**  
Überall Wandel – aber in jedem Fall anders.

**UND AUSSERDEM**

Der Fotograf und Künstler Nicolas Savary (\*1971) fotografierte die Stimmungsbilder aus Delémont, Altdorf und Wiedlisbach in diesem Heft. In seinen Werken befasst er sich unter anderem mit dem Verhältnis der Bewohner zu ihrer gebauten Umwelt und der Landschaft. Savary arbeitet interdisziplinär und unterrichtet an der Fotoschule Vevey. Er hat seine Bilder schon mehrfach ausgestellt und verschiedene Preise gewonnen, darunter den Manor Kulturpreis. Nicolas Savary lebt und arbeitet in Lausanne.

>[www.nicolas-savary.ch](http://www.nicolas-savary.ch)

Editorial **EINFALLSREICHE HILFE**

Von Pully über Rheinfelden bis Lichtensteig: Kleinstadtpferlen schimmern unzählige in der Schweiz und in Europa. Doch viele kämpfen mit ähnliche Schwierigkeiten: Läden schliessen, Werkstätten stehen leer, Wohnungen bleiben dunkel. Der Wandel im Verkehr und im Handel, beim Einkaufen und Wohnen und die Vervielfältigung der Begegnungsmöglichkeiten verknoten sich zu einem komplexen Problem für die Altstädte. Das Leben zieht aus – irgendwohin an den Siedlungsrand, wo Platz ist für alle Bedürfnisse.

Der schleichende Abstieg der Altstädte ist keine neue Erscheinung, aber eine noch wenig behandelte. Altstädte sind das Ziel unserer Ausflüge, und wir sind stolz auf ihr baukulturelles Erbe. Altstädte sind Ferieneuropa und Wochenendschweiz. Von Montag bis Freitag jedoch kommen wir bestens ohne sie aus.

Warum aber ist es sinnvoll, Altstädte zu erhalten? Warum bleibt wiederum die Rückkehr zum geschäftigen Einkaufsort oft Wunschtraum? Welche neuen Funktionen können die historischen Ortskerne stattdessen erlangen? Für diese Fragen sind Urs Brülisauer und Paul Dominik Hasler Spezialisten geworden. Seit 2006 haben sie, unterstützt vom Bundesamt für Wohnungswesen, das Netzwerk Altstadt und damit ein Kompetenzzentrum zum Strukturwandel in historischen Ortskernen aufgebaut. Seit 2011 führt die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN die Geschäftsstelle für das Netzwerk Altstadt. Bereits in 20 Städten und Städtchen haben Brülisauer und Hasler mit Einfallsreichtum und Grundlagenarbeit Hilfe zur Selbsthilfe geleistet. Dieses Heft stellt das Netzwerk Altstadt und seinen einfachen, aber wirkungsvollen Werkzeugkasten vor. In einem Gespräch geben Brülisauer und Hasler Auskunft zu ihrer Arbeit. Eine Chronik erhellt die Hintergründe und Wechselwirkungen des Wandels in den Altstädten. Und eine grosse Reportage führt uns nach Delémont, Altdorf und Wiedlisbach und berichtet, wie Ideen und Massnahmen gegen den weiteren Abstieg aussehen können. Rahel Marti

Impressum Hochparterre AG, Ausstellungsstrasse 25, CH-8005 Zürich, Telefon 044 444 28 88, Fax 044 444 28 89, [www.hochparterre.ch](http://www.hochparterre.ch)

Konzept und Redaktion: Rahel Marti RM; Gestaltung: Barbara Schrag; Gestaltungskonzept: superbüro Barbara Ehrbar; Produktion: René Hornung RHG; Korrektorat: Lorena Nipkow, Dominik Süess; Litho: Team media, Gurtellen; Druck: Südostschweiz Presse und Print AG, Chur; Verlag: Susanne von Arx. Herausgeber: Köbi Gantenbein, Hochparterre, in Zusammenarbeit mit VLP-ASPAN. Bestellen: [www.hochparterre.ch](http://www.hochparterre.ch), CHF 15.–

Titelseite: Im Berner Städtchen Wiedlisbach stehen ganze Häuserzeilen leer, und die einst stolze «Krone» ist in Konkurs gegangen.

> Delémont gelang es, mit dem Netzwerk Altstadt Wohnen und Gewerbe zu stärken. Die Bevölkerungszahl steigt wieder.



# LUSTMACHER UND SORGENKINDER

## Stadtentwickler Paul Hasler und Architekt Urs Brülisauer arbeiten am Netzwerk Altstadt. Sie wissen: Der soziale Raum der Zentren hat eine Zukunft.

Interview: Gabriela Neuhaus,

Foto: Alexander Jaquemet

**Warum will man die alten Ortskerne hierzulande erhalten?** Urs Brülisauer: Historisch gewachsene Ortszentren sind Kulturgut. Sie sind die Speicher der Geschichte und erinnern an Veränderung und Entwicklung. Paul Hasler: Die neu gebaute Substanz wird, im Vergleich zum traditionellen Unikat, immer grösser. Vor diesem Hintergrund erhält die Altstadt als Identifikationsort eine herausragende Bedeutung. Sie bietet uns emotionale Sicherheit. Unsere Altstädte strahlen eine Unveränderbarkeit aus, die uns guttut.

**Das Netzwerk Altstadt will den Niedergang der alten Zentren aufhalten, warnt aber gleichzeitig vor Bestrebungen zur «Revitalisierung».**

**Wie geht das zusammen?** Urs Brülisauer: Wir haben nichts gegen das Leben – wir warnen nur vor dem Begriff. Oft versteht man unter Revitalisierung, dass die Läden zurückkehren sollen und alles wieder wird wie früher. Das ist aber oft nicht möglich und blockiert eine ungeschminkte Sicht auf die Dinge. Wir müssen vorwärtsschauen und uns fragen, wie die Altstadt in zehn oder in dreissig Jahren aussehen soll. Auch eine ruhige Altstadt kann eine lebenswerte Altstadt sein. Beispiele dafür sind etwa Regensburg oder die Unterstadt von Freiburg. Die Gassen müssen nicht bespielt werden, sie sind einfach dort, und sie sind schön. Wenn es uns gelingt, diese Schönheit in den nächsten zwei Generationen über die Runden zu bringen, und wenn sich bis dann unsere Einkaufsgewohnheiten wieder verändert haben, gibt es vielleicht automatisch wieder mehr Betrieb im alten Zentrum. Vielleicht aber auch nicht. Wichtig ist, auf die sich verändernden Bedürfnisse zu reagieren.

**Warum tun sich so viele Städte schwer damit?** Urs Brülisauer: Viele haben Mühe zu verstehen, dass man den alten Zustand nicht wieder herstellen kann. Unsere Aufgabe ist es, neue Bilder zu vermitteln, weil die alten nicht mehr funktionieren. Deshalb haben wir partizipative Prozesse entwickelt, bei denen über neue Inhalte für die alten Gefässe diskutiert wird.

**Wer sind Ihre Kunden?** Paul Hasler: Unsere Ausrichtung auf kleine und mittlere Gemeinden hat sich bewährt: In Ortschaften mit weniger als 2000 Einwohnern scheint man die Probleme auf andere Art zu lösen – Städte mit über 50 000 Einwohnern haben professionelle Planungsabteilungen. Dazwischen ist unser «Markt». Oft merken wir, dass unsere Analyse für den Ortsplaner

oder den zuständigen Verwaltungsvorsitzenden nichts Neues bringt. Dann heisst es: «Gut, kommt ihr, mir glaubt man es nicht.» Offenbar haben wir eine gute Mischung gefunden, weil wir über die Planung hinaus die Wirtschaftlichkeit und den sozialen Raum miteinbeziehen. Entsprechend breit sind unsere Lösungsansätze, die über Stadtmarketing und Zonenpläne hinaus gehen.

