

Nutzungsstrategie (Netzwerk Altstadt)

1 Kurzbeschreibung

Die Nutzungsstrategie ist ein Instrument des Netzwerks Altstadt (Kompetenzzentrum für Altstadtfragen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN).

Die Nutzungsstrategie wird von einem Expertenteam des Netzwerks Altstadt durchgeführt. Sie beschreibt die Haltung von Verwaltung und Politik und weist den privaten Akteuren Handlungsfelder zu. Neben einer Analyse der Verhältnisse wird ein partizipativer Prozess mit Eigentümern und Ladenbetreibenden eingeleitet, der als Basis für eine gemeinsame Entwicklung dient.

Mit der Nutzungsstrategie soll folgendes erreicht werden:

- Die Liegenschaftseigentümer erkennen die Potentiale, aber auch die Gefahren, die mit der neuen Situation entstehen.
- Die Ladenbetreibenden erkennen, wie sie zusammen mit der Stadt für einen attraktiven Ortskern sorgen können.
- Die Stadt erkennt, wo die planerischen Weichen gestellt werden müssen, um auf die veränderte Situation richtig zu reagieren.
- Die Nutzungsstrategie dokumentiert die Haltung von Verwaltung und Politik und weist den privaten Akteuren Handlungsfelder zu.

In der Nutzungsstrategie werden die Potenziale der Altstadt in den Bereichen Ladenutzung, Wohnnutzung und Aussenraum thematisiert und es werden Massnahmen aufgezeigt, wie diese Potenziale gestärkt oder erhalten werden können. Folgende Fragestellungen können relevant sein: Wohin wird sich der Ortskern entwickeln? Wie kann welche Art von Ladennutzung überleben? Welches sind realistische Ansätze, die in der Altstadt funktionieren können? Welche Rolle wird das Wohnen spielen?

Die Bearbeitungsdauer einer Nutzungsstrategie beträgt rund 8 bis 10 Monate. In diesem Zeitraum finden mehrere partizipative Veranstaltungen statt. Mit den Zielgruppen Eigentümer und Ladenbetreibende werden gesonderte Diskussionsstränge geführt. Eine Begleitgruppe übernimmt die strategische Steuerung und Vernetzung.

Die Entwicklung der Nutzungsstrategie ist in drei Phasen gegliedert: 1) Analyse und partizipativer Prozess (Umfrage und zwei Workshops mit Eigentümern und Ladenbetreibern); 2) Diagnose und Empfehlungen; 3) Öffentliche Diskussion und Massnahmen (Präsentation der Ergebnisse, Massnahmenplan, öffentliche Veranstaltung, Bericht).

Die Nutzungsstrategie ist kein reines Planungsprodukt, sondern auch der Prozess spielt eine wichtige Rolle. Ziel ist, dass die Stadt gemeinsam mit den Privaten eine Entwicklung umsetzt. Dabei spielen die Kommunikation und die lokale Vernetzung eine wichtige Rolle. Parallel zur Nutzungsstrategie erstellt die Stadt deshalb ein Kommunikationskonzept und setzt es um.

Das Netzwerk Altstadt verfügt neben der Nutzungsstrategie noch über drei weitere Instrumente, mit welchen dem Strukturwandel in Städten begegnet werden kann: Die Stadtanalyse, die Haus-Analyse und der Gassenclub. In der Regel muss vor der Nutzungsstrategie eine Stadtanalyse ausgeführt werden. Eine Nutzungsstrategie lässt sich mit Haus-Analysen und dem Gassenclub ergänzen.

2 Einsatzmöglichkeiten

- Die gewohnten Strukturen in der Innenstadt sind ins Wanken geraten („Lädelisterben“, Wegzug vom Detailhandel, freie Flächen, minderwertige Nutzungen, veränderter Stellenwert des Wohnens im Zentrum usw.). Es stellen sich die folgenden Fragen: Wie soll es weitergehen? Kann der Detailhandel gehalten werden? Wie lässt er sich fördern? Welche Alternativen gibt es? Was passiert mit den Mietpreisen? Wo soll das Wohnen gefördert werden?
- Den Liegenschaftseigentümern und Ladenbetreibenden werden Potentiale und Gefahren des Wandels aufgezeigt und sie werden motiviert, zusammen mit der Stadt den Ortskern attraktiver zu machen.
- Die Nutzungsstrategie dient als Grundlagen für die Innenentwicklung.

3 Anwendung im Kanton Schwyz

Einsiedeln (2014)

4 Anwendung in anderen Kantonen

Eine Nutzungsstrategie in Laufen (BL) befasste sich vor allem mit den Möglichkeiten der Geschäftsnutzung und dem Kontext mit den anderen Innenstadtteilen (Vorstadt, Bahnhofquartier).

Der Bericht für Delémont (JU) versuchte Potentiale und Grenzen für die einzelnen Nutzungen aufzuzeigen.

5 Kosten

Ca. CHF 40'000.- für Mitglieder von VLP-ASPAN, Preis hängt von der Grösse des Zentrums ab.

(Nichtmitglieder können das Angebot gegen einen Aufschlag beziehen; Mitgliedschaftskosten: CHF 100.- für Gemeinden mit bis zu 1'000 Einwohner/-innen, 11 Rappen pro Kopf für Gemeinden mit mehr als 1'000 Einwohner/-innen).

Gemeinden im Kanton Schwyz

Wenden Sie sich an Ihren Regionalen Entwicklungsverband REV und erkundigen Sie sich über seine Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten (Kontakt: <http://www.genialregional-sz.ch/wir.html>).

6 Würdigung

Die Nutzungsstrategie gibt eine systematische Übersicht über die Nutzungspotentiale in der Altstadt und beginnt einen partizipativen Prozess mit den Betroffenen. In einem gemeinsamen Prozess erkennen die Stadt, private Eigentümer und Ladenbetreibende, wie der Ortskern in den nächsten Jahren bespielt werden kann und welche Massnahmen und Vorkehrungen es dafür braucht. Bei Hauseigentümern entwickelt sich ein Bewusstsein dafür, welche Art von Nutzungen langfristig die Rendite in der Altstadt sichern können.

7 Quellen und weiterführende Informationen

Infoblatt Nutzungsstrategie (2015), in: http://www.netzwerkaltstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Nutzungsstrategie_files/Infoblatt%20Nutzungsstrategie%2016-1.pdf, abgerufen am 20.06.2017.

Anbieter

[Netzwerk Altstadt](#), Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN