Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2010)

Heft: 1

Artikel: Hilfe zur Selbsthilfe : die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt

Autor: Hasler, Paul Dominik

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956901

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.12.2025

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

THEMA

Hilfe zur Selbsthilfe: Die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt

PAUL DOMINIK HASLER
Ingenieur ETH NDS mit Schwerpunkt Problemlösungsprozesse. Er führt seit 15 Jahren ein Innovationsberatungsunternehmen (büro für utopien) und hat zusammen mit Urs Brülisauer das Netzwerk Altstadt aufgebaut.

Die vom Bundesamt für Wohnungswesen seit dem Jahr 2006 unterstützte Entwicklung von Werkzeugen gegen die Folgen des Strukturwandels trägt Früchte. Mittlerweile stehen sechs Werkzeuge zur Verfügung, welche es den Städten erlauben, via Sensibilisierung, Analyse und Intervention einen Prozess in Gang zu setzen, der die Folgen des Strukturwandels lindert und neue Gewichte setzen hilft. Strategie hinter diesen Werkzeugen ist nicht primär der Ersatz oder die Neubesetzung von Ladengeschäften, sondern die Stärkung des Zentrums im Gesamten. Dabei hilft eine stabile Wohnnutzung, die Erdgeschosse zu entlasten und den Häusern eine breitere Renditebasis zu geben. Ziel ist die Verhinderung eines Abstieges, der das ganze Zentrum entwerten würde.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat die Bedeutung der Wohnnutzung zur ökonomischen Sicherung der historischen Bausubstanz in den kleinen und mittleren Städten erkannt. Konkret geht es um Hilfe für Ortschaften, welche sich bereits mitten im Strukturwandel befinden oder bei denen ein solcher voraussichtlich bevorsteht.

Im vom BWO unterstützten Forschungsprojekt konnte nachgewiesen werden, dass der Markt für Geschäftsflächen oft zu schwach ist, um etwas zur Lösung des Problems beizutragen (siehe Leitartikel). Will man die Ökonomie der Ortskerne stützen, muss dies meist über die Wohnnutzung geschehen.

Kleine und mittlere Städte sind meist nicht in der Lage, die notwendige Grundlagen- und Entwicklungsarbeit zu leisten, um auf diesen Wandel zu reagieren. Darum wurde im Rahmen des Forschungsprojektes ein Set von standardisierten Werkzeugen entwickelt, die es erlauben, die Entwicklung zu begleiten oder im besten Fall zu steuern. Neben der Bewusstwerdung über die Hintergründe des Wandels soll das Vertrauen in die eigene Kraft wachsen. Die Werkzeuge setzen auf verschieden Ebenen an. Es sollen Leute zusammen geführt und Meinungen konsolidiert werden. Zur Erreichung der gemeinsamen Problemsicht muss bei Politik, Verwaltung und Eigentümern Verständnis wachsen für den Strukturwandel. Dabei führen die einzelnen Werkzeuge schrittweise durch diesen Prozess:

Stadtanalyse

Die vergleichende Analyse bietet einer Ortschaft eine Aussensicht über ihre jetzige Situation und die zu erwartenden Entwicklungen. Blickwinkel ist die Dynamik des Strukturwandels mit seinen Verschiebungen bei den Ertragsmöglichkeiten. Das Resultat der Stadtanalyse weist direkt auf Handlungsfelder hin: Ausarbeiten einer Wohnstrategie oder Geschäftsstrategie, Stützen von einzelnen Häusern, Vernetzung unter den Eigentümern eines bestimmten Gebietes.

Die Stadtanalyse versteht sich als Anfang eines Prozesses. Sie bietet Politik und Verwaltung Entscheidungsgrundlagen zum Bestimmen der weiteren Entwicklungsschritte. Die Stadtanalyse wird von Fachleuten mit einem breiten Erfahrungshintergrund durchgeführt.

Wohnstrategie

Ist das Wohnen als wichtige Stütze für die Ökonomie des Zentrums identifiziert worden, empfiehlt sich oft die Wohnstrategie als nächstes Werkzeug. Sie liefert den Leitfaden zur Aufwertung der Wohnnutzung im Zentrum: Wo kann welches Wohnen aufgewertet werden und welches sind die Kunden dazu? Das Übereinanderlegen von örtlichen Potenzialen und regionalen Marktbedürfnissen weist Entwicklungszonen aus, wo gehandelt werden kann. Das Werkzeug Wohnstrategie mündet zum einen in eine Plangrundlage, zum anderen in einen partizipativen Prozess mit den Eigentümern der jeweiligen Entwicklungszone.