**Wie reagieren die verschiedenen Akteure auf Ihre Vorschläge?** Urs Brülisauer: Unsere Arbeit hat viel mit Stimmungen in der Stadt zu tun. Wenn unser Auftrag abgeschlossen ist, hat sich meist noch kaum etwas verändert. Wenn wir es aber schaffen, dass das halb leere Glas als halb voll wahrgenommen wird, haben wir bereits viel erreicht. Weil dann die Probleme anders angegangen werden. Dieser Wandel braucht viel Arbeit. Oft treffen wir auf die Situation, dass Geschäftsleute, Eigentümer und Verwaltung miteinander zerstritten sind. Instrumente wie der Gassenclub sind dazu da, die Leute zusammenzubringen. Paul Hasler: Oft kennen sich die Hauseigentümer untereinander gar nicht. Sie sind dann froh um eine Gelegenheit, sich im Rahmen des Gassenclubs austauschen und offen über die Probleme reden zu können. Ziel unserer Arbeit ist, dass sie sich gegenseitig Sicherheit geben – nicht im juristischen Sinn, sondern eine informelle, kommunikative Sicherheit. Und dass keiner wegen der zunehmenden Leerstände die Nerven verliert. Das erreichen wir, indem wir aufzeigen, wie mit einer Aufwertung der Wohnnutzung Druck vom Erdgeschoss genommen werden kann.

**Der Auszug der Läden aus der Innenstadt steht im Zentrum der Diskussionen?** Urs Brülisauer: Unsere Strategie ist, der Eigentümerin zu zeigen, dass sie ihr Haus ohne die Erträge aus dem Erdgeschoss betreiben kann. Dazu muss sie die Rechnung umstellen, vielleicht sogar ins Haus investieren, um die Erträge in den Obergeschossen zu steigern. Vor der Industrialisierung gab es in den Erdgeschossen weder Läden noch Restaurants. Diese befanden sich im ersten Stock, in der Beletage. Im Erdgeschoss waren die Werkstätten und Einstellräume siehe Chronik Seite 6. Solche Dinge erzählen wir, um zu zeigen: Es geht auch anders. Paul Hasler: Wichtig ist, dass die Altstadt ein Begegnungsort bleibt und nicht zum Privatquartier mutiert. Deshalb sollen die Erdgeschosse publikumsorientiert bleiben. Die grosse Frage ist, wie. In den kleinen Städten ist es heute nicht mehr möglich, auf 50 bis 70 Quadratmetern Ladenfläche ein Einkommen zu erwirtschaften. Gut ist,

---

### NETZWERK ALTSTADT

Wenn immer mehr Geschäfte aus den Stadtzentren ausziehen, stellt dies die öffentliche Hand ebenso wie die Liegenschaftsbesitzer vor Probleme. Dieser Wandel verlangt nach Lösungen, sagten sich Urs Brülisauer und Paul Dominik Hasler. Als Forschungsprojekt des Bundesamts für Wohnungswesen BWO entwickelten sie 2006 das Netzwerk Altstadt. Es funktioniert als Kompetenzzentrum für Altstadtfragen und als Plattform für den Austausch von Erfahrungen, Werkzeugen und Beispielen. Das Projekt wird unterstützt vom Bundesamt für Raumentwicklung ARE und vom Schweizerischen Städteverband. Seit 2011 führt die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN die Geschäftsstelle für das Netzwerk Altstadt; im Oktober 2012 organisierte sie eine Tagung zum Thema.

Bereits zwanzig Städte und Städtchen haben Urs Brülisauer und Paul Dominik Hasler beraten: Pully, Thun, Aarberg, Herzogenbuchsee, Wiedlisbach, Delémont, Laufen, Liestal, Zofingen, Aarau, Sempach, Altdorf, Neunkirch, Frauenfeld, Lichtensteig, Herisau, Gossau, Arbon, Trogen und Altstätten. Im Internet abrufbar ist der Newsletter des Netzwerks Altstadt, der über neue Projekte informiert.

---

### DIE GSPRÄCHSPARTNER

- > Urs Brülisauer (\*1946) ist Architekt ETH und Raumplaner. Er betreibt in Burgdorf ein Büro für Architektur und Stadtentwicklung.
- > Paul Dominik Hasler (\*1963) ist Ingenieur ETH NDS und betreibt in Burgdorf das Büro für Utopien, das sich als Thinktank für gesellschaftliche Entwicklungsprozesse versteht.

- 
- > [www.ursbruelisauer.ch](http://www.ursbruelisauer.ch)
  - > [www.utopien.com](http://www.utopien.com)
  - > [www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)



^Paul Hasler und Urs Brülisauer schauen voraus: «Wir müssen uns fragen, wie die Altstadt in zehn oder in dreissig Jahren aussehen soll.»

wenn man Leerstände bespielt, sei es mit Zwischennutzungen, sei es mit wohnverträglichen Ersatznutzungen wie Kindergarten, Kunstgalerie, Hobbyraum oder Töffli- und Velogarage. Wir sehen auch ein grosses Potenzial für Paraläden – so bezeichnen wir einen Ort, wo der Laden noch spürbar ist. Die Öffnungszeiten sind aber sehr flexibel, zuweilen gar spontan, und das Angebot ist vom Idealismus und der Leidenschaft des Betreibers oder der Betreiberin geprägt. Es gibt immer mehr Menschen, die in der Lage und auch willens sind, etwas zu tun, das ihnen entspricht: Sie bauen Instrumente oder flicken Gegenstände und freuen sich, wenn gelegentlich jemand vorbeischaut. Dies ist natürlich kein Ersatz für die einstigen Läden, aber es ist eine Nutzung, die sehr gut in unsere Altstädte passt.

**Können die Gemeinden den Trend des Detailhandels beeinflussen, der ja immer grössere Flächen in die Peripherie der Siedlungen verlegt?**

**Paul Hasler:** Die Städte und Gemeinden sind sich zu wenig bewusst, wie viel Macht sie gegenüber dem Detailhandel haben. Wenn sie klar sagen, was sie von ihm erwarten, wird dieser alles tun, was sie vor Ort zu bleiben. Kunden weichen nicht über

beliebig viele Kilometer aus, deshalb können die Gemeinden – wenn sie sich regional zusammenschliessen – die Spielregeln viel stärker definieren. **Urs Brülisauer:** Es ist ein Geben und Nehmen. Kleine Orte, in denen der Gemeinderat alle vier Jahre wechselt, sind bei solchen Verhandlungen überfordert. Deshalb würde ich über unser Netzwerk gerne ein Tool anbieten, das Unterstützung bei Verhandlungen mit grossen Playern wie den SBB, der Post und den Grossverteilern Migros, Coop oder Aldi bietet.

**Wie steht es um eine Expansion des Netzwerks Altstadt in die Dörfer?** **Urs Brülisauer:** Das Instrumentarium lässt sich problemlos auch auf historische Dorfkerne anwenden. Der Name Netzwerk Altstadt ist aber etabliert, und wir werden ihn beibehalten. Ich kann mir aber gut vorstellen, dass das gleiche Instrumentarium im Rahmen des Formats «Dialog Siedlung» der VLP-ASPAN künftig auch für Dörfer angeboten wird.

**Was sind die weiteren Zukunftspläne und Entwicklungsvorstellungen für das Netzwerk Altstadt?** **Paul Hasler:** In der Schweiz wächst momentan das Bewusstsein für Raumplanung. Wir merken, dass es nicht weitergehen kann wie bisher,

dass wir verdichten müssen. Gleichzeitig löst der Begriff Verdichtung bei vielen Menschen negative Reaktionen aus. Die einzige breit akzeptierte Form des verdichteten Bauens sind unsere Altstädte. Meine Vision ist deshalb, dass uns die historischen Ortskerne künftig als Verdichtungs-Lustmacher inspirieren und uns architektonische Denkanstösse geben... **Urs Brülisauer:** ... und als Prozess-Lustmacher. Denn der Wandel findet statt – das kann man nicht ändern. Aber man kann lernen, damit umzugehen.

# CHRONIK DES WANDELS

## Von der Eisenbahn bis zur Digitalisierung: Gründe für den Abstieg der Altstädte gibt es viele. Ein Überblick über die Veränderungen.

