Von der Funktions- **zur Erlebnisstadt**

Was tun, wenn es in der Stadt kriselt? Wenn wir warten, bis alle mit der neuen raumplanerischen Vision einverstanden sind, ist es zu spät. Die Städte müssen handeln – jetzt!

Zwar zerfallen die Häuser nicht gerade, wie sie es in Frankreich bisweilen tun, doch kommt auch bei uns der Geruch des Heruntergekommen mitten in die Ortschaften. Imbissbuden, Ramschläden, Massageetablissements und mehr oder weniger originelle Bars mieten die frei gewordenen Ladenflächen. Oft erkennen die Hausbesitzer nicht, dass sie sich damit keinen Gefallen tun. Zwar erhalten sie wieder ein Entgelt für ihre Erdgeschossfläche, im gleichen Zug entwerten sie aber ihre Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Wird noch die Vision gehegt, das familiäre Wohnen wieder in die Altstadt oder den Ortskern zu holen, was aufgrund von bestehenden Verkehrsberuhigungen oft ideal wäre, wird der Zielkonflikt offensichtlich. Statt die Wohnnutzung zu fördern, geschieht daher oft das Gegenteil. Die Leerstände und Billignutzungen schrecken ab, statt Romantik kehrt namenlose Leere ein. Die Innenstädte laufen Gefahr, nach französischem Vorbild zu Unorten zu werden, mit Folgen für die ganze Stadt. Innerhalb von nur 30 Jahren haben wir einen Lebensraum entwertet, der vorher Generationen ein Zuhause geboten hat.

Auf lokaler Ebene sind die Perspektiven daher wenig prickelnd. Für viele Orte ist primär eine Art Krisenplanung angesagt: Wie kann das restliche Geschäftsleben stabilisiert werden? Wie können billige Bar- und Rotlichtnutzungen verhindert werden? Wie kann das Wohnen gefördert werden, damit mindestens diese Nutzung stabil bleibt? Dazu vier Impulse:

1. Kleine Innenstädte können dann eine Geschäftsnutzung halten, wenn sie möglichst kompakt, eigenständig und sympathisch daherkommen. Wichtigstes Element ist meist die Integration des Lebensmittelverteilers (Migros, Coop etc., sofern noch vorhanden) in ein gemeinsames Konzept und auch einen gemeinsamen Standort. Das ist oft schwierig, da die Grossverteiler gerne ihre eigenen Wege gehen und lieber eine Lage an der Hauptstrasse als im Kern wählen. Hier muss die Gemeinde mit allen Mitteln für eine Strategie der Zentralität sorgen. Weitere Elemente können gemeinsame Wochenmärkte, Kundenzeitschriften, ein Hauslieferdienst etc. sein. Die Innenstadt kommt nicht darum herum, in gewisser Hinsicht das Shoppingcenter zu imitieren. Aus der Funktionsstadt muss eine Erlebnisstadt werden, die auch gut erschlossen ist.

2. Das Wohnen in der Stadt muss gefördert werden, ungeachtet des Erfolges der obigen Geschäftsstrategie. Das Wohnen erzielt mit seiner flächenmässig dominierenden Rolle die grösste Rendite und kann die Häuser finanziell tragen. Hier gilt es, Nutzungskonflikte wie Lärmquellen, Strassen etc. zu identifizieren und ein Konzept für ein harmonisches Nebeneinander zu erstellen. Nicht jedes Haus oder jede Gasse ist gleich attraktiv. Das macht die Altstadt aber auch interessant. Hier ist ein Mix aus Familien, Yuppies und Senioren rein von der Bausubstanz und Lage her schon angezeigt.

3. Es braucht einen Nutzungsdruck auf die Innenstadt. Dieser kann nur erreicht werden, wenn Bauland knapp ist, und es sich lohnt, im bestehenden Siedlungsgebiet zu investieren. Viele Gemeinden sind sich nicht bewusst, dass die Einzonung von Bauland der Feind ihrer Ortskerne und Innenstädte ist. Die Reduktion oder Limitierung von Bauland ist einer der Schlüsselfaktoren für dichte und kräftige Zentren. Auch die bisherigen Stadtstrukturen sind nicht aus freien Stücken so dicht entstanden. Soziale Gebilde brauchen einen Druck auf das Gemeinsame, sonst neigen sie zur Formlosigkeit.

4. Innenstädte müssen ein Exklusivrecht auf gewissen Nutzungen erhalten. Das haben sie eigentlich heute schon, indem der Zonenplan dies so vorgibt. Der bisherige Gestaltungswille bezweckt aber eher eine Verhinderung störender Nutzungen als eine Vision der Zentralität. Das rächt sich nun. Allein Lidl will in der Schweiz über 200 Läden eröffnen und kann dies meist an jedem für das Gewerbe freigegebenen Standort tun. Das bedeutet für die meisten Ortschaften, dass wieder ein Stück Aktivität ausserhalb des Zentrums gebildet wird, mit Folgen für die gewachsene Struktur und das Verkehrsaufkommen. Hier ist es Aufgabe der Städte, Regeln aufzustellen, die auch kommenden Generationen noch eine Stadt erhält und nicht nur eine Kulisse am Rand des Strassendorfs. *PDH*

Viele Gemeinden sind sich nicht bewusst, dass die Einzonung von Bauland der Feind ihrer Ortskerne und Innenstädte ist. Die Limitierung von Bauland ist einer der Schlüsselfaktoren für dichte und kräftige Zentren.