

Zeitschrift: Tec21
Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Band: 134 (2008)
Heft: 40: Im Sog der Autobahn

Artikel: Schweizer Altstädte : Zukunft als Wohnviertel?
Autor: Weidmann, Ruedi
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-108990>

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: 21.02.2026

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

SCHWEIZER ALTSTÄDTE: ZUKUNFT ALS WOHNVIERTEL?

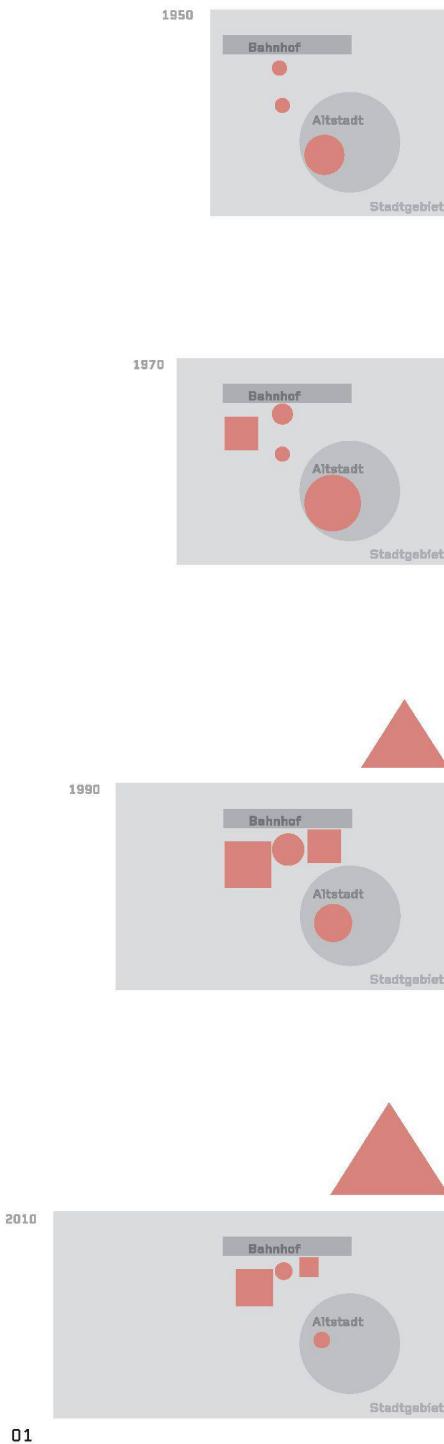
In den kleineren und mittleren Orten der Schweiz ist ein massiver Strukturwandel im Gang: Die Geschäfte im Ortskern verschwinden, weil sie den Konkurrenzkampf gegen Shoppingcenter und Fachmärkte verlieren. Das stellt Private und Gemeinden vor massive Probleme. Mit den Läden im Erdgeschoss fällt meist die wirtschaftliche Grundlage der Liegenschaften weg. Dem historischen Ortskern drohen Verödung, Entwertung und Zerfall. Nun greift das Bundesamt für Wohnungswesen eine Initiative aus Burgdorf auf: Die Schweizer Altstädte sollen als Wohnquartiere überleben. Das «Netzwerk Altstadt» und ein Werkzeugkoffer sollen die nötigen Prozesse in Gang bringen helfen.

Das «Lädelisterben» ist ein allgemein bekanntes Phänomen. Es betraf seit den 1960er-Jahren vor allem Landgemeinden und städtische Aussenquartiere. Doch nun ist der Strukturwandel im Detailhandel in die nächste Runde gegangen, und diesmal greift er ins Herz der mittelgrossen Orte: Die Fachmärkte und Shoppingcenter an den Autobahnausfahrten, die in allen Landesgegenden laufend ausgebaut werden, graben den Geschäften im Kern der umliegenden Gemeinden das Wasser ab. Das vertraute Bild der Altstadt als Fussgängerzone mit Läden und Restaurants wird an vielen Orten bald Geschichte sein. Nicht nur Orte in strukturschwachen Gebieten wie Altdorf, Glarus oder Le Locle verzeichnen massgebliche Leerstände im Erdgeschoss, auch mittelländische Regionalzentren in der Gröszenordnung von Frauenfeld, Lenzburg oder Burgdorf sind betroffen, und sogar traditionelle Mittelstädte wie Aarau und Solothurn spüren den Abfluss von Kaufkraft. Eine Umfrage unter 70 Gemeinden bestätigt die Entwicklung eindrücklich (vgl. Kasten S. 27).