**Text: Gabriela Neuhaus**

Vom Mittelalter bis ins 18. Jahrhundert entwickelten sich die Schweizer Städte entlang der wichtigen Verkehrsachsen zu wirtschaftlichen Zentren: Hier machten die Postkutschen Station, die sich die Strassen mit Fuhrwerken, Reitern und viel Fussvolk teilten. Weil die Reisegeschwindigkeit niedrig war, war eine entsprechende Infrastruktur nötig: Wer zum Beispiel mit der Postkutsche von Lausanne nach Zürich reiste, schaffte dies nicht ohne Übernachtung. Entlang der Reiserouten entstanden deshalb zahlreiche Gasthöfe, wo Reisende sich verpflegten und übernachteten. Das Transportgeschäft belebte auch das Gewerbe in den Städtchen und Städten, wo Sattler, Wagner und Hufschmiede Lager- und Werkstätten im Erdgeschoss ihrer Wohnhäuser einrichteten.

Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts revolutionierte die Eisenbahn das Transportwesen. Das über Jahrhunderte gewachsene wirtschaftliche Gefüge wurde völlig umgekrempelt. Das Schienennetz folgte in vielen Fällen aber nicht den alten Verkehrswegen, und die Bahnhöfe wurden ausserhalb der traditionellen Stadtzentren errichtet, wo genug Platz war.

Industrie, Handel und Gewerbe nutzten die neuen Transportkapazitäten der Eisenbahn und siedelten sich rund um die Bahnhöfe an. So entstanden ausserhalb der historischen Ortskerne neue Zentren, deren wirtschaftliche Dynamik dazu führte, dass viele Betriebe die Altstädte verliessen. Die Neustadtquartiere zwischen Bahnhof und der alten Stadt waren und sind bis heute geprägt von Grosshandel, Gewerbe, Industrie und den Villen der neuen Patrons.

**DIE LANDFLUCHT** Mit der zunehmenden Industrialisierung wandern Anfang des 20. Jahrhunderts immer mehr Menschen in die Städte. Die Arbeiterinnen und Arbeiter leben nun in den neuen Quartieren in Mietwohnungen. Da sie nicht mehr über eigenes Land verfügen, können sie sich nicht mehr selber versorgen. Diese Aufgabe übernehmen nun Händler, die ihre Läden in den ehemaligen Werkstätten, Lagerräumen und Ställen der alten Stadt einrichten. So entwickeln sich Verkehrs- und Handwerkszentren zu Dreh- und Angelpunkten des Handels. Handwerk und Tiere verschwinden aus der Stadt.

Bis 1950 blüht in den Altstädten der Detailhandel. Die Bahnhöfe liegen in gebührender Distanz, Grossverteiler gibt es noch keine. Einkaufen in der Innenstadt ist attraktiv. Die Erdgeschosse werden

ausgebaut, mit Schaufenstern nachgerüstet, und die Verkaufsflächen werden vergrössert. Gleichzeitig verlieren die darüberliegenden Etagen an Attraktivität. Die engen und dunklen Altstadtwohnungen entsprechen nicht mehr dem Zeitgeist. Ab den 1950er-Jahren kommt es mit der rasanten Verbreitung des Autos zur Individualisierung und zu einer weiteren Beschleunigung des Verkehrs. Ab 1958 wird am Nationalstrassennetz gebaut, und auch die Bahn verbessert laufend ihr Angebot. Die Mobilität beeinflusst das Einkaufsverhalten: An Bahnhöfen, Autobahnausfahrten und Tankstellen entstehen neue Geschäftsstandorte. Das Volumen des Detailhandels an diesen neuen Standorten nimmt laufend zu. Die Grossverteiler entscheiden sich oft für Neubauten in Bahnhofsnähe, die kleinen Lokale in den Altstädten eignen sich schlecht für ihre Supermärkte. Der traditionelle Detailhandel kann sich im Zentrum aber noch halten. Angesichts der rapiden Zunahme der Autos muss der motorisierte Verkehr in den Innenstädten mit ersten Massnahmen beschränkt werden.

Um die neuen Grossverteiler herum entstehen weitere Läden wie Bäckereien oder Boutiquen. Gleichzeitig kommt es in den 1990er-Jahren zu einer Strukturveränderung im Detailhandel: Familienunternehmen und Fachgeschäfte verschwinden mehr und mehr, während Handelsketten überhandnehmen.

**AUF DIE GRÜNE WIESE** Durch die Verbilligung der Mobilität spielen Distanzen nur noch eine untergeordnete Rolle. Das Einkaufsverhalten wird ständig mobiler. Um das Einzugsgebiet zu vergrössern und um Lieferanten und Kundschaft die Zufahrt zu erleichtern, verlagert der Detailhandel sein Angebot zunehmend an die Siedlungsränder und auf die grüne Wiese. Hier ist der Boden billiger und der Bau grosser Verkaufsflächen einfacher. Nun wird der Konkurrenzkampf nicht mehr nur über den Preis, sondern auch über die Angebotsvielfalt ausgetragen. Zugleich drängen immer mehr Marken aus dem Ausland auf die Hochpreisinsel Schweiz. So entstehen immer mehr und grössere Verkaufsflächen bis hin zum heutigen Überangebot.

Der Abfluss der Kaufkraft und der Strukturwandel führen in den kleinen und mittleren Städten und Dörfern dazu, dass die Umsätze zurückgehen und Läden schliessen müssen. Mit dem Wegfall dieser Mieter im Erdgeschoss büssen die Hauseigentümer die wichtigste Einnahmequelle

### DER WERKZEUGKASTEN

Das Netzwerk Altstadt versteht sich als Hilfe zur Selbsthilfe für den Strukturwandel in den traditionellen Ortszentren. Dies sind die vier Instrumente im Werkzeugkasten der Altstadt-Spezialisten:

#### STADTANALYSE

Die Stadtanalyse ist der Einstieg und wird von Fachleuten mit einem breiten Erfahrungshintergrund durchgeführt. Sie bietet der Gemeinde eine Aussen-sicht über die aktuelle Situation und die zu erwartenden Entwicklungen. Das Resultat weist auf Handlungsfelder hin und bietet Politik, Verwaltung und Privaten Entscheidungsgrundlagen. Damit können Entwicklungsschritte systematisch erarbeitet werden. Kosten: ca. CHF 8500.-, Zeitbedarf: 2 Monate

#### NUTZUNGSSTRATEGIE

Die Nutzungsstrategie zeigt, wo die Potenziale in den Bereichen Ladennutzung, Wohnnutzung und Aussenraum liegen und wie sie gestärkt werden können. Nebst der Analyse der Verhältnisse wird mit Eigentümern und Ladenbetreibern ein Prozess eingeleitet, der die Basis für eine künftige gemeinsame Entwicklung bildet. Kosten: ca. CHF 35 000.-, Zeitbedarf: 6 Monate

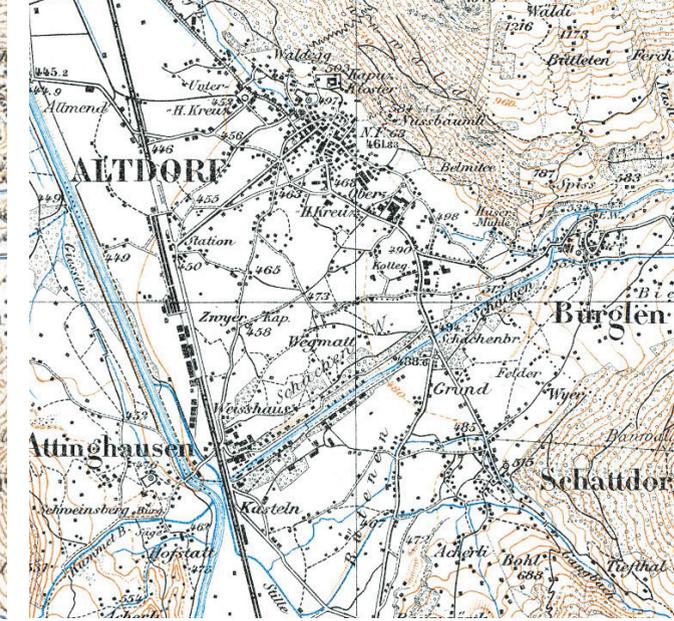
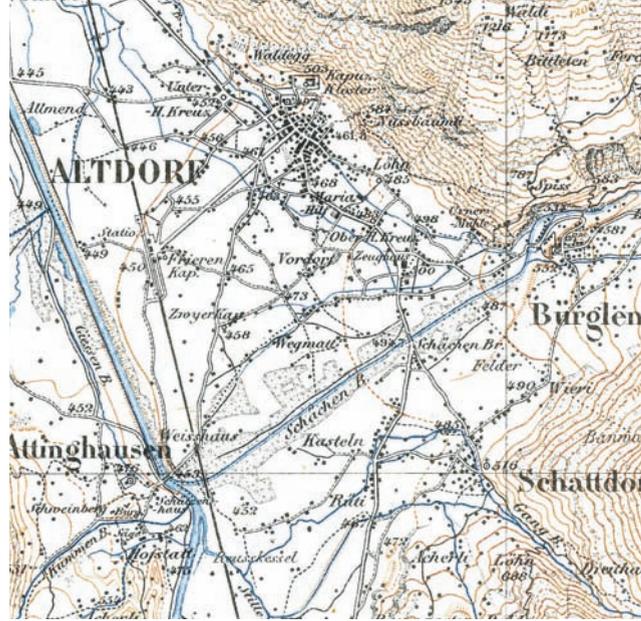
#### HAUSANALYSE

