

Bundesamt für Wohnungswesen

Netzwerk Altstadt



Bericht Forschungstätigkeit 2007 - 2012
Anhang

Inhalt

1. Werkzeugübersicht 2008	4
2. Erfahrungen mit der Haus-Analyse	8
3. Beispiel einer Stadtanalyse (Sempach)	13
4. Beispiel einer Nutzungsstrategie	33
4.1. Einleitung	37
4.2. Analyse	40
4.3. Diagnose und Empfehlungen	48
4.4. Strategie & Massnahmen	66
4.5. Literaturverweise.....	74
4.6. Anhang Nutzungsstrategie Delémont	75
5. Beispiel eines Gassenclubs (Schittstellenpapier Lichtensteig)	98
6. Beispiel einer Haus-Analyse (anonymisiert / analog Schulung)	101

1. Werkzeugübersicht 2008

Das Resultat des ersten Forschungsauftrages 2007 war ein Set von Werkzeugen, auf dessen Basis die vier heutigen Werkzeuge erstellt wurden. Die Werkzeuge wurden unterteilt in :

- Analysetools
- Kommunikationstools
- Interventionstools
- Metatools

Im Bericht zur ersten Forschungsphase wurde jedes Werkzeug zusätzlich mit einem Faktenblatt auf seine mögliche Wirkung, seine Übertragbarkeit und die mutmasslichen Entwicklungskosten hin charakterisiert. Hier sei eine zusammenfassende Übersicht gezeigt:

Analysetools

Name Werkzeug	Beschrieb	Beurteilung und Empfehlung
Zahlenbasis Altstadt (Flächen, Gebäude, Preise, Leerstände)	Um eine Altstadt und ihren Zustand quantitativ erfassen zu können, bedarf es einiger Kennzahlen, die man zum Teil direkt erlangen kann, zum Teil über Schätzungen erfährt, zum Teil auch über Erhebungen erarbeiten muss. Ziel ist es, Vergleiche ziehen zu können und eine Entwicklung abzuschätzen. Das Werkzeug bietet einen Erhebungsraster mit Leitfaden und bietet Zugriff auf die Daten anderer Städte (via Netzwerk Altstadt).	Ein Werkzeug, das selber zwar keine Veränderungen schafft, aber eine Basis bietet, um eine fundierte Arbeit leisten zu können.
Statusanalyse	Wie kann eine Altstadt charakterisiert werden? Wo steht sie in der Entwicklung? Was wird in Zukunft geschehen? Diese Fragen kann man zu einem guten Teil beantworten, indem man den Status der Altstadt und ihrer Umgebung bestimmt. Dazu gehören die bekannten Instrumente aus den Richtplänen sowie ein paar neue Blickwinkel.	Dieses Werkzeug beschreibt Aufgaben, die Teil der Stadtplanung sind, aber durch ihren speziellen Fokus zusätzliches Wissen bedürfen. Das Werkzeug kann dieses Wissen liefern.
Netzwerkanalyse	Eine Stadt ist ein lebendiger Organismus, der durch das Miteinander und Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen geprägt wird. In der Netzwerkanalyse geht es nicht nur darum, diese Nutzungen zu beschreiben, sondern auch die Dynamik dahinter zu beleuchten. So sind es immer Netzwerke, die in den verschiedenen Nutzungsebenen ihre Spuren hinterlassen. Diese Netzwerke werden im darauf aufbauenden Kommunikations- und Interventionsprozess gebraucht. Zu den Netzwerken gehören: Vereinigungen, Organisationen, Parteien, kulturelle Institutionen, z.T. Betriebe. Der Fokus liegt auf der Altstadt und ihrer Einbettung in diese Netzwerke.	Mit diesem Werkzeug lässt sich später eine Kommunikationsstrategie bilden, mit welcher man die Sensibilisierungs- und Motivationsphase angeht.
Liegenschaftsdatenbank	Die Liegenschaftsdatenbank erfasst alle Liegenschaften im Altstadtperimeter. Sie gibt Auskunft über das Haus, seine derzeitige Nutzung und den Zustand. Mit der Liegenschaftsdatenbank lassen sich auch die Beratungs- und Projektmassnahmen am jeweiligen Haus dokumentieren.	Ein einfaches Werkzeug mit hohem praktischem Wert. Anpassbar durch offene Programmierung.

Werkzeug	Beschrieb	Beurteilung und Empfehlung
Fachstelle Altstadt Entwicklung/ Altstadtkoordinator	Im Idealfall erkennt eine Stadt die Dringlichkeit der Angelegenheit Altstadt und benennt eine interne oder externe Stelle, welche für die Koordinationsaufgaben zuständig ist. Diese Stelle würde Vernetzung, Koordination und Umsetzung der einzelnen Massnahmen übernehmen. Sie wäre die zentrale Person in Sachen Kommunikation. Das Werkzeug beschreibt das Profil dieser Stelle und präsentiert verschiedene Beispiele von vorhandenen Fachstellen oder Innenstadtmanagern.	Dieses Werkzeug schafft ein Kompetenz- und Koordinationszentrum für die Altstadtanliegen und Altstadtmarketing. Es ist unerlässlich für eine wirkungsvolle Umsetzung der Massnahmen.
Kommunikationsbausteine Strukturwandel Altstadt	Die Kommunikationsarbeit rund um den Strukturwandel erfordert immer wieder die gleichen Elemente und Bausteine. Diese könnten in Form eines Leitfadens mit Ideen und elektronischem Fundus abgerufen werden. Elemente: Medienarbeit, Analysehilfen, Einbezug der Netzwerke, Einbezug des Stadtpräsidenten, Aktivitäten rund um Ereignisse in der Altstadt etc. Daneben soll ein Entwurf für ein Kommunikationskonzept geboten werden: Wer muss wann wie einbezogen oder bedient werden? Dabei soll es sich um einen Ansatz handeln, der die lokalen Gegebenheiten als Ausgangspunkt nimmt und durch ein sensibles Controlling im Auge behält.	Auch wenn das Kommunikationskonzept in jeder Stadt anders aussehen wird, kann das Werkzeug doch auf wesentliche Fragen hinweisen und Wege zur Lösung anbieten.
Altstadtclub	Der Altstadt-Club bezeichnet ein Marketing- und Kommunikationsgefäss, in welchem diverse Aktivitäten Platz haben. Der Altstadt-Club wäre einer bestehenden Organisation angegliedert oder dem Altstadt-Koordinator unterstellt. Er spricht auf direkte Art die Betroffenen der Altstadt an und bindet sie in die Aktivitäten ein. Aktivitäten sind z.B. Stammtische, Exkursionen, Anlässe mit Gästen, Kunstaktionen, Umfragen etc. Das Werkzeug beschreibt den Altstadt-Club und benennt die einzelnen Werkzeuge innerhalb des Clubs. Es geht um eine Sammlung von Ideen und den Erfahrungen aus der Anwendung derselben.	Der Altstadtclub bietet einen idealen Rahmen, um direkt mit den Betroffenen die Themen der Altstadt diskutieren zu können.
Schriftenreihe Altstadt	Die Schriftenreihe Altstadt ist eine Art Periodikum, das über Themen der Altstadt berichtet und einzelne Bereiche aufarbeitet. Es wird über den Kanal des Altstadt-Clubs und weitere Kanäle vertrieben. Autoren werden im Auftragsverhältnis für ein einzelnes Thema eingesetzt. Die Schriftenreihe wäre über das Netzwerk Altstadt zugänglich und damit allen Städten von Nutzen. Lokale Anpassungen wären möglich. Das Werkzeug beschreibt das Konzept und gibt eine erste Nummer vor.	Das Werkzeug bietet eine Basis für den Transfer von fundierten Informationen an unterschiedliche Zielgruppen.

Interventionstools

Werkzeug	Beschrieb	Beurteilung und Empfehlung
Marketingleitfaden Altstadtliegenschaften	Das Haus ist da, aber wie vermarkten? Der Marketingleitfaden soll Hausbesitzern aber auch Liegenschafts-Profis helfen, die Potentiale einer Liegenschaft zu erkennen und zu nutzen. Dazu gehören: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abschätzen des Marktpotentials ▪ Identifizieren der Zielgruppen ▪ Herausarbeiten von Stärken ▪ Kommunikationstools für die Vermarktung ▪ Spezielle Instrumente wie der Investitionspool 	Ein sehr praxisorientiertes Werkzeug, das vorhandene Potentiale sichtbar und nutzbar macht.
Baurechtliche Impulse für die Altstadt	Altstädte wurden lange Zeit als Hort des geschichtlichen Erbes musealisiert. Dies vor allem zu Zeiten, wo das Bewusstsein um die Altbausubstanz richtig zum Tragen kam, die Problematik der Nutzung aber noch nicht klar war. Viele Baureglemente und Altstadtvorschriften widerspiegeln noch heute diesen rigiden und sehr detailbesessenen Ansatz. Inzwischen gibt es Beispiele von Reglementen, welche differenzieren zwischen den prägenden Elementen einer Altstadt und den Spielräumen der Renovation und Umnutzung. Dem liberalen Gesetzestext steht dafür oft ein Fachbeirat zur Seite. Es soll eine Übersicht über diese Ansätze und die damit verbundenen Erfahrungen gegeben werden.	Ein Werkzeug, das langfristig sehr viel bewegen kann in der Altstadt, indem es die baulichen Potentiale erst zugänglich macht.
Renovation im Altbau	Das Werkzeug „Renovation im Altbau“ soll einen Wissenstransfer zu den Planenden und Ausführenden von Altbauanierungen mit sich bringen. Es trägt dem Umstand Rechnung, dass das Vorgehen und die Situation bei einem Altbau deutlich von einer klassischen Bauaufgabe abweicht und spezielles Wissen erfordert. Die Form des Werkzeuges ist noch nicht bestimmt. Es könnte sich um Publikationen (innerhalb „Schriftenreihe Altstadt“) handeln, es könnte auch eine Art Kooperation mit einer Fachhochschule resultieren, die einen Schwerpunkt in dieser Richtung ausbilden möchte.	Das Werkzeug ist sehr wesentlich aber noch nicht definiert und wartet auf einen Kooperationspartner oder eine stufenweise Umsetzung.
Liegenschaftsbericht	Das Werkzeug „Liegenschaftsbericht“ oder „Immocheck“ bietet einen standardisierten Analyseprozess für Liegenschaften. Es beleuchtet auf pragmatische Art deren Zustand, deren Renovationsbedarf, deren Ausbaupotential und deren Chancen am Markt. Es liefert eine einfache Renditerechnung und ist so imstande, den Eigentümern einen ersten Impuls für weitere Überlegungen oder Abklärungen zu geben.	Das Werkzeug ist praktisch fertig entwickelt und erprobt. Es bietet einen guten Impuls für Eigentümer, nicht nur in der Altstadt.
Wohnstrategie Altstadt	Das Werkzeug „Wohnstrategie Altstadt“ soll ein Planungs- und Strategiewerkzeug für das koordinierte Vorgehen in der Altstadt bieten. Es richtet sich vor allem an die Stadtplanung, in zweiter Linie aber auch an die Liegenschaftsbesitzer. Es soll aufzeigen, wo welche Potentiale stecken und welche Massnahmen möglich sind, um sie zu nutzen.	Das Werkzeug kann durch sein stufenweises Vorgehen schnell Ordnung in die Ausrichtung und die Potentiale des Wohnstandortes Altstadt bringen.
Geschäftsstrategie Altstadt	Das Werkzeug „Geschäftsstrategie Altstadt“ soll einen Dialog über das weitere Vorgehen betreffend Geschäftsnutzung in der Altstadt ermöglichen. Es bietet Werkzeuge und Szenarien zu möglichen Wegen und bietet eine prozesshafte Entscheidungsbasis. Ausgeführt als Buch mit Beispielen und Vorlagen ist es als Leitfaden für ein Coaching gedacht.	Auch wenn das Thema sehr sensibel ist, muss es doch angegangen werden. Das Werkzeug hilft auf fundierte Art, das Gespräch in Gang zu bringen und Lösungen aufzuzeigen.
Gute Beispiele	Gute Beispiele von umgenutzten oder aufgewerteten Wohnflächen oder Geschäftsflächen zeigen, was unternommen werden kann, was es kostet und was es bringt. Diese Sicht auf das konkrete Beispiel hilft	Das Werkzeug bietet eine sehr dankbare Basis für die Diskussion rund um Potentiale und mögliche Wege

	anderen Städten, sich lokal Bilder zu machen von den Potentialen, die auch in ihrer Stadt schlummern. Die Beispiele würden innerhalb der Schriftenreihe Altstadt erscheinen.	in der Altstadt.
Finanzierungsleitfaden	Der Finanzierungsleitfaden soll über die verschiedenen Aspekte der Immobilienfinanzierung und verwandten Fragen Auskunft geben. Er kann Ausgangspunkt für weitere Erkundungen oder Beratungen sein. Sein Spektrum wäre angereichert mit Hinweisen aus der Praxis. z.B. Vor- und Nachteile eines Liegenschaftsverkaufs im Stockwerkeigentum oder Hinweise auf Subventionen seitens Denkmalpflege und deren Auflagen.	Obwohl die Kantone unterschiedliche Praxen kennen, wäre ein verfügbares Muster dieses Leitfadens wertvoll für das erstellen von lokalen Broschüren.
AG für Altstadtprojekte	Die AG (Aktiengesellschaft oder andere Rechtsform) für Altstadtprojekte soll im Besitz der Stadt (oder mehrerer Städte) aktiv am Liegenschaftsmarkt teilnehmen können. Im Gegensatz zu den politischen Gremien kann die AG schnell und verdeckt operieren, was in der Immobilienszene von entscheidendem Wert ist. Die Stadt als Besitzerin ist so fähig sensible Liegenschaften zu kaufen, beispielhaft zu renovieren oder auch nur aus dem Verkehr zu ziehen.	Das Werkzeug bietet einen Einblick in die bestehenden Lösungen und hilft den Städten, eine eigene aufzubauen.

Metatools

Werkzeug	Beschrieb	Beurteilung und Empfehlung
Netzwerk Altstadt	Das Netzwerk Altstadt bildet die Basis zur Multiplikation des Projektes Toolbox Altstadt und ähnlicher Projekte mit Fokus Altstadt. Das Netzwerk betreibt einen Informationsaustausch, unterhält eine Website und kann z.B. Tagungen anregen oder durchführen. Als Auslöser soll eine Umfrage (separates Tool) bei den potentiell interessierten Städten durchgeführt werden.	Das Netzwerk Altstadt wäre eine ideale Basis, um die Möglichkeiten der Toolbox anzubieten. Es ist offen, ob es separat oder als Erweiterung einer bestehenden Struktur operieren soll.
Umfrage Altstädte	Es soll eine Umfrage unter den Schweizer Städten mit Altstadt gemacht werden. Die Umfrage soll die zuständigen Personen beim jeweiligen Amt sensibilisieren für die Problematik Altstadt im Wandel sowie für das Projekt „Toolbox Altstadt“. Es sollen Feedbacks generiert werden zum Zustand der Altstädte, zu den bereits getroffenen Massnahmen und zum Bedarf an weiteren Tools. Die Umfrage ist auch der Auftakt zum Netzwerk Altstadt.	Die Umfrage wurde bereits getestet und scheint einsatzfähig. Sie provoziert mit ihrer Fragstellung interessante Diskussionen innerhalb der Städte.
Liste Altstädte	Grobe Zuteilung der schweizerischen Altstädte, um eine Typisierung zu entwickeln. Internes Papier.	Die Liste Altstädte soll langsam zu einer Zahlenbasis für Vergleiche anwachsen, wenn das Netzwerk Altstadt eine gewisse Bedeutung erlangt hat.

2. Erfahrungen mit der Haus-Analyse

Kanton Appenzell Ausserrhoden

Zeitraum	ab 2009
Auslöser	Mit dem Regierungsprogramm „Bauen und Wohnen“ möchte der Kanton AR die Abwanderung stoppen bzw. mehr Zuwanderer anlocken. Die Haus-Analyse wird ins Programm aufgenommen, um in der vorhandenen Bausubstanz ansprechenden Wohnraum anbieten zu können.
Vertragsbasis	2009 Lizenzvertrag NWA-Kanton AR
Projektorganisation und Vermarktung	Die Geschäftsstelle Haus-Analyse AR ist im Departement Bau und Umwelt untergebracht. Hier können die Haus-Analysen bestellt werden, und die Geschäftsstelle gibt die Aufträge weiter an die Experten, unterstützt und kontrolliert diese. Am Schluss der Arbeit wird der Bericht der Haus-Analyse dem Besteller übergeben und erläutert. Bei diesem Schlussgespräch ist der Projektleiter oder der Denkmalpfleger des Kantons mit dabei. Zum Bekanntmachen der Haus-Analyse wurde anfänglich viel unternommen mit Orientierungsveranstaltungen in den Gemeinden, verteilen von Flyern, mehreren Presseorientierungen. Als es zu grossen Verzögerungen kam in der Durchführung der Analyse-Aufträge wurden die Werbebemühungen vor allem von den Gemeinden reduziert.
Besonderheiten	Anfänglich war der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) teil der Haus-Analyse AR. Nach einem Jahr wurde der Zwang zum GEAK wieder fallengelassen. Mehr dazu im Text.
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	Rückmeldung seitens Projektleitung AR ¹ : <i>Das Instrument Haus-Analyse verändert die Wahrnehmung der Eigentümer und ermöglicht eine objektivierete Sicht des Objektes. Die HA ist ein Strategiepapier für das Gebäude, beurteilt objektiv den aktuellen Stand des Gebäudes und macht einen Ausblick betreffend Nutzung und Wirtschaftlichkeit. Dieses Hauptziel wird zu 90% erreicht mit der HA. Die meisten Eigentümer sind sehr dankbar für die Interpretation und Erläuterungen, welche wir bei der Eröffnung der HA abgeben. Viele Hauseigentümer wissen aber nicht, welche weiteren Schritte sie nach Vorliegen der HA durchführen und vornehmen müssen. Sie sind auf die Hilfe von Fachexperten angewiesen, die die HA entsprechend deuten und interpretieren können. Aus Sicht des Projektleiters müsste die HA viel mehr auf die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Hausbesitzer und Bewohner eingehen. Einerseits sollte die objektive, übergeordnete Sicht auf das Objekt gemacht werden, andererseits müsste die HA Antworten geben auf die Frage des Hauseigentümers; „Was soll und muss ich mit meinen Möglichkeiten und in welcher Etappierung und Reihenfolge am Gebäude vornehmen!“ Einige Hauseigentümer mussten nach Abschluss der HA noch ein- oder zweimal die Hilfe und Unterstützung des Projektleiters oder des Experten beanspruchen. Der Experte hatte hierzu kein Mandat, doch die zusätzliche Arbeit half den Hauseigentümern für die weiteren Entscheide und das Auslösen eines Projektes.</i>
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	Rückmeldung der Experten (Nov 2010) ² : <i>Die meisten Experten haben sich mit der Vorlage zurecht gefunden und wenden sie bereits recht effizient an. Es gibt 1-2 Experten, die die Vorlage als viel zu aufwändig kritisieren und zu wenig zielorientiert. Die Experten haben vor allem das Problem, nicht zwischen einem Strategiebericht (Studie) und einem Vorprojekt unterscheiden zu können. Der Architekt neigt natürlich immer zu einem Vorprojekt, doch hierzu reichen die Mittel von 4'500.- bis 6'000.- niemals. Einige Experten haben immer volle Auftragsbücher und haben sich von der Expertenliste abgemeldet! Kritisch läuft es mit der Termindisziplin gemäss Vertragsvorgaben. Hier ist dringend Handlungsbedarf, weil sich die Experten mit den Hausherrn absprechen und im Durchschnitt eine Behandlungsdauer von rund 6 Monaten resultiert!</i>
Akzeptanz und Wirkung seitens Gemeinden	Rückmeldung Projektleitung AR Nov 2011: <i>Die Gemeinden sind leider sehr zurückhaltend mit der weiteren Werbung. Der Grund liegt bei den pendenten Berichten, da nämlich die Experten die meisten HA noch nicht abgeschlossen, eröffnet und visiert haben, obwohl die Aufträge bereits im April erteilt wurden. Zudem sind die Gemeinden eher zurückhaltend und haushälterisch mit ihren budgetierten HA-Beträgen und gehen nicht aktiv auf die Hauseigentümer zu, obwohl sie für die Dorfzentren-Entwicklung eine grosse Mitverantwortung tragen.</i>

¹ Mail von Dölf Biasotto an Urs Brülisauer zum Stand der Haus-Analyse im Kanton AR vom 7. November 2010

² Mail von Dölf Biasotto an Urs Brülisauer zum Stand der Haus-Analyse im Kanton AR vom 7. November 2010

Technische Probleme	Die Experten tun sich schwer mit dem Erfassungsformular. Das Formular ist ein Word-Dokument mit einer integrierten Exceltabelle für die Wirtschaftlichkeitsrechnung. Das Einfügen der Bilder und das Formatieren des Dokumentes am Schluss der Arbeit verlangt einige Kenntnisse über das Office-Programm, die offenbar nicht bei allen vorhanden sind.
Erkenntnisse	Die Anwendung in AR hat diverse Erkenntnisse für die Umsetzung der Haus-Analyse gebracht. Das Werkzeug selber hat sich in der Struktur bewährt, auch in den eher eigenwilligen Appenzeller Häusern mit ihren oft grundlegenden baulichen Fragen wegen geringer Raumhöhen. Interessant waren die diversen Probleme bei der Trägerschaft (aufwendige Betreuung der Experten, die ihre Termine nicht einhielten) und den Gemeinden, die ihre Rolle innerhalb des Projektes nur halbherzig wahrnahmen. In der Summe beurteilt der Kanton AR das Projekt im November 2010 als positiv und stimmig für die Gesamtstrategie „Bauen und Wohnen“ ³ : <i>Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass die Haus-Analyse AR sicher ein erfolgreiches Produkt ist und einen Mehrwert für Hauseigentümer von alten Gebäuden darstellt. Die Haus-Analyse AR ist auch in Lichtensteig SG und im Entlebuch LU auf Interesse gestossen. In Lichtensteig wird mit unseren Experten sowie den Vertrags- und HA-Vorlagen von AR gearbeitet. Wir streben an, dass die Haus-Analyse in Zukunft nicht nur für Gebäude mit „dorfbildprägendem Charakter“ zulässig ist, sondern auf die gesamte Bauzone ausgedehnt werden kann. Für Bauten ausserhalb der Bauzone sehen der kantonale Raumplaner und der Denkmalpfleger keinen Handlungsbedarf für eine HA. Wenn ein Hauseigentümer zu lange nichts mehr am Gebäude saniert hat, die Liegenschaft vernachlässigt und sie „herunter gekommen“ ist, dann haben vermutlich diese Hauseigentümer Hemmungen, eine Haus-Analyse zu beanspruchen. Es liegt an den Gemeinden, auf diese Grundeigentümer zuzugehen und Sie zu einer HA zu motivieren. Hier besteht noch erheblicher Handlungsbedarf.</i>
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 27 Aufträge in Arbeit: 16

Stadt Biel

Zeitraum	2006 - 2008
Auslöser	Nach Erkenntnis des Stadtmarketing Biel / Bienne werden in der Stadt Liegenschaften vernachlässigt. Nötige Investitionen werden nicht getätigt und Entwicklungspotential verkannt. Darum entschliesst sich das Stadtmarketing, den Hauseigentümern eine Beratung nach dem Burgdorfer Modell anzubieten. 2006 startet in Biel das Projekt Immocheck für alle Liegenschaften mit mindestens 3 Nutzungseinheiten. Perimeter ist das ganze Stadtgebiet.
Projektorganisation und Vermarktung	Vom Stadtmarketing initiiertes Team wird von der Stadt Biel, der Ortsgruppe des SIA und der Kammer der Treuhänder getragen. Die Geschäftsstelle ist beim Stadtmarketing Biel / Bienne untergebracht.
Besonderheiten	2 Experten, ein Architekt und ein Immocheck-treuhänder, haben den Immocheck jeweils gemeinsam durchgeführt. Im letzten Jahr wurden sie noch von einem Energiefachmann begleitet. Der Immocheck in Biel hatte einen festen Preis von Fr. 3000.-. Kosten wurden von der Stadt Biel und den Eigentümern je hälftig übernommen. Für die Experten waren die Fr. 3000.- niemals kostendeckend. Die ungedeckten Kosten mussten als Akquisition abgebucht werden. (Arbeitsaufwand für einen geübten Experten ist 35-40 Stunden pro Haus-Analyse). Ab 2007 konnten die Eigentümer für einen zusätzlichen Beitrag von Fr. 500.- eine Verkehrswertschätzung ihrer Liegenschaft haben.
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	Zwei bei den Eigentümern durchgeführte Umfragen haben gezeigt, dass diese mit dem Produkt Immo-Check sehr zufrieden waren. 2009 wird das Projekt sistiert, weil die Nachfrage nach der Beratung hinter den Erwartungen zurück blieb, und die erhofften Bauinvestitionen im beobachteten Zeitraum nicht im erhofften Umfang eintrafen.
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	
Technische Probleme	

³ Mail von Dölf Biasotto an Urs Brülisauer zum Stand der Haus-Analyse im Kanton AR vom 7. November 2010

Erkenntnisse	Die Umfrage unter den Eigentümern zeigte, dass eine Realisierung der in den Immo-Checks vorgeschlagenen Massnahmen frühestens mittel- oder sogar erst langfristig ins Auge gefasst wird. Insbesondere Erbgemeinschaften oder Wohnbaugenossenschaften tun sich in ihren Investitionsentscheidungen sehr schwer. Dies konnte leider auch die fundierte Grundlage eines Immo-Checks nicht ändern. Konkret ist nur bei zwei durchgeführten Immo-Checks bekannt, dass die vorgeschlagenen Massnahmen praktisch vollständig ausgeführt worden sind.
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 38 Aufträge in Arbeit: 0

Stadt Burgdorf

Zeitraum	2003 - 2008
Auslöser	Start der Fachstelle Altstadtentwicklung war im März 2002. Ende 2008 wird nach 7 Jahren die Fachstelle geschlossen, weil die Finanzen knapp sind und das zur Verfügung stehende Geld für Innenstadtmarketing eingesetzt werden soll. Aus der Beratungstätigkeit wurde der Liegenschaftsberichte entwickelt. Ab 2004 erscheint der Bericht in genormter Form
Projektorganisation und Vermarktung	Die Haus-Analysen wurden alle durch den Leiter der Fachstelle, Urs Brülisauer, erstellt. Die ersten Jahre wurde der Liegenschaftsbericht kostenlos Angeboten in den letzten beiden Jahre mussten die Eigentümer die Hälfte der fixen Kosten von Fr. 4'500.- übernehmen. Trotz Kostenbeteiligung konnte kein Rückgang der Nachfrage festgestellt werden. Möglicherweise war es die bevorstehend Schliessung der Fachstelle Altstadtentwicklung, die gegen den Schluss einige Eigentümer animierte das Angebot zu nutzen.
Besonderheiten	Die Berichtstruktur entwickelte sich mit den Anwendungen.
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	Neben Beratungen von Eigentümerinnen und Eigentümer in Gesprächen kam der Liegenschaftsbericht 12 Mal zur Anwendung. 5 der beratenen Eigentümer entschlossen sich zum Verkauf der Liegenschaft und 3 davon wurden nach der Handänderung umgebaut oder umfassend saniert. 3 Liegenschaft sind von der alten Eigentümerschaft umgebaut und saniert worden.
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	
Technische Probleme	
Erkenntnisse	Es ist nicht immer eine Hausanalyse nötig. Oft kann ein Gespräch mit den Eigentümern motivierend wirken und Fragen klären. Nach der Beratung kann es 3-5 Jahr dauern bis sich die Eigentümer zum Handeln durchringen können.
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 14 Aufträge in Arbeit: 0

Stadt Lichtensteig

Zeitraum	ab 2010
Auslöser	Die Stadt Lichtensteig (2000 Einwohner) war das wirtschaftliche Zentrum von Togenburg. Von all dem ist nicht mehr viel übrig. Der ausgezogene Detailhandel hinterlässt leere Ladenlokale, und die Häuser an den vom Durchgangsverkehr stark belasteten Hauptgasse und Grabengasse werden vernachlässigt. Das Netzwerk Altstadt konnte in Lichtensteig sein ganzes Instrumentarium zur Anwendung bringen, so auch die Haus-Analyse.
Projektorganisation und Vermarktung	Für den kleinen Ort schien es sich nicht zu lohnen, eine eigene Projektorganisation aufzubauen. Die ersten 3 Haus-Analysen wurden von Urs Brülisauer durchgeführt. Danach übernahmen Experten von der Haus-Analyse AR diese Arbeit. Die Geschäftsstelle Haus-Analyse Lichtensteig ist heute beim Stadtschreiber angesiedelt.
Besonderheiten	Durchführung durch Experten AR
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	Die Haus-Analyse hat bei den untersuchten Objekten zu wesentlichen Erkenntnissen geführt. Zwei Objekte wurden inzwischen saniert, eines ist noch im bestehenden Zustand.
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	Die Haus-Analyse hat Anerkennung bei der Denkmalpflege gefunden, weil sie einen rücksichtsvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz als essentiell für die spätere Vermarktung ansieht.

