

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 29 (1972)

**Heft:** 2

**Artikel:** Methodische Beurteilung der Entwicklung in Einkaufskernen von Gemeinden und Stadtquartieren

**Autor:** Vonesch, Kurt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-782443>

#### 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:** 12.02.2026

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

**1. Grundlage der Abklärungen**

In einer Gemeinde oder einem Stadtquartier sollen die kommerziellen Versorgungseinrichtungen gesamthaft beurteilt und für die überblickbare Zukunft Empfehlungen formuliert werden. Unter Versorgung seien Leistungen in der Vermittlung von Waren und Diensten durch den Detailhandel verstanden.

ermöglichen somit die tragbare Bemessung, Verdichtung, Belebung, Sanierung von Einkaufskernen ausserhalb der eigentlichen, höhergeordneten Angebots-City. Gesucht wird die lokale Eigenständigkeit im täglichen und periodischen Einkauf.

**2. Problematik der Bestandewertung**

**2.1 Die Kopfquoten**

Als Kopfquote wird der Anteil Nettoladenfläche (inklusive einzelhandelsorientierter Gewerbeflächen wie u. a. in Gaststätten) je Einwohner in einem bestimmten Gebiet, beispielsweise einer Gemeinde, verstanden, oft unterteilt nach Konsumkategorien. Man glaubt mittels Kopfquoten aussagekräftige Beziehungen zu erstellen, die über das Versorgungsniveau Aufschluss geben.

Hiezu sind einige Bedenken anzumelden. Die Leistungshöhe der ausgemessenen Geschäfte, der Stand ihrer Offertattraktion sowie Verkaufsstabilität, ihr Beitrag zur gesamten örtlichen Standortqualität — ganz wesentliche, dynamische Urteilselemente also — werden dabei nicht erfasst. Während für Industrieanlagen, Büros, Wohnungen derartige Wertungsbelange nur hintergrundig oder nicht mitspielen, sind sie bei Ladengeschäften und ähnlichen Einrichtungen des Detailhandels wesentlich. Deshalb die moderne Kaufmigration! «Die hohe Nettoladenflächen-Kopfquote von 1,7 m<sup>2</sup> liegt weit über der angenommenen Norm von 0,9 bis 1,0 m<sup>2</sup> pro Kopf. Sie deutet die zentrale Rolle der Gemeinde in der Region an»: Dieses Abschlussurteil einer anderweitig kompetenten Studie könnte die Ueberalterung vieler Läden, deren antiquierte Vertriebspraktiken und die Gepflogenheit zahlreicher Bürger, sich auch für täglichen Bedarf erheblich im besser ausgerüsteten Nachbarort einzudecken, übersehen.

Andererseits erfahren vereinzelte Gemeinden dank der Umschichtung in der Warenverteilung durch eine einzige moderne Magnetposition von weiter Ausstrahlung tatsächlich einen unverhältnismässig hohen Kopfquotenzuwachs: so Romanel mit + 5,6 m<sup>2</sup>/Einwohner (Hypermarkt Carrefour, 6900 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche), Spreitenbach mit + 4,1 m<sup>2</sup> (Shoppingcenter, 25 000 m<sup>2</sup>), Mels mit + 3,0 m<sup>2</sup> (Zentrum Pizolpark, 18 500 m<sup>2</sup>), Volketswil mit + 0,67 m<sup>2</sup> (Selbstbedienungswarenhaus Waro, 5000 m<sup>2</sup>), Losone mit + 0,5 m<sup>2</sup> (Verbrauchermarkt Cattori, 1720 m<sup>2</sup>).

Vertriebsformen und Standorte werden weiterhin der Bereinigung unterworfen. Das Sterben schwächer und kleiner Läden vollzieht sich beschleunigt. Während der letzten beiden Jahre schlossen in der Schweiz rund 2800 Detailbetriebe aller Branchen, partiell durch Zusammenlegung von Standorten und geräumigeren Neueröffnungen verursacht. Dies sind rund 7 % des Totalbestandes. Für 1970 meldet allein der private Lebensmittelhandel eine Einbusse von annähernd 1000 Einheiten. Die seit

# *Methodische Beurteilung der Entwicklung in Einkaufskernen von Gemeinden und Stadtquartieren*

Ungefähr 50 % der Bruttoeinkommen natürlicher Personen werden heute im Detailhandel verausgabt. Einzelkaufleute treffen ihre Vorkehren meistens nur beiläufig in der weiten Gemarkung des Kollektivs. Längerfristige Tendenzen baulicher, verkehrstechnischer, bevölkerungs- und kaufkraftmässiger Entwicklung sondieren sie eher selten im Zusammenhang bzw. in kalkulierter Rücksicht auf mögliche Parallelvorstösse. Uebersättigung eines Marktgebietes, Standortzersplitterung oder auch Unterversorgung können unwirtschaftliche Auswüchse erreichen.