Die Hausanalyse ist ein standardisiertes Analysewerkzeug, um Hauseigentümern neue Perspektiven für ihre Liegenschaften aufzuzeigen. Im Zentrum stehen die Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine neue Nutzung und die Beratung vor Ort. Das Werkzeug wird in der Regel über regionale oder kantonale Träger-schaften betrieben. Kosten: ca. CHF 5000.- bis 6500.- pro Haus – (können von Stadt oder Kanton subventioniert werden), Zeitbedarf pro Haus: 2 Monate

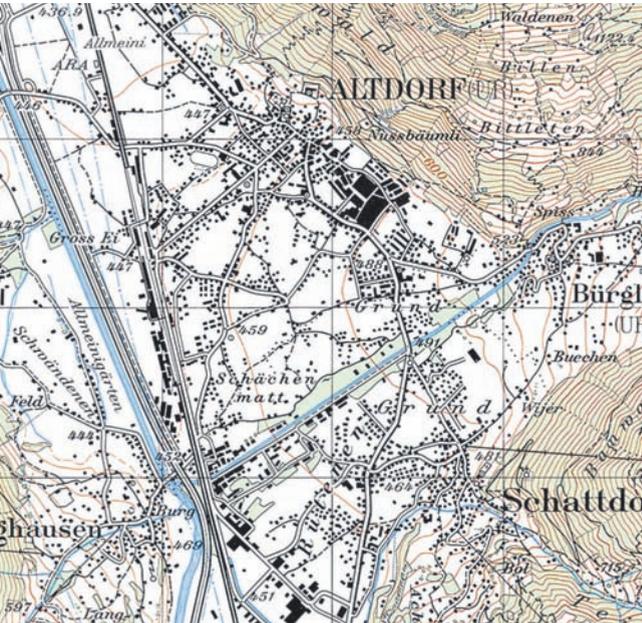
#### GASSENCLUB

Im Gassenclub werden die Eigentümer der Liegenschaften eines Strassenzugs oder einer Gasse zusammengebracht, um eine gemeinsame Sicht der Probleme, aber auch um gemeinsame Lösungen zu erarbeiten. Die direkte Zusammenarbeit mit den Eigentümern schafft Vertrauen und erhöht die Investitionssicherheit. Zudem bietet der Gassenclub die Basis für partnerschaftliche Lösungen zwischen der Stadt und Privaten. Beispiele dafür sind gemeinsame Nutzungsstrategie der Erdgeschosse, Aufwertung des Aussenraums oder gemeinsame Verkehrslösungen. Kosten: CHF 15 000.-, Dauer: 4 Monate

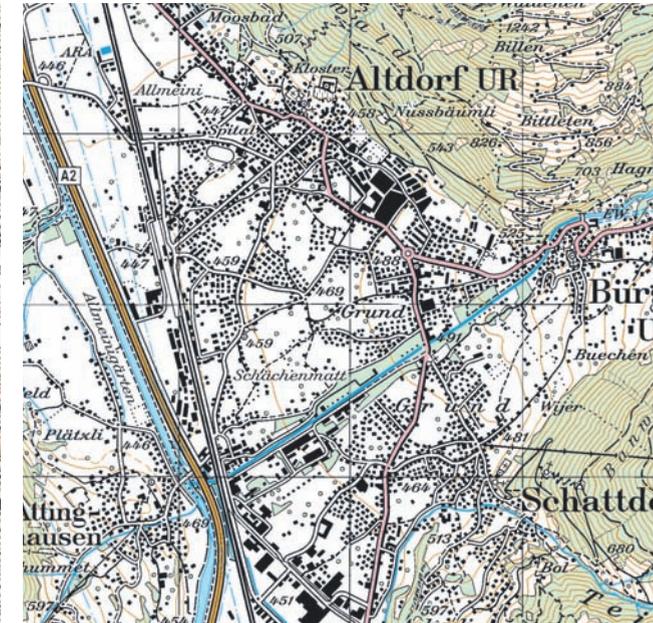
>1882. Fernab des Altdorfer Ortskerns wird die Station an der neuen Gotthardbahn eröffnet. Damit wird zum Rand, was vorher Zentrum war.



^1940. Das Gebiet zwischen Bahnhof und Ortskern beginnt sich entlang der Bahnhofstrasse zu füllen.



^1985. Schattdorf wird zur Konkurrenz für Altdorf.



^2013. Das einstige Zentrum ist ein Quartier der Doppelstadt Altdorf-Schattdorf. Alle Karten reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 130066).

aus ihren Liegenschaften ein. Die Ertragsausfälle gefährden den Unterhalt der Häuser; teure zyklische Erneuerungen werden zurückgestellt, die Liegenschaften verlieren an Wert. Besonders einschneidend ist dies in Altstädten von identitätsstiftendem Charakter.

Diese Entwicklung verläuft nicht überall mit demselben Tempo: In kleinen Orten wie Laufenburg oder Bischofszell passiert sie schneller, während Kantonshauptorte wie Aarau, Solothurn oder Altdorf dank ihrer Zentrumsfunktion einen längeren Atem haben. Verwaltung, höhere Schulen und kulturelle Angebote sorgen für eine hohe Dichte der Begegnungen, wovon auch die Geschäfte profitieren. In Städten wie Biel, wo sich der Detailhandel von Anfang an in der Neustadt entwickelte, wurde die Handwerkerstadt nie zu einem Handelszentrum. Hier ist der Ertragsmix aus den verschiedenen Stockwerken bis heute intakt geblieben. Inzwischen ist der Verlagerungsprozess so weit fortgeschritten, dass selbst Grossverteiler in den Zentren ums Überleben kämpfen. Für den Wocheneinkauf fährt man ins Shoppingcenter in der Peripherie. In der Innenstadt wird das Angebot im Zentrum bescheidener. Wo aber die Grund-

versorgung nicht mehr gewährleistet ist, bleibt die Laufkundschaft weg. Das bedeutet auch das Ende für Cafés und Restaurants. Damit ist die kleine oder mittlere Stadt als Handelsstandort und öffentliches Zentrum infrage gestellt.

**VORSICHT BEI NEUEN NUTZUNGEN** Wo man versucht, Ladenlokale um jeden Preis zu vermieten, um den Niedergang aufzuhalten, besteht die Gefahr, dass sich die Abwärtsspirale beschleunigt: Imbissketten, Spielsalons oder Solarien bringen zwar am meisten Miete, vertragen sich aber schlecht mit der traditionellen Identität einer Altstadt. Wenig nachhaltig sind auch Wiederbelebungsversuche mit Events, Festivals oder Open Airs. Plätze und Gassen mit ihren historischen Fassaden bieten zwar eine wunderbare Kulisse, doch übernutzte öffentliche Räume und ein reges und lautes Nachtleben werden für die Liegenschaftbesitzer ein Risiko, denn sie können auf die Mieterträge drücken. Sinkende Einnahmen und damit mangelnde Mittel für den Unterhalt bedrohen die historische Bausubstanz. Mancherorts gelingt aber eine Umkehr: Im Zuge

der Renaissance der Städte werden auch die historischen Ortskerne als Wohnquartier wiederentdeckt. Der urbane Lebensstil bringt wohlhabende Menschen zurück in die Altstädte, was kleinen, aber feinen Läden eine neue Chance eröffnet: Lebensmittelgeschäfte, Kunsthandwerk, Restaurants und Dienstleistungen können wieder auf eine lokale Kundschaft zählen. Dieser Text beruht auf Recherchen und Angaben von Urs Brülisauer.