Gassenclub

Um die Liegenschaftseigentümer mit ins Boot zu holen, ist es notwendig, eine gemeinsame Sicht des Problems aber auch der Lösungen zu erarbeiten. Vorgesehen dazu ist das Werkzeug Gassenclub, welches erlaubt, die Eigentümer eines Strassenzugs oder einer Gasse zusammen zu bringen und zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zu bewegen. Es gilt, eine Sensibilität für die Störanfälligkeit der Wohnnutzung als wichtigste ökonomische Basis der Liegenschaften zu entwickeln und eine konsolidierte Haltung bezüglich Entwicklung des gemeinsamen Gassenraumes zu erarbeiten. Bei diesen Diskussionen stehen Themen im Vordergrund wie: Aussenräume für

[ABB. 1]

[ABB. 1] Rotlichtnutzungen können für einen einzelnen Liegenschaftseigentümer interessant sein, für alle anderen sind sie eine Bedrohung. Der Gassenclub bringt die Eigentümer zusammen, um aufzuzeigen, dass eine gemeinsame Entwicklungsstrategie für eine Gasse oder Quartier im Endeffekt für alle mehr Erträge und Sicherheiten bietet.

[ABB. 2]

[ABB. 2] Der Gassenclub lädt die Liegenschaftseigentümer einer Gasse oder eines Quartierteils zur gemeinsamen Problemsicht und Lösungssuche ein. Resultat sind konkrete Statements zuhanden der Stadt und gegenseitige Zusicherungen betreffend Nutzung und Entwicklung. Der Gassenclub schafft Investitionssicherheit durch gegenseitiges Vertrauen.

die Wohnungen, Nutzen der Gassen, Verhindern von lärmigen Nachtnutzungen, Verkehrsfragen. Das Vorgehen schafft Vertrauen und erhöht die Investitionssicherheit. Gassenclubs bieten die Basis für partnerschaftliche Lösungen zwischen Stadt und Privaten (Public Private Partnership).

Haus-Analyse

Die konkrete Intervention spielt sich meist auf der Ebene Haus ab, indem z.B. eine Umnutzung ansteht oder Renovationsarbeiten für das Wohnen vorgenommen werden müssen. Hier bedarf es eines Startimpulses für die Eigentümer, was mit der Haus-Analyse erreicht werden kann.

Die Haus-Analyse ist ein standardisiertes Beurteilungswerkzeug für eine Liegenschaft und gibt Auskunft über den Ist-Zustand, den aufgelaufenen Unterhalt, neue Nutzungskonzepte, den Investitionsbedarf und die resultierende Wirtschaftlichkeit. Die Haus-Analyse bietet eine erste Entscheidungsgrundlage für die Eigentümerschaft und löst oft den Erneuerungsprozess aus.

Weitere Werkzeuge

Oft verlangt die Situation auch nach einer Geschäftsstrategie, die ausweist, auf welche Weise der Detailhandel gestützt oder reorganisiert werden kann, um möglichst seine Stellung im Ortskern zu halten. Ein entsprechendes Werkzeug ist in Arbeit.

Mit der Liegenschaften-Datenbank steht ein administratives Werkzeug zur Verfügung, welches hilft, den Zustand der Häuser zu erfassen und einen Überblick über die Situation zu gewinnen.

Mit der Präsentation zum Strukturwandel wird einem breiten Publikum die Ursachen des Strukturwandels und mögliche Handlungsstrategien aufzeigt.

Die Werkzeuge sind in der Regel durch eine Art Handbuch dokumentiert und mit den nötigen Basisunterlagen versehen. Die Werkzeuge unterliegen einem Lern- und Verbesserungsprozess, der auf Rückmeldungen aus den Städten angewiesen ist. Noch sind die Werkzeuge erst auf deutsch erhältlich. Detaillierte Informationen mit ungefähren Preisangaben finden sich auf der Internetseite des Netzwerks Altstadt.

DAS NETZWERK ALSTADT UND ERSTE ERFAHRUNGEN

Das Netzwerk Altstadt ist ein Kompetenzzentrum für Fragen rund um den Ortskern, was auch kleinere Ortschaften ohne historisches Zentrum einschliesst.

Das Netzwerk Altstadt entspringt einem Forschungsprojekt des Bundesamtes für Wohnungswesen betreffend dem Strukturwandel in der Schweiz. Ziel des Netzwerkes ist eine selbst tragende Austauschplattform für Werkzeuge und Erfahrungen. Das Netzwerk wird im Momant von den beiden Gründern Urs Brülisauer und Paul Dominik Hasler betreiben. Es hat seinen Sitz in Burgdorf und publiziert einen regelmässigen Newsletter.

Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite: www.netzwerk-altstadt.ch

Erste Erfahrungen

Die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt sind mittlerweile bei einem knappen Dutzend Gemeinden getestet oder angewandt worden und können die Erwartungen erfüllen, die an sie gestellt wurden. Sie bieten einen schlanken Einstieg in die Prozesse, die als Begleitung zum Strukturwandel in Gang gesetzt werden müssen. Sie entlasten die kleineren und mittleren Städte, die für die Entwicklung dieser Werkzeuge keine Ressourcen haben. Umgekehrt bieten sie durch ihre Standardisierung eine gute Vergleichbarkeit von Resultaten und vereinfachen das Ausbilden und Zertifizieren von Fachleuten, z.B. bei der Haus-Analyse.