Technische Probleme	
Erkenntnisse	
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 3 durch das Netzwerk Altstadt, weitere unter der Leitung des Trägerschaft Haus-Analyse AR Aufträge in Arbeit: 0

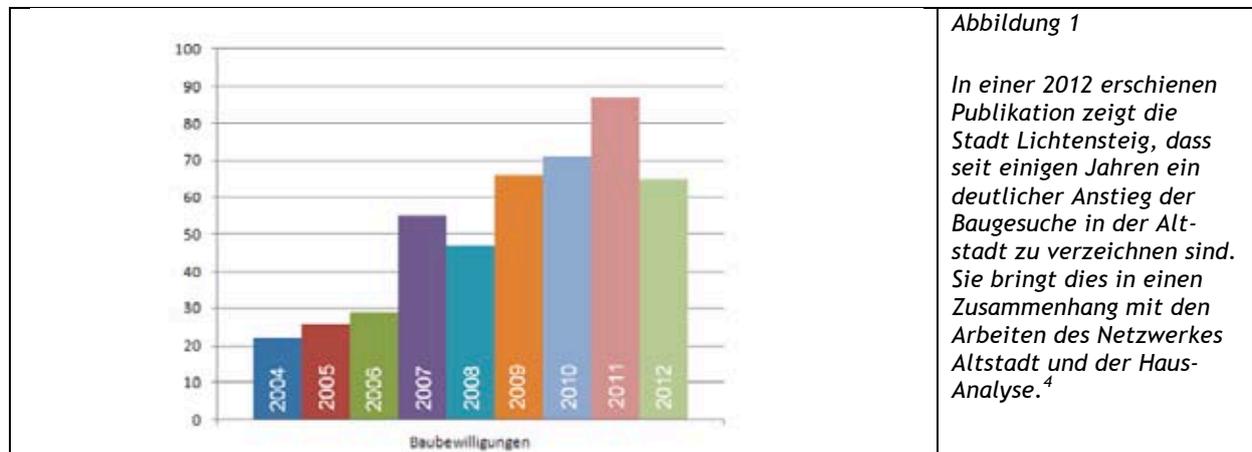


Abbildung 1

In einer 2012 erschienen Publikation zeigt die Stadt Lichtensteig, dass seit einigen Jahren ein deutlicher Anstieg der Baugesuche in der Altstadt zu verzeichnen sind. Sie bringt dies in einen Zusammenhang mit den Arbeiten des Netzwerkes Altstadt und der Haus-Analyse.⁴

Kanton Schaffhausen

Zeitraum	ab 2011
Auslöser	In einer Medienmitteilung vom April 2011 heisst es: „Der Regierungsrat des Kanton SH hat die Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebotes zu einem vorrangigen Ziel erklärt..... Dazu gehört auch die bessere Ausnutzung bestehender Liegenschaft. Diese und weitere Massnahmen sollen die Siedlungserneuerung unterstützen....“ Die Vorgeschichte zu dieser Mitteilung war eine Entscheidungsfindung des Regierungsrats von eineinhalb Jahren. Ende November 2010 wurde ein Kredit von Fr. 200'000.- bewilligt zur Einführung der Haus-Analyse im Kanton. Vorgängig wurden 2 Analysen in einer Testphase in der Stadt Schaffhausen durchgeführt. Die Haus-Analyse oder der Immocheck ist die erste Massnahme im vorgesehenen Programm. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass weitere Massnahmen nötig sein werden.
Projektorganisation und Vermarktung	Die Geschäftsstelle ist im Planungs- und Naturschutzamt angesiedelt und wird vorläufig durch die Dienststellenleiterin persönlich betreut. Sollte der Arbeitsumfang stark zunehmen, ist eine Auslagerung in ein privates Büro im Mandatsverhältnis geplant.
Besonderheiten	Das Angebot funktioniert unter dem Namen „Immocheck“ ist aber als Anwendung der Haus-Analyse durch das Netzwerk Altstadt lizenziert.
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	Das Projekt wurde im April 2011 gestartet. Bis im Oktober konnte nur ein Immocheck durchgeführt werden.
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	erste Erfahrungen siehe Schulung
Technische Probleme	
Erkenntnisse	
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 1 Aufträge in Arbeit: 0

⁴ "Stadtentwicklung Lichtensteig", Broschüre 2012, Herausgeber: Gemeinde Lichtensteig, Autoren: Roger Hochreutener und Mathias Müller

Stadt Thun

Zeitraum	ab 2005
Auslöser	Thun hat bezüglich Altstadtentwicklung in den Jahren 2005 und 2006 mit Burgdorf zusammen gearbeitet. Insbesondere in der Oberen- und Unteren Hauptgasse zeigen sich ähnliche Entwicklungen mit leeren Läden und vernachlässigten Liegenschaft wie in der Burgdorfer Altstadt. Die eingangs erwähnte Broschüre „Altstadt im Umbruch“ wurde 2005 an alle Hauseigentümer versandt und auf das Angebot des Liegenschaftsberichtes eingeführt.
Projektorganisation und Vermarktung	Eine eigene Projektorganisation für das Angebot Liegenschaftsbericht Thun gab es nicht. In einer Vereinbarung wurde festgehalten, dass Urs Brülisauer die bestellten Analysen durchführen werde.
Besonderheiten	Die Liegenschaftsberichte wurden für die Eigentümer kostenlos angeboten.
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	Insgesamt wurden nur 2 Liegenschaftsberichte bestellt. In einem Fall wurde das Haus nach der Analyse umfassend umgebaut und saniert. Das Projekt ist mangels Kommunikation nachher eingeschlafen.
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	
Technische Probleme	
Erkenntnisse	Der Betreuung der Eigentümer kommt eine zentrale Bedeutung zu. Der Versand einer Broschüre reicht nicht. Es braucht den persönlichen Kontakt und das Nachhaken.
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 2 Aufträge in Arbeit: 0

Stadt Winterthur

Zeitraum	ab 2010
Auslöser	Ähnlich wie in Biel sollen Hauseigentümer animiert werden in ihre Liegenschaften zu investieren.
Projektorganisation und Vermarktung	Die Stadt arbeitet zusammen mit dem Hauseigentümergebiet (HEV), wo auch die Geschäftsstelle Immocheck Winterthur untergebracht ist. Der Check wird für Fr. 3'000.- angeboten. Davon erhält der Experte Fr. 2'500.- und der HEV Fr. 500.-. Anfänglich vergünstigte die Stadt den Immocheck für die Eigentümer mit je Fr. 500.-. Im Sommer 2011 wurde der Beitrag für eine beschränkt Anzahl Check auf Fr. 1'500.- erhöht in der Hoffnung dadurch die Nachfrage zu steigern. Dieses Aktionsangebot wurde in der Presse kommuniziert, ohne eine Wirkung zu haben bis im Oktober 2011.
Besonderheiten	Winterthur hat den Immocheck von der Stadt Biel übernommen und bietet ihn unter gleichen Namen und mit dem gleichen Erscheinungsbild an. Das Projekt startet 2010. Die Geschäftsstelle ist bei einem Interessensverband (HEV) untergebracht. Dies wirft Fragen auf über die Zugänglichkeit des Angebotes für alle Eigentümer. Das NWA rät davon ab, Interessensverbände in die Werkzeuganwendung zu involvieren.
Akzeptanz und Wirkung seitens Eigentümer	In gut eineinhalb Jahren Betriebszeit wurden 3 Immocheck durchgeführt. Dies liegt weit unter den Erwartungen der Organisatoren.
Akzeptanz und Wirkung seitens Experten	
Technische Probleme	
Erkenntnisse	
Statistik (bis Mitte Oktober 2011)	Abgeschlossene Aufträge: 2 Aufträge in Arbeit: 0

3. Beispiel einer Stadtanalyse (Sempach)



Stadtanalyse Sempach
September 2010



Erstellt im Auftrag von:

Stadt Sempach
Frau Mary Sidler
Bauvorsteherin
Stadtstrasse 8
6204 Sempach
041 462 52 52
m.sidler@sempach.ch



Netzwerk Altstadt
Hohengasse 17
3402 Burgdorf
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch
tel 034 - 423 43 20
fax 034 - 423 25 31

Autoren:
Urs Brülisauer
Paul Dominik Hasler

Burgdorf, September 2010

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskernes Sempach dienen. Sie beleuchtet die Dynamik, die sich aus den Folgen des Strukturwandels ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild für die Situation des Ortskernes bieten.

Die Stadtanalyse bietet vier Betrachtungswinkel:

- Wohnnutzung
- Ladennutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Kontext Gemeinde & Region

Strukturwandel

Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung der Liegenschaften durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und andere Lebensweisen. Folge ist ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.

Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderung sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.



Sempach präsentiert sich stattlich und intakt. Die Kleinstadt verfügt über einen attraktiven Kern und bietet eine einladende Stimmung. Trotzdem verliert sie mehr und mehr ihre Zentrumsfunktion.

Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Stadt bzw. Ortschaft und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf unsere Problematik (siehe Literatur):

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genuselement aufweisen, um Kunden anzulocken.

Sihl-City Zürich oder Westside Bern weisen den Weg. Der Einkauf geht mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Stadtzentrum wird ersetzt.



- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumsanlagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche Strukturen noch deutlicher zu als auf städtische.
- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs- Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen sind willkommene Mieter aber nicht prägend im Spannungsfeld Altstadt.

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren (©Netzwerk Altstadt):

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus dem Ortskern	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfeldler	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Wettbewerb mit Standorten in der Peripherie

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen.

Sempach

Die Stadt Sempach ist mit ihren rund 4'000 Einwohnern ein regionales Subzentrum. Eingebettet in den Ballungsraum Luzern nimmt es Teil an der stürmischen Wohnentwicklung, die die ganze Region erfasst hat. Die Seenähe, der Autobahnanschluss und die Südlage verstärken diesen Trend noch, sodass seit den 70er Jahren eine Verdoppelung der Einwohnerzahl verbunden mit einem massiven Ausbau der Siedlungsfläche stattgefunden hat.

Umgekehrt ist Sempach nur eine Ortschaft unter anderen, die mit ähnlichen Ausgangslagen aufwarten:

- Das gleich grosse Neuenkirch kann zwar nicht mit einer historischen Altstadt begeistern, vermag aber ein ähnlich starkes Wachstum aufzuweisen.
- Sursee ist Regionalzentrum und ist nur wenige Autominuten entfernt.
- Ebenfalls wenige Autominuten entfernt ist Emmen, das ein üppiges Angebot an Shopping- und Freizeitflächen bietet.

Die heutige Rolle Sempachs kontrastiert sich in wesentlicher Weise mit der Vergangenheit. Sempach war klein, arm und kaum als Wohnort gefragt. Erst der Autobahnanschluss, der unmittelbar am Ortsrand liegt, brachte den Entwicklungsschub. Seit dieser Zeit ist eine gezielte Wachstumsstrategie prägend für

Die Wohnbautätigkeit prägt das neue Gesicht von Sempach. Die Wohnlage ist begehrt und vornehmlich dem oberen Preissegment zugeordnet. Günstiger Wohnraum muss bewusst von der Stadt gefördert werden.



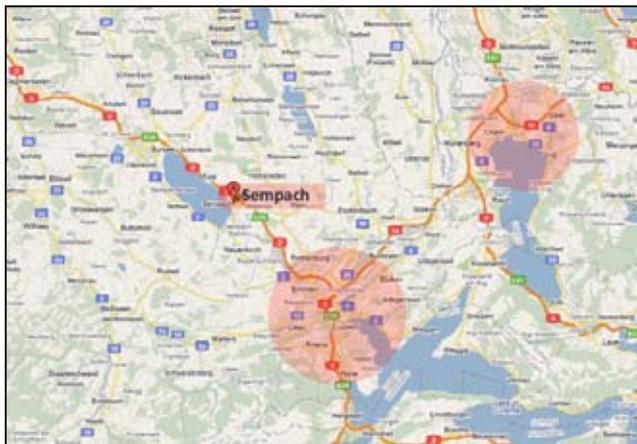
Sempach. Diese soll auch in Zukunft andauern und wird den Ort mehr und mehr aus einer Kleinstadt in grüner Landschaftslage in eine Agglomeration verwandeln. Auch der entstandene Privatverkehr wird mehr und mehr prägend sein für das ländliche Sempach.

Region

Die Region Luzern ist wirtschaftlich prosperierend und erzeugt einen starken Siedlungsdruck auf dem Land, von dem auch Sempach profitiert. Einzonungen sind schnell bebaut, Anfragen nach Gewerbeflächen in Autobahnnähe sind zahlreich. Durch die gute Verkehrsanbindung ist ein gewisser Druck aus der Region Zug zu spüren, wo Boden knapp ist. Entsprechend ändert sich der Charakter der ganzen Region. Von einem landwirtschaftlich-abgelegenen geprägten Profil wächst man zu einem periurbanen Gürtel heran. Die damit verbundenen Auswirkungen sind zunehmend spürbar:

- Das durchschnittliche Einkommen der Bewohner steigt.
- Günstiger Wohnraum ist knapp und muss von der öffentlichen Hand bereitgestellt oder gefördert werden.
- Freizeitnutzungen erhalten einen höheren Stellenwert. Es sind zwei Golfplätze entstanden. Der See ist ein Magnet für die wohlhabende Bevölkerung.
- Die Motorisierung nimmt zu, der Zweitwagen ist die Regel. Die Arbeitswege führen oft in den Grossraum Luzern oder Zug.

Die skizzierte Ausgangslage zeigt, dass sich die Fragestellungen, denen sich Sempach widmen muss, innerhalb von weniger als zwei Generationen radikal geändert haben. Die Altstadt als einstiges Zentrum und Stadtensemble sucht eine neue Positionierung.



Innerhalb weniger Jahrzehnte hat sich die Ausrichtung der Stadt Sempach komplett gewandelt. Heute sind es die Ballungsräume Luzern und Zug, die zunehmend die Entwicklung in Sempach prägen.

Wohnnutzung

Sempach bietet in der Altstadt eine hohe Wohnqualität. Die verkehrsarme Situation kombiniert mit der zentralen Lage am See ist attraktiv. Die Häuser besitzen oft eine ausreichende Beleuchtung durch breite Gassen und nur mässig hohe Gebäude. Auch die Gebäudetiefen sind noch in einem tolerablen Rahmen.

Von den ca. 200 Wohnungen sind etwa drei Viertel saniert, ein Viertel ist in einem einfachen Zustand und wird günstig vermietet. Damit erfüllt die Altstadt unter anderem eine gewisse soziale Funktion.

Die einzelnen Gebäude sind bürgerlicher Bauart mit wenigen herausragenden Einzelbauten. Man erkennt, dass Sempach eine einfache Stadt war und wenig Prunk und Reichtum barg. Dies mag auch ein Grund sein, warum relativ viel Ersatzbauten vorliegen, die bis in die Achzigerjahre erstellt wurden. Als Grund wurde der schlechte bauliche Zustand der historischen Substanz genannt. Offensichtlich wurde nie sehr sorgfältig mit den oft eher einfachen Häusern umgegangen. Es ist kein Zufall, dass mit dem Aufschwung der Stadt ein Umdenken stattgefunden hat. Heute wird mit viel Aufmerksamkeit der historischen Substanz Sorge getragen.

Die Wohnqualität in der Altstadt ist an sich gut, aber auch begrenzt durch den oft eher biederen historischen Bautyp. Freiraum besteht vor allem in den rückwärtigen Bereichen, wo Nebengebäude und Aussenräume genutzt werden können.



Seit den Achzigerjahren ist zudem eine Neuausrichtung bei der Umsetzung von Ersatzbauten und Ergänzungsbauten zu beobachten. Statt historisierender Gebäude wie bei der Gemeindeverwaltung werden moderne Elemente in die Stadtlandschaft eingefügt. Die gebauten Beispiele reichen von gelungen (Gerbegass), über eigenwillig (Willi-Beck AG) bis hin zu formalistisch (Oberstadt-Westseite).

Gerade letzteres Beispiel scheint wenig geeignet, den Altstadtreiz in die Gegenwart zu transferieren und mutet wie eine Wohnüberbauung aus den Achzigern an. Hier scheint zu wenig auf die zukünftige Zielgruppe der Altstadtbewohnenden geachtet worden zu sein, die vor allem das Individuelle und Eigenständige schätzen. Auch scheint der Aussenraum Oberstadt von

diesem Bautypus in einer ungünstigen Art entzaubert.

Die Nachfrage nach Wohnen in der Altstadt dürfte kein Problem darstellen und mehr und mehr auch vom oberen Preissegment her stammen. Dazu werden allerdings die vorhandenen bürgerlichen Bauten nicht immer Hand bieten, indem sie oft zu stark ihrer historischen Substanz beraubt wurden und als Struktur wenig Vorteile bieten. Der wesentlichste Trumpf und Spielraum dieser Häuser ist meist die rückwärtige Seite, wo Nebenbauten, Dachterrassen oder gar Gärten anzutreffen sind. Sind diese Fronten nach Süden bzw. Westen gelagert, ergibt sich sofort eine beträchtliche Wohnqualität. Sind sie nach Norden bzw. Osten ausgerichtet, fällt der Nutzen bescheidener aus. Aus diesem Grund hat sich die Zeile Stadtstrasse West schon bald



Das Wohnpotenzial lässt sich grob in zwei Lagen aufteilen. Die grüne Lage darf als sehr gut, die gelbe als gut bezeichnet werden. Der Unterscheid hat heute schon zu gewissen Entwicklungsdifferenzen geführt.

zu einem begehrten Wohnbereich gemauert, wohingegen die Zeile Stadtstrasse Ost etwas hinter den Möglichkeiten zurückbleibt. Im Bereich Oberstadt ist die Ausgangslage durch die Gestaltung des Aussenraums und die Neubaueile Oberstadt West leider blockiert. Hier wäre es gut, nochmals grundsätzlich über die Bücher zu gehen, zumal eine weitere Geschäftsentwicklung in der Oberstadt eher unwahrscheinlich ist und das Wohnen hier einen weiteren hochwertigen Raum erhalten könnte.

Empfehlungen Wohnnutzung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Sempach ist gut, die erzielbaren Preise ausreichend, um die Liegenschaften zu tragen und zu renovieren. Damit bietet sich grundsätzlich eine gute Ausgangslage, die in mehrerlei Hinsicht noch verbessert werden kann:

- Der auch in Sempach stattfindende Rückgang der Detailhandelstätigkeit wird die Preise auf den Erdgeschossen reduzieren und teilweise Leerstände mit sich bringen. Es ist sinnvoll, die Eigentümer von betroffenen oder gefährdeten Liegenschaften über die Möglichkeiten einer aufgewerteten Wohnnutzung zu informieren. Grundsätzlich sollte es überall möglich sein, mit dem Wohnen die ganze Liegenschaft zu tragen, ausser vielleicht bei Neubauten mit grosser Ladenfläche.
- Die unterschiedlichen Wohnpotenziale innerhalb der Altstadt sollten bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden. Die Potentiale sind als Qualität herauszuarbeiten und helfen, eine gesunde urbane Durchmischung zu garantieren. Die Verschiedenheit in der städtischen Einheit ist anzustreben.

Das Wohnpotenzial der Altstadt liegt oft im rückwärtigen Bereich. Hier lassen sich Ausserräume und neue Wohnelemente realisieren. Dieses Bewusstsein scheint noch nicht bei allen Eigentümern vorhanden.



- Als mögliches Beratungsinstrument sei die Haus-Analyse erwähnt, die es erlaubt, Eigentümer gezielt zu beraten, indem ihre Liegenschaft auf Ausbaufähigkeit und Defizite durchleuchtet wird. Mehr dazu im Infoblatt Haus-Analyse des Netzwerks Altstadt.
- Im Bereich Stadtstrasse West sollte bewusst Raum für das hochwertige Wohnen geboten werden, was nicht gleichzusetzen ist mit dem exklusiven Wohnen. In den unteren Etagen könnte familiäres Wohnen eine Lösung sein, wo auch der Garten genutzt werden kann. Damit liesse sich in einer späteren Phase auch das ein oder andere leere Erdgeschoss zumindest teilweise dem Wohnen zuordnen. In den oberen Bereichen sollten wo möglich Balkone erlaubt sein zumal diese Front Richtung See schaut und wenig historische Ansprüche stellt.
- Im Bereich Stadtstrasse Ost ist den Nebenbauten Sorge zu tragen, die für das Wohnen von grosser Bedeutung sind.

Hier sind Aussenflächen möglich, ebenso wie moderne Ersatzbauten, die Licht und Raum schaffen in Kombination mit den eher engen historischen Hausteilen an der Front. Gestaltungsbeispiele wie an der Gerbegasse weisen den Weg. Teilweise scheint diese Einsicht noch nicht bei den Eigentümern angelangt zu sein. Hier wäre sanfte Aufklä-



Die Bebauung Oberstadtstrasse West kann den Altstadtimpuls nicht aufgreifen und verkommt zu einem Fremdkörper. Dadurch wird auch die Umgebung abgewertet.

rungsarbeit in Form von Besichtigungen guter Beispiele sinnvoll.

- Die Oberstadtstrasse darf in Sachen Wohnnutzung als Problemfall bezeichnet werden. Sie konkurriert mit ihrer Breite die Stadtstrasse ohne aber eine analoge Bedeutung bieten zu können. Entsprechend wirkt sie leer und überdimensioniert. Im Kapitel "Öffentlicher Raum" werden Ansätze für deren gestalterische Entwicklung eingebracht.
- Die geplante und teilweise realisierte Bebauung an der Oberstadtstrasse West ist kaum geeignet, die Intimität einer Altstadt in die heutige Zeit zu tragen. Die geraden Fassadenfluchten bewirken in Verbindung mit der zu breiten Strasse eine Öde, die nicht in eine so kleine Altstadt passt. Die Rückseiten der Neubauten wirken abweisend und spinnen die Idee der rückwärtigen Räume mit ihren flexiblen Bauten und Nischen nicht weiter. Hier kann allenfalls mit Grün etwas geholfen werden. Gerade die angrenzenden Bereiche mit historischer Substanz leiden unter dieser stimmungsarmen Nachbarschaft. Eine Fortsetzung dieses Bautypus innerhalb der Neugestaltungsbereiche scheint keine gute Idee. Wir empfehlen eine grundsätzliche Neuorientierung im Bereich Oberstadt.
- Um die Wohnentwicklung zu schützen, ist in der ganzen Altstadt ein Auge auf frei werdende Ladenflächen zu legen. Hier sollten sich nicht Nutzungen einquartieren, die Lärm oder ein negatives Image mit sich bringen. Bei einsetzenden Leerständen sind die Eigentümer zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zusammenzurufen, die in Richtung Wohnen gehen muss.

Ladennutzung

Das Detailhandelsangebot in der Altstadt Sempach ist gemessen an der Grösse des Ortes erfreulich lebendig und von guter Qualität. Trotzdem ist der Wandel schweizweit im Gange. Das traditionelle Spezialgeschäft verliert an Bedeutung und wird ersetzt von der Ladenkette. Fachgeschäfte verschwinden zugunsten von Fachmärkten, Lebensmittel werden vermehrt in grossen Flächen gehandelt, wo Auswahl und Preis vorteilhafter sind. Die Mobilität der Kunden nimmt zu, da sie oft sowieso im Auto sitzen.

Sempach ist nicht Teil einer modernen Shoppingentwicklung und wird es auch kaum mehr werden können (oder auch nicht

Das Einkaufen in Sempach ist sympathisch, die Atmosphäre ideal. Trotzdem entwickelt sich der Trend zu Ungunsten der kleinen Orte.



wollen). Die Flächen in der Altstadt sind begrenzt und das Einzugsgebiet zu klein, um eine regionale Einkaufsdestination wie Sursee zu werden. Mögliche Lösungen müssen sich an den provinziellen Möglichkeiten und den vorhandenen Kunden orientieren. Dies bedeutet, dass der Umsatz über traditionelle Waren im Bereich täglicher Bedarf getätigt wird, die zu einem guten Teil im Fachhandel und in den Spezialitätenläden umgesetzt werden müssen. Dieses Segment wird traditionell von einer bessergestellten und identitätsorientierten Käuferschicht nachgefragt. Über diese verfügt Sempach, wenn auch aufgrund der Grösse in begrenztem Mass.

Die Aussicht, den Migros-Detaillisten zu verlieren, ist nicht erfreulich. Der Discounter ist Teil einer Einkaufskultur geworden, die im Gegenzug dem Spezialisten (Bäcker, Konditor, Metzger, Käserei) das Überleben ermöglicht. Fällt der Discounter weg, wankt das ganze Gebilde. Wegen einer Bäckerei alleine kommt niemand mehr nach Sempach zum Einkauf.

Die Migros zu einem Neubau im Altstadtkontext zu bewegen, ist erstrebenswert. Aufgrund des gegenwärtigen Bildes muss aber davon ausgegangen werden, dass auch bei hinzukommendem Grossverteiler das Geschäftsvolumen und die Geschäftsflächen in der Altstadt abnehmen werden. Vor allem Fachgeschäfte (Päpeterie, Haushaltswaren, Buchhandel etc.) werden es schwer haben. Sempach wird nicht zur Boutiquenstadt werden, nur

weil ein Migros an der Altstadt seinen Einsatz nimmt. Es kann im Gegenteil sein, dass ein Grossverteiler das ein oder andere Fachgeschäft in seinen neuen Standort einlädt, um ihn zu stärken (z.B. Apotheke, Bäckerei etc.), womit es aus der Altstadt verschwindet.

Damit ist für einen Teil der Läden die Zukunft unsicher und Leerstände sind in Zukunft zu erwarten.

Empfehlungen Ladennutzung

Die Strategie bei der Ladennutzung muss folgende Elemente berücksichtigen:

- Eine Aufwertung im Bereich Lebensmittelversorgung durch einen grösseren Voll-Discounter (Migros / Coop) ist für Sempach essentiell. Baut Migros in Sempach-Station, verschlechtert sich die Lage für die Läden in der Altstadt merklich. Der Fortbestand eines Lebensmitteladens in der Altstadt wäre in Frage gestellt.
- Die Lage eines neuen Discounters ist delikat. Der vorgeschlagene Standort im Bereich Oberstadt ist nicht überzeugend. Man würde einen Teil der Stadt beleben, der klar rückwärtigen Charakter hat. Eine Belebung muss im



Die Oberstadtstrasse ist als Geschäftsstandort gefährdet. Sie konkurriert die Stadtstrasse, bietet aber keine vergleichbare Stimmung.

Bereich Luzerner Tor erfolgen, um die heutige Dynamik der Altstadt nicht auf den Kopf zu stellen. Dort wäre auch die Erschliessung lösbar (siehe Kapitel Stadtkontext).

- Die Fachgeschäfte können in der Nähe dieses Magneten überleben, wobei eine örtliche Konzentration auf jeden Fall Sinn macht. Der Standort Oberstadtstrasse ist langfristig wohl nicht zu halten. Diese Gasse wird mehr und mehr dem Wohnen zufallen. Entsprechend sollte ihre Entwicklung auch gesteuert werden.
- Für den Standort Sempach wird es bedeutend sein, dass das Einkaufserlebnis authentisch, persönlich und hochwertig ist. Damit lässt sich eine treue, qualitätsbewusste und kritische Kundschaft halten lassen. Dies passt zur Entwicklung der ganzen Region, die klar in Richtung einer urban

gestimmten Bewohnerschaft mit erweitertem Budget und Einkaufsverhalten geht. Sempach könnte das Spezialitätenzentrum der Region werden, vor allem im Bereich Lebensmittel. Dies steht nicht im Widerspruch zum neu zu gewinnenden Grossverteiler sondern hilft bei der Positionierung und beim Kundenstrom.