# DELÉMONT, ALTDORF, WIEDLISBACH

## Mitten in der Schweiz kriselt es. Ortskerne verlieren ihre Bedeutung, Läden stehen leer, Häuser verlottern. Drei Beispiele und drei verschiedene Wege, das Problem anzupacken.

Text: Marco Guetg, Fotos: Nicolas Savary

«Treffen wir uns am Bahnhof», schlägt Hubert Jaquier, seit zwanzig Jahren Chef des Planungsamts von Delémont, vor. Dass er seinen Besucher dort empfangen will, hat seinen Grund: Denn am Bahnhof der jurassischen Kantonshauptstadt nahm ein wichtiges Kapitel der städtischen Planungsgeschichte seinen Anfang. Und kaum ist der Besucher aus der Unterführung ins Freie getreten, setzt ihn Planer Jaquier ins Bild: «Schon vor Jahren entschied die Stadtplanung, den abseits gelegenen Bahnhof zum Mittelpunkt zu machen. Nach dem Motto: Hier kommt man an, von hier aus erreicht man die Stadt.» Was so selbstverständlich klingt, hat topografisch allerdings seine Tücken. Delémonts Bahnhof, 1884 eingeweiht, liegt einige hundert Meter südlich der Altstadt. Deshalb war schon kurz nach dem Bau die Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt ein Thema. Und gut hundert Jahre später, 1997, hielten Hubert Jaquier und sein Team in einem Konzept zur Stadtentwicklung fest, diese Verbindungszone zu einem lebendigen und attraktiven Quartier zu entwickeln, in dem gewohnt wird und wo das Gewerbe seinen Platz hat.

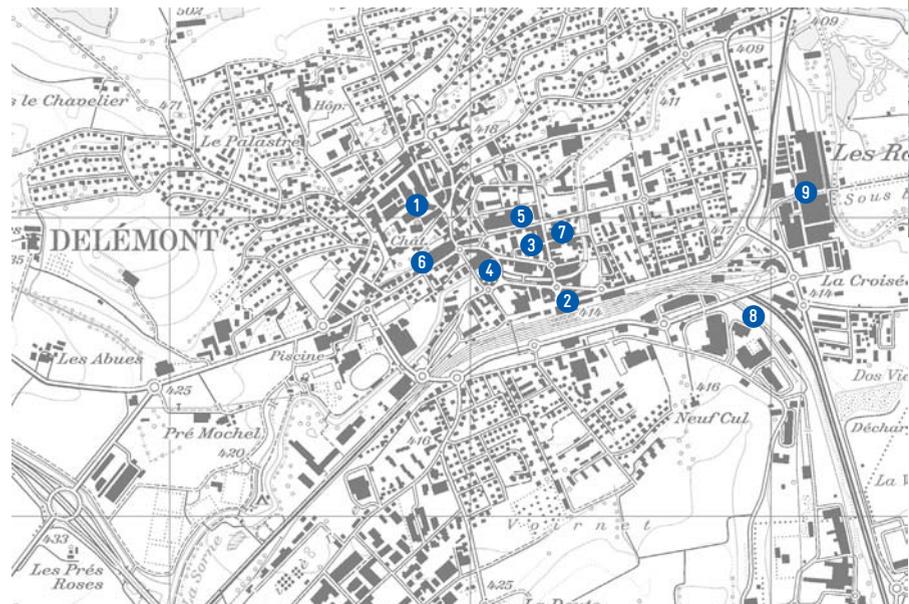
**DIES- UND JENSEITS DER GLEISE** Wir verlassen den Bahnhofplatz Richtung Altstadt, überschreiten die Pont de la Maltière, eine 1637 erbaute Bogenbrücke. An der Rue de la Maltière steht der neue Migrosmarkt – ein Markstein, an dem sich die planerischen Prämissen Delémonts explizit manifestieren. Hubert Jaquier schildert die Vorgeschichte: Die Migros wollte jenseits der SBB-Gleise bauen – ein in Delémont psychologisch negativ besetztes Gebiet. Architekt Pierre Tschopp, selber ein Altstadtbewohner, sagt es noch deutlicher: «Was jenseits der Gleise liegt, bedeutete für mich immer auch ein bisschen Ausland.» Dorthin durfte die Migros nicht. Später wurde auch Aldi dazu angehalten, diesseits der Bahn zu bauen. In beiden Fällen blieb die Stadt konsequent ihrem Credo treu: Der Handel muss im Zentrum stattfinden. Nur so kann sie sich entwickeln.

Seit Migros und Aldi, aber auch Manor und Coop im Stadtzentrum verteilt seien, habe sich die Lebensqualität verbessert, ist der Stadtplaner überzeugt: «Die Menschen können quasi vor der Haustüre einkaufen.» Bald haben auch ältere Menschen diese Möglichkeit. Nahe der Migros ist ein Altersheim im Bau. Die kleineren Gewerbebetriebe haben wieder eine Perspektive. Die Eigentümer in der Altstadt haben begonnen, ihre Häuser zu renovieren. Der Besucher hört zu, staunt und fragt sich: Klingt bei dieser Addition des Positiven nicht auch ein wenig Euphorie des Planers mit? Architekt Tschopp verscheucht den Gedanken: «Nein, die dynamische Wechselwirkung ist eklatant.»

Das Prinzip der Planer ist einfach: Was neu kommt und prägend ist, muss zwischen Bahnhof und Altstadt gebaut werden. Der Schlüssel zur Durchsetzung dieses Prinzips liege im Verzicht auf einen Quartierplan, erklärt Hubert Jaquier. Während sonst überall für Grossprojekte zuerst ein solcher Plan zwingend ist, überspringt Delémont diese oft langwierige Phase. Hier kann man ein Baugesuch direkt einreichen. Das wirkt. Migros und Aldi erhielten ihre Baubewilligungen innerhalb von zwei Monaten. In der Stadt ist man stolz auf diese raschen und direkten Abläufe, sie stellt den Bauträgern durch alle Etappen eine Ansprechperson zur Verfügung. «Doch das funktioniert nur», so Jaquier, «wenn ein Konzept für Städtebau und Nutzungen vorliegt, das dann auch durchgezogen wird.» >>

### DELÉMONT

- > Anzahl Wohnungen: 401 in der Altstadt, 712 im Quartier Zentrum-Bahnhof
- > Anzahl Geschäfte: ca. 130 in der Altstadt, ca. 270 im Quartier Zentrum-Bahnhof
- > Mietpreise pro m<sup>2</sup>/Jahr im Parterre: CHF 180.– in der Altstadt, CHF 200.– im Quartier Zentrum-Bahnhof
- > Anzahl Einwohner: 1074 in der Altstadt, 1234 im Quartier Zentrum-Bahnhof
- > Anzahl Einwohner in Delémont total: 11773



^ 1 Altstadt, 2 Bahnhof, 3 Quartier Zentrum-Bahnhof, 4 Coop, 5 Migros, 6 Aldi, 7 Manor, 8 Non-Food-Fachmärkte, 9 Industrie, u. a. Von Roll. Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 130066).



^ So manche Ecke, die sonst leer stünde, füllt die günstige Gastronomie – aber für wie lange?



^ Frische Milch aus dem Ort: In Delémont hat neben den Grossverteilern...



^ Eigentümer haben begonnen, ihre Altstadt Häuser zu renovieren. Eine Folge der entschlossenen Planung von Delémont.



^ ... eine charmante und originelle Nahversorgung Platz.

> An der Rue de la Maltière zeigt sich: Delémont hat seine Einkaufsriesen integriert.



>In den gepflästerten Gassen von Altdorf wird der Verkehr gezähmt,...



^...in der Tellsgasse und der Schmiedgasse rollt er und belebt die Geschäfte.

