

«Das Ortszentrum ist identitätsstiftend»

Die Belebung von Ortskernen und Altstädten ist ihr tägliches Brot. Als Geschäftsführerin des Netzwerkes Altstadt kennt Heidi Haag die Sorgen vieler Gemeinden. Nicht zuletzt wegen ISOS laufen die Drähte derzeit heiss.



Unten: Auch die Luzerner Kleinstadt Sempach wurde vom Netzwerk Altstadt beraten. Für die zeitgemässe Weiterentwicklung der historischen Kerne wurde Sempach mit dem Wakkerpreis 2017 geehrt.

Bild: F. Karrer/Schweizer Heimatschutz

Rechts: Die Anfragen an das Netzwerk Altstadt nehmen zu. Geschäftsführerin Heidi Haag beobachtet eine «eindeutige Sensibilisierung» bei Behörden und Planern. Bild: zvg.



Frau Haag, die Belebung von Innenstädten und Ortskernen beschäftigte viele Gemeinden in den letzten Jahren. Wie sieht die Situation heute aus?

Heidi Haag: Ich denke, dass sich in den Köpfen der Behörden und Planer viel getan hat. Dies beweist allein schon die hohe Zahl an Anfragen, die bei uns seit einiger Zeit eingehen: Es hat eindeutig eine Sensibilisierung stattgefunden. Die Städte und Gemeinden haben realisiert, dass sie die Herausforderung der Belebung der Innenstädte und Ortskerne nicht alleine meistern können. Mit unserem Beratungsangebot «Dialog Siedlung», zu dem auch das Netzwerk Altstadt gehört, unterstützen wir die Gemeinden. Mit dem Netzwerk Altstadt bieten wir ihnen Hand für Analysen und Strategien, wenn sich der Detailhandel zurückzieht und die Zentren veröden. Waren früher vor allem Stadt- und Ortsanalysen gefragt, wird heute der Ruf nach einer anschliessenden Nutzungsstrategie immer lauter. Hier werden Eigentümer und Ladeninhaber in die Lösungssuche einbezogen.

Wozu überhaupt Diskussionen über die Belebung von Ortskernen?

Haag: Bekanntlich gibt es viele Ortskerne, in denen Geschäfte schliessen müssen, weil sie nicht mehr rentieren. Oder in denen leer stehende, vernachlässigte Häuser das Ortsbild prägen. Mancherorts kommt es zum berühmten Lädelersterben. Dann geht es darum, dafür zu sorgen, dass die Ortskerne trotzdem belebt bleiben.

Weshalb sind belebte Ortskerne überhaupt so wichtig?

Haag: Es entspricht einem Bedürfnis der Menschen, sich dort, wo sie wohnen, zu treffen. Auch an solchen Orten, die über keinen ausgeprägten Ortskern verfügen. Das Zentrum einer Gemeinde steht

in enger Verbindung mit dem Ortsbild, der Identität einer Gemeinde und dem Gefühl der Verbundenheit der Menschen, die in der Gemeinde leben. Das Ortszentrum ist somit identitätsstiftend und steht für den Charakter einer Gemeinde.

Ist die Belebung von Zentren vor allem eine Herausforderung für Altstädte, oder sehen sich auch Dörfer mit diesem Thema konfrontiert?

Haag: Altstädte sind in der komfortablen Lage, dass sie über ein Stadtzentrum, einen Kern mit historisch höchst wertvoller Bausubstanz verfügen. Hier geht es darum, dafür zu sorgen, dass der Kern belebt wird oder bleibt. Dörfer und Agglomerationsgemeinden aber bekunden oft Mühe, ein Zentrum zu definieren, das Identität schafft und über eine gewisse Dichte verfügt. Vor allem bei Agglomerationsgemeinden, die sich aus Strassendörfern entwickelt haben, fehlt es an der für ein Zentrum notwendigen Nutzungsdichte.

Was sind die grossen Herausforderungen, um verschlafene Ortskerne wieder zum Leben zu erwecken?

Netzwerk Altstadt

Das Netzwerk Altstadt ist Teil des Beratungsangebots Dialog Siedlung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN. Es ist ein Kompetenzzentrum für Altstadtfragen. Mit seinen Werkzeugen Stadtanalyse, Nutzungsstrategie und Gasclub unterstützt es Gemeinden, ihre Stadt- und Ortszentren zu beleben.

www.netzwerk-altstadt.ch

Haag: Der Detailhandel in den Zentren spürt die starke Konkurrenz durch den Onlinehandel und die grossen Einkaufszentren am Rande der Städte und Gemeinden. Diese Entwicklung lässt sich nicht mehr rückgängig machen. Folglich bringt man auch nicht mehr alle Geschäfte und Kunden zurück in die Innenstadt. Umso wichtiger ist es, Bedingungen zu schaffen, um den noch ansässigen Läden ein Auskommen zu ermöglichen. Auch Läden, die nicht wirklich einen Gewinn abwerfen müssen – wir nennen sie Paraläden –, tragen zur Belebung des Zentrums bei.