- In eine ähnliche Richtung zielt das Zelebrieren der Wochen und Jahresmärkte. Hier bietet sich die Gelegenheit, durch gesellschaftliche Elemente dem Markt eine Event-Attraktion zu geben, was immer wichtiger wird. Oft genügt es, wenn man dem gemütlichen Teil Rechnung trägt und eine Aussenrestauration und allenfalls einen musikalischen Rahmen vorsieht.
- Die Parkierung vor dem Geschäft wird für die Läden auch in Zukunft bedeutend sein. Die Lage am Autobahnzubringer bringt viel Frequenz und erlaubt den ein oder anderen Einkauf am Weg. Hier muss versucht werden, eine innenstadtverträgliche Lösung zu finden. Möglicher Ansatz: Blaue Zone, Begegnungszone, Nachtfahrverbot.
- Die Menge an Parkplätzen darf den Flaniercharakter der Stadtstrasse nicht zunichte machen. Auch Autokunden wollen stimmungsvoll und in Ruhe einkaufen oder einen Kaffee trinken. Hier ist ein Gleichgewicht zu suchen. Parkhäuser oder Fusswege werden von der Kundschaft auf dem Land nicht gerne in Kauf genommen. Sinnvollerweise bietet man Kurzzeitplätze vor den Geschäften und Langzeitplätze ausserhalb der Altstadt. Ein gemischtes Regime innerhalb der Altstadt ist nicht zu empfehlen, um keinen Suchverkehr zu erzeugen.
- Seit der Umgestaltung nutzen viele Gastronomiebetriebe den Strassenraum für ihre Aussenbewirtung. Dies belebt

Das Auto ist Fluch und Segen zugleich. Kleine Städte können auf eine Zufahrt nicht verzichten, grössere schon eher. Für erstere ist eine Begegnungszone verbunden mit einer Kurzzeitparkierung vor Ort meist die beste Lösung.



die Altstadt Räume und verbessert die Umsätze der Restaurants. Hier besteht aber auch ein Konfliktpotential mit der Wohnnutzung. Darum braucht es für die Aussenraumnutzung klare Spielregeln. Ob es sich um Anlässe im öffentlichen Raum oder um Aussenbestuhlung der Restaurants handelt, sollen Anwohner, Hauseigentümer und Investoren wissen, was gilt. Dabei muss der Wohnnutzung als Hauptwirtschaftsfaktor in der Altstadt die entsprechende Bedeutung zuerkannt werden.

Öffentlicher Raum & Stadtkontext

Sempach besitzt aussergewöhnliche Stadträume, die viel von seiner Qualität ausmachen. Im westlichen Bereich sind sie klar umgrenzt, im östlichen Bereich verlieren sie den definierten Charakter und gehen über in das neuere Siedlungsgebiet. Eine eigentliche Vorstadt gibt es nicht, was die ländliche Einbettung verdeutlicht. Die befahrene Strasse (Luzernerstrasse / Rainerstrasse) schiebt einer Anbindung des südlichen Siedlungsreiches zusätzlich einen Riegel. Die Altstadt bekommt dadurch innerhalb des Siedlungsraumes einen Inselcharakter und muss mit diesem kreativ umgehen.



Die Lage am See ist hochwertig und bietet viel Erholungsqualität. Gleichzeitig fehlt der Kraftschluss zur Stadt. Man hat den Eindruck einer etwas planlosen Grünfläche, garniert mit ein paar nutzungsarmen Einzelbauten.

Innerhalb der Altstadt ist es die Vielfalt an Aussenräumen, die auffällt und einen Teil der Lebendigkeit ausmacht: Hinterhöfe, Durchgänge, Gassen, Vorplätze, Schlupflöcher und Gärten.

Zwischen Altstadt und See spürt man eine eher planlose Stadtkonzeption. Hier fehlt ein Anfang oder Ende; der Grünraum ist nicht genutzt und scheint auch nicht gebraucht. Irgendwo kommt der See. Auch die Festhalle vermittelt diesen etwas zufälligen Charakter ausserhalb des Stadtansatzes.

Positiv wirkt die klare Siedlungsgrenze hangseits, bedingt durch die Autobahn und die Siedlungsgrenze nordwärts Richtung Eich. Anders zeigt sich die Situation in Sempach Station (Gemeinde Neuenkirch). Hier sind klare bauliche Stadtabsichten auszumachen ohne dass eine weitere Konsequenz erkennbar wäre. Man spürt förmlich das Potenzial, dass hier aus praktischen Gründen eine Verdichtung und Geschäftsansiedelung erfolgen könnte.

Empfehlungen öffentlicher Raum & Stadtkontext

Öffentlicher Raum

- Die Stadtstrasse mit ihrer linsenförmigen Ausweitung ist als Treffpunkt zu bewahren und zu entwickeln. Märkte, Cafés oder auch Aussenverkauf tun diesem Raum gut. Parkplätze können in Massen das Leben unterstützen. Der Durchfahrtscharakter ist weiter zu reduzieren.
- Die Oberstadtstrasse muss sich neu orientieren. Sie ist heute als überbreite Zufahrt ausgebildet und kann nicht überzeugen. Hier wäre eine Annäherung an den Wohn-

Die Oberstadtstrasse imitiert die Stadtstrasse, kann aber keine gleichwertige Nutzung und Bedeutung bieten. Entsprechend wirkt sie leer und überdimensioniert.



Eine Verdichtung des Wohnens und der Aussenräume würden helfen, den Altstadtcharakter zu stärken und die Wohnqualität zu heben. Beim Hexenturm wäre eine Art Stadtabschluss wohltuend.



charakter mit reduziertem Querschnitt sinnvoll. Prüfwert sind z.B. Vorgärten oder private Aufenthaltsbereiche auf der besonnten Ostseite (siehe Fotomontage).

- Der Bereich Hexenturm / Chäsi / Schür ist reichlich undefiniert, wobei vor allem der Zufahrtscharakter kein Stadtgefühl und keine Intimität aufkommen lässt. Beim Hexenturm fehlt ein Abschluss sowohl nach Osten als auch nach Süden. Die Bebauung könnte an den Turm heran geführt

werden, allenfalls als kreative Kombination aus neuer Stadtmauer, Wohneinheiten und Gartenflächen.

- Die Freilegung des Stadtgrabens im Südbereich (Entfernen des Schlachthauses und der alten Post ist sinnvoll und bietet einen starken Auftritt der Stadt nach aussen.
- Im Bereich Stadtweier wären Bauten für öffentliche Nutzung ideal; z.B. Schulen, Kinderbetreuung, Alterswohnen, Pflegeeinrichtungen. Eine Wiederaufnahme des Elementes Weier wäre passend. Im angrenzenden Gebiet zwischen Stadtweier und Kirche wäre eine dichtere Bebauung für das Wohnen sinnvoll anstelle der etwas seltsamen Villenzone.

Region

- Es sind Überlegungen anzustellen, welche Rolle Sempach-Station spielen wird. Einer weiteren Entwicklung in diesem Perimeter muss Form gegeben werden, damit es nicht zu unkontrollierter Dynamik kommt. Bereits eine Ansiedlung der Migros kann über lange Frist einen Nutzungsdruck erzeugen, der alle andere Zentrumsansätze untergräbt.



Welche Stadt ist das? Die Siedlungsentwicklung in Sempach Station wirft regionale Fragen auf. Soll hier dereinst das Zentrum von Sempach-Neuenkirch zu stehen kommen? Die Migros könnte es entscheiden.

Ein neues Gesamtzentrum für Sempach und Neuenkirch in Sempach Station scheint im Moment nicht erstrebenswert. Hier scheint eine klare regionale Planung angebracht.

- Das Potenzial des Zeltplatzes Sempach scheint noch nicht optimal in die Stadtentwicklung integriert. Hier könnten für die Altstadt touristische Möglichkeiten schlummern, welche im Sommerhalbjahr willkommene Umsätze bringen könnten: Schlechtwetteraktivitäten, Altstadttanz, Kutschenfahrten etc. Der Zeltplatz widerspiegelt in einem gewissen Sinn auch die Tradition des einstigen Umschlagplatzes an der Gotthardroute. Auch heute ist Sempach für viele Durchreisende ein geplanter Halt mit Entspannung auf dem Zeltplatz.

Vision

Sempach hat neben seinen Wachstumsmöglichkeiten auch seine bevorzugte Lage am See erkannt. Ein Hotelprojekt soll dieses Potenzial nutzbar machen, ist vorerst aber gescheitert. Auch der erhoffte Migros-Neubau zeigt, dass Sempach eine qualitative Verbesserung anstrebt. Das passt auch zum Ansatz des Spezialitätenzentrums der Region.

Dies führt zur Vision, die Altstadt wieder bis an den See zu bauen, ihr einen Hafen zu geben und Raum zu schaffen für Hotelbau und Einkaufszentrum. Der See wird quasi zurückerobert. Die hinzukommende Siedlungsfläche würde dem Zentrum mehr Gewicht geben und einen Kontrapunkt zur Siedlungsentwicklung nach Aussen setzen.

Die Stadterweiterung müsste in Dichte und Höhenentwicklung die Altstadt als Vorbild nehmen. Die Volumengestaltung wäre feingliedrig, die Architektur modern, die Gassenräume altstadttypisch.

Motorisierten Verkehr gäbe es keinen im neuen Stadtquartier; Parkplätze wären unter dem Einkaufszentrum zu finden. Die eigentliche Grünanlage am See Richtung Süden bliebe erhalten und würde so dem Parkhaften Geltung verschaffen. An diesen Park würde auch das Hotel grenzen.

Die neue Lage am See mitsamt Quai- und Hafenanlage würde hochwertige Möglichkeiten schaffen, vergleichbar mit Zug oder Rapperswil.



Zusammenfassung

Sempach profitiert von einer starken Siedlungsentwicklung und einer zunehmend wohlhabenden Region. Damit eröffnen sich Möglichkeiten, die Stadt qualitativ und quantitativ zu entwickeln. Nur teilweise lösen lässt sich damit der Umstand, dass der Detailhandel auch hier einem Wandel unterworfen ist und nur begrenzt in dieser Form überleben wird. Auch ein neues Einkaufszentrum wird an diesem Fakt wenig ändern. Sempach ist zu klein, um regionale Shoppingdestination zu werden. Es kann aber einem urbanen und qualitätsbewussten Konsumenten einen stimmungsvollen Einkauf bieten. Eine genauere Zielbestimmung des Detailhandels müsste sich auf eine entsprechende Expertise stützen.

Bei der weiteren städtischen und regionalen Entwicklung tut sich ein erstaunlich weiter Fächer auf. Er reicht vom Verlust der Zentrumsfunktion an Sempach Station bis hin zum Entstehen einer hochwertigen neuen Stadtsituation am See. Sempach könnte unweit von Luzern zu einer kleinen Perle für stimmungsvolles urbanes Leben werden.

An spannenden Projektideen für die Zukunft fehlt es nicht.

Literaturverweise

- > Shopping and the City. Wie die Städte von morgen Konsumenten anziehen. Martina Kühne. Gottlieb Duttweiler Institut Rüslikon 2007.
- > Preiskampf in der Brückenzone. Reto U. Schneider. In NZZ Folio November 2006.
- > Ladenleerstand. Ein Fachbuch. Elke Frauns, Jens Imorde, Rolf Junker (Hrsg.). Stadtanalyse Verlag 2007.
- > Der Strukturwandel in den kleineren und mittleren Städten der Schweiz, Netzwerk Altstadt Burgdorf 2008

4. Beispiel einer Nutzungsstrategie (Delémont, deutsche Übersetzung, interne Version)



DELEMONT
Nutzungsstrategie
Juni 2012 (übersetzte Version)



Auftraggeber

Service de l'urbanisme,
de l'environnement et des travaux publics
Hubert Jaquier
Route de Bâle 1
2800 Delémont
032 421 92 92
hubert.jaquier@delemont.ch

Netzwerk Altstadt

Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
3007 Bern
034 423 43 20
Fax 031 380 76 77
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch

Autoren

Paul Dominik Hasler
Xavier Oreiller

Mitarbeit

Christa Perregaux DuPasquier
Fred Wenger
Gael Cochand
Heidi Haag
Hubert Jaquier
Sébastien Berthold

Bern/Lausanne/Delémont, Juni 2012

Inhalt

4.1. Einleitung	37
1.1. Die Nutzungsstrategie	37
1.2. Der partizipative Prozess	37
1.3. Weitere Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt	39
4.2. Analyse	40
2.1. Die Stadtanalyse	40
2.2. Andere Projekte in der Altstadt	41
2.3. Statistische Analysen	41
2.4. Partizipativer Prozess	42
2.5. Nutzungsdynamik	47
4.3. Diagnose und Empfehlungen	48
3.1. Die Altstadt als Einkaufszentrum	49
3.2. Die Altstadt als Wohnort	55
3.3. Die Altstadt als Kultur- und Begegnungsort	62
4.4. Strategie & Massnahmen	66
4.1. Strategie	66
4.2. Entwurf Massnahmenplan	67
4.3. Massnahmentabelle (Entwurf)	73
4.5. Literaturverweise	74
4.6. Anhang	75
6.1. Fragebogen für die Eigentümer	75
6.2. Fragebogen für die Geschäfte und Restaurants	78
6.3. Auswertung der Umfrage unter den Eigentümern	81
6.4. Auswertung der Umfrage unter den Geschäften	85
6.5. Workshop vom 3.4.12 mit den Eigentümern	88
6.1. Workshop vom 3.4.12 mit den Geschäften	91
6.2. Beispiele von Medienberichten	94

4.1. Einleitung

Die Nutzungsstrategie

Die Nutzungsstrategie bietet eine Planungs- und Interventionsgrundlage für die Entwicklung in der Innenstadt. Ziel ist eine stabile Nutzungsmischung, die hilft, den Ortskern lebendig zu erhalten und die historische Bausubstanz zu tragen.

Die Nutzungsstrategie bietet einen Einblick in die Möglichkeiten und Grenzen der Altstadt zum heutigen Zeitpunkt, kann aber nicht detailliert auf jedes Gebäude eingehen. Viele Empfehlungen sind daher exemplarisch zu verstehen und erfordern vom Eigentümer oder von der Stadt weitere Klärung und Strategiearbeit.

Die Umsetzung der Nutzungsstrategie ist auf die Initiative der Politik, der Behörden und der Privaten angewiesen. Die gemachten Empfehlungen müssen im politischen Prozess bestätigt und durch die entsprechenden Akteure umgesetzt werden. Die im Kapitel 4 gemachten Empfehlungen und Massnahmen sind als Handlungsgerüst zu verstehen.

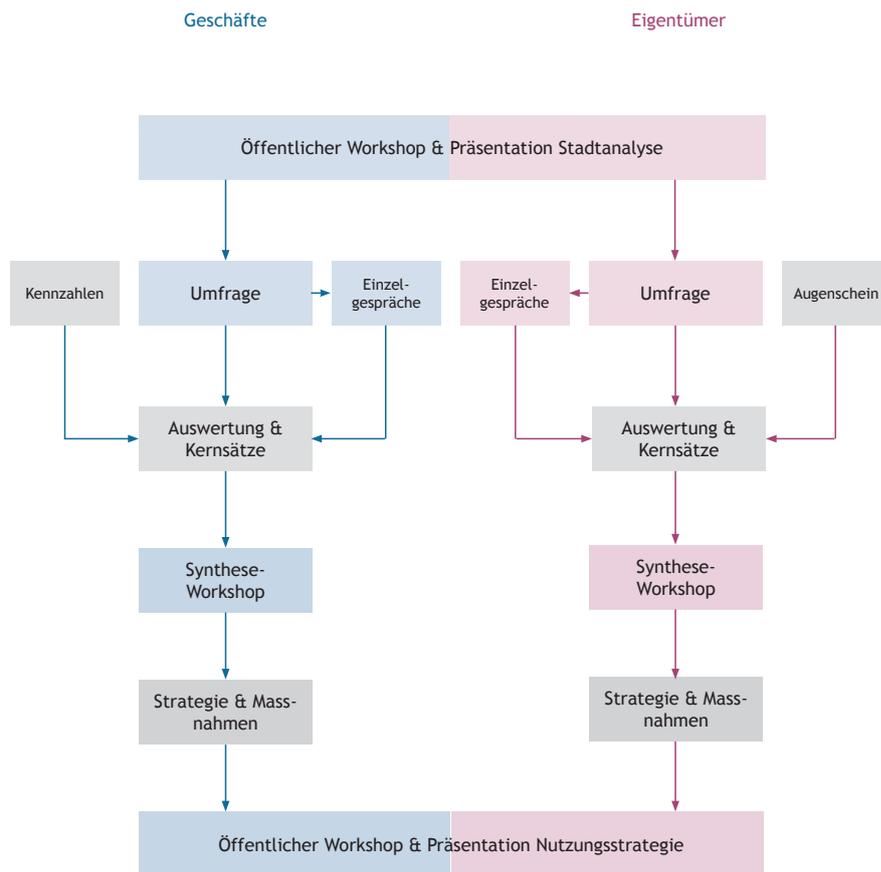
Der partizipative Prozess

Die Nutzungsstrategie wirkt einerseits als Planungsbasis für die Politik und Verwaltung, zum anderen via den Einbezug der Eigentümer und Akteure. Aus diesem Grund wurde die Nutzungsstrategie unter Einbezug der zwei Betroffenenengruppen in der Altstadt durchgeführt:

- Ladenbetreiber (inkl. Gastronomie)
- Hauseigentümer

Ziel des Einbezugs der Betroffenen ist deren Sensibilisierung für die Anliegen einer gemeinsamen Nutzungsentwicklung und das Wecken von Eigeninitiativen. Beiden Gruppen wurde je ein Fragebogen zugeschickt, dessen Resultate innerhalb gemeinsamer Veranstaltungen diskutiert und zu konkreten Aussagen (sogenannten "Kernsätzen") konkretisiert wurde (siehe Kapitel 2.4 und 2.5).

Die Resultate dieses Beteiligungsprozesses flossen in diesen Bericht ein und finden sich als Massnahmen im Gesamtprojekt der Stadtentwicklung wieder. Die Fragebogen und Auswertungen sind im Anhang zu finden.



Die Nutzungsstrategie umfasst einen partizipativen Prozess mit der Öffentlichkeit, den Eigentümern und Geschäftstreibenden in der Altstadt.

Begleitgruppe

Die Erarbeitung der Nutzungsstrategie wurde durch eine Gruppe begleitet, der Repräsentanten verschiedener Organisationen oder Körperschaften des Kantons, der Stadt oder Altstadt angehören:

Vorsitz:

- Mme Françoise Collarin, Conseillère communale, responsable Dpt UETP.

Mitglieder:

- M. Laurent Lab, président de l'Union des Commerçants de Delémont (UCD)
- Mme Marie-Louise Steullet, Groupement des commerçants de la Vieille Ville (GCVD)
- M. Alain Laurent, Groupement des commerçants de la Vieille Ville (GCVD)
- Mme Marie-Claire Grimm, présidente de l'Association Vieille Ville
- Mme Renée Sorg, caissière de l'Association Vieille Ville
- M. Renaud Ludwig, Groupement des restaurateurs de la Vieille Ville
- M. Pierre Tschopp, président de la SED
- M. Gilles Loutenbach, commissaire
- M. Hubert Jaquier, chef du service UETP
- M. Sébastien Berthold, stagiaire UETP
- M. Antoine Voisard, Patrimoine suisse, section Jura

Die Begleitgruppe diskutierte und genehmigte die einzelnen Prozessschritte sowie den vorliegenden Bereich. Die Protokolle der Sitzungen finden sich im Internet unter delemont.ch.

Öffentliche Workshops

Die Arbeit an der NS wurde anlässlich zweier Workshops der Öffentlichkeit präsentiert und gemeinsam diskutiert :

- 28. Februar 2012: Präsentation der Stadtanalyse, Diskussion der Aussagen und Empfehlungen, Lancierung der NS, Vorstellen des partizipativen Prozesses.
- 5. Juni 2012 : Abschluss der Arbeiten an der NS, Präsentation und Diskussion der Ergebnisse, Empfehlungen und Massnahmen. Beginn der Umsetzungsphase.

Medienarbeit

Die Arbeit an der NS wurde während dem ganzen Prozess auf drei Ebenen medial kommuniziert:

- Die Internetseite der Stadt (delemont.ch) bietet alle Arbeitsdokumente inklusive der Stadtanalyse, der Umfrageergebnisse und den Bericht der NS.
- Die stadteigene Monatszeitschrift „delemont.ch“ bot die ideale Basis, um zwischen November 2011 und Juni 2012 die Arbeit an der NS zu reflektieren und einzelne Themen herauszugreifen. Mittels einer Artikelserie wurden zudem „Hausgeschichten“ geboten, welche interessante Privatinitiativen in der Altstadt portraitierten.
- Le Journal de la Vieille Ville zeigte in ihren Ausgaben eine Übersicht über den Arbeitsprozess und die diskutierten Themen.

Die gute Beteiligung der lokalen und regionalen Medien an der Arbeit erlaubte es, die Öffentlichkeit in den Diskussionsprozess einzubeziehen und einzelne Aspekte zu beleuchten. Zu erwähnen sind Beiträge in allen Printmedien sowie Sendungen im Lokalradio Fréquence Jura sowie im Radio Télévision Suisse Romande.



Die Arbeit in der Altstadt Delémont profitierte von einem regen Medieninteresse.

Weitere Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt

Die NS ist Teil des aufeinander abgestimmten Massnahmensets des Netzwerkes Altstadt:

- Sie stützt sich auf die Resultate der Stadtanalyse (analyse de ville, Delémont janvier 2012 [3]).
- Sie regt die Analyse einzelner Gebäude mittels der «Hausanalyse» an (vergleichbar mit der Methodik im Pilotprojekt des Kantons Jura in Porrentruy).
- Sie zeigt den Einsatz von «Gassenclubs» an, die innerhalb eines Altstadtbereiches die Eigentümer in einen Zielfindungs- und Solidarisierungsprozess einbindet.

4.2. Analyse

Die Stadtanalyse

Die Stadtanalyse vom Januar 2012 [3] kam zu folgenden Aussagen und Empfehlungen:

- Die Stadt Delémont liegt in einer wirtschaftlich eher schwachen Region, was die möglichen Lösungswege bei der Reaktion auf den Strukturwandel entsprechend einschränkt.
- Delémont ist Kantonshauptort und regionales Zentrum. Dank der relativ grossen Entfernung zu den nächst grösseren Zentren (Basel, Biel) konnte die Stadt ihre Zentrumsfunktionen weitgehend behalten oder gar ausbauen und spielt eine wichtige Rolle bei der weiteren regionalen Entwicklung.
- Die Altstadt ist insgesamt in einem zufriedenstellenden Zustand, das lokale Gewerbe aber befindet sich in einem Rückzugsprozess, der schon Jahrzehnte andauert. Das Projekt « Danse sur la Doux » aus dem Jahr 1996 und die daraus folgenden Investitionen in den öffentlichen Raum haben eine Stabilisierung und Aufwertung der Altstadt herbeigeführt.
- Die eher tiefen Mietpreise und die wegfallenden Erträge aus den Ladenmieten können in der Altstadt zu heiklen Situationen bei einzelnen Liegenschaften führen, was punktuelle Interventionen nötig machen wird.
- Der intensive Nachtlärm in der Altstadt führt an den exponierten Lagen zu einer empfindlichen Schwächung der Mietzinseinnahmen aus den oberen Etagen, was die Rentabilität einzelner Liegenschaften verunmöglicht und zu einem Zerfall führen kann.
- Die Verbindung der Altstadt zum Bahnhof ist aus mehreren Gründen erschwert und lässt eine Verbindung der beiden kommerziellen Gebiete kaum zu. Trotzdem hat sich in der Altstadt ein Kern an Läden und Angeboten gehalten und soll bei ihrer weiteren Arbeit unterstützt werden.
- Die Altstadt wird in den nächsten Jahren nicht mehr zu ihrer Rolle als Detailhandelszentrum zurückfinden. Dies bedingt die Konzentration der Entwicklung auf das Bahnhofsquartier und eine Neuausrichtung der Altstadt.
- Die «Para-Läden» bieten bereits heute eine interessante Ergänzung in Form von Galerien, Handwerksbetrieben, Trödel-läden etc. und sollen in der Altstadt gehalten und gefördert werden.
- Die heutige Verkehrslösung (Einbahnstrassen, Nachtfahrverbot, bewirtschaftete Parkplätze 90 Minuten) scheint zu funktionieren und zur gegenwärtigen Nutzung in der Altstadt zu passen. Die Einführung einer Begegnungszone könnte die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt weiter steigern und auch den Geschäften von Nutzen sein.

Die NS baut auf den Aussagen der Stadtanalyse auf, versucht diese räumlich zu differenzieren und in einen detaillierten Massnahmenkatalog zu giessen.

Andere Projekte in der Altstadt

Das Projekt „Danse sur la Doux“

Am 25. März 1991 wurde im städtischen Parlament eine Motion unter dem Titel « Quelle animation en Vieille Ville ? » eingereicht, die zu einer Studie über die Zukunft der Altstadt führte.

1992 wurde der daraus resultierende Bericht mit dem Titel « S.O.S Vieille Ville » präsentiert, der Empfehlungen zur Revitalisierung der Altstadt enthielt.

1996 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Ausarbeitung konkreter Ideen ausgeschrieben, der vom Projekt « Danse sur la Doux » gewonnen wurde. Darin wurde die Rolle der Altstadt als historischer Kern und Begegnungsort neu gefasst und vor allem der Verkehr (Durchgangsverkehr, Parkplätze, Sicherheit der Fussgänger) als Hauptproblem auf dem Weg zu einer attraktiveren Altstadt identifiziert. Als Lösung wurde ein neues Verkehrskonzept vorgeschlagen, welches zum einen eine Fussgängerzone zum anderen eine Zufahrtsregelung aber keine Durchfahrt mehr vorsah. Obwohl das Projekt auf diese Weise realisiert wurde, musste die Verkehrslösung aufgrund von Protesten des Gewerbes und der Bevölkerung wieder aufgegeben oder zumindest abgeschwächt werden. Umgesetzt wurden die damit verbundenen Aufwertungen im Aussenraum.

Im Jahr 2006 hat die Stadt den Wakkerpreis für ihre Bemühungen um die historische Altstadt erhalten.

Erfahrungen mit dem Stadtmanager

Im Jahr 2006 hat die Stadtverwaltung zusammen mit den associations de commerçants de la Ville einen Ideenwettbewerb zur Attraktivierung der Stadt als Einkaufsstandort und zur Ernennung eines Altstadtmanagers ausgeschrieben. Für die ersten beiden Jahre wurde ein Budget von Fr. 120'000 zur Verfügung gestellt, für die Folgejahre sollte das Projekt eine Eigenfinanzierung erreichen.

In der Folge nahm der Stadtmanager und die Begleitgruppe ihre Arbeit auf und forderten die Akteure des Zentrums zur Kooperation auf. Vor allem Animationsmassnahmen wurden angeregt und zusammen mit den lokalen Vereinigungen und Detailhändlern umgesetzt. Obwohl die Erfahrungen mit dem Stadtmanager positiv waren, gelang es nicht, nach der zweijährigen Phase eine Verlängerung der Finanzierung zu finden.

Statistische Analysen

Die Stadt Delémont besitzt recht detaillierte Daten betreffend die Nutzung der einzelnen Geschosse in der Altstadt. Diese Statistik wurde regelmässig nachgeführt und bietet heute einen interessanten Einblick in die Dynamik des Wandels.[5], [6], [7].