KURZE GESCHICHTE DES DETAILHANDELS

Das uns bekannte Bild der Altstadt mit Läden entstand erst im 19. Jahrhundert. Vorher waren die Erdgeschosse in Städten bäuerlich oder handwerklich genutzt; Gaststuben befanden sich eher im ersten Obergeschoss, darüber lagen die Wohnräume. Der Kleinhandel fand auf dem Markt statt. Erst die Industrialisierung brachte den Übergang von der Handwerker- zur Händlerstadt. Nun produzierten nicht mehr alle ihre Nahrung selber wie in der Agrargesellschaft. Die Werkstätten und Ställe im Ortskern machten Handlungen Platz; Schaufenster wurden ausgebrochen und «Läden» (ausklappbare Bretter für Auslagen) eingebaut. Sie versorgten die Industriearbeiter und Angestellten aus den Quartieren, die rund um die neuen Fabriken wuchsen. Im 20. Jahrhundert wuchs die Kaufkraft, die Händlerstadt wurde ausgebaut: Vor allem nach 1950 entstanden mit grossflächig herausgebrochenen Schaufensterfronten, ausgeräumten und zusammengelegten Erdgeschossen und Neubauten ästhetische Brüche in der historischen Baustruktur.

In den 1960er- und 70er-Jahren dann ein Umbruch: Steigende Umsätze, wachsende Mobilität und die Grossverteiler als neue Detailhandelsform liessen die Altstädte zu eng werden. Migros, Coop und Warenhausketten erstellten nun Neubauten in der Neustadt, meist in Bahnhofsähe. Die fensterlosen Quader sind mittlerweile ebenfalls ein vertrauter Anblick in manchem Ortsbild. Diese neue Konkurrenz brach (zusammen mit steigenden Lohn- und Lebenshaltungskosten) kleinen Lebensmittelgeschäften in den Aussenquartieren das Genick, das bekannte «Lädelisterben» setzte ein. Die Fachgeschäfte in der Altstadt blieben jedoch dank ihrer Qualität und Dichte attraktiv und überlebten.



01 Schema der typischen geografischen Verschiebung des Detailhandels in mittelgrossen Ortschaften in der Schweiz seit 1950

- Kleinere Ladengeschäfte
- Grossverteiler
- ▲ Shoppingcenter

(Grafik: Netzwerk Altstadt)

Heute ist mit der massiven Konzentration des Detailhandels an der Peripherie der Ortschaften ein weiterer Umbruch der Versorgungsstruktur im Gang. Die Cluster von Shoppingcentern und Fachmärkten in der Nähe von Autobahnausfahrten wachsen und ziehen zunehmend auch Versorgungsfunktionen an, die bisher fest in den Ortskernen verankert waren, wie Kinos, Restaurants oder Poststellen. Diesmal sind nicht nur Lebensmittelläden bedroht, sondern die gesamte Geschäftsstruktur im historischen Kern und sogar die Filialen der Grossverteiler im Bahnhofsquartier.

Natürlich gibt es lokale Varianten dieses Modells. Der Umbau zur Händlerstadt geschah nicht überall im gleichen Umfang. In Biel etwa blieb die Altstadt immer Wohnquartier, die Händlerstadt entwickelte sich in der Neustadt. Kleinere Orte beklagen bereits den kompletten Wegfall der Handels- und Dienstleistungsnutzung. In Städten, die dank Schulen und Bezirksverwaltung noch lange von ihrer Zentrumsfunktion für die Region profitieren konnten, ist die Entwicklung erst jetzt im Gang.