Oft bedeutet ja der Wegzug eines Grossverteilers an die Peripherie den Todesstoss für die Geschäfte in der Innenstadt...

Haag: Ja, das stimmt. Doch es gibt zum Glück auch Beispiele, wo es gelungen ist, einen Grossverteiler zurück in die Stadt zu holen. Ein solches ist Aarberg (BE). Nach einer Beratung des Netzwerkes Altstadt und mit der Unterstützung durch die VLP-ASPAN konnte die Stadt die Migros überzeugen, das leer gewordene Postgebäude zu kaufen und ein neues Geschäft zu bauen. Die Stadt hat sich dann dafür starkgemacht, dass der Eingang zum Supermarkt an einer für die Altstadt günstigen Stelle platziert wird.

Welchen Einfluss hat der Immobilienmarkt auf die Ortskerne?

Haag: Es gibt in den Altstädten wie auch Dorfkernen oft Liegenschaften, bei denen dringend Investitionen nötig wären oder bei denen sich eine intensivere Nutzung aufdrängt. Nicht selten sind die Eigentümer mit solchen Themen überfordert. Wir erhalten zurzeit viele Anfragen von Städten, Regionen oder Kantonen, die die Eigentümer im Umgang mit solchen Liegenschaften unterstützen möchten. Das Netzwerk Altstadt hat ein Analysewerkzeug zur Beurteilung von Liegenschaften entwickelt. Die Analyse zeigt auf, welche Zukunft das Haus haben könnte und was für Investitionen dazu getätigt werden müssten.

Gemeinden, die unter Ortsbildschutz stehen – Stichwort ISOS –, empfinden die Auflagen des Orts- und Denkmalschutzes oft als Korsett. Lässt dies eine Belebung und Verdichtung der Ortskerne überhaupt noch zu?

Haag: Zu diesem Thema laufen bei der VLP-ASPAN die Telefone derzeit heiss. Wir sind daran, für solche Fälle eine Arbeitshilfe zu erarbeiten mit dem Ziel, den Gemeinden Möglichkeiten im Umgang mit dem Ortsbildschutz aufzuzeigen. Das ISOS verhindert gute Lösungen nicht,

aber es braucht mehr Kreativität. Oft gelangen Liegenschaftseigentümer mit Projekten an die Behörden, die so nicht realisierbar sind. Wir plädieren dafür, Projekte mit erfahrenen Fachleuten zu erarbeiten und diese frühzeitig mit der Gemeinde und der Denkmalpflege zu besprechen. Heute bedarf es hierzu noch einer stärkeren Sensibilisierung der Hauseigentümer und Planer.

«Nicht überall ergibt es Sinn, um die Läden zu kämpfen oder sie zurückzuholen.

Dafür konzentriert man sich ganz auf das Wohnen und auf die Qualität des öffentlichen Raums.»

Gibt es Beispiele einer erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Netzwerk?

Haag: Es gibt viele Beispiele. Lichtensteig im Toggenburg (SG) hat die Instrumente des Netzwerkes beispielsweise umfassend genutzt und konnte damit erfreuliche Entwicklungen auslösen. Vom Wakkerstädtchen Sempach (LU) etwa, wo wir ebenfalls beratend tätig waren, durften wir kürzlich erfahren, dass die Bemühungen für die Belebung des Stadtkerns einiges ins Rollen gebracht hat. Natürlich ist es generell schwer, Nachfolger für leer stehende Läden zu finden. Es braucht einen ganzen Strauss von Massnahmen, aber auch aktive Behörden und Gewerbetreibende, die mit viel Ausdauer und Hartnäckigkeit an der Sache dranbleiben.

Was für Möglichkeiten gibt es, um Ortszentren zu beleben?

Haag: Der Verkehr ist ein wichtiges Thema: Soll er ganz aus der Innenstadt verbannt werden? Wie viele Parkplätze braucht es? Damit Läden in der Stadt existieren können, geht es vielerorts nicht ohne eine gewisse Anzahl Parkplätze. Der motorisierte Verkehr darf das Leben in einem Stadt- oder Ortskern nicht verdrängen. Er darf auf der andern Seite jedoch auch nicht ganz ausgeschlossen werden, sonst wirken die Stadt- und Ortskerne rasch verlassen. Nicht überall ergibt es Sinn, um die Läden zu kämpfen oder sie zurückzuholen, denn am Strukturwandel im Detailhandel kann man wenig ändern. In Kaiserstuhl (AG) beispielsweise, wo es seit längerem keine Geschäfte mehr gibt, konzentriert man sich auf das Wohnen und die Qualität des öffentlichen Raumes. Es gilt, eine gute Wohnsituation zu

schaffen. Die Behörden können dazu Hand bieten, indem sie zum Beispiel in geeigneten Gassen das Wohnen im Erdgeschoss von Altsiedelhäusern erlauben und die Nutzung des Strassenraums als Terrasse bewilligen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bestimmt den Charakter eines Ortes. Hier können die Behörden für die Belebung wichtige Akzente setzen.