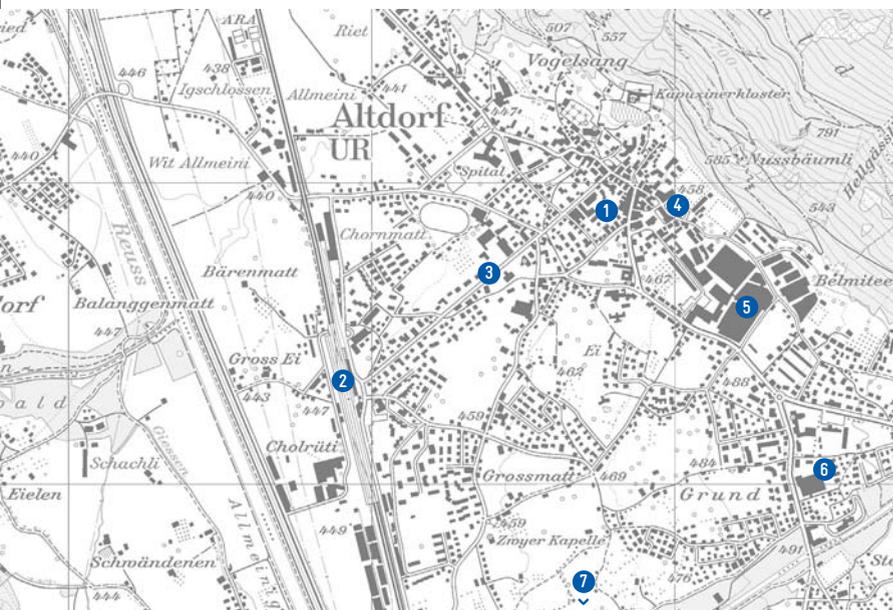


^Der Ortskern von Altdorf ist bis heute Treffpunkt, Esszimmer und Marktplatz der Neuigkeiten.

>Hier entsteht ab 2016 der neue Kantonsbahnhof. Wird er dem alten Zentrum die Luft abschneiden?



▽ Zwischen Ortskern und Bahnhof wird gewohnt – mit dem Auto als Freund und Helfer.



1 Altdorf Zentrum, 2 Bahnhof (Ausbau ab 2016), 3 Bahnhofstrasse, 4 Coop, 5 Dätwyler AG, 6 Einkaufszentrum Untertor (Migros), 7 Einkaufszentrum Tellpark, Schattdorf. Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 130066).

» Delémonts Bemühungen, das Zentrum attraktiver zu gestalten, zahlen sich offensichtlich aus. Ab 1970 – damals zählte man rund 12 000 Einwohnerinnen und Einwohner – verlor die Stadt an Bevölkerung. Seit wenigen Jahren steigt die Zahl wieder an, sie hat inzwischen den Stand von damals erreicht. «Die Menschen wollen wieder bei uns wohnen, weil sie in der Nähe einkaufen können, weil sie die Fussgänger- und Begegnungszonen schätzen», interpretiert der Stadtplaner mit Genugtuung.

Die Entwicklung im Bahnhofquartier beeinflusst das Leben in der Altstadt. Die Bevölkerung nimmt auch hier zu. In einem gemeinsam mit dem Netzwerk Altstadt entwickelten, partizipativen Prozess wurden Nutzungsstrategien gesucht. «Wir wollen dem Gewerbe neue Perspektiven geben und den Wohnanteil in der Altstadt weiter heben», sagt Jaquier, «und das Wohnen noch attraktiver machen.» Dass es sich dort zu leben lohnt, findet auch Pierre Tschopp: «Noch in den 1960er- und 1970er-Jahren galt die Altstadt als Arme-Leute-Quartier. Heute ist die Bevölkerung durchmischert.» Allerdings ist die Freude des Siebzigjährigen nicht ganz ungetrübt: «Die Altstadt ist auch für junge Menschen attraktiv geworden – vor allem nachts und an den Wochenenden.»

**ZUKUNFT DANK NEAT** Bahnhof Altdorf. Das Stationsgebäude ist bescheiden. Auf dem einzigen gedeckten Perron bietet ein Glashäuschen Schutz, die übrigen Bahnsteige sind Wind und Wetter ausgesetzt. Der Güterschuppen wurde 2009 in ein Dienstleistungszentrum mit Bahnschalter, Kiosk und Coop Pronto umgebaut, gegenüber reihen sich Wohnbauten auf. Altdorf, so erfährt der Besucher, ist auch ein Pendlerbahnhof. Aus Uri fahren täglich rund 3000 Personen mit der Bahn, dem Bus und dem Auto auswärts zur Arbeit. Auf der anderen Seite der Gleise breitet sich das Industrie- und Gewerbeareal aus, dominiert von der Ruag Munitionsfabrik. Auf diesem Areal steht auch das Getreidemagazin von Robert Maillart. Der Bau mit seinen Beton-Pilzstützen steht unter Denkmalschutz.

Nur: Wer von auswärts anreist mit dem Ziel Altdorf, steigt in Flüelen aus. Denn dort halten die Interregiozüge, und die Busse nach Altdorf sind schnell. Flüelen ist die Krux des Altdorfer Bahnhofs. Und wer ihn dennoch als Destination wählt, ist noch längst nicht im Ort angekommen. Als Trost für den Bahnhofsbau weit draussen in der Reussebene wurde der Altdorfer Bevölkerung eine Strasse ins Dorf geschenkt. Diese Bahnhofstrasse pfeilt dem Zentrum entgegen. Links und rechts hat es Wohnhäuser, Schulanlagen und eine Kirche. Der Besucher flanirt an der Kantonsbibliothek vorbei, an Büros der kantonalen Verwaltung. Nach einem Kilometer mündet die Bahnhofstrasse abrupt in die Tellgasse mitten im Dorf – es ist keine beschauliche Gasse, sondern die stark befahrene Kantonsstrasse.

Doch der heute noch in der Peripherie dahindösende Bahnhof hat dank der Neat durchaus Zukunft. Einiges deutet darauf hin, dass ab 2016 – mit der Eröffnung des Gotthardbasistunnels und später nach der Bahnumfahrung von Flüelen – Altdorf der einzige Bahnhof im Kanton Uri sein wird, an dem auch internationale Züge halten. Diese Aussichten haben die Urner Kantonsregierung schon 2007 dazu bewogen, ihn als «Kantonsbahnhof» zu adeln. Auch wenn es noch einige Jahre dauern wird, bis hier wirklich investiert wird, zeichnet sich die Aufwertung des Standorts rund um den Bahnhof schon ab. Zudem soll der Busbahnhof vom Telldenkmal dorthin »

#### ALTDORF

- > Anzahl Gebäude in der Kernzone 1–4 (Stand 2007): 296
- > Geschäfte in der Kernzone und direkten Umgebung: mehr als 160, davon über 70 Läden, über 20 Büros, 20 Praxen oder Gesundheitsbetriebe, 16 Restaurants und Bars, weniger als 10 Coiffeure, dazu einzelne Gewerbebetriebe, Banken und Kulturinstitutionen
- > Mietpreise pro m<sup>2</sup>/Jahr im Parterre im Dorfkern: Geschäftslokalitäten ca. CHF 250.– bis Fr. 300.–, Büros: ca. CHF 150.– bis Fr. 200.–
- > Anzahl Einwohner in der Kernzone: 830
- > Einwohner in Altdorf total (2012): 9001, davon 1353 Kinder unter 16 Jahren

» verlegt werden. So entstünde, einen Kilometer vom Dorfzentrum entfernt, eine ÖV-Drehscheibe – mit städtebaulichen Auswirkungen. Auch die Analyse des Netzwerks Altstadt prognostiziert, dass der «Kantonsbahnhof» das Gesicht des Dorfs verändern wird, «bis hin zu einer kompletten Verlagerung des Detailhandelsstandorts und der Zentrumsfunktionen».