Derweil sich eine Gemeinde keineswegs zur Aufgabe setzt, den Konsumbedarf ihrer Bürger zu steuern, wird sie besonders im Rahmen grossräumiger Ueberbauungsmanier und der damit verflochtenen Abhängigkeiten massgeblich koordinierende Instanz für zukunftsgerechte Entwicklungsimpulse. Die Ergebnisse solcher Abklärungen

längerem stete Abnahme der Geschäftsstellen wird keineswegs zwangsläufig gleichenorts kompensiert. Schliesslich sind die Umsätze und Ertragsergebnisse je Quadratmeter selbst in mittelstädtischen und ländlichen Gegenden bei Vertretern der nämlichen Branche dermassen unterschiedlich, dass die Kopfquote, die ihr Informationsgewicht erst eigentlich durch Umsetzung in Einkommensanteile erhielt, eine recht heikle, von Fall zu Fall vorsichtig zu nutzende Wertungshandhabung darstellt.

### 2.2 Reine Umsatzangaben

Direkte Umsatzangaben könnten etwa den Steuerveranlagungen entstammen. Für den Wirtschaftsplaner wären sie natürlich ein äusserst vertrauliches Material. Doch auch hier ergeben sich Vorbehalte, die reine Umsatzbetreffnisse als gelegentlich höchst irreführend darstellen. Beispielsweise:

- Laden- und Werkstattumsätze eines Elektrofachgeschäfts werden in einer Pauschale notiert. Die Werkstattumsätze mögen infolge von Bau- und Montagearbeiten viel erheblicher sein als jene im Laden. Bei einer Versorgungsschätzung der umschriebenen Art müssten sie aber grösstenteils entfallen.
- Ein Papeterist mit Laden tätigt zu 50 % Grosslieferungen an Büros. Seine Umsatzpauschale müsste für den reinen Laden- bzw. Privatverkehr angemessen reduziert werden.
- Ein Tabakspezialgeschäft verzeichnet (ebenfalls im Sinne der steuerlichen Umsatzpauschale) ein Betriebsrisiko, das zu drei Vierteln aus Engrosverkäufen insbesondere zuhanden des Gastgewerbes besteht. Doch wären nur die Ladenumsätze massgebend. Die darüber hinausgehenden Anteile, sofern sie lokale Grossabnehmer betreffen, würden sonst den im Einzugsgebiet verfügbaren Einkommen doppelt belastet: einmal als Engrosumsatz, dann als gastgewerblicher Detailumsatz.
- Ganz ähnlich wie beim Tabakspezialisten verhält es sich mit den reinen Umsatzangaben von Bäckern, Metzgern, Molkereifachgeschäften, Blumenläden usw. Brauchbar sind allein die eigentlichen Detailvolumen, einschliesslich der privaten Hauslieferdienste.
- Umgekehrt ist bei einem Stoffladen, dessen Inhaber nebenher die Privatkundschaft bereist, der Laden zusammen mit dem Reiseumsatz sinngemäß für den besonderen Wertungszweck bestimmend.
- Nicht zu übersehen ist, dass bei Familienbetrieben durchaus die Möglichkeit zur Umsatz-«Hinterziehung» besteht. Auch aus dieser Sicht sind Berichtigungen nötig.

Immerhin wären steuerliche Umsatzangaben für den Sachverständigen ein wertvolles Hilfsmittel, um angemessene Verfeinerungen vorzunehmen.

### 3. Wertende Inventur

Als objektivierende Alternative sei nun die «wertende» Bestandesaufnahme nachfolgend kurz erläutert. Sie setzt laufende praktische Erfahrung mit Spezialgeschäften diverser Branchen, Supermärkten, Verbrauchermärkten, Einkaufszentren — also den neuzeitlichen Vertriebsformen — voraus. Perfektion in der Schätzung bietet auch die «wertende» Inventur nicht. Allerdings eignet sie sich für realistischere Aussagen. Zudem schliessen Projektionen keine Dauervisionen ein. Sie sind im Lichte der sich verschiebenden Verhältnisse in Abständen zu überprüfen. Für ein rationales wirtschaftliches Handeln bleiben sie jedoch unerlässlich.