Wie sollen Gemeinden vorgehen, wenn eine lange Kantonsstrasse mitten durchs Dorf führt?

Haag: Das ist eine grosse Herausforderung. Eine lange Hauptstrasse mit Tempo 50 kann für angrenzende Liegenschaften eine Abwertung bedeuten. Gleichzeitig sind diese Strassen natürlich wichtige Lebensadern. Verkehrsberuhigungen in diesen Gebieten sind dringend nötig. Auch müssen die Strassenräume und Plätze aufgewertet und so die Aufenthaltsqualitäten erhöht werden. Bei den kantonalen Tiefbauämtern stösst man mit solchen Anliegen zum Teil noch auf Widerstand.

Welche Rahmenbedingungen braucht es, damit die Belebung gelingen kann?

Haag: Es braucht den Willen dazu und eine gehörige Portion Hartnäckigkeit. Hinter raumplanerisch erfolgreichen Gemeinden steht oft eine starke Persönlichkeit mit einem langen Atem. Solche Personen sind für Projekte dieser Art wichtig – unabhängig der Finanzen. Weiter müssen die Bevölkerung und allenfalls weitere Partner hinter dem Projekt stehen.

An welche weiteren Partner denken Sie?

Haag: Das Gewerbe nimmt eine wichtige Rolle ein, weil die Betriebe und Restaurants von der Situation im Ortskern oft direkt betroffen sind. Weitere Partner sind Liegenschaftseigentümer: An ihnen ist es, in die Häuser zu investieren und so den Ortskern zu beleben. Wichtige Ansprechpartner sind ferner die kommunalen, regionalen und kantonalen Wirtschaftsförderungsstellen. Mit dem Netzwerk Altstadt können wir beratend und unterstützend mitwirken.

Sie haben die Finanzen angesprochen. Trifft der Spruch «Ohne Moos nichts los» auch auf die Belebung von Ortszentren zu?

Haag: Ohne finanzielle Ressourcen ist es sicher schwieriger, das Ortszentrum zu beleben. Mit einer Beratung allein ändert man ja noch nicht viel, doch es ist der erste Schritt in die richtige Richtung. Deshalb kommt eine Gemeinde nicht darum herum, Geld für die Planung zu budgetieren. Interessanterweise gibt es aber auch Fälle, in denen mit wenig Geld bereits einiges bewirkt werden konnte.

Können Sie uns mehr dazu verraten?

Haag: Das Städtchen Kaiserstuhl veranstaltete auf Empfehlung des Netzwerkes Altstadt einen «Wohntag», an dem die zum Verkauf stehenden Häuser, Liegenschaften, die kürzlich renoviert worden sind, wie auch leer stehende Mietwohnungen zur Besichtigung geöffnet wurden. Der Wohntag wurde geschickt auf den Gratis-Tag des Zürcher Verkehrsverbundes gelegt und war ein voller Erfolg. Solche Anlässe tragen zur Sensibilisierung für einen Ort bei. Aber auch durch Veränderungen im öffentlichen Raum werden wichtige Zeichen gesetzt.

Für solche Massnahmen braucht es den Rückhalt in der Bevölkerung ...

Haag: Ja, das ist zwingend. Doch in der Regel liegt es auch im Interesse der Bevölkerung, wenn das Zentrum ihrer Gemeinde belebt wird.

Wann lohnt es sich zu investieren und wann nicht?

Haag: Meiner Meinung nach lohnt es sich immer. Einen Ortskern aufzugeben, würde wohl bedeuten, nicht mehr an die Gemeinde zu glauben. Lohnenswert ist es auch, Veränderungen im Ortskern anzugehen, wenn zum Beispiel die Sanierung der Kantonsstrasse auf dem Programm steht. Hier kann sich die Gemeinde frühzeitig einbringen und ihre Anliegen auf den Tisch legen.

Mit welcher Entwicklung rund um die Ortskerne rechnen Sie in Zukunft?

Haag: Die Schweizer Bevölkerung hat sich mit der Annahme des Raumplanungsgesetzes explizit für eine Siedlungsentwicklung nach innen ausgesprochen. Die Innenentwicklung kommt auch den Stadt- und Dorfkernen zugute, da sie die richtigen Orte sind, um die verschiedenen Nutzungen zu konzentrieren. Davon können auch Geschäfte profitieren.



«Mustergültige Renovation» mitten in der Altstadt: Das einstige Sempacher Rathaus ist heute Museum und Mehrzweckgebäude.

Bild: F. Karrer/Schweizer Heimatschutz

Interview: Fabrice Müller