**PLANUNGEN LAUFEN** Dieses Entwicklungsrisiko sieht auch Anton Arnold, der Leiter der Bauabteilung der Gemeinde. Wir besuchen ihn in seinem Büro im «Fremdenspital» am Gemeindehausplatz 4 und erfahren, was alles vorgekehrt wird, um für die Zukunft gewappnet zu sein. Drei Teams erarbeiten zurzeit in einem Testplanverfahren je ein Konzept für das Bahnhofgebiet. Daraus soll ein Quartierrichtplan entstehen, der das angrenzende Wohn-, Gewerbe- und Industrieareal miteinbezieht. «Wenn dieser Richtplan auf dem Tisch liegt», erklärt Arnold, «haben wir Angaben über die Nutzungen und Strukturen an diesem Ort.» Infrage kommen Wohnbauten, Dienstleistungen, eventuell weitere Schulen, Gewerbe. «Die Kernzone darf dadurch aber nicht geschwächt werden», unterstreicht das Netzwerk Altstadt in seinem Bericht von 2010, denn in Altdorf sei der Strukturwandel bisher noch nicht so gravierend, und das Zentrum funktioniere noch recht gut. Anton Arnold relativiert dies und verweist auf das Shoppingcenter Tellpark in Schattdorf, das sich sehr wohl auf die Geschäfte im Dorfkern auswirke. Er greift nach einer Liste, auf der er die Veränderungen allein der letzten zwei Jahre festgehalten hat, und der Besucher hört: «geschlossen», «aufgegeben», «umgenutzt» – die Realität hat auch Altdorf eingeholt.

David Arnold, Inhaber des Zentrum-Markts, teilt die Einschätzung: «Die Situation im Dorfkern ist nicht gravierend, aber labil.» Mit Blick auf das Bahnhofareal bleibt er noch gelassen. Dort werde wohl das eine oder andere Geschäft neu entstehen, einen Run aber werde es nicht geben. Das bevölkerungsmässige Potenzial dazu sei schlicht nicht vorhanden.

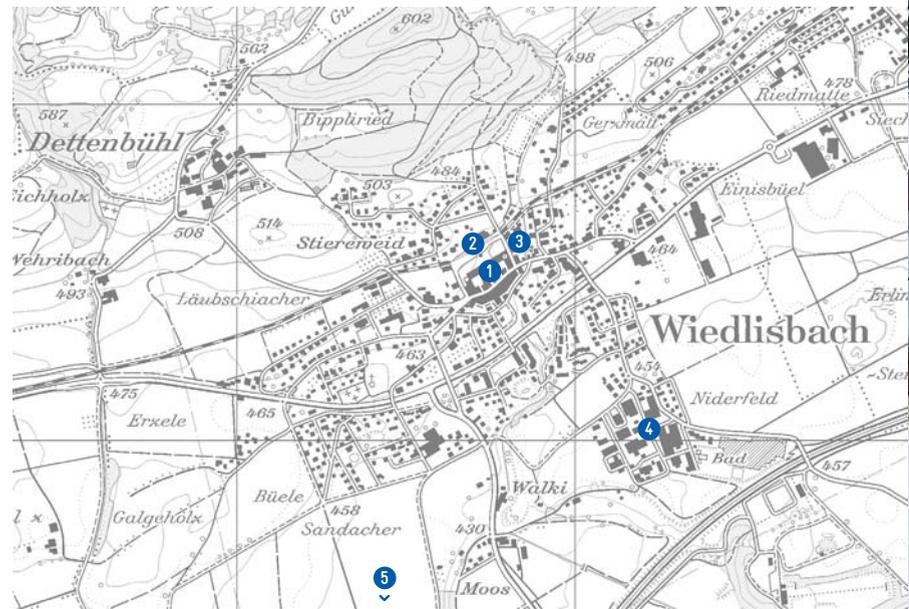
Nicht nur die fehlende Nachfrage, auch der weite Zeithorizont hemmt die Planungen. Die Neat wird zwar 2016 in Betrieb gehen, der Bahnhof aber wird dann mit Sicherheit noch nicht ausgebaut sein. Die Urner müssen warten, bis der Tunnel durch den Monte Ceneri gebaut ist – also mindestens bis 2021. Darin liegt das Dilemma des Planers: «Wir müssen uns mit etwas beschäftigen, das noch in weiter Ferne liegt. Den Bürgern aber kann ich ein Thema erst dann vermitteln, wenn es virulent ist.» Deshalb sei es wichtig, sich unabhängig von den Plänen an der Peripherie mit der Kernzone zu beschäftigen und sich zu fragen, wie man sie lebendig halten könne. Anton Arnold will in Altdorf erreichen, dass Planungsfragen dauerhaft institutionalisiert werden. Der Gemeinderat soll mit den «Playern», die für die Belebung des Dorfs wichtig sind, in Kontakt bleiben, «um zu hören und zu spüren, wo die Probleme liegen». Gefühlt wird der Puls des Dorfs am neu geschaffenen Diskussionsforum. Hier treffen sich Gewerbetreibende, Eigentümer, Planer, Detailhändlerinnen, Politiker, Anwohnerinnen und Kulturschaffende. Ihr gemeinsames Ziel ist, in der Kernzone zumindest den Status quo zu erhalten.

**DIE GESCHLOSSENE KLEINSTADT** In Wiedlisbach BE, zwischen Oensingen und Solothurn und nahe der Aare, leben 2259 Einwohnerinnen und Einwohner in und rund um einen historischen Kern, der seinen geschlossenen Kleinstadtcharakter hat bewahren können. Im Osten und im Westen liegen die sogenannten «Vorstädte», die Wohn- und Dienstleistungsquartiere. In Wiedlisbach reicht es nicht, den Status quo zu halten. In der Kernzone, einem in West-Ost-Richtung liegenden, 1,2 Hektaren grossen Rechteck, sind die Zeichen des Strukturwandels überdeutlich – vor allem in der Hauptgasse. Ganze Häuserzeilen stehen leer, wo «Bäckerei» an der Fassade steht, wird längst kein Brot mehr verkauft, die Metzgerei ist verschwunden, Restaurants gingen Konkurs. Eingekauft wird im Coop am Altstadtrand. «Die Ladenlokale im Erdgeschoss», erklärt Gemeindepräsident Martin Allemann, «haben sich in den letzten 15 Jahren vom Hauptübers Neben- zum Paragewerbe entwickelt.» Oder sie stehen schlicht »

## WIEDLISBACH

- > Anzahl Gebäude in der Altstadt: 51
- > Geschäfte in der Altstadt: Ueli Sport, Coiffure Jeannette, Coiffure Ambition, Coiffeur Feuz, Porzellan und Glasatelier Meier, Radio TV Gehriger und Walliser, Städtli-Kiosk, SFG Treuhand GmbH
- > Restaurants in der Altstadt: Schlüssel, Altstadt, Krone (in Konkurs)
- > Mietpreise pro m<sup>2</sup>/Jahr: CHF 100.– bis 140.– (Schätzung)
- > Anzahl Einwohner in der Altstadt: 144 Erwachsene, 17 Kinder unter 18 Jahren
- > Anzahl Einwohner von Wiedlisbach total: 2254

1 Städtli, 2 Bahnhof Solothurn-Niederbipp-Bahn, 3 Coop, 4 Gewerbegebiet, 5 Ausfahrt A1 Wangen a. A. Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 130066).



^ Metzgerei und Bäckereien im Städtli Wiedlisbach sind geschlossen. Doch das Bild täuscht. Einkaufen ohne Auto ist möglich: Der Coop befindet sich direkt am Städtli-Rand.

>Altstadt, das hiess  
auch in Wiedlisbach Enge –  
aber auch Dichte,  
Vielfalt, Abwechslung.



^Wo sonst wohnt man in so viel Charakter?



<Die Rückseite der Wiedlisbacher Stättli-Zeile  
mit den wunderbaren Gärten ist ruhig,...

∨... und die Gassenseite ist zu ruhig: Die Gemeinde will wieder  
ein lebhaftes Zentrum und diskutiert den Weg dorthin.



>> leer. Im Städtli begegnet man nur noch einem Radio- und TV-Geschäft. Sitzungszimmer im Gemeindehaus. Am Tisch Gemeindepräsident Martin Allemann und Gemeinderat Andreas Nyfeler. Hat die Behörde zu spät reagiert? «Sie hat falsch reagiert», räumt der Gemeindepräsident ein: «Das Problem wurde entweder ignoriert, oder es wurde nur partikular nach Lösungen gesucht. Das funktioniert nicht, denn alles hängt zusammen.» Doch inzwischen tut sich was im Städtli. Das registriert auch Ofenbauer Benjamin Zweifel, der im Hinterstädtli 31 seine Werkstatt betreibt. Lange habe nur Resignation geherrscht. Jetzt sei das anders. Seit der Gemeinderat und das Netzwerk Altstadt aktiv geworden seien, «merkt man, dass Nägel mit Köpfen gemacht werden».