Trotzdem ist es nicht einfach, aus den statistischen Grundlagen klare Schlüsse zu ziehen, da sich mehrere Einflüsse und Tendenzen überlagern:

- Die Stadt Delémont hat während langer Zeit (ab 1970) an Bevölkerung verloren und konnte diese Entwicklung erst um das Jahr 2000 wieder auffangen, indem eine Phase der wirtschaftlichen Besserung und damit verbunden ein Bauboom einsetzte.
- Der Abstieg der Altstadt als Einkaufsstandort während den 80er und 90er Jahren konnte dank den massiven Investitionen in den Aussenraum gestoppt werden. Heute hat es weniger leere Ladenflächen als noch vor 10 Jahren. Andererseits konnte damit der Verlagerungsprozess von den kommerziellen zu den parakommerziellen Erdgeschossnutzungen auch nicht verhindert werden.
- Die Einwohnerzahl in der Altstadt konnte in den letzten 10 Jahren leicht erhöht werden, was vor allem aufgrund einer starken Renovationstätigkeit an der Rue du Nord erreicht wurde. Die grundsätzliche Tendenz des steigenden Flächen-

bedarfs pro Kopf wird aber auch in der Altstadt von Delémont langfristig zu weiter sinkenden Bevölkerungszahlen führen.

- Die detaillierte Statistik der Nutzungen pro Geschoss erlaubt, die Dynamik der Altstadt nachzuzeichnen, wobei vor allem die Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen von Interesse sind.

Partizipativer Prozess

Wie bereits in der Einleitung erklärt, enthält die NS eine wichtige partizipative Ebene, die Eigentümer und Geschäftstreibende als wichtigste Zielgruppen aktiv in den Prozess einbindet. Die Partizipation kann in drei Phasen gegliedert werden.

In einer ersten Phase wurden 339 Eigentümer und 193 Geschäftstreibende im Perimeter Altstadt und Moulins angeschrieben. Obwohl der Rücklauf nicht überwältigend war (ca. 25%) dienten die Antworten doch als Ausgangspunkt für die Strategiebildung, die in der Folge gemeinsam diskutiert wurde.

Die Diskussion erfolgte in einer zweiten Phase anlässlich zweier Workshops, wo die Eigentümer und Geschäftstreibenden getrennt zu den Resultaten und möglichen Schlüssen Stellung nehmen konnten. Diese Workshops fanden am 3. April statt und zeigten die Möglichkeiten und Grenzen für eine Strategiebildung auf.

Parallel zum Fragebogen wurden ca. 5 Einzelgespräche mit Vertretern der beiden Zielgruppen geführt, um ein differenzierteres Bild der Situation in der Altstadt Delémont zu erhalten.

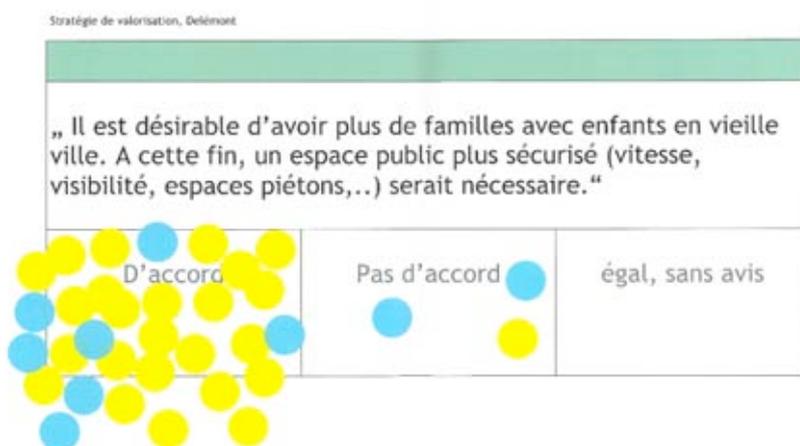
Grundsätzlich ergaben die partizipativen Prozesse ein eher positives Bild der Altstadt und einen Willen, die anstehenden Probleme gemeinsam lösen zu wollen. Gleichzeitig war eine gewisse Lethargie und Ernüchterung gegenüber gewissen Problemen (Nachtlärm, Kundenfrequenz, Respekt vor gesetzlichen Regelungen) spürbar.

Eigentümer

Von den 337 versandten Fragebogen wurden 97 retourniert, was einer Rücklaufquote von 29% entspricht. Zusammenfassend können aus den Antworten folgende Schlüsse gezogen werden. Die detaillierten Resultate finden sich im Anhang.

- Die Immobiliensituation und die Besitzverhältnisse in der Altstadt sind relativ stabil. Dies erlaubt es, bei der Lösungssuche mit interessierten, langfristigen Partnern zu rechnen.
- Die meisten Eigentümer sehen ihre Liegenschaft nicht als Renditeobjekt, was einen persönlichen Bezug zum Objekt nahelegt. Dies erlaubt eine nachhaltige Lösungssuche.
- Nur wenig Eigentümer erkennen in ihrem Haus einen historischen Wert. Dies verweist auf einen bereits fortgeschrittenen Verlust von historischer Substanz in den Häusern hin und erschwert die Entwicklung von ökonomisch tragfähigen Lösungen für die Häuser.
- Über 30% der Gebäude weisen eine Erdgeschossnutzung als Garage oder Abstellraum auf, was die Attraktivität der Gassen negativ beeinflusst.
- Viele Gebäude weisen relativ kleine Wohnungen und Geschäftsflächen auf, was die Umnutzung eher erschwert und das Ansiedeln von Familien mit Umbauten verbindet.

- Ein Grossteil der Gebäude (70%) bedürfen baulicher Massnahmen, 43% sogar in einer grundlegenden Weise. Dies widerspiegelt eine grossen aufgelaufenen Unterhalt an der baulichen Substanz der Altstadt.
- Nur 35% der Befragten finden, dass die Altstadt ein attraktiver Wohnort sei. 31% finden, dass dies zumindest vom Ort abhängt. Die meistgenannten Gründe für diesen eher negativen Befund sind: Nachtlärm (49 Nennungen), wenig Aussenräume (30 Nennungen), wenig Parkplätze (39 Nennungen), Verkehrslärm (23 Nennungen), wenig geeignet für Ältere oder Familien (18 Nennungen). Es ist erstaunlich zu sehen, dass so wenig Eigentümer ihre Altstadt als attraktiven Wohnort empfinden. Dies deutet auf ein negatives Image und Selbstbild hin, das es zu verbessern gilt.
- Die Mietsituation bei den Ladenflächen ist eher in Niedergang (32%) während das Wohnen mehrheitlich stabil (70%) ist. Die Entwicklungsperspektiven werden mehrheitlich als gut betrachtet. Die Resultate sind nicht dramatisch, zeigen aber, dass man handeln muss, da die Mieten bereits auf einem tiefen Niveau sind.
- Die Mietpreise auf den Erdgeschossen variieren sehr stark. Dies lässt sich nur teilweise mit der Lage begründen. Viel mehr muss davon ausgegangen werden, dass noch viele alte Verträge mit hohen Mieten in Kraft sind und nach und nach durch günstigere ersetzt werden.
- Die Wohnungsmieten sind niedrig mit teilweise sehr tiefen Beispielen. Luxuswohnungen scheinen keine zu existieren in der Altstadt. Das Mittel der Mieten liegt bei etwa Fr. 150.-/m²J. Dies ist zu wenig, um historische Gebäude erhalten zu können (Erfahrungswert Region Fr. 180/m²J).
- Obwohl Büronutzungen etwa die gleichen Flächenpreise erzielen, stellen sie keine attraktive Alternative zum Wohnen dar, da Büroflächen oft mit längeren Leerstandszeiten zu rechnen haben (54%).



Anlässlich der Workshops vom 3. April haben die Teilnehmenden «Kernsätze» bewerten können, die mögliche Schlüsse aus den Antworten der Fragebogen zogen. Die detaillierten Bewertungen finden sich im Anhang.

Die Teilnehmenden am Workshop (ca. 30 Personen) waren eingeladen, sogenannte «Kernsätze» zu bewerten, die ihnen vorgelegt wurden. Diese zogen mögliche Schlüsse aus den retournierten Fragebögen und zeichneten Strategien und Massnahmen vor. Die Kernsätze konnten von den Anwesenden mittels Klebepunkten im Feld „unterstütze ich“, „unterstützt ich nicht“ oder „egal / unwichtig“ bewertet werden. Danach fand eine Diskussion über die einzelnen Kernsätze und die teils unterschiedlichen Meinungen im Raum statt. (Die detaillierten Auswertungen finden sich im Anhang).

Resultat:

- Die Mehrheit der Anwesenden geht damit einig, dass die Paraläden eine gute Ergänzung zu den konventionellen Geschäften darstellen und in Kombination mit ihnen die Gassen attraktiv macht.
- Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer ist sich bewusst, dass Paraläden auf günstige Mieten angewiesen sind, um existieren zu können (ca. Fr. 100.-/m²J). Diese Einsicht ist wichtig für die Neuausrichtung der Erdgeschosse in der Altstadt.
- Die Mehrheit der Eigentümer findet, dass die nächtlichen Aktivitäten ein wichtiges Element in der Altstadt von Delémont sind und nicht aufgehoben oder umplaziert werden sollten. Dies erstaunt, ist den Eigentümern doch klar, dass der Nachtlärm einer der Hauptkritikpunkte beim Wohnort Altstadt ist. Die noch vorhandene grosse Toleranz der Eigentümer muss bei der weiteren Ausrichtung der Altstadt mit konkreten Verbesserungen beim Lärmschutz und der Ordnung belohnt werden.
- Praktisch alle Anwesenden finden, dass die heute geltenden Regelungen betreffend der öffentliche Ordnung (Öffnungszeiten, Schallschutz, Kontrollen) besser durchgesetzt werden müssen.
- Die heutige Bevorzugung der Geschäftskunden bei den Parkplätzen in der Altstadt wird von den Eigentümern akzeptiert. Umgekehrt erwarten sie, dass die geltenden Regelungen besser eingehalten und kontrolliert werden.
- Die Mehrheit der Anwesenden wünscht sich mehr Kontrollen der Polizei betreffend der Parkierung und des Nachtlärms.
- Die meisten Eigentümer stehen einer attraktiv gestalteten Begegnungszone positiv gegenüber, da sie die Lebens- und Wohnqualität in der Altstadt heben würde. Dies deckt sich mit den Erfahrungen aus anderen Altstädten.
- Die Frage nach einem abgestuften Tarif für die Parkplätze in und um die Altstadt teilt die Eigentümer, obwohl ihnen klar ist, dass damit eine gewisse Lenkung der Verkehrsströme möglich wäre.
- Die Mehrheit der Eigentümer würde gerne mehr Familien mit Kindern in der Altstadt haben und ist sich auch bewusst, dass dazu der öffentliche Raum sicherer und attraktiver werden müsste.
- Eine gute Mehrheit wäre bereit, persönlich an einer gemeinsamen Aktion wie einer „Ville Fleurie“ mitzumachen. Dies ist ein wichtiges Zeichen, um auch gemeinsame Strategien ins Auge zu fassen (vgl. Kapitel 4).

Teilweise wurden die Kernsätze während der Diskussion um interessante Aspekte ergänzt, was festgehalten wurde und seinen Niederschlag in den Massnahmen fand.

Geschäfte & Restaurateure

Obwohl nur relativ wenige Fragebogen retourniert wurden (49 von 193, entsprechend einem Rücklauf von 25%) können folgende Schlüsse aus den Antworten gezogen werden:

- Die Geschäftssituation in der Altstadt scheint relativ stabil zu sein. Umgekehrt muss aus den Antworten geschlossen werden, dass vor allem langjährige Geschäfte die Fragebogen retourniert haben. Dies muss bei der folgenden Auswertung berücksichtigt werden.
- Es gibt relativ grosse Unterschiede was die Mietpreise der Geschäfte angeht. Dies ist teilweise auf Ladengrösse und Lage zurückzuführen, zeigt andererseits auch von einem gewissen Wandel in der Altstadt. Der mittlere Ansatz liegt derzeit etwas unter Fr. 200.-/m²J.
- Die Ladenflächen sind eher klein, was typisch ist für die Altstädte.
- Etwa 40% der Geschäfte denken, dass ihre Umsätze im Bahnhofquartier höher wären.
- 44% der Geschäfte finden, dass ihre Umsätze stabil sind oder gar steigen (32%). Umgekehrt schätzen sie den Geschäftsgang der anderen Bewerber in der Altstadt als mehrheitlich rückgängig ein (64%). Dies zeigt, dass es eine erhebliche Differenz bei der Wahrnehmung der eigenen Situation und der Situation der anderen gibt, was letztlich das Image der Altstadt als Geschäftsquartier prägt. Hier muss dringend gehandelt werden.
- Die Umsätze in der Altstadt scheinen seit 2005 eher leicht zu steigen, was tendenziell erstaunt.
- Die meisten Geschäftstreibenden haben Vertrauen in den Standort Altstadt und denken, dass sie auch in fünf Jahren noch hier sind (38 von 44 Antworten). Dies ist ein wichtiges Bekenntnis zur Altstadt als Geschäftsstandort und muss von der Nutzungsstrategie berücksichtigt werden.

Die während dem Workshop vom 3. April diskutierten Kernsätze lassen folgende Schlüsse zu (siehe detaillierte Auswertung im Anhang):

- Die Anwesenden waren sich einig, dass die Altstadt sich gegenüber dem Bahnhofquartier neu positionieren muss. Diese Positionierungsarbeit könnte durch die Geschäftsvereinigung angepackt werden. Im Zentrum dieser neuen Positionierung steht die Anerkennung des Bahnhofquartieres als Geschäftszentrum. Die Altstadt muss dem gegenüber ein neues Profil finden.
- Die Mehrheit der Anwesenden ist sich bewusst, dass die Paraläden eine wichtige Ergänzung der konventionellen Geschäfte sind und die Altstadt attraktiv machen. Eine Koexistenz zwischen Läden und Paraläden ist also erwünscht.
- Es besteht keine Einigkeit darüber, wie die Neupositionierung der Altstadt als Geschäftsstandort erreicht werden soll. Die meisten Anwesenden zweifeln daran, dass die Geschäftsvereinigung dazu in der Lage ist und signalisieren auch ihrerseits eine gewisse Müdigkeit. Das ist ein Alarmsignal.
- Die meisten Geschäfte glauben, dass eine Nutzung des Aussenraumes durch die Geschäfte und Paraläden wünschbar

und auch attraktiv wäre (Aussenverkauf, Ausstellungen, Aktivitäten).

- Den meisten Anwesenden ist klar, dass eine Konzentration der Geschäfte innerhalb der Altstadt (heute bereits im Bereich Place Roland Béguelin und Rue de la Préfecture der Fall) gut für den Einkaufsstandort ist. Dieser Konzentrationsprozess sollte von den Eigentümern und Geschäften aktiv beeinflusst und gesteuert werden. (vgl. Massnahmen Kapitel 4).
- Der Grossteil der Anwesenden ist sich darin einig, dass die Parkplätze in der Altstadt den Kunden vorbehalten sein sollten, dass aber mehr Kontrollen über deren Belegung erfolgen sollten. Ein Parkhaus ausserhalb der Altstadt scheint hingegen keine Verbesserung der Situation zu bringen. Dies passt zum eher ruralen Mobilitätsverhalten, wo das Auto bis zum Laden gelangen muss und Fusswege nur ungern in Kauf genommen werden.
- Gemäss den Aussagen der Anwesenden hat das Nachtleben keine direkten positiven Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit tagsüber. Hingegen sind die Belästigungen davon (Verunreinigungen, Zerstörungen) ein Problem für die Kunden.
- Die Anwesenden sind nicht gleicher Meinung betreffend einer Begegnungszone in der Altstadt. Was sie hingegen nicht möchten, ist eine Fussgängerzone.
- Die Geschäfte sind wie die Eigentümer bereit, an einem gemeinsamen Projekt wie einer „Ville Fleurie“ teilzunehmen. Dies ist ein positives Zeichen, erfordert bei der Umsetzung aber noch einmal eine Bekenntnis und vor allem eine Bereitschaft, finanziell oder zeitlich mitzutragen.

Nutzungsdynamik

In der Altstadt von Delémont findet wie in den meisten Altstädten eine langsame Verschiebung der Nutzungen statt. Im Zentrum steht ein nachlassender Nutzungsdruck beim Detailhandel. Die Flächen werden weniger nachgefragt, die Mieten sinken.

Für die Eigentümer beginnt damit eine Phase der Umorientierung. Sie müssen ihre Liegenschaft neu ausrichten, um die Erträge zu stabilisieren und nach Möglichkeit die wegfallenden Erträge zu kompensieren. In der Regel gelingt das über die Wohnnutzung, die relativ stabile Erträge liefert (vgl. Umfrage Eigentümer) und nicht vom Strukturwandel betroffen ist. Die Büronutzung ist keine Alternative, wie die Umfrage ebenfalls zeigt. Sie bringt keine besseren Erträge als das Wohnen und ist zudem von längeren Leerständen gekennzeichnet. Viele Eigentümer vollziehen daher einen Strategiewechsel. Sie verlegen ihre Hauptperspektive von der Ladennutzung (Erdgeschoss) auf die Wohnnutzung (Obergeschoss). Wir sprechen von einem Wechsel der „Leitnutzung“.

Mit dem Wechsel der Leitnutzung ändert sich die Perspektive des Eigentümers. Seine Aufmerksamkeit richtet sich auf die Frage, wie in der Altstadt ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden kann, um seine Wohnungen vermieten zu können. Zudem wechselt der Schwerpunkt der Investitionen vom Erdgeschoss in die Obergeschosse. Man kann den Wechsel der Sichtweise in einem Vergleich zeigen:

Motivation des Eigentümers	Leitnutzung Detailhandel	Leitnutzung Wohnen
Hauptertrag	Erdgeschoss	Obergeschosse
Investitionen	Schaufenster, Laden- ausbau, Vergrößerung der EG-Flächen	Renovation der Wohnungen, Küchen, Bäder, Anbau von Balkonen
Ziel für das Zentrum	Mehr Kunden	höhere Lebensqualität
Thema Parkplätze	mehr Parkplätze für die Kunden	mehr Parkplätze für die Bewohner
Thema Bars und Kultur	Toleranz	Zurückhaltung
Aussenraum	Mehr Raum und Frei- heit für Gastronomie und Verkauf. Mehr Parkplätze.	Mehr Sauberkeit und Ord- nung, weniger Lärm. Mehr Spielplätze und Aufenthalts- bereiche.

Mit dem Wechsel der Leitnutzung bleibt die Frage offen, wie die Erdgeschosse genutzt werden können. Für den Eigentümer bekommt das Erdgeschoss als Ertragsquelle eine untergeordnete Bedeutung. Das bedeutet aber nicht, dass die Nutzung egal wäre. Im Gegenteil: Weil das Wohnen im Haus attraktiv werden oder bleiben soll, muss im Erdgeschoss eine wohnverträgliche Nutzung schergestellt werden. Spielsalons, Imbissbuden oder Nachtbars sind dem Wohnen abträglich. Es ist daher wichtig, die Eigentümer auf diese Zusammenhänge hinzuweisen und ihnen die neue Rechnung für ihr Haus exemplarisch zu zeigen, damit sie nicht der Versuchung erliegen eine Ersatznutzung im Erdgeschoss zu akzeptieren, die ihnen die Erträge auf dem Obergeschoss mindern.

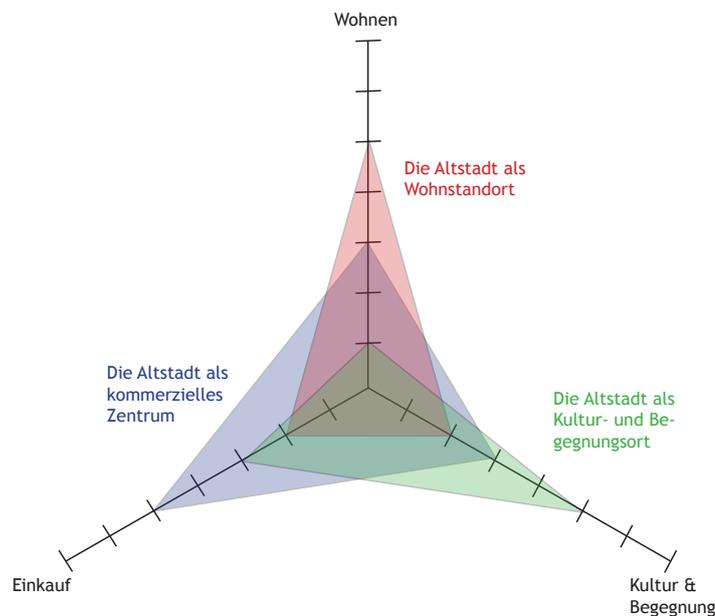
4.3. Diagnose und Empfehlungen

Die Analyse zeigt: Die Altstadt von Delémont ist nach wie vor eine lebendige Struktur und bietet eine gute Mischung an Nutzungen und Aktivitäten. Es gilt, diese Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Dabei wird es weiterhin zu Verschiebungen zwischen den Nutzungen und ihrer Bedeutung kommen. Auffallend ist der Rückgang der Ladennutzungen in den letzten 30 Jahren. Umgekehrt wird das Wohnen an Bedeutung gewinnen.

Der Nutzungsmix in der Altstadt lässt sich in drei Richtungen entwickeln:

- Die Altstadt als Detailhandelsstandort
- Die Altstadt als Wohnort
- Die Altstadt als Kultur- und Begegnungsort

Die drei Ausprägungen ergänzen sich in der Regel und sind parallel zueinander entwickelbar, wobei es auch zu Konflikten bezüglich Flächenangebot, Lärmentwicklung oder Parkplätzen bzw. Zufahrt kommen kann. In Delémont konzentrieren sich diese Konflikte auf das Wohnen und den Nachtlärm der Restaurant- und Barszene.



Die drei grundsätzlichen Ausrichtungen der heutigen Altstädte überlagern und ergänzen sich in der Regel, bieten aber auch Anlass zu Konflikten.

Die Altstadt als Einkaufszentrum

Wäre es wirklich wünschenswert, die Altstadt wieder zum Detailhandelszentrum der Stadt oder Region zu machen? Wer die Konsequenzen bedenkt, kommt zum Schluss, dass dies nicht der Fall wäre:

- Der Flächenbedarf der heutigen Einkaufsformen, der Verkehrsanfall und der Bedarf an Parkplätzen würde die Altstadt vor massive Probleme stellen.
- Viele Altstadtstrukturen müssten dieser Entwicklung weichen oder sich weitgehend verändern.
- Tiefgaragen müssen in oder um die Altstadt entstehen, Zufahrten für grosse Lieferfahrzeuge wären nötig.
- Coop, Migros oder H&M müssten 500 oder 1000m² auf einer Fläche vorfinden, um sich hier installieren zu können.

Die Rückkehr zur Einkaufsstadt ist unter den heutigen Voraussetzungen nicht möglich und nicht wünschenswert. Die Altstadt muss sich punkto Detailhandel ein neues Profil geben. Sie ist nicht mehr Zentrum sondern stimmungsvolle Nische, charmante Ergänzung zu den eher stereotypen Ladenflächen im Bahnhofquartier und in den umliegenden Einkaufszentren. Diese Spezialisierung aber hat ebenfalls Grenzen. Boutiquen, Fachgeschäfte, Liebhaberereien können nur soweit überleben, wie sie eine entsprechende Kundschaft haben. Das Potential in Delémont und Umgebung ist aber beschränkt:

- Das Einzugsgebiet zählt ca. 25'000 Personen und ist damit limitiert.
- Die Einkommenssituation im Jura bietet nur einen bescheidenen Markt für teure oder luxuriöse Güter.
- Die Nachfragehaltung der Region ist eher rural. Spezielle Produkte und Spezialitäten werden nur punktuell nachgefragt. In der Regel sucht man das günstige, vertraute Produkt.

Damit wird klar, dass besondere Geschäfte (z.B: Chocolatier, Massschuhe, Hutmode, Buchbinderei) hier nur ein begrenztes Auskommen finden können und daher oft nicht kommerziell überleben können.



Es wird immer schwieriger, heutige Ladenformate in die historischen Zentren oder überhaupt in die Zentren zu integrieren.

Trotzdem muss die Altstadt nicht auf diese Geschäfte verzichten. Oft werden diese Angebote nicht nur aus kommerziellen Motiven betreiben, sondern haben mit Leidenschaft und Interesse für ein Metier oder eine Handwerksrichtung zu tun. Wir nennen solche nicht rein kommerziell motivierten Geschäfte „parakommerziell“ oder „Paraläden“, wobei der Übergang zwischen kommerziell und parakommerziell fließend ist.

Folgende Eigenschaften zeichnen parakommerzielle Geschäfte, „Para-Läden“ aus:

- Es sind stimmungsvolle Geschäfte, die sich um Produkte kümmern, die über die Grundversorgung oder das Konventionelle hinausgehen.
- Sie profitieren sehr von einer stimmungsvollen Umgebung, wie Altstädte sie bieten.
- Sie sind angewiesen auf günstige Mieten, da sie nur geringe Erträge generieren.
- Sie werden meist betrieben von Menschen, die den Laden als Leidenschaft, Hobby oder persönlichen Luxus betreiben. Daher sind die Öffnungszeiten meist reduziert.
- Viele Para-Läden stellen eine Kombination aus Herstellung und Verkauf dar. Dazu kann der Internethandel oder die Präsenz an Märkten kommen.
- Para-Läden können weit über die Region hinaus ausstrahlen und Gäste anziehen.

Die Strategie für die Altstadt Delémont als Einkaufsstandort lautet also:

- Stabilisieren und Aufwerten des heutigen Detailhandelsstandortes Altstadt in Richtung einer stimmungsvollen Nische mit viel Aufenthaltsqualität
- Ergänzen der kommerziellen Angebote durch parakommerzielle
- Stärken des Profils der Altstadt als erlebnisorientierter Einkaufsort

Plan der Erdgeschossnutzungen in der Altstadt



Der Plan der Erdgeschossnutzungen in der Altstadt zeigt die kommerzielle Intensität auf:

rot = kommerziell
orange = parakommerziell
gelb = Wohnen / Privat
grau = leer

* = Restaurant

+ = Bar ohne Restaurant

(Die Unterscheidung zwischen kommerziell und parakommerziell wurde durch eine minimale Öffnungszeit von 35 pro Woche gemacht.)

- > die kommerziellen Flächen sind nicht mehr in der Mehrzahl
- > die Bedeutung der parakommerziellen Nutzungen ist bereits sichtbar
- > die kommerziellen Nutzungen konzentrieren sich zunehmend in Nord-Süd Richtung



Der Plan der Erdgeschossnutzungen im Bahnhofquartier zeigt die kommerzielle Intensität auf:

rot = kommerziell

orange = parakommerziell

gelb = Wohnen / Privat

grau = leer

* = Restaurant

+ = Bar ohne Restaurant

(Die Unterscheidung zwischen kommerziell und parakommerziell wurde durch eine minimale Öffnungszeit von 35 pro Woche gemacht.)

Die Analyse der Erdgeschossnutzungen zeigt, dass die Verschiebung der kommerziellen Nutzungen ins Bahnhofquartier schon weit fortgeschritten ist. In der Altstadt kommt eine Konzentration der Geschäfte auf der Achse Place Roland Béguelin, Porte des Moulins in Gange, was eine Umorientierung in Richtung Nord-Süd anstelle der historischen Ost-West-

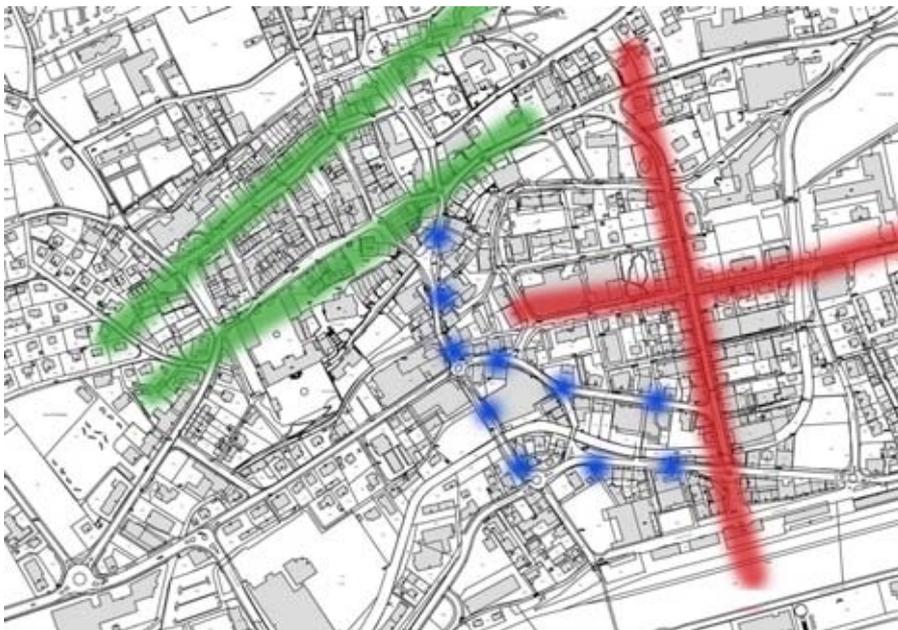
Orientierung ergibt. Die Konzentration an sich ist ein richtiger Prozess, um den kommerziellen Kern dicht zu halten und den Kunden eine attraktive Geschäftssituation zu bieten. Es wäre sogar wünschenswert, dass sich Eigentümer und Geschäftsvereinigung über diesen Konzentrationsprozess Gedanken machen und eine gemeinsame aktive Strategie finden würden (vgl. auch entsprechende Massnahmen im Kapitel 4).