Erfasst werden alle einzelhandelsrelevanten Geschäfte eines Einzugsgebietes. Die Brancheneinordnung erfolgt auf Grund der im Jahresmittel vorherrschenden Angebote, wobei in Grenzfällen durchaus Verwischungen oder gar unterschiedliche Sortimente auftreten. Einzelhandelsrelevant sind Geschäftsstellen, die betont auf Zulaufkundschaft ausgerichtet sind, demnach ebenfalls mobile Läden wie Verkaufswagen. Ferner gehört die indirekte Belieferung durch Versandhäuser zur einschlägigen Umsatzgruppe. Ladenähnliche Lokale von montageintensiven Gewerben (bei Sanitärfirmen etwa), von Versicherungsagenten, Annoncenexpeditionen und dergleichen werden dagegen nicht berücksichtigt. Zu verschiedenen Saisons, Wochentagen, Tageszeiten werden die Geschäfte nach Erfahrungskriterien mit einer konkreten Umsatzvorstellung als «mittel», «gut» oder «sehr gut» eingestuft. Umsatzschätzungen bei grösseren Betrieben erfahren Absicherung durch vertrauliche Rücksprache mit den betreffenden Leitungen. Dabei ist nicht die absolute Umsatzhöhe zur Qualifizierung massgeblich, sondern der aus Sortiment und kaufmännischer Wendigkeit sprechende zukunftsbeständige Aktivitätseinindruck. Dieser Eindruck kann bei einem kleinen Geschäft mit «sehr gut» kotiert sein, indes ein bedeutenderes nach Massgabe der Verkaufsfläche, des vielleicht vorzüglichen Standorts, der branchenkonformen und — bei Filialen — firmatypischen Erwartung gelegentlich lediglich die Stufe «mittel» verdient.

Zu den drei Basisbewertungen fügt sich eine separate «Sonderwertung» für zulaufintensive kommerzielle Betriebe wie Banken, Poststellen, wonach deren Bedeutung neutral gewichtet wird. Ein Postamt beispielsweise, in Verbindung mit örtlichen Kaufgängen zwar äusserst wichtig, ist nicht vom «zukunftsbeständigen Aktivitätseinindruck» her erfassbar.

Mit «mittel» beurteilte Leistungsstellen werden kalkulatorisch als nicht zukunftsbeständig eliminiert.

Die Umsatzvorstellung der verbleibenden Inventurgeschäfte wird alsdann

veranschlagt, ebenso das nach verkehrstechnischen, topographischen Beziehungen (u. a. Käuferbefragungen zur Ermittlung der Kaufschwelle) im Einzugsgebiet theoretisch verfügbare Einkommenstotal für Verbrauchs- und Gebrauchsausgaben der privaten Haushalte. Diese Globalsumme erfährt daran eine Erhöhung von zwei Seiten: der vorsichtig budgetierten Bevölkerungsvermehrung plus dem zurückhaltend eingesetzten *realen* Kaufkraftzuwachs, beides auf die mittelfristig überblickbare Zukunft von etwa zehn Jahren projiziert. Damit sind vergleichbare Größenordnungen vorhanden:

- Heutige Umsatzvermutung relevanter «guter» und «sehr guter» Vertriebsstellen im Einzugsgebiet, unterteilt nach Sortimentstypen, das heisst periodischem und aperiodischem Bedarf.
- Verfügbare Einkommensteile in wertstabile Realfranken zur überblickbaren Zukunft umgesetzt.

Dazwischen besteht, sofern keine Überbesetzung zutrifft, ein Angebotsvakuum, weshalb das praxisgerichtete Ermittlungsverfahren in Anlehnung an amerikanische Usanzen mit *Vakuummethode* bezeichnet werden kann. Das «Vakuum» bildet die Handhabe zur inskünftig tragbaren Ergänzung mit Einrichtungen des Detailhandels und Servicegewerbes. Nach dem «Vakuum» beurteilt man den zukünftigen Standortwert und -rang, wobei zutreffende Verfeinerungen hier nicht erörtert werden, wie die Berücksichtigung eines projektierten Freiland-Shoppingcenters der Umgebung, die unterschiedliche Versorgungsaufgabe eines Kaufkerns je nach Einwohnerzahl.

Zur Synthese ist der stete vertriebliche Strukturwandel von gravierender Bedeutung. Die wertende, interpretierende Inventur verschiedener Entwicklungsbestände liefert das sachlich abgesicherte Urteilshinterland. Letztlich bleibt aber ein Bereich der unwägbaren, schöpferischen Fachintuition. Sie mahnt, Spielraum zur Umsatzäufnung leistungsfähiger bestehender Geschäfte sowie für anderweitige Entfaltung im Einzugsgebiet zu belassen, die besondere Kaufattraktion eines naheliegenden Schwerpunktes einzusetzen und die Kaufkernverdichtung nicht hypothetisch auf den letzten errechenbaren Potentialfranken abzustützen.