IM SOG DER AUTOBAHN

Die Initianten des Netzwerks Altstadt haben dieses Jahr 150 mittleren und kleinen Orten in der ganzen Schweiz einen Fragebogen zugestellt; 70 Orte haben an der Umfrage teilgenommen (vgl. Kasten S. 27). 78 % spüren den Druck von Shoppingcentern in der Umgebung. Die Nachfrage nach Ladenflächen im Ortskern sinkt. 66 % weisen weniger oder deutlich weniger Ladenfläche auf als 1980. Von den Orten unter 4000 Einwohnern beklagen 71 % leer stehende Ladenlokale in der Hauptgasse, bei Orten zwischen 4000 und 18 000 Einwohnern sind es 35 %. Durchschnittlich beträgt der Leerstand in den Erdgeschossen im Ortskern 10 %; das bedeutet, dass die Mietpreise fast überall massiv unter Druck sind. Fallstudien zu einzelnen Liegenschaften zeigen, dass die Aufgabe eines traditionellen Fachgeschäfts eine Abwärtsspirale beim Mietpreis auslöst. Die Mieterträge sinken schrittweise mit jedem der Mieterwechsel, die nun oft rasch aufeinander folgen. Denn mit dem Wegfall der Fachgeschäfte beginnt der Abstieg der Gasse: Es folgen Billigläden, Take-aways, nur teilzeitlich genutzte Vereinslokale, Solarien, Amateurgalerien (Besuch auf Anfrage), zweifelhafte Clubs und schliesslich der Leerstand. Der Verlust von Qualität, funktionaler und sozialer Dichte, Verödung und einsetzender Zerfall der Bausubstanz entwerten die noch verbliebenen Nutzungen und beschleunigen die Entwicklung. Diese Diagnose gilt auch für Hunderte Dörfer und für manche Aussenquartiere grösserer Städte.

DIE HÄNDLERSTADT HAT AUSGEDIENT

In dieser Situation ertönt meist der Ruf des Gewerbes nach finanziellen Stützungsmassnahmen, Standortmarketing, mehr Parkplätzen oder Aufwertung des öffentlichen Raums. Die Initianten des Netzwerks Altstadt warnen vor diesen alten Rezepten. Sie sehen die Entwicklung nicht als lokales Versagen von Planung und Politik, sondern als historischen Strukturwandel, der nicht aufzuhalten ist. 150 Jahre lang hat der Detailhandel die Altstädte getragen – nun ist eine neue Basis gesucht. Denn überleben müssen die Altstädte; sie sind Zeugen unserer Geschichte und unverzichtbare geografische Anknüpfungspunkte kollektiver Identität und persönlicher Verwurzelung.

DIE ALTSTADT ALS WOHNQUARTIER

Das Netzwerk Altstadt legt den Fokus nicht auf Ersatznutzungen im Erdgeschoss, sondern auf das Potenzial der Obergeschosse. In den historischen Ortskernen soll die Wohnnutzung aufgewertet werden. Das hat seine Gründe: Im Gegensatz zum Nachfragerückgang beim Gewerbe geben 52 % der Orte eine steigende und 41 % eine stabile Nachfrage nach Wohnungen im Ortskern an. Der Vorschlag der Initiative ist allerdings nicht erst aufgrund der Umfrage entstanden, sondern beruht auf langjährigen Erfahrungen im Umbau von Altstadthäusern. Die Erneuerung einer Altstadtliegenschaft verlangt in der Regel neben einer Zustandsanalyse eine sorgfältige Abklärung des spezifischen Potenzials des Gebäudes und eine langjährige Finanzierungsstrategie. Dabei zeigt sich oft dasselbe Muster: In den guten



02



03



05



04



06



07

Jahren warf die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss so viel Ertrag ab, dass sie die Liegenschaft allein trug. Die Wohnungen in den Obergeschossen wurden jahrzehntelang nicht erneuert (Bilder 6 und 7), dienten als Lager für den Laden, sind unternutzt oder stehen leer. Wenn die Hauseigentümer selber die Ladenbesitzer sind, tendieren sie dazu, den Laden auf Kosten der Liegenschaft weiterzubetreiben, auch wenn er immer weniger rentiert. Rückstellungen werden höchstens für den Unterhalt des Ladens gemacht, nicht für eine umfassende Erneuerung oder Umnutzung des Hauses. Heute könnte die Liegenschaft als Wohnhaus rentieren, doch weil sie so lange vernachlässigt wurde, ist der Investitionsbedarf gross, und das nötige Geld nicht vorhanden. Das hat auch sein Gutes: In den Obergeschossen ist dadurch oft viel historische Substanz erhalten geblieben. Und diese ist eine der Trumpfkarten der Altstadthäuser, die künftig auf dem Wohnungsmarkt stechen soll.