**MITEINANDER REDEN** Zurzeit läuft der «Altstadt-Dialog». Damit setzt man in Wiedlisbach vorerst einmal auf Kommunikation. Der Gemeindepräsident fächert den Begriff auf und skizziert drei Phasen. Bis Ende 2012 ging es um «hinschauen, analysieren, möglichst viele Aspekte aufnehmen». Die gesamte Dorfbevölkerung wurde nach ihrer Meinung gefragt. Viele Sätze füllten darauf die Pinnwand. In einer zweiten Phase werden daraus Kernsätze erarbeitet, die dann der Bevölkerung vorgelegt werden. «Wenn wir nach diesem integrativen Prozess einigermaßen sicher sind, dass die Sachen beisammen und mit der Bevölkerung abgestimmt sind, geht es um die Frage, welche Massnahmen in den nächsten zehn Jahren an die Hand genommen werden müssen.» Ziel des «Altstadt-Dialogs» ist es, das Städtli als Wohngebiet neu zu beleben. «Denn Wiedlisbachs Altstadtbrachen bergen grosses Potenzial, nur wissen viele nicht, dass Gebäude im Dorfkern zum Verkauf stehen», weiss Andreas Nyfeler, Präsident der Städtli-Kommission.

«Schauen Sie!», Martin Allemann weist durchs Fenster auf das «Bürgerhaus» hinter einer engen Gasse. «Es steht seit acht Jahren leer. Das Dach ist undicht.» Mit den Eigentümern sei man in Kontakt und habe bereits eine Hausanalyse abgeschlossen. «Die Gemeinde hat ein vitales Interesse, dass dieses Gebäude saniert und wieder belebt wird und möchte deshalb die Eigentümer unterstützen», erklärt Allemann. Dann taucht an diesem Morgen im Wiedlisbacher Sitzungszimmer ein neuer Begriff auf: «Entwicklungsgesellschaft». Interessierte Investoren gründen für ausgesuchte Objekte eine Aktiengesellschaft. Diese erwirbt das Haus, entwickelt es und bringt es schliesslich wieder auf den Markt. Dabei wird über die Organisationsform der Entwicklungsgesellschaft sichergestellt, dass die Aktivitäten «mit der Gemeinde abgestimmt sind und sich an den definierten Zielsetzungen für das Städtli orientieren», heisst es in einem Grundlagenpapier.

Altstadt-Dialog, Entwicklungsgesellschaft und Städtli-Richtplan – noch sind es weitgehend Worte und Absichten, mit denen die Zukunft gestaltet werden soll. Auf eine Vision 2030 für das Städtli angesprochen zögert der Gemeindepräsident dennoch keine Sekunde: «2030 sind wir ein attraktives Wohngebiet mit Angeboten in Gastronomie und Gewerbe, und die «Vorstädte» sind funktionierende Dienstleistungsbereiche mit Bezug ins Zentrum.»

OHNE EINKAUFEN KEIN WOHNEN – UND UMGEKEHRT  
Zu einem lebendigen Stadtzentrum gehören entsprechende Einkaufsmöglichkeiten. Diese müssen von den Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch genutzt werden, denn Läden, die nicht rentieren, werden geschlossen. «Im Detailhandel arbeiten wir mit vergleichsweise knappen Margen, da verträgt es auf die Dauer keine Filialen, die rote Zahlen schreiben», sagt Markus Neukom, Leiter Planung/Expansion beim Migros-Genossenschafts-Bund und Präsident der Interessengemeinschaft Espace Mobilité. Hier haben sich die Detailhandelsunternehmen Coop, Ikea, Jumbo, Manor, Migros und Möbel Pfister zusammengeschlossen, um bei Fragen wie Umweltschutz, Verkehr und Raumplanung ihre gemeinsamen Interessen zu vertreten. Natürlich sei die Erhaltung lebendiger Ortskerne auch den Mitgliedern von Espace Mobilité ein Anliegen, sagt deren Präsident: «Obschon in den Altstadtkernzonen mit Lebensmittelläden nicht viel Geld zu verdienen ist, bieten wir gerne Hand und möchten versuchen, unseren Beitrag zu leisten.» Neukom ruft die Gemeindebehörden dazu auf, das Gespräch mit dem Detailhandel zu suchen, um zusammen nach stadt- und wirtschaftsverträglichen Lösungen zu suchen. Gleichzeitig räumt er aber ein, dass es nicht möglich sei, in jeder Altstadt des Landes eine rentable Migros- oder Coop-Filiale zu betreiben. Wo die Betriebskosten für einen Laden nicht eingespielt werden können, entscheidet sich der Detailhandel für Standorte mit höheren Kundenfrequenzen und grösseren Einzugsgebieten. Die Entwicklung verläuft allerdings nicht eindimensional: Insbesondere in dicht besiedelten Quartieren und Stadtzentren setzen die Grossverteiler vermehrt auf kleinere Ladenformate mit flexiblen Öffnungszeiten. Diese verfügen zwar über ein beschränktes Sortiment, sollen aber die Bedürfnisse einer normalen Alltagsversorgung abdecken. Mit der Integration zusätzlicher Angebote wie etwa einer Poststelle oder einem Café will man den Anreiz für die Anwohnerinnen und Anwohner, hier ihre Alltags-einkäufe vor der eigenen Haustür zu erledigen, noch verstärken. Ein Modell, das dort, wo auf Wohnnutzung gesetzt wird, greifen könnte: «Wohnen und Detailhandel bedingen einander», fasst Markus Neukom zusammen und ergänzt: «Deshalb sollten die Verantwortlichen in jenen Altstädten, wo tatsächlich ein ausreichendes Potenzial besteht, rasch handeln und gemeinsam nach Lösungen suchen.»

Gabriela Neuhaus

>Über 160 Lokale und Geschäfte und ein hoher Verkehrspuls: Noch ist das alte Zentrum von Altdorf ein Ort, wo die Musik und das Leben spielen.

>In Wiedlisbach stehen Sanierungen an. Sie könnten zu Aufgaben für eine Entwicklungsgesellschaft werden.





DIALOG SIEDLUNG – EIN ANGEBOT DER VLP-ASPAN  
 In der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN haben sich Kantone, Städte, Gemeinden und private Akteure für Fragen der Raumplanung zusammengeschlossen. Die VLP-ASPAN erarbeitet Grundlagen, vermittelt Wissen, informiert über aktuelle Entwicklungen und funktioniert als Drehscheibe für die Diskussion über die Raumplanung. Sie setzt sich in Gremien und in der Öffentlichkeit für den nachhaltigen Lebensraum ein. Seit 2011 führt die VLP-ASPAN die Geschäftsstelle für das Netzwerk Altstadt. Neu hat die VLP-ASPAN das Beratungszentrum Dialog Siedlung aufgebaut. Es unterstützt Städte und Gemeinden in allen Fragen der Siedlungsentwicklung wie beispielsweise Zentrumsplanung, Innenentwicklung oder Flächenmanagement. Eine Datenbank mit vorbildlichen Beispielen unterstützt die Expertinnen und Experten in ihrer Beratung und ermöglicht es, ratsuchenden Gemeinden Material zur Verfügung zu stellen. Leiterin von Dialog Siedlung und der Geschäftsstelle Netzwerk Altstadt ist die Raumplanerin Heidi Haag.

> [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
 Confédération suisse  
 Confederazione Svizzera  
 Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
 Bundesamt für Wohnungswesen BWO

  
 USTERSTIFTUNG  
 MARIA UND HEINRICH TH. USTER - STIFTUNG

**Migros-Genossenschafts-Bund**

  
 KANTON AARGAU

 Sophie und Karl  
**Binding Stiftung**

**AGR**  
  
 OACOT  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung  
 Office des affaires communales  
 et de l'organisation du territoire