Neben den angebotenen Werkzeugen soll durch das Netzwerk Altstadt ein Dialog unter den Städten und Ortschaften entstehen. Dazu sind Broschüren zu Kernthemen des Strukturwandels erschienen:

— Der Strukturwandel in den kleineren und mittleren Städten der Schweiz. Ursachen und Lösungsansätze. (12 Seiten, deutsch oder französisch)

— Umfrage zum Strukturwandel 2008. 70 Ortschaften geben Auskunft über den Zustand ihrer Kernzone. (12 Seiten, deutsch; französisch nur noch als PDF)

— Wohnen in der Altstadt. 5 gute Beispiele, wie ein Haus-Erneuerungsprozess aussehen kann. (24 Seiten, deutsch oder französisch)

Die Broschüren sind auf dem Internet als PDF verfügbar oder kostenlos zu bestellen beim Netzwerk Altstadt mittels einem frankierten, rückadressierten Couvert C4. Grössere Mengen auf Anfrage.

BEISPIEL «GASSENCLUB LICHTENSTEIG»

Die kleine Stadt Lichtensteig kämpft schon seit Jahren für ein lebenswertes Zentrum. Mit dem Werkzeug Gassenclub hat man nun eine pragmatische Weise gefunden, die Eigentümer in den Prozess einzubeziehen. Knackpunkt war die Verhinderung eines Barbetriebes in einer ruhigen Seitengasse. Der Gassenclub öffnete eine gemeinsame Sicht auf das Problem der Kernzone und schaffte ein Interesse an einer koordinierten Strategie. Der initiierte Gassenclub ist nach 3 moderierten Clubsitzungen selbständig geworden und bietet der Stadt einen Dialogpartner für gemeinsame Entwicklungsprozesse.

BEISPIEL «HAUS-ANALYSE KANTON APPENZELL AUSSERRHODEN»

Obwohl keine Altstädte anzutreffen sind, kämpft der Kanton Appenzell Ausserrhoden mit den gleichen Herausforderungen wie andere Kernzonen. Erschwert wird der Erneuerungsprozess durch die besondere Bauweise der Appenzeller Häuser. Mit der Haus-Analyse gelingt es dem Kanton, seine Strategiearbeit «Bauen und Wohnen» auf die Haus-Ebene zu bringen und die Eigentümer abzuholen. Das Werkzeug Haus-Analyse ist seit Herbst 2009 im Einsatz und wird bereits rege genutzt. Eine Gruppe von zertifizierten Fachleuten setzt die Haus-Analyse nach Muster des Netzwerks Altstadt um.

BEISPIEL «STADTANALYSE AARAU»

Die Stadt Aarau hat sich durch die Stadtanalyse eine Aussensicht zu Ihrer Situation in der Altstadt geholt. Der kompakte Bericht hat die wichtigsten Themen rund um Detailhandel, Wohnnutzung, Verkehr und Entwicklungszonen beleuchtet. Mittels einer vertieften Präsentation und Diskussion hat der Stadtrat (Exekutive) ein Problemverständnis und ein Massnahmenraster für weitere Schritte erarbeitet.

WEITERFÜHRENDER LINK

www.netzwerk-altstadt.ch

[ABB. 3]

[ABB. 3] Die Haus-Analyse bietet den Liegenschaftseigentümern eine Übersicht über die Entwicklungsmöglichkeiten ihres Hauses. Oft wird damit der Grundstein für spätere Investitionen gelegt. Das standardisierte Beurteilungswerkzeug wird inzwischen von einigen Städten angewandt und den Eigentümern vergünstigt angeboten.

[ABB. 4]

[ABB. 4] Viele Kernzonen entwickeln sich Richtung Wohnen, die Geschäfte ziehen sich zurück. Der Wandel bringt aber Gefahren mit sich. Leere Erdgeschosse verleiten zu Ersatznutzungen, die dem Wohnen abträglich sind (Bars, Imbisse). Städte und Eigentümer tun gut daran, sich auf langfristige Strategien zu einigen. Die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt fördern diesen Prozess.

RÉSUMÉ

Aide à l'entraide: les outils du «Réseau vieille ville»

Dans le cadre de son programme de recherche sectorielle, l'Office fédéral du logement (OFL) a soutenu l'élaboration d'outils susceptibles d'aider les petites et moyennes communes à faire face aux conséquences de la mutation structurelle qu'elles subissent. Destinés aussi bien aux propriétaires qu'aux autorités, ces outils doivent permettre aux uns et aux autres d'analyser les problèmes auxquels ils sont confrontés, et les inciter, pas à pas, à y remédier par leurs propres moyens. De plus amples informations relatives à ces outils et aux activités du «Réseau vieille ville» sont disponibles en ligne (www.netzwerk-altstadt.ch) et peuvent être commandées sous forme de brochure.