EINZIGARTIG UND GESCHICHTSTRÄCHTIG

Eine Stärkung der Wohnnutzung kann heute vom Trend «zurück in die Stadt» und vom Trend zu individuellen Wohnungen profitieren. Altstädte bieten ein gutes Lebensumfeld mit hohem Erlebniswert, auch für Familien. Altstadthäuser mit ihrem authentischen Charme können in Sachen Individualität mit dem Einfamilienhaus konkurrieren. Umbauten dürfen deshalb nicht mit standardisierten Lösungen operieren. Sie schöpfen das Potenzial der historischen Architektur nur aus, wenn sie deren Einzigartigkeit respektieren. Die räumliche Vielfalt der Altstädte mit ihren Lichthöfen, Dachzinnen, Anbauten, versetzten Geschossen usw. verlangt nach geschickten Kombinationen von Innen- und Außenräumen und nach denkmalpflegerisch fachkundiger Renovation. Diese muss möglichst viel authentische Substanz und Details erhalten. Denn Einzigartigkeit und Geschichtsträchtigkeit sind die beiden Vorteile der Altstadtwohnung auf dem Markt. Das Rezept heisst: individueller, substanzschonender Umbau und individuelles Kostenmodell für jedes Haus. Nicht überall wird «gehobenes Wohnen» die beste Lösung sein, denn nicht jede Lage und Substanz eignen sich dafür. Eine nachhaltige Quartierentwicklung ist auf soziale Vielfalt und eine Mischung der Generationen angewiesen.

Ist die Finanzierung des Hauses einmal auf den Ertrag aus den Obergeschossen ausgerichtet, verliert die Frage der Erdgeschossnutzung an Brisanz. Nun kann eine Nutzung gesucht werden, die vielmehr wohnverträglich als einträglich sein muss: kreative Ladennutzungen, Büro, Atelier oder ein gemeinsames Entree für alle Wohnungen mit Velogarage, Garderoben und Stauraum für Spielgerät, Werkzeug und Winterkleider.

02–04 Die Erdgeschosse in den Altstädten wurden erst im 19. Jahrhundert zu Läden ausgebaut. Vorher enthielten sie Werkstätten, Lager oder bäuerliche Nutzungen. Beispiele aus Burgdorf und Rheinfelden

05 In Biel wurde die Altstadt nie für den Handel ausgebaut, dieser siedelte sich in der Neustadt an

06+07 In Altstadtliegenschaften, die lange von der Ladenmiete getragen wurden, finden sich oft vernachlässigte Wohnungen, aber auch viel wertvolle historische Bausubstanz
(Bilder: Netzwerk Altstadt)



08



09



10



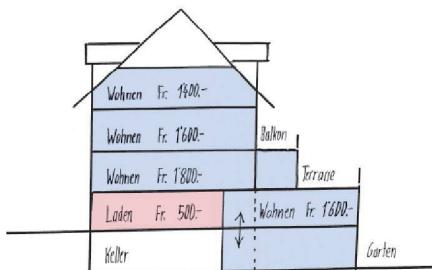
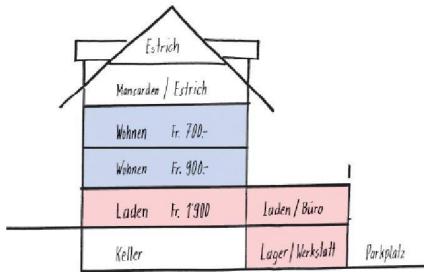
11



12



13



14

08-12 Leere Läden in Schweizer Altstädten
 13 Auch die Aufwertung des Außenraums bremst den Wegzug des Handels nicht: Delsberg
 14 Finanzierungsprinzip der Umnutzung von Altstadtliegenschaften. Oben: Die Finanzierung stützte sich lange auf den Laden, die Wohnungen wurden vernachlässigt oder zum Eigenbedarf genutzt. Unten: Nach der Umnutzung wird das Potenzial des Hauses für Wohnen genutzt
 15-19 Innen- und Außenräume der Altstädte bergen Wohnqualitäten, die heute gefragt sind. Diese müssen aber erkannt, sorgfältig erhalten und genutzt sein (Bilder: Netzwerk Altstadt)