Verbindung Altstadt - Bahnhofquartier

Die Konzentration der Geschäftsnutzungen im Bahnhofquartier ist heute unübersehbar und unbestritten. Es ist ein Verdienst der Stadtplanung, dass diese Nutzungen sich heute in einer guten Qualität hier finden und sich nicht in der Peripherie ansiedelten, wie es ohne eine klare Strategie der Stadt zweifellos geschehen wäre. Umgekehrt zeigen die historischen Gegebenheiten eine bekannte Problematik zwischen den städtischen Texturen des Bahnhofquartieres und jenen der Altstadt.

Der Bruch zwischen diesen beiden Stadtteilen ist bis heute sichtbar und geht auf den Eisenbahnbau zurück, in dessen Entwicklungsschub der Ingenieur Heinrich Schleich 1904 ein neues Bahnhofquartier in orthogonaler Grundausrichtung ohne einen Bezug zur Altstadt entwarf. Hinzu kommt der Höhenunterschied, welcher die Altstadt von der Fläche und dem Bahnhofquartier abhebt.

Heute existieren diverse Wege und Passagen zur Altstadt, doch ist keine davon attraktiv genug, um eine kurzweilige Verbindung zu schaffen. Einerseits mangelt es an einer gewissen Dichte an Läden, andererseits sind die Strassen zu stark verkehrsorientiert um ein Flanieren aufkommen zu lassen. Die Stadt hat dieses Defizit erkannt und wird ihre weitere Verdichtungsstrategie entsprechend lenken. Gerade die Aufwertung des Uferraumes entlang der Sorne könnte hier eine neue Achse liefern.



Der Plan des Zentrums von Delémont zeigt den Bruch, der sich zwischen dem Bahnhofquartier (rote Achsen) und der Altstadt (grüne Achsen) ergeben hat. Die Verbindung (blaue Punkte) ist nicht eindeutig. Eine eigentliche Achse fehlt, was bis heute spürbar ist.

Der Bruch der beiden Stadtexturen (Altstadt in Ost-West-Ausrichtung und Bahnhofquartier im Südwesten) ist in Delémont stärker als anderswo. Der damalige „Neubeginn“ wirkt bis heute nach.

Detailhandelsbarometer

Das «Detailhandelsbarometer» der Altstadt zeigt, wo die Stärken und Schwächen bei der Einkaufssituation in der Altstadt liegen. Die Beurteilung fusst auf den verschiedenen Gesprächen mit Geschäftsführenden, auf den Umfragen, auf Zahlen und Informationen der Stadt. Die beiden rechten Spalten sollen einen Vergleich mit zwei anderen Altstädten (Solothurn und Laufen BL) bieten.

Die Situation in Delémont zeigt:

- Die Altstadt hat wenig eindeutige Schwächen, aber auch nur wenige Stärken. Herausragend ist sicherlich das Stadtumfeld.

- Bei den Schwächen ist zum einen die Lage gegenüber der Stadt und dem Bahnhof, die nachteilig ist, zum anderen das Einkaufsverhalten, das rural und auto-orientiert ist, was nicht gut zu einer Altstadt passt.
- Bei den orangen Flächen (mittelgute Beurteilung) sind die Dinge unterschiedlich, und es lohnt sich, die einzelnen Punkte durchzugehen, um zu sehen, wo etwas gemacht werden kann und wer dies anpacken könnte. Zum Beispiel könnten folgende Interventionen geprüft werden (siehe auch Massnahmen im Kapitel 4):
 - Identität der Altstadt klären und stärken. Gemeinsames Marketing verstärken.
 - Platzsituationen aufwerten und mit hochwertigem Cafe versehen (auf Besonnung achten)
 - Konzentration der Geschäfte in der Altstadt, Ergänzung mit Para-Läden rundherum. Ein Flächenmanagement anstreben.

Da die Lage der Altstadt zu weit abgesetzt vom eigentlichen Einkaufszentrum im Bahnhofquartier ist, sind die stützenden Funktionen (Kultur, Verwaltung, Begegnung) sehr wichtig für die Altstadt. Sie lösen oft einen Besuch aus, der danach für einen Einkauf genutzt wird.

Detailhandelsbarometer Altstadt Delémont (12'000 Einwohner 2012)			Vergleich	
Aspekt	Beurteilung vorteilhaft mittel unvorteilhaft	Kommentar	Solothurn 16'000 Einw.	Laufen 5'000 Einw..
Aktuelles Angebot				
Anzahl Geschäfte		<ul style="list-style-type: none"> • 29 Läden und Restaurants • ca. 70 parakommerzielle Angebote 		
Dichte der Einkaufszone		<ul style="list-style-type: none"> - mässige Dichte + gute räumliche Konzentration 		
Ladengrüssen		- kaum grosse Flächen in der Altstadt		
Branchenmix		<ul style="list-style-type: none"> - keine grossen Akteure (Ketten) - Kaum Trendartikel + interessante Nischenangebote (Galerien...) 		
Image und Marketing		<ul style="list-style-type: none"> - wenig aktive Geschäftsvereinigung - kein gemeinsames Marketing + sehr gute Monatszeitschrift delemont.ch 		
Leerstände		<ul style="list-style-type: none"> • 27 leere oder ungenutzte Ladenflächen - viele Flächen mit unattraktiver Nutzung (Garagen, Abstellflächen) 		
Einkaufsgefühl				
Einkaufsumgebung		+ sehr charmant		
Flanierqualität		<ul style="list-style-type: none"> + wenig Verkehrslärm - Strassenraum gehört den Autos - wenig Fussgängerzonen 		
Aufenthaltsqualität		<ul style="list-style-type: none"> + schöner Aussenraum - kaum attraktive Platzsituationen - viel parkierte Fahrzeuge 		
Gastronomie und Sehenswürdigkeiten		<ul style="list-style-type: none"> - recht konventionelles Gastro-Angebot - wenig schöne Aussensitzplätze 		
Erreichbarkeit				
Lage innerhalb Stadtgebiet		<ul style="list-style-type: none"> - Altstadt liegt nur mässig zentral - leicht erhöhte Lage - schwache Verbindung Altstadt-Bahnhofquartier 		
Parkplatzangebot		+ ausreichend Parkplätze in und um Altstadt		

Detailhandelsbarometer Altstadt Delémont (12'000 Einwohner 2012)			Vergleich	
Aspekt	Beurteilung vorteilhaft mittel unvorteilhaft	Kommentar	Solothurn 16'000 Einw.	Laufen 5'000 Einw..
und Wegdistanz		- Parkplätze in der Altstadt oft belegt		
Rad- und Fusswege		- mässig attraktive Zugänge zur Altstadt + gutes Parkplatzangebot für Velos		
ÖV-Erreichbarkeit		+ gute Bedienung durch Ortsbus/Postauto		
Verbindung zum Bahnhof		- eher weit: 700m - unklare Achse		
Verbindung zur Haupt-einkaufsstrasse		- Geschäftsstrasse grenzt nicht unmittelbar an die Altstadt		
Kundenpotenzial				
Einwohnerzahl		+ 11000 Einwohner		
Region		+ mittel: 25'000 habitants		
Zentrumsfunktionen		+ Spital, Kantonale Verwaltung, Schulen		
Pendlersaldo		+ 6308 Zupendler / 1988 Wegpendler		
Konkurrenz an Peripherie		- centre Boncourt - Supermärkte in den Nachbargemeinden		
Einkaufsverhalten		- eher ländlich und günstig - Auto-orientiert		
Bevölkerungsentwicklung		+ Steigerung wird erwartet (südlich Bahnhof) - mässige Dynamik aufgrund von viel billigem Bauland in der Umgebung		
Wirtschaftliche Perspektive Region		- eher schwache Ökonomie der Region + zunehmende Bedeutung Delémonts als Agglomerationszentrum		

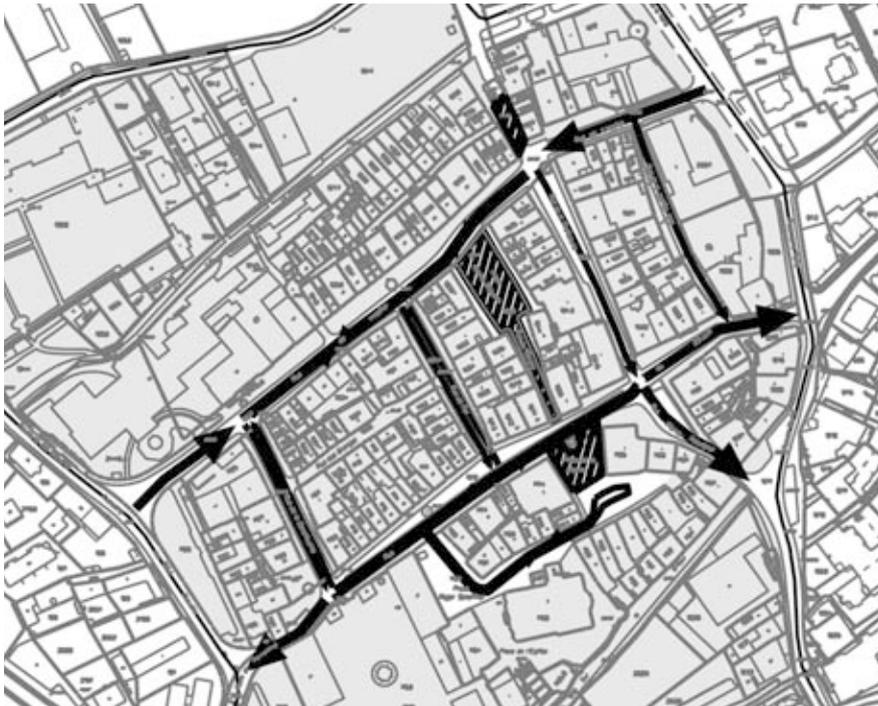
Quellen:

Umfrage Läden und Eigentümer, Zahlen und Informationen der Stadt, weitere Analysen und Einschätzungen durch Netzwerk Altstadt

Verkehr und Parkierung

Die heutige Situation bei Verkehr und Parkierung kann als geschäftsfreundlich beurteilt werden. Die Zufahrt ist gewährleistet, die Zahl der Parkplätze in der Altstadt und in unmittelbarer Nähe ist gross. Trotzdem gibt es ein Potential zur Verbesserung::

- Die Parkplätze in der Altstadt sind zu oft belegt durch Nicht-Kunden..
- Die Aufenthalts- und Flanier-Qualität in der Altstadt ist noch nicht sehr hoch. Noch immer nimmt das Auto die dominante Rolle im Aussenraum ein.
- Teilweise blockieren die Parkplätze interessante Entwicklungsflächen für das Gewerbe (Verkauf und Restauration im Aussenraum, parakommerzielle Aktivitäten).
- Ein Parkhaus unter dem Place de l'Etang scheint keine echte Verbesserung der Situation zu bringen. Die Kundschaft ist sich zu stark an die Zufahrt vor das Geschäft gewohnt.
- Eine Begegnungszone könnte ein positiver Schritt für die Einkaufsumgebung Altstadt bedeuten (höhere Aufenthaltsqualität der Gäste, weiterhin ungehinderte Zufahrt und Parkierung).



Die Verkehrsführung in der Altstadt ist ein Kompromiss zwischen der ursprünglichen Idee einer zentralen Fussgängerzone (Projekt «Danse sur la Doux») und dem ungehinderten Zugang für die Autos. Das System reduziert mit seinen Einbahnstrassen vor allem die Durchfahrt durch die Altstadt. Der Grundcharakter der Strassen ist aber nach wie vor Autoorientiert.

Die Altstadt als Wohnort

Mit dem Rückgang der Ladennutzungen und den Erträgen aus der Vermietung der Erdgeschosse wird das Wohnen wichtiger in der Altstadt von Delémont. Ziel muss es sein, eine vielfältige Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken. Nicht das gehobene Wohnen oder eine andere Wohnform steht im Vordergrund, sondern ein Mix, der den unterschiedlichen Potentialen der Häuser und Wohnungen gerecht wird.

Soll die Altstadt von Delémont zum reinen Wohnort werden? -Nein, das wäre kein Gewinn. Zum einen ergänzen sich Wohnen, Ladennutzung und Kultur sehr gut, zum anderen ist das Wohnen in der Regel keine Lösung für leerstehende Ladenlokale. Es muss im Gegenteil darauf geachtet werden, dass neben dem Wohnen die Toleranz für die Zentrumsqualitäten der Altstadt erhalten bleiben. Eine Privatisierung der Altstadt ist nicht das Ziel. Umgekehrt braucht es klare Regelungen für Nutzungen, die das Wohnen substantiell gefährden. Dazu gehören die Nachtnutzungen und der Lärm auf den Gassen.

Potentiale und Grenzen für das Wohnen in der Altstadt

Die Altstadt Delémont bietet gute Voraussetzungen für das Wohnen und wird bereits heute flächenmässig zu 80% für diesen Zweck genutzt. Problematisch ist das eher tiefe Mietpreinsniveau, das prägend ist für die ganze Region. Damit sind Gefahren verbunden:

- Historische Häuser benötigen einen höheren Unterhalts- und Renovationsaufwand. Es besteht die Gefahr, dass dieser mit den gegenwärtigen Mieten nicht gedeckt werden kann.
- Die Altstadt läuft Gefahr, zum Billig-Wohnquartier zu verkommen. Randgruppen und Ausländer halten Familien und Begüterte von einem Zuzug in die Altstadt ab. Bereits heute zeigen sich diese Tendenzen in der Altstadt Delémont, vor allem an den lärmexponierten Lagen.
- Der Hauseigentümer ist versucht, die schwachen Mieten mit problematischen Nutzungen aufzubessern: Rotlicht, Nachtbars, Spielsalons.

- Das billige Bauland in der Region erschwert die Positionierung der Altstadt als attraktives Wohnquartier. Es fehlt ein Nutzungsdruck auf die Altstadtflächen.

Potentiale und Grenzen der einzelnen Lagen

Die Gefahr ungenügender Erträge hängt zudem von der konkreten Wohnlage ab. Hier überlagern sich mehrerer Faktoren (siehe Pläne nächste Seiten):

- Wohnlagen in der Nähe der Nachbars leiden unter deren Lärmentwicklung und unter dem Lärm, der dieses Umfeld durch hinzukommende Personen (Jugendliche mit Alkoholkonsum im Freien) erzeugt.
- Der Strassenlärm ist nur in einem bescheidenen Umfang verantwortlich für die Minderung der Ertragslage auf dem Wohnen. Nur wenige Lagen in der Altstadtperipherie sind erheblich lärmbelastet. In der Altstadt ist der Verkehrslärm gering aufgrund des Nachtfahrverbotes. Eine verkehrsfreie Altstadt wäre hingegen noch attraktiver als Wohnumfeld, vor allem für Familien.
- Gewisse Gassenseiten bieten eine ungünstige Ausrichtung, was die Besonnung angeht. Das gilt vor allem dann, wenn die gegenüber liegende Häuserzeile eng dazu steht.
- Gewisse Gebäudezeilen weisen grosse Gebäudetiefen auf, was es schwierig macht, die Wohnungen ausreichend zu beleuchten.



Konfliktplan Strassenlärm: In den bezeichneten Zonen wird das Wohnen durch Strassenlärm beeinträchtigt (qualitative Schätzung). Die Beeinträchtigungen im Inneren der Altstadt sind dabei gering dank dem Nachtfahrverbot.



Konfliktplan Nachtlärm: Die Lärmquellen bezeichnen die heutigen Bars und Veranstaltungsorte (qualitative Schätzung). Dabei wurde der Nachtlärm von offenen Gruppen und Ansammlungen in der Altstadt nicht berücksichtigt.

Potentiale und Grenzen der einzelnen Häuser

Betrachtet man die Potentiale und Grenzen pro Haus, kommt man nicht um eine Analyse pro Fall herum. Trotzdem können grundsätzliche Faktoren aufgezeigt werden, die für die Altstädte gelten.

Positiv auf die Vermietbarkeit wirken sich aus:

- Häuser, die im Innenbereich noch die historische Bausubstanz zeigen, lassen damit einen Mehrwert bei der Vermietung erzielen. Zwar sind auch die Massnahmen zur Renovation oder Wiederherstellung teurer, langfristig aber lohnt sich dies. Historisch interessante Häuser ziehen Liebhaber an und sprechen ein anderes Klientel an als konventionell gestaltete Wohnungen in der Altstadt.
- Wohnungen, die einen Aussenraum (Balkon, Terrasse, Garten) bieten, sind wesentlich im Vorteil. Dies ist vor allem dann wichtig, wenn die Wohnung wenig Licht und wenig Aussicht hat. In gewissen Lagen kann durch die private Nutzung des Gassenraumes ein Teil dieses Komfortes realisiert werden (siehe folgende Kapitel).

Negativ auf die Vermietbarkeit wirken sich aus:

- Häuser, die nicht historisch sind oder durch Renovationen ihre historische Substanz verloren haben (alte Türen, Parkett, Täfelungen, Öfen etc.) sind schwieriger zu vermieten. Sie können gegenüber vergleichbaren Angeboten ausserhalb der Altstadt oft nicht bestehen, weil sie mit den typischen Nachteilen des Altstadtwohnens (wenig Aussicht, kein Garten, kein Parkplatz vor dem Haus etc.) leben müssen.
- Grosse Haustiefen lassen nur wenig Licht in die innenliegenden Räume kommen und erschweren das Bilden von geeigneten Grundrissen.

- Häuser mit kleinen Grundrissen und niedrigen Decken schränken die Möglichkeiten für attraktive Wohnungen ein, vor allem, wenn sie keine historische Bausubstanz mehr aufzuweisen haben.



Konfliktplan Beschattung und Dichte: In den violett gefärbten Zonen ist die Wohnqualität durch zu hohe bauliche Dichte und mangelnde Besonnung beeinträchtigt. Für Wohnungen in diesen Lagen ist das Erschließen von Aussenräumen (Balkone, Gassennutzung) besonders wichtig, um einer Entwertung entgegenzuwirken.



Konfliktplan Wohnen: Dieser Plan zeigt die Überlagerung der problematischen Faktoren betreffend das Wohnen (Nachtlärm, Strassenlärm, schwierige Lage). In der Summe können diese Beeinträchtigungen dazu führen, dass eine Lage oder ein Haus nicht mehr kostendeckend zu vermieten ist und ein Zerfall einsetzt. Die Stadt ist aufgefordert, die bezeichneten Problemlagen genauer zu beobachten und mit den Eigentümern frühzeitig das Gespräch zu suchen, um Entwicklungsmöglichkeiten zu klären.

Gärten, Balkone und Terrassen

Aus historischen Gründen bieten nur wenige Altstadthäuser private Aussenräume wie Balkone, Terrassen oder Gärten. Umgekehrt sind es genau diese Elemente, die das Wohnen in den oft engen, dunklen Wohnlagen attraktiv machen. Es ist daher wichtig, vor allem für problematische Lagen, die Möglichkeit für solche privaten Aussenräume zu prüfen. Oft können in einer Altstadt die Potentiale für solche Aussenräume geortet und definiert werden, sei es durch klaren Ausschluss (geschützte Fassadenfronten) oder durch Potentiale und Vorgaben. Diese Art der Planung erhöht die Klarheit für die Eigentümer und reduziert falsche Hoffnungen und nicht bewilligbare Baugesuche. Eine solche Planung muss in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Bewohnte Gassen

Wo keine privaten Aussenflächen möglich sind, lässt sich manchmal ein Teil der Gasse als privater Aussenraum nutzen. Dies hat auf für die Stadt Vorteile, in dem solche Gassen begrünt, belebt und gepflegt daherkommen. Die Umsetzung solcher Lösungen bedarf gewisser Spielregeln zwischen Stadt und Privaten. Idealerweise erarbeiten die Bewohner und Eigentümer einer Gasse gemeinsam diese Spielregeln und unterbreiten sie der Stadt. Auf diese Weise ist eine gewisse Qualität und Solidarität gegeben. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass mit dieser Massnahme die Sorge der Anwohner für „Ihre“ Gasse steigt und die Lebensqualität erhöht werden kann.

Bei der Umsetzung gibt es ebenfalls unterschiedliche Wege: Teilweise sind die Aussenflächen nur für das jeweilige Erdgeschoss reserviert, teilweise können alle Bewohner sich auf der Gasse einrichten. Es muss über Möblierung, Abschrankung, Nutzungszeiten und saisonale Lösungen gesprochen werden. Auf jedenfalls beleben solche Diskussionen das Bewusstsein um die Altstadt als Lebensraum.

Wohnen im Erdgeschoss

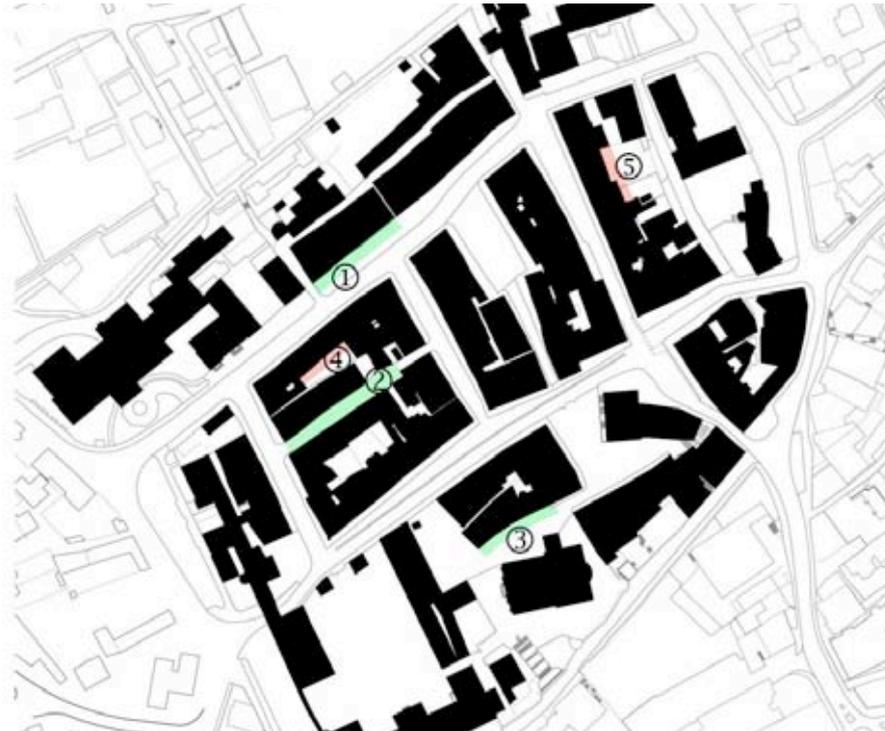
In wenigen Fällen kann im Erdgeschoss gewohnt werden. Das ist meist dann der Fall, wenn die Fassade noch kleinteilig erhalten ist (ohne grosse Schaufenster) und die Gasse eine gewisse Intimität bietet. Lagen mit viel Publikumsverkehr eignen sich nur bedingt für das Wohnen.

In Delémont sind viele Lagen für das Wohnen im Erdgeschoss möglich aber nicht ideal. Aus Sicht der gesamten Stadt ist das Wohnen eine wenig attraktive Nutzung, da sie dem Besucher oder Kunden nichts bietet. Daher sollte das Wohnen im Erdgeschoss nur dort gefördert werden, wo die Randbedingungen stimmen und keine attraktivere Nutzung für das Publikum möglich ist (siehe Beispiele im nachfolgenden Plan). Oft werden die Erdgeschosse für Nebenräume genutzt, wie dies heute schon der Fall ist (Abstellräume, Garage, Hobbyräume).

Interessant kann die Wohnnutzung im Erdgeschoss sein, wenn die davor liegende Gasse im Sommer mitgenutzt werden kann. Dies ist in gewissen Fällen denkbar und auch attraktiv. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass damit die Wohnqualität aber auch die Attraktivität der Altstadt gesteigert werden kann. Die Gassen bekommen einen belebten Charakter und die Bewohner pflegen die ihnen zugesprochenen Aussenräume. Basis einer solchen Nutzung sind Vereinbarungen zwischen Stadt und Privaten. Idealerweise geschieht dieser Prozess im Rahmen eines gemeinsamen Diskussionsprozesses in der ganzen Gasse (z.B. mit dem Werkzeug „Gassenclub“ des Netzwerkes Altstadt).

Beispiele für Delémont

Nachfolgend sollen einige Beispiele für Delémont gezeigt werden, wie oben genannte Strategien zur Erhöhung der Wohnqualität umgesetzt werden könnten.



Beispiele für die Erhöhung der Wohnqualität an schwierigen Lagen:

1-3: Beispiele für bewohnte Gassen

4-5: Beispiele für Balkone und Terrassen



Beispiel 1: Rue de l'Hôpital. Der Aussenraum könnte verstärkt dem Wohnen dienen und dabei das Stadtbild aufwerten.



Beispiel 2: Rue des Granges. In dieser Gasse wird fast nur gewohnt und eine Nutzung des Aussenraumes wäre ein Gewinn für die Bewohner und die Stadt.



Beispiel 3: Rue de l'Eglise. Hier könnte die Platzsituation teilweise dem Wohnen dienen und den Häusern einen Aussenraum bieten.



Beispiel 4: Die Gebäude Nr. 31, 33 und 35 der Rue de l'Hôpital sind Ersatzbauten aus den 50er Jahren. Sie könnten von einer Installation von Balkonen auf der Hofseite profitieren.



Beispiel 5: Die Gebäude an der Rue de la Justice könnten gut durch Terrassen oder Balkone aufgewertet werden.

Beispiele aus anderen Städten

Die folgenden Bilder zeigen, wie in anderen Orten der Aussenraum durch das Wohnen aufgewertet werden konnte. In jeden Fall müssen dazu Spielregeln betreffend der Bepflanzung und Nutzung gefunden werden. Die Resultate sind oft überzeugend und zeigen, dass die Innenstadt durch das Wohnen aufgewertet werden kann.



Beispiele: Altstätten SG (2x), Bregenz (A), Rheinfelden AG

Die Altstadt als Kultur- und Begegnungsort

Die Altstadt von Delémont zeigt eine breite Palette an kulturellen Aktivitäten und Angeboten mit Zentrumsfunktion. Dies ist nicht selbstverständlich und muss wertgeschätzt werden. Diese Angebote stärken den Identifikationswert der Altstadt und stützen sie als Begegnungsort. In der Regel vertragen sich die Kultur- und Begegnungsnutzungen gut mit dem Wohnen und dem Detailhandel. Nur in wenigen Fällen wie den Nachtnutzungen an den Wochenenden kommt es zu Konflikten mit dem Wohnen (siehe folgende Tabelle).

Für Events ist die Altstadt eine beliebte Bühne, wobei hier die Koordination mit den Bewohnern und das Aufstellen von klaren Regeln wichtig sind. Sind die Betroffenen einbezogen und wissen sie, was auf sie zukommt, ist eine Nutzung der Altstadt als Veranstaltungsort meist gut möglich. Umgekehrt darf man nicht glauben, dass Events einen bedeutenden Beitrag zur Ökonomie der Altstadt leisten können. Sie sind zwar ein interessantes Aushängeschild für Gäste und interessierte, ihr direkter Effekt ist aber beschränkt, vor allem, wenn es um konventionelle Anlässe geht, die überall stattfinden können.