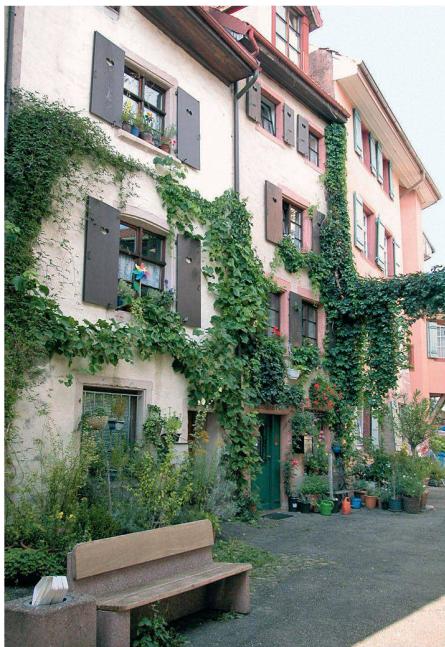
DIE ROLLE DER GEMEINDE

Nutzungen mit Störpotenzial für das Wohnen müssen längerfristig an geeigneten Stellen konzentriert werden. Dazu braucht es eine gesetzliche Handhabe auf kommunaler Ebene. Damit ist eine der Rollen angesprochen, die in diesem Prozess die Gemeinde übernehmen muss. Eine zweite betrifft den Außenraum: Für einen erfolgreichen Umbau der Altstadt zum Wohnquartier genügt es nicht, die Liegenschaften umzunutzen. Auch der Stadtraum muss mitwachsen. Für die gewerbliche Nutzung sind heute meist Vorder- und Rückseite der Häuser für den Verkehr eingerichtet: vorne für die Kunden, hinten für die Anlieferung. In der Wohnstadt kann die Anlieferung zum Garten werden und damit jede zweite Gasse zu einem autofreien Gartenweg; es gibt Platz für Pflanzen, Vorgärten und Sitzplätze. Dazu braucht es auf Gemeindeebene eine Entwicklungsstrategie für den Außenraum. Für den Umbau der Liegenschaften ist allenfalls auch die Bauordnung anzupassen.

Der erste Beitrag der Gemeinde ist jedoch, die Idee bekannt zu machen und mit Hausbesitzern einen moderierten Prozess in Gang zu bringen. Denn ein Eigentümer allein kann den Umschwung nicht auslösen. Dieser muss im Kopf beginnen – in möglichst vielen Köpfen: Zunächst gilt es, Abschied zu nehmen von der Ladenstadt als Allheilmittel. Dazu müssen Eigentümer und Gemeinde eine gemeinsame Zielvorstellung erarbeiten – zum Beispiel vorerst in einer Gasse. Investitionswillige brauchen eine gewisse Sicherheit, dass genügend andere mitmachen und der Prozess von Politik und Verwaltung getragen wird. Netzwerk Altstadt schlägt dazu einen «Pakt» zwischen einer Gruppe von Eigentümern und der Gemeinde vor, der die Zielsetzungen und die Aufgaben beider Seiten festlegt. Nur mit der Sicherheit, dass der Prozess nicht im Sand verläuft, werden genügend Investitionen getätigt, damit der Wandel sichtbar wird und vermarktet werden kann. Jedes Haus individuell betrachten, aber gemeinsam vorgehen, lautet deshalb die Devise des Netzwerks Altstadt.

EIN WERKZEUGKOFFER FÜR GEMEINDEN

Das Netzwerk Altstadt erarbeitet im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen einen Werkzeugkoffer. Er soll Gemeinden helfen, den Prozess anzuschieben, und umfasst Werkzeuge für Analyse, Kommunikation und Intervention: Dazu gehören allgemeine Informationen und eine standardisierte «Hausanalyse», mit der regional zugelassene Fachleute Zustand, Potenzial, Investitionsbedarf und Finanzierungsstrategie einer Liegenschaft zuhanden der Eigentümer eruieren können. Das Netzwerk Altstadt schlägt vor, dass Gemeinden und Kantone sich an den Kosten von rund 3500 Franken pro Liegenschaft



15



16



17



18



19

NETZWERK ALTSTADT

Das Netzwerk Altstadt ist ein Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen. Es soll sich zu einem Selbsthilfennetzwerk der Gemeinden entwickeln. Nach der Analyse des Strukturwandels im Kern kleinerer und mittlerer Ortschaften wird gegenwärtig ein Werkzeugkoffer entwickelt, mit dem Gemeinden den Umbau von der Händler- zur Wohnstadt in Gang bringen können. Er wird mit Pilotgemeinden getestet und verbessert und soll später auch auf Französisch und Italienisch übersetzt werden.

www.netzwerk-altstadt.ch

DIE UMFRAGE

Netzwerk Altstadt schickte 150 kleinen und mittleren Städten in der Schweiz einen Fragebogen zum Strukturwandel im Ortskern und erhielt 70 Antworten. Die Auswertung kann als PDF bezogen werden unter www.netzwerk-altstadt.ch.