Ein weiterer Faktor für die Altstadt ist die Verwaltung, die wichtige Funktionen bietet und den Status der Altstadt als Zentrum bestätigt. Aus diesem Grund wäre ein Wegzug der Verwaltung bedauerlich und würde zum Beispiel der Tagesgastronomie wichtige Gäste nehmen. Es wäre im Gegenteil interessant, die kundenorientierten Nutzungen der Verwaltung besser in die Altstadt zu integrieren und ihnen einen verstärkten Begegnungscharakter zu geben, z.B. in Form eines Verwaltungscafés oder eines Bürgerzentrums mit Verweilqualitäten. Auch sollte die Verwaltung nicht als zu grosses Gebilde die kleinteilige Altstadt bedrohen, zumal sie nachts unbelebt ist. Es wäre interessant, die Verwaltung vermehrt als Mischnutzung mit dem Wohnen zu entwickeln.

Emissionen und Koexistenz

Die Emissionen aus kulturellen Aktivitäten sind vielfältig und stammen aus unterschiedlichen Quellen. Sowohl das Wohnen wie auch andere Aktivitäten leiden unter diesen Emissionen, die Lärm, Verunreinigung und Beschädigungen umfassen können. Zum einen ist städtisches Leben immer verbunden mit solchen Begleiterscheinungen, zum anderen sind Grenzen zu setzen, um ein Nebeneinander von Nutzungen auf hohem Niveau zu sichern. Im Fall von Delémont sind die Emissionen stark mit den nächtlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit den Bars und dem Freizeitverhalten der Jungen zu sehen. In der Altstadt trifft man sich, sei es, um in ein Etablissement zu gehen oder auch nur, um mitgebrachte Alkoholika auf der Gasse zu konsumieren. Der Lärm aus den lauten Musikanlagen, die rauchenden Gäste auf der Strasse und die lose anwesende Festgemeinde ergeben eine Kumulation von Beeinträchtigungen, die der Polizeichef auch schon mit dem Prädikat „Bronx“ umschrieben hat.

Das hohe Mass der Belästigungen ist dabei auf eine ganze Reihe von Ursachen zurückzuführen:

- Die Überzeitbewilligungen erlauben es den Gaststätten, an 20 frei wählbaren Abenden pro Jahr bis 3 Uhr geöffnet zu haben. Durch die Anzahl an Bars in der Altstadt ist praktisch jedes Wochenende eine bis 3 Uhr geöffnet, sodass kein Weekend wesentlich ruhiger wäre, ausser jene Zeit im Herbst, wo in der Region alle Dorffeste stattfinden und das Festpublikum absorbieren.
- Die neue Regelung betreffend Rauchen führt dazu, dass vor allem im Sommer lange und in grossen Gruppen vor dem Haus geredet, gelacht und gelärmt wird.
- Die Schallschutzmassnahmen an den Gebäuden sind oft dürftig verglichen mit den installierten Musikanlagen. Im Sommer

sind zudem die Fenster und Türen oft offen, auch wenn dies nicht den Vorschriften entspricht.

- Die Aussensitzplätze dürfen ebenfalls bis 3Uhr nachts bewirtet werden, was an warmen Abenden einen massiven Effekt auf den Lärmpegel hat.
- Die Kontrolle der Vorschriften erfolgt nur spärlich. Diese nachlässige Haltung der Politik und Polizei hat dazu geführt, dass die Zustände mittlerweile einen Grad der Verwahrlosung angenommen haben, der das Wohnen in weiten Teilen der Altstadt beeinträchtigt oder gar entwertet.

Der Fall von Deléomont ist eher krass im allgemeinen Vergleich. Man ist nicht zuletzt auch stolz auf diese Zentrumsfunktion und die Ausgelassenheit, die hier (im Vergleich zu den strengeren deutschschweizer Kantonen) noch möglich ist. Aus diesem Grund zeigten auch die Umfragen ein gemischtes Bild, was Repression oder Reduktion der Aktivitäten angeht. Man will die Nutzungen nicht verlieren, wünscht sich aber eine rücksichtsvollere Haltung der Nachtgäste und Betreiber der Bars.

Seitens der Stadt wurde eine kleine Umfrage bei anderen westschweizer Städten gemacht, was die Massnahmen und Lösungswege im Umgang mit diesen Emissionen angeht. Es zeigen sich hierbei verschiedene Stossrichtungen, die in drei Kategorien unterteilt werden können:

- Sensibilisierung: Mittels Information der Gäste, der Betreiber und der Anwohner lässt sich ein Stück der Konfrontation reduzieren und gegenseitiges Verständnis schaffen. Diese Sensibilisierung kann über verschiedene Kanäle erfolgen, von den Medien über persönliche Gespräche bis hin zur Thematisierung in Schulen und Clubs.
- Begleitung: Durch die Anwesenheit von speziell geschulten Personen kann die Dynamik der Abende und Nächte beeinflusst werden. Diese Begleitung kann aus dem Sozialdienst, aus der Jugendarbeit, von den Barbetreibern oder auch aus der Festgemeinde selber kommen, in dem es ein Interesse der Gäste gibt, den Standort durch ein massvolles Auftreten halten zu können.
- Repression: Erst in letzter Instanz soll mit den gesetzlichen Vorschriften gedroht werden. Der Auftritt der Polizei stellt immer eine Konfrontation dar, die der Szenerie oft eine zusätzliche Aggressivität gibt. Ebenfalls repressiv, wenngleich auch subtiler, ist das vorbehaltliche Erteilen von Überzeitbewilligungen, verbunden mit klaren Auflagen an die Betreiber.

Die obigen Punkte gelten in gleichem Masse für regelmässige wie auch einmalige Anlässe und Einrichtungen.

Es ist wichtig, bei der Problematik rund um die Emmissionen nicht nur bei den Verursachern sondern auch bei den „Opfern“ anzusetzen. Gerade die Bewohner der Altstadt fühlen sich diesen Belästigungen oft ausgeliefert und von der Stadt im Stich gelassen. Hier gilt es, den Dialog zu pflegen und zu halten:

- Eine „Lärmgruppe“ pflegt den Dialog zwischen Veranstaltern und Bewohnenden. Ihr gehören auch Vertreter von Stadt, Gewerbe, Jugendorganisationen etc. an. Sie legt einen Spielplan für die Altstadt vor: Wo wird wann wie laut gefest. Dieser Spielplan ist nach Beschluss des Stadtrates verbindlich.
- Kleine Geschenke pflegen die Freundschaft. Veranstalter sollen verpflichtet werden, in engem Kontakt mit den Anwoh-

nen vorzugehen und sie in ihre Aktivitäten einzubinden: Informationsblätter über Art und Dauer der Beeinträchtigungen, ggf. Gratisbillette oder dann ein kleines Dankeschön nach dem Anlass.

Im Gesamten gesehen muss der Umgang mit der Altstadt von allen Seiten von einer gewissen Sorge geprägt sein. Fehlt diese, schleicht sich schnell das Gefühl der Verwahrlosung ein und die Verunreinigungen und Zerstörungen nehmen zu. Diese Sorge um die Altstadt muss auf allen Seiten ein Thema sein und kann über kleine Massnahmen zum Ausdruck gebracht werden:

- Anwohner pflanzen und pflegen Blumen vor dem Haus
- Das Gewerbe sorgt für eine freundliche Nutzung der Gasse
- Die Veranstalter von Events kümmern sich um mobile Toiletten, Abfallbehälter und Reinigungsteams
- Die Betreiber von Clubs machen ihre Gäste auf das Lärmverbot vor dem Haus aufmerksam.

Diese allseitige Sorge zur Altstadt verhindert es, dass einzelne den öffentlichen Raum missbrauchen oder schädigen. Vandalismus ist ein Phänomen, das sich stark auf eine vernachlässigte Umgebung bezieht. In einem gepflegten und achtsamen Umfeld ist weit weniger Zerstörung und Verunreinigung zu sehen.

Nutzen und Beeinträchtigung

Die unterschiedlichen Formen von Kultur und Begegnung können in ihrer Wirkung auf die Altstadt unterschieden werden. Nicht jede Art von Event nützt der Altstadt, und der Nutzen ist oft beschränkt auf einen Teilaspekt der Altstadt. Nachfolgende Tabelle gibt einen guten ersten Eindruck der positiven und negativen Aspekte der einzelnen Aktivitäten in der Altstadt. Eine weitere Differenzierung ist abhängig von den konkreten Verhältnissen.

Nutzen für die Altstadt :
stark positiv
positiv
leicht positiv
neutral
problematisch (je nach Ausprägung)

Kategorie	Typ	Nutzen für die Altstadt als Einkaufsort	Nutzen für die Altstadt als Wohnort	Nutzen für die Altstadt als Begegnungs- und Identifikationsort
Klassische Kultur	Theater			
	Kino			
Öffentliche Einrichtungen	Bibliothek / Ludothek			
	Begegnungszentren			
	Schulen / Krippen			
	Administration			
Restauration und Unterhaltung	Café / Restaurant			
	Bar / Lounge/ Disco			
	Snack / Kebab			
	Spielsalon			
	Erotische Angebote			
Sport und Spiel	Sportplatz			
	Bad			
	Kinderspielplatz			
	Park / Garten			
Geschäfte	Büro / Dienstleistungen			
	Detailhandel			
	Paraläden			
Veranstaltungen	Event / Fest			
	Markt			
Private Aktivitäten	Vereine und Clubs			
	Wohnen			

©Netzwerk Altstadt

4.4. Strategie & Massnahmen

Strategie

Wir schlagen drei Stossrichtungen für die Altstadt von Delémont vor:

Das Zusammenleben aufwerten

Um die Qualitäten, die in der Altstadt von Delémont heute vorhanden sind, zu bewahren und zu pflegen, braucht es eine bessere Kultur der Wertschätzung und der Ordnung. Dies ist nicht alleine eine Aufgabe der Ordnungskräfte sondern ebenso eine Aufgabe der Bewohnenden, der Geschäftstreibenden und der Gäste. Es braucht einen spürbaren gemeinsamen Willen, dass man die Altstadt Delémont als hochwertigen gemeinsamen Lebensraum pflegen und schützen will:

- „Wir sind die Stadt“. Verantwortung und Betroffenheit auslösen.
- Sich organisieren und kommunizieren. Eine kompetente Begleitgruppe bilden.
- Eine symbolische Aktion initiieren, an der alle teilhaben können, und die die Altstadt ins Zentrum der Bemühungen rückt.
- Es braucht eine Strategie für mehr Ordnung an den Wochenenden sowie im Verkehrsregime.

Die Altstadt als Begegnungs- und Identifikationsort halten

Die Altstadt bietet nach wie vor viele Aktivitäten und Möglichkeiten. Diese sollen gestützt und belebt werden: Einkauf, Kultur, Begegnung, Verwaltung etc. Es braucht ein Bewusstsein und ein klares Profil für die Altstadt. Es braucht eine klare Koexistenz von Altstadt und Bahnhofquartier, sowie eine bessere Verbindung zwischen den beiden.

- Der Altstadt ein neues Profil als Einkaufsort geben
- Die kulturellen Einrichtungen (Schulen, Bibliotheken, Begegnungsorte) in und um die Altstadt halten
- Die Märkte entwickeln und spezifizieren.

Die Wohnqualität erhöhen

Die Altstadt Delémont ist darauf angewiesen, dass die Nachfrage nach dem Wohnen in der Altstadt steigt. Dies wird es erlauben, die wegfallenden Mieten aus den Ladenutzungen zu kompensieren und die historischen Häuser zu unterhalten. Zwar soll es weiterhin billige Wohnungen geben, doch muss die Mischung stimmen und im Schnitt der Ertrag höher sein als heute. Dazu können diverse Massnahmen auf privater und öffentlicher Seite getroffen werden.

Entwurf Massnahmenplan

hohe Priorität	administrative Massnahme
normale Priorität	gemeinsame Massnahme (PPP)
	private Massnahme

Planerische Massnahmen

G-1	Reaktivierung der erweiterten Altstadtkommission		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Integration der betroffenen Akteure Eine kompetente und entscheidungsfähige Gruppe formen Den Austausch mit dem Gemeinderat sicherstellen Die politischen Parteien integrieren 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	administrative Massnahme	Priorität	hoch
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Geschäfte Restaurateure Bewohner politische Parteien
Zeithorizont	ab 2013	Budget	0.-
Verknüpfung mit anderen Projekten			
vorhandene Ressourcen			

G-2	symbolische Aktion		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeiten einer symbolischen Aktion vom Typ „Ville fleurie“ im öffentlichen Raum Integration aller Altstadt-Akteure Aufbau einer wirkungsvollen Kommunikation rund um diese Massnahme 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	hoch
Federführung	Altstadtkommission	Mitarbeit	Geschäfte Restaurateure Bewohner Schulen Vereine
Zeithorizont	2013/2014	Budget	10'000.-/Jahr
Verknüpfung mit anderen Projekten	E-3 Begegnungszone		
vorhandene Ressourcen	System „Ville Fleurie“ Frankreich analoge Aktionen des Verschönerungsvereins Delémont		

G-3	Nächtliche Emissionen		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau eines Konzeptes: Prävention - Begleitung - Repression • Sensibilisierung der Bevölkerung und der Nachtgäste • Schutzmassnahmen für die Bewohner • Ordnungspersonal seitens der Betreiber von Nachtlokalen • Verstärkte Polizeipräsenz 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	hoch
Federführung	Lärmgruppe	Mitarbeit	Geschäfte Restaurateure Bewohner Schulen Vereine
Zeithorizont	2013/2014	Budget	zu definieren
Verknüpfung mit anderen Projekten			
vorhandene Ressourcen	Beispiele aus anderen Städten (Erhebung Sebastien Berthold)		

G-4	Parkierung		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Durchsetzung der Parkierungsordnung • Aufbau eines geschäftsfreundlichen, kreativen Kontrollsystems (Information Kunden, Gutscheine statt Bussen) • Kurzzeitparkplätze besser markieren 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel bis hoch
Federführung	Stadtpolizei	Mitarbeit	Geschäfte
Zeithorizont	ab 2012	Budget	0.-
Verknüpfung mit anderen Projekten	E-3 Begegnungszone		
vorhandene Ressourcen			

Massnahmen im Bereich Geschäfte und Kultur

C-1	Kommerzielle Positionierung Altstadt		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Klären der Positionierung der Altstadt als Einkaufsstandort. Erarbeiten eines Detailhandelskonzeptes Altstadt. • Aufbau eines Flächenmanagement in der Altstadt (Leerstände, Branchenmix, Mietpreise, Konzentration der Geschäfte) • Gute Beispiele und Beratung für Geschäfte • Vermeiden von leeren Schaufenstern. Kreative Zusammenarbeit mit Schulen und Vereinen. • Sensibilisierung der Eigentümer betreffend Strukturwandel. Ermöglichen von günstigen Erdgeschossmieten an weniger attraktiven Lagen. 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP / Privat	Priorität	hoch
Federführung	Geschäftsvereinigung	Mitarbeit	
Zeithorizont	2013/2014	Budget	10'000.- /Jahr (Anteil Stadt)
Verknüpfung mit anderen Projekten			
vorhandene Ressourcen	Beispiele und Broschüren aus dem Projekt MANDIE Erfahrungen aus Burgdorf (Altstadt Plus)		

C-2	Die Kultur in der Altstadt		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Halten der kulturellen Institutionen und Aktivitäten in der Altstadt • Vermarktung und Auftritt verbessern • Gemeinsame Aktivitäten organisieren 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	hoch
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Koordinationsstelle Kultur Kulturelle Institutionen Private
Zeithorizont	ab 2012	Budget	0.-
Verknüpfung mit anderen Projekten			
vorhandene Ressourcen			

C-3	Verwaltungen in der Altstadt		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellen eines langfristigen Raumkonzeptes der Verwaltungen (Kanton und Gemeinde) in der Altstadt und Umgebung • Erarbeiten eines Konzeptes „Verwaltungscafé“ in der Altstadt als Begegnungsort zwischen Verwaltung und Bürger 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	administrative Massnahme	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Kanton
Zeithorizont	2013	Budget	0.-
Verknüpfung mit anderen Projekten	C-3 Die Kultur in der Altstadt E-5 Porte des Moulins		
vorhandene Ressourcen			

Massnahmen für die Wohnqualität

L-1	Unterstützung der Eigentümer		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Persönliche Gespräche mit Eigentümern von Problemliegenschaften • Beispielhafte Entwicklung von sensiblen Liegenschaften • Aufnahme und Weiterführung des kantonalen Pilotprojektes zur Renovation von Gebäuden in der Altstadt • Renovation und beispielhafte Entwicklung der gemeineeigenen Liegenschaften an der Rue de l'Hôpital • Fortführen der Artikelserie „Hausgeschichten“ und Durchführen von Besichtigungen von guten Sanierungsbeispielen in der Altstadt • Ein Label „Leben in der Altstadt“ entwickeln und gute Projekte bzw. Promotion auszeichnen 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	administrative Massnahme	Priorität	hoch
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Kanton
Zeithorizont	2013/2014	Budget	10'000.-/Jahr
Verknüpfung mit anderen Projekten	Pilotprojekt Kanton in Porrentruy		
vorhandene Ressourcen	Infobroschüre Netzwerk Altstadt „5 gute Beispiele“		

L-2	Konzept Balkone und Terrassen		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege ein Konzept zu Potentialen für Balkone und Terrassen in der Altstadt erarbeiten 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	administrative Massnahme	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Denkmalpflege
Zeithorizont	2013/2014	Budget	siehe L-1
Verknüpfung mit anderen Projekten	L-1 Unterstützung Eigentümer		
vorhandene Ressourcen			

Öffentlicher Raum

E-1	Nutzung des öffentlichen Raumes		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Ermöglichen von privaten Nutzungen im öffentlichen Raum 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Bewohner Polizei
Zeithorizont	2013/2014	Budget	0.-
Verknüpfung mit anderen Projekten			
vorhandene Ressourcen	Beispiele aus anderen Städten beim Netzwerk Altstadt		

E-2	Begegnungszone		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Einrichten einer Begegnungszone Reduktion der Geschwindigkeiten und des Durchgangsverkehrs Aufwerten der Altstadt für den Langsamverkehr Möblieren und Gestalten der Gassen 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Bewohner Eigentümer Geschäfte
Zeithorizont	2014/2015	Budget	10'000.- (Signalisation)
Verknüpfung mit anderen Projekten	G-2 symbolische Aktion		
vorhandene Ressourcen	Beispiele aus anderen Altstädten		

E-3	Place de la Liberté		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Umwandeln der Place de la Liberté in einen verkehrsfreien Raum mit Nutzungsmöglichkeit für Gewerbe und Private 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Bewohner Eigentümer Geschäfte
Zeithorizont	2015/2016	Budget	zu definieren
Verknüpfung mit anderen Projekten			
vorhandene Ressourcen			

E-4	Place Roland-Béguelin		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und Gestaltung der Place Roland Béguelin 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Bewohner Eigentümer Geschäfte
Zeithorizont	2014/2015	Budget	im Agglomerationsprogramm vorgesehen
Verknüpfung mit anderen Projekten	G-2 symbolische Aktion		
vorhandene Ressourcen	Konzept „Danse sur la Doux“ und Gestaltungspläne Altstadt		

E-5	Rue de l’Hôpital		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Umgestaltung der Rue de l’Hôpital gemäss dem bestehenden Konzept « Danse sur la Doux » 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Geschäfte Bewohner
Zeithorizont	2016/2017	Budget	Im Agglomerationsprogramm enthalten
Verknüpfung mit anderen Projekten	G-2 symbolische Aktion		
vorhandene Ressourcen	Konzept „Danse sur la Doux“ und Gestaltungspläne Altstadt		

E-6	Porte des Moulins		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeiten einer attraktiven Eingangssituation „Porte des Moulins“ 		
erste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> Gespräch mit dem Kanton betreffend der Erdgeschossnutzung an der Porte des Moulins 		
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Eigentümer Geschäfte Kanton
Zeithorizont	2014	Budget	zu definieren
Verknüpfung mit anderen Projekten	G-2 symbolische Aktion C-3 Verwaltung in der Altstadt		
vorhandene Ressourcen			

E-7	Verbindung zum Bahnhof		
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> Eine attraktive Verbindung zum Bahnhof schaffen Die Geschäfte entlang dieser Achse konzentrieren 		
erste Schritte			
Typ Massnahme	PPP	Priorität	mittel
Federführung	Gemeinde	Mitarbeit	Geschäfte
Zeithorizont	ab 2012	Budget	zu definieren
Verknüpfung mit anderen Projekten	G-2 symbolische Aktion C-3 Verwaltung in der Altstadt		
vorhandene Ressourcen			

4.5. Literaturverweise

- [1] Approche historique du développement de Delémont. Hubert Jaquier, 1992
- [2] Réflexions sur l'avenir de la Vieille Ville de Delémont, Hubert Jaquier, 2011
- [3] Analyse de ville. Réseau Vieille Ville, Delémont 2012
- [4] Danse sur la Doux, Concept 1996
- [5] Aperçu statistique 2012
- [6] Inventaire affectations 2012
- [7] Types d'appartements 2012
- [8] Reconquérir les rues - exemples à travers le monde et pistes d'action, Nicolas Soulier, Ed. Ulmer, Paris, 2012
- [9] Les bruits de la fête, Dép. de l'environnement, République et Canton de Genève
- [10] Bruit de voisinage, Dép. de l'environnement, République et Canton de Genève
- [11] Un siècle de développement urbain à Delémont, Philippe Daucourt

4.6. Anhang Nutzungsstrategie Delémont

Fragebogen für die Eigentümer



Questionnaire aux propriétaires d'immeubles dans la vieille ville de Delémont

Merci de consacrer quelques minutes de votre temps pour répondre à ce questionnaire !

- Cochez ce qui convient.
- Les questionnaires partiellement remplis sont aussi les bienvenus.
- Si vous possédez plusieurs immeubles : merci de remplir un questionnaire par bâtiment.
- S'il y a copropriété : un questionnaire rempli par bâtiment suffit.
- Plusieurs réponses sont possibles.

Veillez retourner ce questionnaire au Réseau vieille ville d'ici au 17 mars 2012 dans l'enveloppe ci-jointe. Merci de votre collaboration !

Confidentialité : le présent questionnaire sera traité par les seuls collaborateurs du Réseau vieille ville. L'évaluation des données sera effectuée de manière anonymisée.

Adresse du bien-fonds :

Votre nom :

Votre adresse :

Votre n° de téléphone (pour des questions éventuelles) :

Votre adresse de messagerie (pour des questions éventuelles) :

a) Questions générales

Depuis quand possédez-vous ce bien ?

Moins de 1 an 1 à 5 ans Plus de 5 ans

Qu'est-ce qui a motivé son acquisition ? (plusieurs réponses possibles)

Usage propre Bien de famille Rentabilité / prévoyance Coup de cœur

Comment le bâtiment est-il structuré ?

Nombre de logements :

Nombre de m2 env. de surfaces commerciales (bureau, magasin) :

Quelle utilisation est faite du rez-de-chaussée ?

Logement Magasin Bureau / service Garage Local de rangement
 Restaurant Local associatif Galerie

b) Questions concernant le bâtiment

Quelle est l'année de construction (approximativement ou si elle est connue) ?

Votre bâtiment est-il perçu de l'extérieur comme un bâtiment historique ?

- Oui, très clairement Au deuxième coup d'œil, oui Pas vraiment
 Il n'a rien d'historique

L'intérieur du bâtiment possède-t-il des éléments historiques (vieux parquet, stucs, lambris ou vieilles portes) ?

- Oui, en quantités Oui, ça et là Oui, mais il faudrait les faire ressortir
 Le bâtiment a été rénové et donc tout neuf à l'intérieur Ce n'est pas un bâtiment historique

Dans quelle catégorie rangeriez-vous votre bâtiment ?

- Maison de maître aux proportions généreuses et à hauts plafonds
 Bâtiment d'habitation bourgeois de belles proportions
 Maison de taille plutôt modeste
 Avec jardin
 Les logements ont pour certains des balcons ou des toits-terrasses

Comment qualifieriez-vous les besoins actuels de rénovation intérieurs et extérieurs ?

- Faible. Le bâtiment est en très bonne condition.
 De petits travaux seraient nécessaires.
 Des travaux de réparation relativement importants sont à faire.
 Le bâtiment doit être totalement assaini.

Jugez-vous nécessaire de faire évoluer votre bâtiment ?

- Non, je le trouve bien tel quel. La valorisation pourrait être meilleure.
 Le rendement pourrait être meilleur. Le rez-de-chaussée me cause du souci.
 L'idée de vendre m'effleure parfois.
 Autre :

c) Questions concernant l'habitat dans la vieille ville

Habitez-vous en vieille ville ?

- Oui, dans ce bâtiment Oui, dans un autre bâtiment Non

Comment qualifieriez-vous, d'une manière générale, le fait d'habiter en vieille ville ?

- Attrayant Moyennement attrayant Peu attrayant Ça dépend de l'endroit

Quels inconvénients y a-t-il d'habiter en vieille ville ?

- Bruits de la circulation Bruit nocturne des passants Peu de balcons ou de jardins
 Peu de lumière Pas de vue On vit à l'étroit
 Difficulté de se garer Pas convivial pour les familles Peu adapté aux aînés
 Distance par rapport à la gare
 Autre :

Selon vous, que devrait-on entreprendre en faveur de l'habitat en vieille ville ?

- Restreindre le trafic Restreindre encore plus le trafic la nuit
 Moins de vie nocturne Autoriser les balcons Plus de verdure
 Améliorer l'accès pour les bordiers Faciliter le parcage intérieur
 Faciliter le parcage «extra murs» Créer un parking souterrain à la Place de l'Etang
 Valoriser les espaces extérieurs Rénover les vieilles maisons
 Autre :

d) Questions concernant la location (si pertinent)

Quelles sont les perspectives de location ?

Très facile à louer Perspectives modérément bonnes Parfois longue période de vacance

Quelle est l'évolution des loyers (ces 5-10 dernières années)

Plutôt en hausse Plutôt en baisse Quasi stable

Pourriez-vous nous indiquer un montant-type de loyer pour vos logements ; si c'est le cas, pour un logement de taille moyenne :

Nombre de pièces : Surface en m² : Loyer mensuel sans frais annexes :
ou : Fr./m² par an :

Quelles sont les perspectives de location de la surface du rez-de-chaussée (si pertinent) ?

Très facile à louer Perspectives modérément bonnes Parfois longues périodes de vacance

Quelle est l'évolution des loyers de la surface du rez-de-chaussée (ces 5-10 dernières années)

Plutôt en hausse Plutôt en baisse En forte baisse Quasi stable

Pouvez-vous nous indiquer le prix de location actuel de la surface du rez-de-chaussée ?

Fr./m² par an :
Si pas disponible : Surface du magasin en m² : , Loyer net par mois :

Si vous louez des bureaux : qu'en est-il de leurs perspectives de location ?

Très faciles à louer Perspectives modérément bonnes
 Parfois longues périodes de vacance

Obtient-on de meilleurs loyers en proposant des bureaux plutôt que des logements ?

C'est un peu mieux C'est nettement mieux C'est équivalent
 C'est moins bien Il n'y a pas de logements dans ce bâtiment

Comment qualifieriez-vous le rendement de votre bien immobilier ?

Bon. Il me permet procéder aux rénovations et investissements nécessaires.
 Un peu juste. J'ai de la peine à couvrir les coûts des travaux d'assainissement par les loyers.
 Mauvais. L'immeuble me rapporte trop peu pour que je puisse l'entretenir à long terme.

Nous aimerions, pour notre part, nous entretenir avec 2 ou 3 propriétaires. Nous serons à Delémont le jeudi 22 mars 2012. Seriez-vous intéressé(e) par un tel entretien (durée env. 30 minutes) ?

Oui, cela m'intéresserait. Veuillez m'appeler pour fixer un rendez-vous ce jour-là.
 Non, merci.
 Je ne peux malheureusement pas me libérer ce jour-là.

Merci d'avoir rempli ce questionnaire.

Nous convions tous les propriétaires le 3 avril 2012, à 16h30, à la salle du Conseil de Ville, Hôtel de Ville, à une discussion sur les résultats de l'enquête et sur l'élaboration de projets et mesures concrètes. N'oubliez pas de réserver cette date.

Fragebogen für die Geschäfte und Restaurants



Questionnaire aux commerçants et restaurateurs de la vieille ville de Delémont

Merci de consacrer quelques minutes de votre temps pour répondre à ce questionnaire !

- Cochez ce qui convient.
- Les questionnaires partiellement remplis sont aussi les bienvenus.
- Plusieurs réponses sont possibles.

Veillez retourner ce questionnaire au Réseau vieille ville d'ici au 17 mars 2012 dans l'enveloppe ci-jointe. Merci de votre collaboration !

Confidentialité : le présent questionnaire sera traité par les seuls collaborateurs du Réseau vieille ville. L'évaluation des données sera effectuée de manière anonymisée.

Adresse de votre commerce :

Nom :

Adresse :

Votre n° de téléphone (pour des questions éventuelles) :

Votre adresse de messagerie (pour des questions éventuelles) :

a) Votre commerce

Depuis quand vous occupez-vous de ce commerce ?

Moins de 1 an 1 à 5 ans Plus de 5 ans

Depuis quand êtes-vous à cet endroit ?

Moins de 1 an 1 à 5 ans Plus de 5 ans

Votre fonction ? (plusieurs réponses possibles)

Propriétaire Gérant Chef de filiale Autre :

Quelle est votre charge locative (FR. /m² par an hors charges) ?

Moins de 200 de 200 à 300 300 - 400 plus de 400

Quelle est la taille de votre commerce (surface de vente en m²) ?

Moins de 30 de 30 à 60 de 60 à 100 de 100 à 200
 de 200 à 300 plus de 300

b) Emplacement en vieille ville

Que pensez vous de la vieille ville comme lieu de votre activité ?

- Optimal Moyen Pas optimal

Auriez-vous plus de succès ailleurs ?

- Non Oui, près de la gare Oui, près d'un axe routier

Quelles mesures pourraient valoriser la vieille ville comme lieu d'implantation d'un magasin ?

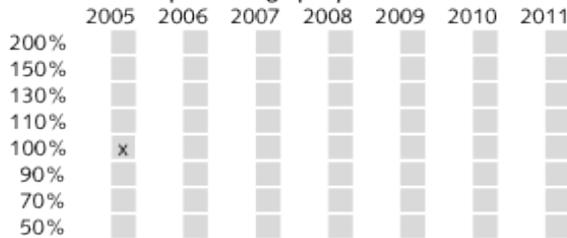
- Harmonisation des heures d'ouverture Davantage de publicité commune
 Plus de cafés et de terrasses Moins de trafic en vieille ville
 Plus de place pour la vente à l'extérieur Plus de verdure en vieille ville
 Limitation des magasins en périphérie
 Meilleure desserte en transports publics avec la gare
 Des chemins piétonniers plus confortables depuis et vers la vieille ville
 Davantage de places de parc dans la vieille ville ou aux abords
 Un parking souterrain à la Place de l'Etang Autre parking séparé
 Il faut davantage de bons magasins, surtout dans ce domaine d'activité
 La vieille ville devrait fonctionner comme un centre commercial "à ciel ouvert" plein de vie.

c) Evolution des affaires

Quelle a été pour vous la marche des affaires ces dix dernières années ?

- En forte progression En lente progression Quasi stable
 En lente diminution En forte diminution Inégale pour les raisons suivantes :

Pourriez-vous représenter graphiquement l'évolution de votre chiffre d'affaires ?



Comment jugez-vous, de manière générale, la marche des affaires dans la vieille ville ces dix dernières années ?

- En forte progression En lente progression Quasi stable
 En lente diminution En forte diminution Inégale pour les raisons suivantes :

Qu'est ce qui explique, selon vous, cette évolution ?

.....

.....

.....

d) Perspectives d'avenir

Votre commerce sera-t-il encore là dans 5 ans ?

- Oui Plutôt oui Peut-être Plutôt non Non

Si vous êtes pessimiste, pourquoi ?

- Succession incertaine Rendement insuffisant Branche en déclin
 Evolution générale du commerce de détail Emplacement difficile

.....

Si vous êtes optimiste : Serez-vous encore dans la vieille ville dans 5 ans ?

- Oui Plutôt oui Plutôt non Non

Pourquoi « Plutôt non » ou « Non » ?

- L'emplacement en vieille ville va perdre en importance
 A l'avenir, il faudra être plus près des moyens de transport
 La tendance est à des surfaces plus importantes. La vieille ville ne peut pas les offrir.

.....

Quels concepts commerciaux pourraient vous intéresser à l'avenir ?

- Concepts « shop in shop » en vieille ville
 Une filiale dans le quartier de la gare
 Une combinaison de vente et de café

.....

Nous aimerions, pour notre part, nous entretenir avec 2 ou 3 commerçants ou restaurateurs. Nous serons à Delémont le jeudi 22 mars 2012. Seriez-vous intéressé(e) par un tel entretien (durée env. 30 minutes) ?

- Oui, cela m'intéresserait. Veuillez m'appeler pour fixer un rendez-vous ce jour-là.
 Non, merci.
 Je ne peux malheureusement pas me libérer ce jour-là.

Merci d'avoir rempli ce questionnaire.

Nous convions tous les représentants des commerçants et restaurateurs le 3 avril 2012, à 18h45, à la salle du Conseil de Ville, Hôtel de Ville, à une discussion sur les résultats de l'enquête et sur l'élaboration de projets et de mesures concrètes. N'oubliez pas de réserver cette date!

Auswertung der Umfrage unter den Eigentümern

Sondage :
propriétaires d'immeubles en Vieille Ville de
Delémont
Mars 2012



Le sondage 2012

- Rayon : Vieille Ville et rue des Moulins
- 339 propriétaires ont reçu le questionnaire
- 97 ont répondu
- Taux de réponse: 29%
- Merci pour l'engagement!

Depuis quand possédez-vous ce bien?

- Moins de 1 an 5%
- 1 à 5 ans 17%
- Plus de 5 ans 77%

Qu'est-ce qui a motivé son acquisition?

- Usage propre 45%
- Bien de famille 30%
- Rentabilité / prévoyance 19%
- Coup de cœur 23%

Comment le bâtiment est-il structuré?

Nombre de logements

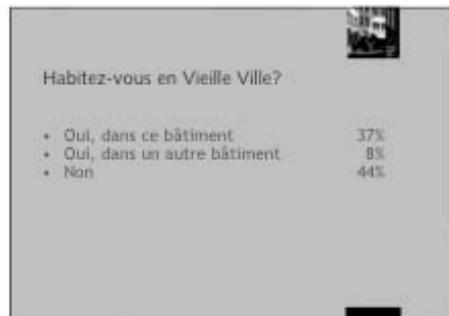
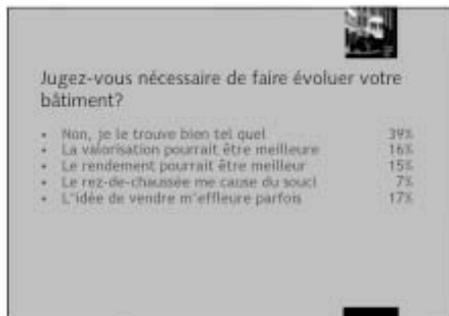
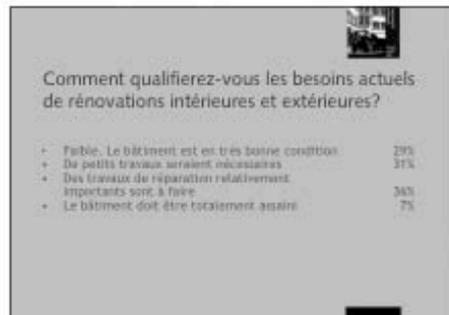
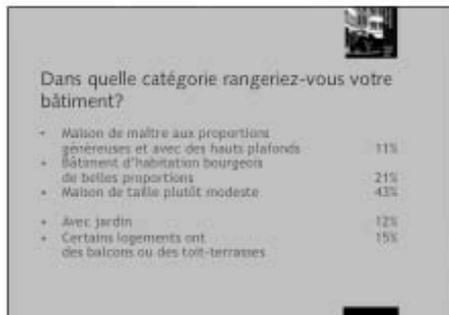
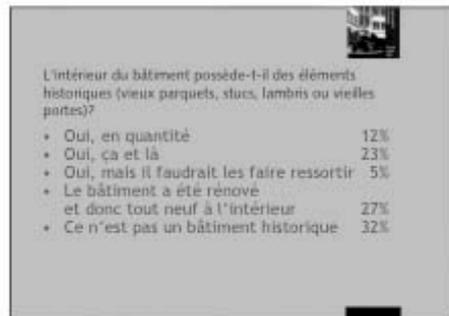
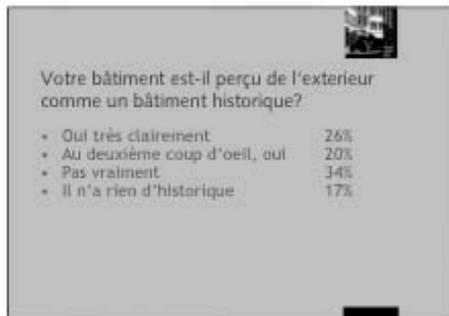
0	1	2	3	4	5	6	7	8	>8	logements
-	24	18	16	3	4	2	1	2	4	votes

Nombre de m² env. de surfaces commerciales

20-	50-	100-	150-	200-	Ober	m ²
13	23	6	5	5	5	votes

Quelle utilisation est faite du rez-de-chaussée?

- Logement 16%
- Magasin 33%
- Bureau / service 30%
- Garage 16%
- Local de rangement 17%
- Restaurant / Bar 5%
- Local associatif, espace culturel 5%
- Galerie 4%
- Crèche, école 2%





Comment qualifieriez-vous, d'une manière générale, le fait d'habiter en Vieille Ville?

- Attrayant 34%
- Moyennement attrayant 15%
- Peu attrayant 8%
- Ça dépend de l'endroit 31%



Quels inconvénients y-a-t-il d'habiter en Vieille Ville?

- Bruits de circulation nombre de votes: 23
- Bruit nocturne des passants 49
- Peu de balcons ou de jardins 30
- Peu de lumière 7
- Pas de vue 8
- On vit à l'étroit 2
- Difficulté de se garer 39
- Pas convivial pour les familles 8
- Peu adapté aux aînés 10
- Distance par rapport à la Gare 2



Selon vous, que devrait-on entreprendre en faveur de l'habitat en Vieille Ville? (1):

- Restreindre le trafic nombre votes: 17
- Restreindre encore plus le trafic de nuit 13
- Réaménager les balcons 28
- Plus de verdure 26
- Améliorer l'accès pour les handicapés 16
- Faciliter le portage intérieur 23
- Créer un parking souterrain à la place de l'Étang 31
- Valoriser les espaces extérieurs 30
- Rénovier les vieilles maisons 36



Selon vous, que devrait-on entreprendre en faveur de l'habitat en Vieille Ville? (2) (100%):

- Aménagement de la place Roland-Désobry
- Décoration et aménagement l'aspect des aménagements extérieurs
- Gestion des nuisances nocturnes, surtout autour des 100m2 aux heures de récréation
- Couvrir le Vieux-Québec
- Éviter la mobilité douce, plutôt du trafic généré par les écoles
- Valorisation de l'utilisation des parkings périphériques, lutte contre le stationnement sauvage, augmenter le nombre de places de stationnement temporaires (15-30 min) pour favoriser le commerce
- Amélioration des zones piétons
- Aménagement de parkings sous la rue du 23 juin et sur la place de l'Étang de Ville
- Application des règlements concernant le bruit, circulation, bruit, ...
- Développement du tourisme en Vieille Ville fondé sur les particularités du lieu
- Couvrir la bibliothèque et autres institutions publiques en Vieille Ville
- Attribuer plus active des autorités dans le domaine de la restauration d'habitat



Location du logement

Quelles sont les perspectives de location?

Très facile à louer	Perspectives modérément bonnes	Parfois longues périodes de vacances
29%	50%	21%

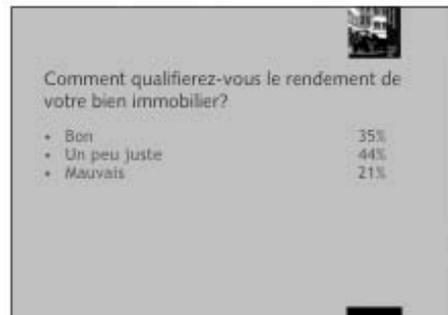
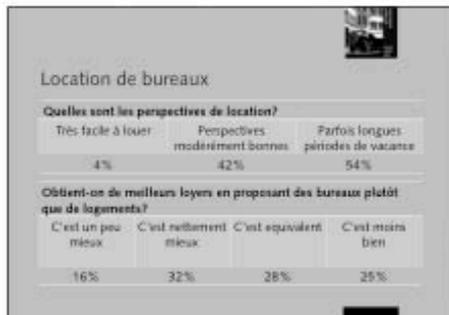
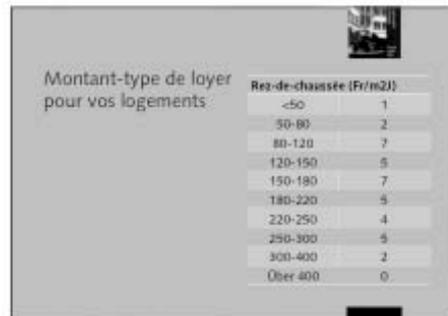
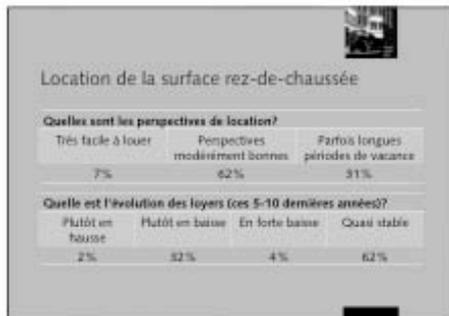
Quelle est l'évolution des loyers (ces 5-10 dernières années)?

Plutôt en hausse	Plutôt en baisse	Queue stable
8%	25%	71%

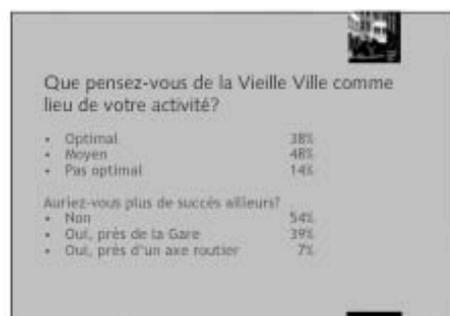
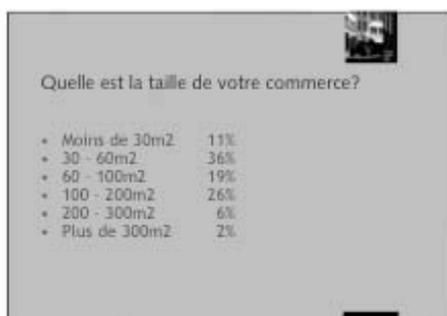
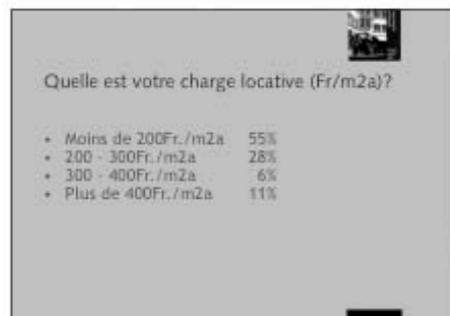
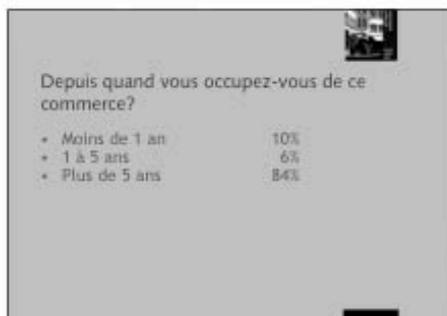


Montant-type de loyer pour vos logements

Logement (Fr/m2)	
< 100	7
100-120	4
120-150	13
150-180	9
180-220	6
220-250	1
250-300	0



Auswertung der Umfrage unter den Geschäften



Quelles mesures pourraient valoriser la Vieille Ville comme lieu d'implantation d'un magasin? (1)

nombre de votes

- Harmonisation des heures d'ouverture 8
- Désamortage de publicité extérieure 9
- Plus de cafés et de terrasses 1
- Accès de transit en Vieille Ville 2
- Plus de place pour la voirie à l'estérieur 4
- Plus de verdure en Vieille Ville 14
- Limitation des magasins en parking 12
- Meilleure desserte en transports publics avec la Gare 4
- Des chemins piétons plus confortables 11
- Désamortage de places de parking dans la Vieille Ville ou aux abords 22
- Un parking souterrain à la Place de l'Étang 10
- Autre parking vélos 7
- Il faut davantage de bons magasins 16
- La Vieille Ville devrait fonctionner comme un centre commercial "à ciel ouvert" plein de vie 23

Quelles mesures pourraient valoriser la Vieille Ville comme lieu d'implantation d'un magasin? (2) sans titre

- Mise en place d'activités communes aux commerces de la Vieille Ville, fédération des acteurs commerciaux
- Appuis politiques aux projets de revalorisation
- Concertation entre commerçants, restaurateurs et habitants
- Aménagement attractif des vitrines occupées
- Diversification de l'offre
- Valorisation des espaces publics et aménagements de qualité, en adéquation avec le statut de Vieille Ville
- Travail sur l'image « entretenir » de la Vieille Ville
- Installation de places de parc courte durée

Quels types de magasins pourraient s'installer et participer ainsi à revaloriser le commerce en Vieille Ville?

- Galerie d'art, mode, mobilier et décoration
- Artisanat, librairie
- Terrasse
- Salon de thé
- Épicerie fine, boucherie
- Grande surface généraliste (Ganzth)
- Commerces à forte valeur ajoutée
- Commerces gérés localement
- ... Mais pas plus de cafés-restaurants déjà suffisamment présents

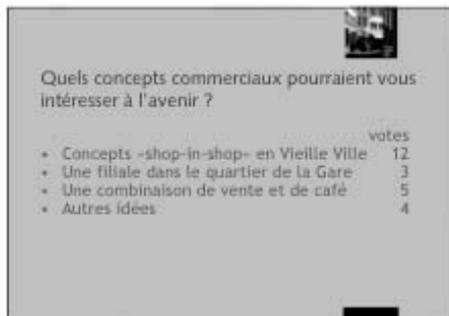
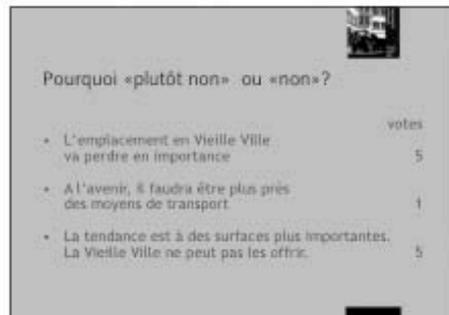
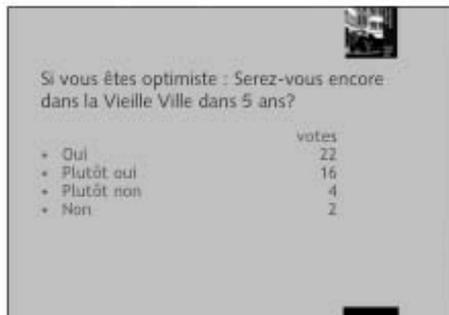
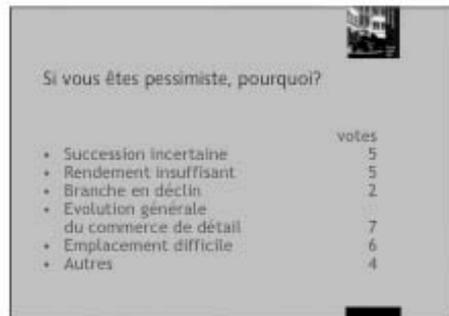
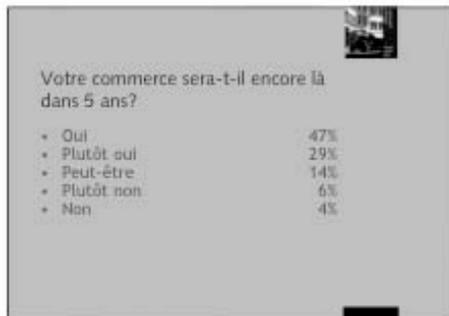
- Nous avons besoin de „bons commerces“, en particulier :
 - Vêtements, mode, chaussures (7)
 - Restaurant
 - Vibliothèque
 - Papeterie
 - Parfumerie
 - McDonalds, Manor, H&M

Quelle a été la marche des affaires ces dix dernières années?

	votre magasin	la v.v. en général
• En forte progression	17%	0%
• En lente progression	27%	3%
• Quasi stable	32%	33%
• En lente diminution	15%	47%
• En forte diminution	7%	17%
• Inégale	2%	0%

Evolution de votre chiffre d'affaires, 2006 - 2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
200%							
150%							
110%							
100%							
90%							
70%							
50%							
Moins de 50%							



Réseau Vieille Ville
 ASSOCIATION ASBL
 2014 (anciennement rue de la V.P. 40714)
 Solignieu 22
 1050 Ixelles
 024 423 43 23
www.vieilleville.asbl.be

Workshop vom 3.4.12 mit den Eigentümern

Vieille Ville - Démarche participative
Compte-rendu des ateliers du 3 avril 2012



Propriétaires d'immeubles en Vieille Ville

I. Commentaires sur les sondages

- 34% des propriétaires jugent qu'habiter en Vieille Ville est « attrayant », ce qui est peu et devrait être changé selon le Réseau vieille ville.
- Selon le Réseau vieille ville, il faut trouver le moyen de favoriser l'habitat en Vieille Ville.

II. Discussions

- Les personnes qui participent à la séance sont invitées à exprimer leur opinion sur différentes thématiques en lien avec la Vieille Ville. Le concept est le suivant : il s'agit de répondre à des questions ou affirmations à l'aide de pastilles à coller sur la case correspondante (d'accord/pas d'accord/égal, sans avis). Les résultats sont ensuite présentés par le Réseau vieille ville et servent de bases de discussion avec les participants à la séance qui sont invités à commenter leur positionnement représenté par une pastille, mais aussi à exprimer les problèmes existants et les solutions envisageables en rapport avec les thématiques sur lesquelles ils ont été sollicités.

En gras les résultats, suivi des discussions et commentaires qu'ils ont suscités :

« **Les activités para-commerciales (galeries, ateliers,...) favorisent la dynamique de valorisation de la Vieille Ville et les activités commerciales** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

- Il faudrait ajouter l'administration, la ludothèque et la bibliothèque à cette affirmation.
- Selon un intervenant, des activités para-commerciales ont été développées à Genève et Lausanne, mais il doute que cela ai rendu la Vieille Ville plus vivante.
- L'implantation de cabarets dans les Vieille Ville est problématique en Suisse allemande. A Delémont, certains propriétaires de la Vieille Ville ont été abordés par des personnes intéressées à ouvrir de tels établissements. Ils ont refusé, car cela nuirait à l'image du centre historique. Selon le Réseau vieille ville, les propriétaires sont en partie responsables du type d'activités qui vont s'implanter en Vieille Ville. Ils peuvent en effet refuser de louer des locaux qui seraient destinés à des activités qui auraient un impact négatif sur le quartier.

« **Je suis conscient que les activités para-commerciales se développent avec une politique des loyers bas (env. 100.-/m2 par an)** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

« **Les nuisances liées aux activités nocturnes nuisent à la qualité des logements et posent indirectement un problème économique** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

« **La vie nocturne est une caractéristique culturelle de la Vieille Ville de Delémont et ne doit pas être supprimée** ». La majorité des propriétaires est d'accord.





« **Les activités nocturnes doivent être délocalisées hors de la Vieille Ville** ». La majorité des propriétaires n'est pas d'accord.

« **Il faut définir un rayon pour les activités nocturnes en Vieille Ville** ». Les opinions sont partagées concernant cette affirmation.

« **Les contraintes (heures d'ouvertures, mesures d'insonorisation, agents de sécurité) pour les activités nocturnes doivent être renforcées** ». Tous les propriétaires sont d'accord, excepté un « sans avis ».

Réseau vieille ville : des mesures doivent être prises pour lutter contre les nuisances nocturnes. Lesquelles ?

- La police, ou d'autres personnes (un animateur de rue par exemple), doivent communiquer avec les jeunes pour limiter les nuisances sonores.
- Il faut convaincre les tenanciers de bars de baisser le volume de la musique à partir d'une certaine heure et de ne pas laisser les portes ouvertes.
- Il faut augmenter les contrôles policiers, actuellement peu nombreux à partir de minuit. La police ne ferait pas son travail selon certains. Ceci est également vrai pour la problématique du stationnement sauvage.
- Les permissions de fermeture tardive des bars pourraient être concentrées sur certaines semaines seulement.

Selon le Réseau vieille ville, il apparaît que les propriétaires tiennent à ce que les activités nocturnes de la Vieille Ville y subsistent, tout en souhaitant que des mesures soient prises pour lutter contre les nuisances qu'elles engendrent.

« **Durant la journée, les places de parking sont en priorité pour les clients des commerces** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

Cette mesure est déjà en vigueur, mais n'est pas appliquée / respectée.

La question à poser serait plutôt : combien d'habitants de la Vieille Ville aimeraient une place de parc ?

« **Le temps de parking doit être régulé afin de favoriser le tournus des clients, par exemple à 90 minutes** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

Cette mesure est déjà en vigueur, mais n'est pas appliquée / respectée.

« **Des contrôles doivent être effectués afin de garantir le respect des règles de circulation (parking, circulation nocturne,...** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

Lorsqu'il y a des contrôles, le nombre de places de stationnement libres augmente. Le travail de surveillance et de répression fonctionne.

« **Une zone de rencontre aménagée et plantée sur l'ensemble de la Vieille Ville rendrait l'espace public plus attractif et augmenterait ainsi la valeur locative de mon bien** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

Selon le Réseau vieille ville, la Vieille Ville nécessite des aménagements, car on y circule à vitesse trop élevée.

Fermer la Place de la Liberté et la rue de l'Eglise au trafic automobile serait une solution selon





certaines. Pour d'autres, cela constituerait un problème pour les personnes à mobilité réduite.

Réseau vieille ville : aimeriez que l'on réinstalle l'ancienne zone piétonne ?

- Elle était problématique pour les commerçants car elle faisait baisser leur chiffre d'affaire. Par d'autres personnes (habitants, usagers,...), elle était perçue de manière positive. Les différentes opinions doivent être prises en compte.
- Restaurer la zone piétonne « réveillerait de vieux démons ».
- Les commerçants et restaurateurs n'utilisent pas assez les espaces extérieurs, ils devraient se les approprier et ne pas les abandonner aux voitures.
- Il faudrait mettre des obstacles (mobilier urbain) pour empêcher le parking sauvage.

« **Le tarif horaire des places en Vieille Ville devrait être plus élevés qu'aux abords** ». La majorité des propriétaires n'est pas d'accord, mais un nombre relativement important d'entre eux est d'accord.

« **Il est désirable d'avoir plus de familles avec enfants en Vieille Ville. A cette fin, un espace public plus sécurisé (vitesse, visibilité, espaces piétons,...) serait nécessaire** ». La majorité des propriétaires est d'accord.

« **Durant la journée, les habitants devraient libérer les places de parking en faveur des clients** ». Les avis sont partagés à ce sujet.

C'est déjà le cas, mais de trop nombreux automobilistes monopolisent les places de parc et ne respectent pas la durée maximale de stationnement.

« **Je serais prêt à participer à une ville fleurie** ».

Selon le Réseau vieille ville, les actes de vandalisme pourraient être dissuadés si les propriétaires et commerçants de la Vieille Ville mettent sur pied un projet commun et installent des bacs à fleurs dans l'espace public.

III. Remarques générales

La présence de services de l'administration, de la ludothèque et de la bibliothèque est souhaitable en Vieille Ville.

Il faut animer la Vieille Ville, par des fêtes de quartier notamment.

De nombreux commerces fermés n'indiquent pas un numéro de téléphone pour les personnes intéressées à louer les locaux vides, or la demande existe bel et bien.