DIE INITIANTEN

Urs Brülisauer und Paul Dominik Hasler sind vom Bundesamt für Wohnungswesen beauftragt, das Netzwerk Altstadt als Forschungsprojekt aufzubauen und dessen Werkzeuge zu entwickeln.

Urs Brülisauer, Arch. ETH und Raumplaner, betreibt in Burgdorf ein Büro für Architektur und Stadtentwicklung und führte 2001–2008 die Fachstelle für Stadtentwicklung in Burgdorf.

Paul Dominik Hasler, Ingenieur ETH NDS, betreibt in Burgdorf das Büro für Utopien, einen Think Tank für gesellschaftliche Entwicklungsprozesse.

GRENCHNER WOHNTE

An den diesjährigen Grenchner Wohntagen des Bundesamts für Wohnungswesen vom 4. bis zum 11. November ist das Netzwerk Altstadt mehrfach präsent, u. a. mit der Fachtagung «Wohnen rückt ins Zentrum» am 6. November, die konkrete Erfahrungen und Werkzeuge behandelt.

www.grenchnerwohntage.ch

beteiligen. Weiter enthält das Paket eine «Wohnstrategie» als konzeptionelle Basis für die Wohnförderung in der Altstadt und das Modell «Gassenclub», das zu individuellen Entwicklungen innerhalb einer Gasse führt. Erst geplant ist eine Liegenschaftendatenbank zur Systematisierung der Arbeit. Die Werkzeuge werden laufend ergänzt und mit Pilotgemeinden getestet. Danach sollen sie auch auf Französisch und Italienisch übersetzt werden.

PRAGMATISCHER WEG

Man kann sich fragen, warum es überhaupt die Kampagne eines Bundesamts braucht und diese sich an die Gemeinden richtet. Helfen sich die Liegenschaftenbesitzer nicht selber? Doch, meinen die Initianten, aber erst, wenn der Leidensdruck sehr hoch ist. Und bis das der Fall ist, ist nach ihrer Erfahrung der Zerfall weit fortgeschritten. Die Erneuerung würde somit über die Zerstörung von historischer Substanz und kultureller Identität führen. Das widerspricht dem aktuellen Gebot der Nachhaltigkeit. Die Initiative will als Katalysator wirken, indem sie Eigentümer zu einer handlungsfähigen Gruppe verbindet und so die Schwelle zum Investitionsentscheid senkt.

Die Stärke des Ansatzes liegt darin, dass er nicht theoretisch ist wie so oft in der Raumplanung, sondern für reale Einzelliegenschaften reelle Strategien entwickelt und für die politische Realität auf Gemeindeebene pragmatische Verfahrensschritte vorschlägt. Dahinter steht eine landesweite Situationsanalyse. Sie macht deutlich, dass keine Zeit mit Symptombekämpfung vertan werden muss, da es sich um einen allgemeinen Strukturwandel und nicht um lokale Einzelfälle handelt. Ein Hindernis für die Strategie ist der Mangel an Architekturfachleuten und Handwerkern, die mit historischer Bausubstanz umzugehen wissen. Die Initiative müsste hier eigentlich Impulse zur Verbesserung der Ausbildungen geben können. Aber: Wohnen in der Altstadt, Einkaufen im Shopping-Cluster – ist das nicht ein Schritt zurück zur eben überwunden geglaubten, funktional differenzierten Stadt der Moderne mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen? Ist das Szenario das einzige realistische für mittelgrosse Gemeinden? Ist die Forderung nach funktionaler Durchmischung nur für Wirtschaftsmetropolen angemessen? Netzwerk Altstadt sieht Wohnen ganz pragmatisch als Weg, wie die Altstädte die nächsten Jahrzehnte überleben können. Was danach geschieht – ob das dichtere Wohnen und ein verändertes Mobilitätsverhalten dereinst Altstadtläden ein Revival bescheren werden –, ist völlig offen.

Ruedi Weidmann, weidmann@tec21.ch