Workshop vom 3.4.12 mit den Geschäften

Vieille Ville - Démarche participative
Compte-rendu des ateliers du 3 avril 2012



Commerçants, restaurateurs et prestataires de services

I. Commentaires sur les sondages

Le taux de réponses relativement bas (25%) rend les sondages relativement peu représentatifs. A titre de comparaison, le taux de réponse à Laufon était de 40 %.

De manière générale, les commerçants pensent que l'évolution des affaires de leur commerce ces 10 dernières années est meilleure que celle de l'ensemble des commerces de la Vieille Ville.

Le Réseau vieille ville se déclare surpris de la vision relativement positive de la situation actuelle en Vieille Ville exprimée par les commerçants dans les sondages ainsi que par les chiffres d'affaires relativement bons.

II. Discussions

Les personnes qui participent à la séance sont invitées à exprimer leur opinion sur différentes thématiques en lien avec la Vieille Ville. Le concept est le suivant : il s'agit de répondre à des questions ou affirmations à l'aide de pastilles à coller sur la case correspondante (d'accord/pas d'accord/égal, sans avis). Les résultats sont ensuite présentés par le Réseau vieille ville et servent de bases de discussion avec les participants à la séance qui sont invités à commenter leur positionnement représentée par une pastille, mais aussi à exprimer les problèmes existants et les solutions envisageables en rapport avec les thématiques sur lesquelles ils ont été sollicités.

En gras les résultats, suivis des discussions et commentaires qu'ils ont suscités :

Absolument toutes les personnes questionnées lors de la séance sont d'avis que le commerce de détail en Vieille Ville doit se repositionner par rapport aux commerces de la Gare.

La Gare n'est elle-même pas à l'abri d'un déplacement des commerces en périphéries (notamment derrière les voies).

Une grande majorité des commerçants présents pense que les activités para-commerciales sont favorables aux commerces en Vieille Ville.

Il faut veiller à ne pas favoriser les commerces élitaires, Delémont n'est pas Bâle ou Zürich.

Les horaires des activités para-commerciales sont différents de ceux des commerces, ce qui peut poser problème.

« L'association des commerçants de la Vieille Ville doit participer activement à la revalorisation des activités commerciales (marketing commun) et je suis prêt à y participer financièrement ». Les opinions sont partagées concernant cette affirmation.

Le manque de valorisation et de communication marketing concernant les commerces et activités (le marché par exemple) de la Vieille Ville sont déplorés. Les commerçants n'ont pas forcément envie de s'investir après une journée de travail.





« L'association des commerçants devrait initier une réflexion sur le développement à moyen et long terme du commerce en Vieille Ville ». Une majorité de commerçants y est favorable.

L'arrêt après 2 ans (?) de l'expérience du manager de ville n'a pas été compris. Une telle démarche nécessite un temps de développement plus long pour porter ses fruits.

« Les surfaces commerciales et para-commerciales rendent l'espace public plus attractif si elles peuvent s'y étendre et y mener leurs activités (exposition, vente, démonstration,..) ». Une majorité de commerçants y est favorable.

Le parcage sauvage empêcherait certains commerces d'étendre leurs activités sur l'espace public.

« Les boutiques et commerces de la Vieille Ville bénéficieraient de la concentration et de leur proximité, par exemple autour de la Place Roland Béguelin ». Une majorité de commerçants y est favorable.

Le Réseau vieille ville indique qu'une concentration spatiale pourrait être attractive pour les commerces.

Selon un commerçant, on dispose déjà d'une bonne concentration spatiale des commerces en Vieille Ville, notamment à la rue de la Préfecture.

« Durant la journée, les places de parking sont en priorité pour les clients des commerces ». Une majorité de commerçants y est favorable.

« Le temps de parking doit être régulé afin de favoriser le tournus des clients, par exemple à 90 minutes ». Une majorité de commerçants y est favorable.

Cette mesure est déjà en vigueur, mais la durée maximum de stationnement n'est souvent pas respectée.

La signalisation de la durée maximale de stationnement n'est pas très claire.

La Vieille Ville nécessite des places longue durée ET courte durée.

« Des contrôles doivent être effectués afin de garantir l'accès des commerces aux clients ». Une majorité de commerçants y est favorable.

« Une zone de rencontre aménagée et plantée sur l'ensemble de la Vieille Ville rendrait l'espace public plus attractif pour les clients ». Les commerçants sont partagés à ce sujet.

Ce qui est en place fonctionne relativement bien.

Il est indispensable d'aménager la Place Roland-Béguelin ainsi que les jardins du Château.

« Une zone piétonne Place Roland-Béguelin / Place de la Liberté formerait un cœur de ville attractif ».

Les commerçants ne sont plutôt pas d'accord.

« Mes clients seraient prêts à utiliser un parking souterrain à la Place de l'Etang (au même tarif qu'actuellement en Vieille Ville) ». Les commerçants ne sont plutôt pas d'accord.

Les automobilistes ne se sentent pas toujours en sécurité dans les parkings souterrains. De plus, les coûts de construction de tels parkings sont très élevés.

« Le tarif horaire des places en Vieille Ville devrait être plus élevé qu'aux abords ». L'ensemble des commerçants questionnés s'y oppose.

Netzwerk Altstadt
Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulzgerstr. 20, 3007 Bern
info@netzwerk-altstadt.ch
+41 34 423 43 20



« Je serais prêt à participer à une ville fleurie ». Une majorité de commerçants y est favorable.

« La vie nocturne favorise l'activité commerciale diurne ». Les commerçants ne sont plutôt pas d'accord.

Les commerçants subissent les conséquences de la vie nocturne (déchets, bris de verre, urine, déprédations,...).

Les personnes présentes déplorent la présence trop peu régulière de la Police locale.

III. Remarques générales

Les mêmes problèmes reviennent constamment.

Certains commerçants doutent de la réelle volonté politique de régler les problèmes de la Vieille Ville.

Le Réseau vieille ville souligne que les ateliers ont permis d'observer des similitudes entre les discours des propriétaires et ceux des commerçants : les acteurs de la Vieille Ville ont une image plutôt positive de cette dernière et expriment une réelle volonté de résoudre les problèmes qui y subsistent, notamment celui des nuisances nocturnes qui a été évoqué lors des deux ateliers.



Démarche participative de la Vieille Ville

Le centre historique vit à travers ses commerces de proximité

Le mois passé, nous avons rencontré un couple propriétaire d'un immeuble en Vieille Ville. Nous continuons notre série de découvertes en compagnie des différents acteurs du centre historique en compagnie, cette fois-ci, d'un commerçant.

14

Par Sébastien Berthold (Chargé de mission au Service UETP)

N° 212 - MAI 2012

Lolipop, un nom sucré pour un magasin aux étalages colorés. Installé dans un premier temps aux abords directs de la Vieille Ville, ce commerce s'est déplacé en 2008 au cœur du centre historique de la capitale jurassienne, dont Jérémie Doutaz, gérant du magasin, dit apprécier l'esprit.

Le choix de s'implanter en Vieille Ville s'est fait avant tout en raison du prix des locaux moins élevé que dans d'autres quartiers de la ville, mais aussi pour la proximité immédiate de nombreux services et commerces (banques, poste, boulangerie, etc.), ainsi que pour la fréquentation relativement importante de la Vieille Ville qui aurait augmenté sensiblement grâce au Prix Wakker 2006, selon Jérémie Doutaz. En témoignent les nombreux touristes suisses allemands qui visitent parfois son commerce.



Une partie de l'équipe Lolipop.

Proposant des articles variés (chaussures, vêtements, accessoires de sport et de randonnée, etc.), Lolipop se définit avant tout par «l'esprit sports fun» que Jérémie Doutaz, a souhaité conserver dès le début.

Des étalages colorés

Lorsqu'on se promène dans les rues de la Vieille Ville, Lolipop frappe d'emblée par ses étalages imposants sur la voie publique. Non seulement bénéfiques pour le chiffre d'affaires du commerce, ces derniers constituent également, pour le centre historique, une forme d'animation colorée que de nombreux clients ou passants disent apprécier.

Plus surprenants, ces derniers sont également un moyen de dissuader le stationnement sauvage. Revers de la médaille, les vols (heureusement rares) et la vingtaine de minutes quotidienne nécessaire à l'installation et la désinstallation des étalages. Un investissement qui en vaut cependant la peine, souligne Jérémie Doutaz.

Des activités para-commerciales

Plus qu'un commerce traditionnel, Lolipop propose également différentes activités qui varient selon les saisons: ski, snowboard, grimpe, kitesurf (planche de surf tractée par une aile), etc. Nécessitant un investissement très important en dehors des heures d'ouverture du magasin, ces activités sont néanmoins une source de plaisir pour Jérémie Doutaz qui se définit avant tout comme un passionné. De plus, cela lui permet de créer parfois des liens privilégiés avec ses clients.



Le magasin Lolipop et ses étalages colorés.

A propos des clients: qui sont-ils? D'après le propriétaire des lieux, on peut y croiser à la fois des jeunes et des moins jeunes, créant parfois des «rencontres intergénérationnelles fantastiques».

En définitive, Lolipop illustre très bien l'importance des commerces de détail pour la Vieille Ville de Delémont. Concurrencés par les grandes surfaces, ces derniers se voient obligés de faire preuve de créativité et d'adopter une démarche proactive afin d'apporter une plus-value.

Sans aucun doute, le jeu en vaut-il la chandelle. Pour les commerçants, et pour les usagers de la Vieille Ville.

Règlement concernant les étalages

Les demandes d'autorisation en matière d'étalages doivent être adressées à la Police locale. Les autorisations, octroyées pour une saison, sont soumises à une taxe fixe au mètre carré. Les étalages doivent «en général» laisser un espace minimum de 1,5 mètre aux piétons pour permettre le passage fluide de ces derniers.

PUBLICITÉ



Magasin de sport
Porrentruy

L'univers du foot



www.wsport.ch

L'univers du ski





Magasin de sport
Porrentruy

FOOT LINE peinture de marquage

Réseau Vieille Ville

Vieille Ville Démarche participative

À la fin de l'an dernier, le Conseil municipal a lancé une « démarche participative » pour améliorer la Vieille Ville, son cadre et sa qualité de vie, entendant par démarche participative, un processus auquel les citoyens seront associés. Une intervention active est préférable au laisser-faire.

La démarche a été confiée à Hubert Jaquet, chef du Service de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et à un Comité de pilotage composé d'une dizaine de personnalités représentatives.

Appel a été fait à un organisme extérieur à la localité, « Réseau Vieille Ville », qui, pour avoir analysé une quinzaine de quartiers anciens de Suisse allemande, peut partager ses compétences et ses expériences. « Réseau Vieille Ville » a remis son « Analyse de ville » de 25 pages le 14 février et l'a présentée au public en séance du 28 février.

Un « Aperçu statistique de la Vieille Ville » de 10 pages établi par Sébastien Berthold, géographe et stagiaire au Service de l'urbanisme, rapporte des éclairages bienvenus.

Recommandations des experts À prendre ou à laisser

L'analyse de « Réseau Vieille Ville » offre des constats, mais aussi des recommandations. Nous en résumons ci-dessous quelques éléments particulièrement intéressants.

Logements bon marché. Trop bon marché ?

Le logement en Vieille Ville est attractif. La région bénéficie des loyers parmi les plus bas de Suisse. Des locations bon marché, parfois trop bon marché, peuvent entraîner un inconfort : les investissements des propriétaires sont difficiles, ne favorisent pas les rénovations. Si certains immeubles sont bien entretenus, d'autres ne le sont pas et sont même lézés à Fribourg. D'une part il est bon d'augmenter le revenu locatif, d'autre part il faut favoriser des loyers pas trop élevés, afin de conserver une certaine mixité entre gens aisés et d'autres moins favorisés. On pourrait augmenter la qualité des habitations en améliorant sur leur extérieur, sur leur arrière surtout, des terrasses, balcons toitures ou ascenseurs.

Restaurants et bars : un apport de vie... et de nuisances

Les restaurants, cafés et bars contribuent grandement à rendre la Vieille Ville vivante. Ils ne sont rentables dans la journée qu'à condition que les places de travail soient nombreuses à proximité.

De nuit, bistrot et bars conditionnent des nuisances. Le bruit et le vandalisme sont difficilement contrôlables et les conflits avec les habitants difficilement évitables. On pourrait envisager une délimitation spatiale et temporelle des émissions sonores ainsi qu'une meilleure gestion des heures de fermeture.

Bâtiment administratif à la place de l'étang

L'administration cantonale est dispersée et n'a que peu de visibilité. La concentration des services dans un seul bâtiment est envisageable. Une construction à la place de l'étang permettrait la conservation de nombreuses places de travail à proximité de la Vieille Ville et libérerait des surfaces pour un développement positif.

Les gens ont eu une première occasion de s'exprimer

Une cinquantaine de Delémontaines et Delémontains, principalement des gens de la Vieille Ville, portèrent présence à la séance informative et participative organisée par la Commune dans la salle du Conseil de ville le soir du 28 février. Quelques interventions des participants méritent d'être rappelées.

Les nuisances des fins de semaine pourraient être diminuées si les bars étaient mieux contrôlés, si leurs portes restaient fermées, si la police faisait des tournées à pied.

Certains particuliers espèrent de placer devant leurs façades des bancs, des fleurs, d'autres décorations, mais rien ne résiste aux vandales.

Avant d'organiser des manifestations, si sympathiques soient-elles, sous les fenêtres des habitants, il serait bon de les en avertir, de leur offrir des billets gratuits, de les remercier de leur compréhension.



Dans l'intention d'intégrer adossément les citoyens à la démarche, « Réseau Vieille Ville » a lancé un sondage.



Commerces : remplir les vides, promouvoir des activités récréatives et culturelles



Liaison agréable et généreuse entre Gare et Vieille Ville

Les voitures des parents qui viennent chercher leurs enfants à la crèche ou à l'école constituent une menace pour les enfants qui se déplacent à pied.



BNJ FM SA - Programme RFJ
20, rue du 23-Juin
CH-2800 Delémont

Tél : +41 (0)32 421 70 40
Fax : +41 (0)32 421 70 27
Email : administration@rfj.ch

24.02.2012

La vieille ville de Delémont sous analyse



La vieille ville de Delémont se fait tirer le portrait. Les autorités communales ont lancé un projet en fin d'année dernière pour revitaliser cette partie de la cité. Elles ont notamment fait appel à l'organisme national Réseau Vieille Ville pour poser un diagnostic et proposer une stratégie. C'est d'ailleurs la première ville romande qui engage un tel processus. L'étude est achevée.

Cette analyse est un processus court, tient à rappeler le représentant du Réseau Vieille Ville, Paul Dominik Hasler. Elle donne une vision extérieure de la situation. Elle s'est penchée sur plusieurs aspects de la vieille ville. : logement, commerces, restaurants-bars, services administratifs, espaces publics et transports.

Premier constat, la vieille ville de Delémont n'échappe pas aux changements structurels qui interviennent dans plus ou moins tous les centres de même taille en Suisse. La diminution des commerces est avérée et tient notamment des changements des habitudes de consommation, qui

5. Beispiel eines Gassenclubs (Schittstellenpapier Lichtensteig)

Arbeitspapier

für den Gemeinderat und die Verwaltung der Stadt Lichtensteig
und als Orientierung für die Teilnehmer und Teilnehmerinnen am Gassenclub
Hintergasse



10.8.09 Gassenclub Hintergasse Lichtensteig
Handlungsfelder für die Stadt Lichtensteig

Wohnen

Absichtserklärung

„Das Wohnen im Stadtkern von Lichtensteig wird wichtiger, weil die Erträge aus den Ladengeschäften zurückgegangen sind. Wir müssen dafür sorgen, dass dieses Wohnen gestärkt wird.“

Handlungsempfehlung:

Kommunikation: Die Thematik Strukturwandel muss immer wieder erläutert werden. Darin eingebettet ist die Aufwertung der Wohnnutzung als gemeinsame Aufgabe zu finden. Die Stadt kann folgendermassen aktiv werden:

- Bieten von grundlegenden Erklärungen zum Strukturwandel, eingebettet in andere Amtsgeschäfte
- Klären von Problemstellungen und Lösungswegen. Abbauen von Schuldzuweisungen für den Wandel in der Innenstadt.
- Zeigen von guten Beispielen in der eigenen Stadt.
- Aufzeigen von Aktivitäten der Stadt in dieser Fragestellung.
- siehe auch Kommunikationskonzept Lichtensteig vom Netzwerk Altstadt (Entwurf vom 21. Juni 2008)

Aussenräume für Altstadtwohnungen (Balkone, Loggen usw.)

Absichtserklärung

„Das Aufrüsten der Häuser mittels Balkonen, Dacheinschnitten oder Dachterrassen ist sinnvoll.“

Hintergründe: Für die Häuser an der Hauptgasse besteht ein dringendes Bedürfnis die Wohnsituation zu verbessern, indem auf der Westseite Balkone oder andere gleichwertige Aussenräume zu den Wohnungen geschaffen werden können. An der Sitzung der Altstadtkommission vom 12. März 2009 wurde angeregt, in einer Art Workshop die gestalterischen Möglichkeiten und Grenzen auszuloten und daraus Richtlinien für das Erstellen von Balkonen und Loggien abzuleiten.

Handlungsfeld: Erarbeiten von Richtlinien auf der Grundlage, die in der Sitzung der Altstadtkommission vom 12. diskutiert wurden. Ferner soll eine kleine Arbeitsgruppe die Rahmenbedingungen erarbeiten, nach denen in der Hintergasse an den Häusern westlich der Hauptgasse Balkone angebracht werden können. Vorgeschlagene Teilnehmer für Arbeitsgruppe: Pierre Hatz, Bruno Bossart, Urs Brülisauer

Begrünen und möblieren der Gasse

Absichtserklärung:

„Der Aussenraum Hintergasse (und Goldener Boden) sollte wohnlicher werden durch Begrünung und Spielmöglichkeiten.“

Hintergründe:

Verschiedene Beispiele aus anderen Altstädten zeigen, wie die Stimmung in den Gassen und auf den Plätzen positiv beeinflusst werden kann durch Pflanzen und gezielte Möblierung des Aussenraumes. Es geht darum, Wohnlichkeit und Wohnqualität zu vermitteln. Die Anwohner von Hintergasse und Goldenem Boden haben offenbar schon Vorstösse unternommen, um eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes zu bewirken. Dabei ist den Beteiligten klar, dass die jährlich stattfindenden öffentlichen Anlässe nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Handlungsfelder:

Bilden einer Arbeitsgruppe Aussenraumgestaltung. Diese kann in einer ersten Phase unabhängig von der Stadt Vorschläge erarbeiten, die in einer gemeinsamen Runde geprüft und verdichtet werden. Wichtig: Der Aussenraum soll ein Stück weit in die Verantwortlichkeit der Anwohner übergehen. Daher ist eine zu autoritäre Planung zu vermeiden.

Wohnen auf der Gasse**Absichtserklärung:**

„Die Nutzung des Aussenraumes im Bereich Hintergasse (und Goldener Boden) sollte innerhalb gewisser Spielregeln auch für Private möglich sein (Tische, Stühle, Pflanzen).“

Hintergründe:

Das Fehlen von Balkonen oder anderen individuellen Aussenräume könnte mindestens zum Teil durch das Bewohnen der Gassen und Plätze kompensiert werden. Dies würde den Wohnwert der Altstadtwohnungen positiv beeinflussen und der Altstadt ein lebendigeres Gesicht geben.

Handlungsfelder:

Den Anwohnern sollte erlaubt werden, Mobiliar im öffentlichen Raum aufzustellen. Dazu müssten Spielregeln erarbeitet werden. Die Stadt stellt öffentlichen Raum in einem definierten Bereich zur Verfügung und die Benutzer werden im Gegenzug verpflichtet, ein gute Qualität der Möblierung zu gewährleisten.

Möglicher erster Schritt: Mit einfachen Fotomontagen soll gezeigt werden, wie sich die Wirkung der Gassen verändert bei Begrünung und Möblierung.

Bauen in der Grünzone (vor der Stadtmauer im Westen und Norden)**Absichtserklärung:**

„In den Gärten entlang der Stadtmauer sollten Einbauten wie Pergola, Swimmingpool oder Gartenlaube möglich sein.“

Hintergründe:

In der Grünzone gilt ein weitgehendes Bauverbot. Nebenbauten sind möglich und wurden auch schon bewilligt. An der Sitzung der Altstadtkommission vom 12. März 2009 wurde festgestellt: Nebenbauten (Pergolen, Geräteschöpfe, Gartenbassin) in der Grünzone sind möglich:

- wenn die Bauten in einer unteren Lage des Hanges gebaut werden, so dass der höchste Punkt des Baus unterhalb der Fusslinie der Stadtmauer liegt.
- wenn die geplanten Bauten Teil eines Gestaltungskonzeptes über mehrere Parzellen innerhalb der Grünzone sind.

Handlungsfelder:

Auf Grund der Aussagen in der Altstadtkommission vom 12. März 2009 könnten Richtlinien formuliert werden, welche die Entscheidungsgrundlagen der Bewilligungsbehörden bilden. Die Richtlinien wären auf ihre rechtliche Durchsetzbarkeit überprüfen zu lassen. Anschliessend sollten die Richtlinien den Grundeigentümern in der Grünzone als Planungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden.

Veranstaltungen im öffentlichen Raum**Absichtserklärung:**

„Die Stadt soll Spielregeln erlassen für Veranstaltungen im Raum Hintergasse / Goldener Boden. Sie regeln ein Minimum an Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Anwohnern und Eigentümern.“

Hintergründe:

Die Veranstaltungen auf dem öffentlichen Platz im Goldenen Boden geben immer wieder Anlass zu Problemen. Niemand stellt die bisher immer wiederkehrenden Anlässe in Frage. Die Anwohner fühlen sich jedoch von den Veranstaltern nicht ernst genommen, oft fühlen sie sich ihnen ausgeliefert. Die Veranstalter haben hohe Ansprüche an die Rücksichtnahme der Anwohner während Proben und Veranstaltungen. Das Benutzen von Balkonen oder gar das Offenhalten von Fenstern wird eingeschränkt. Ebenfalls ist die Zugänglichkeit der Liegenschaft stark beschränkt.

Oft werden die Anwohner unklar, zu spät oder gar nicht informiert über bevorstehende Einschränkungen und Beeinträchtigungen durch Lärm. Hier könnte mit klaren Spielregeln viel Goodwill ge-

schaffen werden.

Handlungsfelder:

Eine Arbeitsgruppe aus Anwohnern, Veranstaltern, Eigentümern und Vertretern der Stadt erarbeitet zusammen die Spielregeln für die Durchführung von Anlässen im öffentlichen Raum. Die Anzahl und Dauer der Anlässe im öffentlichen Raum soll festgelegt werden. Ebenfalls sollten Grenzwerte für Lärmeinwirkungen bestimmt werden und die Kommunikation ist zu regeln. Die Spielregeln sollten in einem Papier zusammengefasst werden und könnten als Auflage für die Durchführung von Anlässen im öffentlichen Raum allen Beteiligten zugänglich gemacht werden.

Beispiele im Anhang

Verkehr

Absichtserklärungen:

Erklärung 1: „Der Bereich Hintergasse / Goldener Boden sollte nur noch für Anwohner zugänglich sein mit dem Auto. Der Warenumsschlag oder die Zufahrt zur Metzgerei bleibt erlaubt.“

Erklärung 2: „Im Bereich Hintergasse / Goldener Boden sollte eine Begegnungszone eingeführt werden (Vortritt für Fussgänger, Tempo 20)“

Hintergründe:

Mehrere Anwohner beklagen den unnötigen und für Kinder gefährlichen Verkehr. Der unnötige Verkehr entsteht durch Parkplatzsuchende und Leute, die zur Freude eine Runde drehen.

Handlungsfelder:

Prüfen von Möglichkeiten den unnötigen Verkehr zu unterbinden entweder durch ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge im Bereich Hintergasse mit „Zubringerdienst gestattet“ oder Einführen einer Begegnungszone mit Tempo 20. Sollte die eine oder andere Beschränkung eingeführt werden, müsste die Durchsetzung durch Kontrollen sichergestellt werden.

Planungszone / Überbauungsordnung

Absichtserklärung:

Erklärung 1: „In der Planungszone Hintergasse müssen Gastronomienutzungen von der Hauptgasse her erschlossen sein (Publikumseingang). Sexgewerbe soll gänzlich ausgeschlossen sein.“

Erklärung 2: „Eine Absprache mit den anderen Hauseigentümern betreffend Nutzungseinschränkung (Sexgewerbe, Nachtlärm) würde ich unterschreiben.“

Hintergründe:

Die Mitglieder des Gassenclubs haben erkannt, dass ihre Wohnqualität durch einen Betrieb mit Nachtlärm empfindlich gestört werden kann. Sie möchten diese Gefahr eindämmen, ohne jedoch eine zu rigorose Regelung zu treffen, die zum Beispiel Cafes etc. verhindern würde.

Handlungsfelder:

Es gibt zwei Stossrichtungen:

- Die Stadt nimmt Formulierungen in die Zonenvorschriften oder Altstadtvorschriften auf, die den beschriebenen Störquellen einen Riegel schieben können.
- Die Eigentümer sichern sich gegenseitig den Verzicht auf Nutzungen zu, die zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen können.
- Die Kernzone Altstadt ist in der Empfindlichkeitsstufe III eingeteilt. Schrittweise sollte die Empfindlichkeitsstufe II eingeführt werden: Zuerst in den Neben- und Seitengassen, wo ausschliesslich gewohnt wird. Das Gebiet mit Empfindlichkeitsstufe II könnte nach und nach ausgedehnt werden, dort wo sich das Gewebe zurückgezogen hat. Für einzelne, noch bestehende Gewerbebetriebe oder Grossanlässe von öffentlichem Interesse könnten Ausnahmen gewährt werden. Durch diese Massnahme würden rechtliche Grundlagen geschaffen, mit denen Nutzungen verhindert werden könnten, die durch Lärm der Entwicklung der Wohnnutzung abträglich wären.

6. Beispiel einer Haus-Analyse (anonymisiert / analog Schulung)

Haus-Analyse



Wohnhaus und Geschäftshaus
Schmiedengasse 14
9999 Fallbeispiel 1



Sanierungsvorschlag
Investitionsbedarf
Wirtschaftlichkeit

8. April 2011

Inhaltsübersicht

Unterschriftenblatt	3
Kenndaten	4
• Adressen	4
• Wirtschaftlicher Ist-Zustand	5
• Geschätzte Werte	5
• Grundstück	5
• Grenzen der Haus-Analyse	5
Kurzfassung / Übersicht	6
Liegenschaftsbericht	7
Sanierungs- und Umnutzungskonzept	8
Investitionsbedarf	10
Kosteninterpretation	14
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen	15
Anhang	16
• Situationsplan	
• Grundriss-Skizzen	

Unterschriftenblatt

Auftraggeberin / Auftraggeber:

Haus-Analyse erhalten:

Unterschrift der Auftraggeberin / des Auftraggebers:

Datum:

Expertin / Experte der Fachstelle Altstadt-Entwicklung, Burgdorf:

Name Urs Brülisauer

Unterschrift

Datum

Kenndaten

Adressen

Liegenschaft:

Objektart Wohn- und Geschäftshaus.....
Adresse Schmiedengasse 14.....
PLZ/Ort 9999 Fallbeispiel 1
Parzellen-Nr 55
Baujahr 1788 / 89

Eigentümerin / Eigentümer:

Firma
Name/Vorname Frau Maja Unterberger
Adresse Wohlenstrasse 10.....
PLZ/Ort 3018 Bern.....
Telefon/Natel 000 000 00 00
Fax 000 000 00 00
Mail

Verwaltung / Vertretung:

Firma
Name/Vorname
Adresse
PLZ/Ort
Telefon/Natel
Fax
Mail

Abwartin / Abwart:

Name/Vorname
Adresse
PLZ/Ort
Telefon/Natel
Fax
Mail

Wirtschaftlichkeit Ist-Zustand

Mietertrag aktuell	CHF	62'880	
Heiz- und Nebenkosten ausgedient	Ja/Nein	Ja	
Wenn Nein, Abzug	CHF	6'720	
Nettomietertag	CHF	56'160	
Nettomietertag wenn mittelfristig (5 - 10 Jahre) kein Unterhalt vorgenommen wird	CHF		
Leerstände /Einheiten	CH in %.....0		
Beurteilung des Mietertrags bezogen auf den Ist-Zustand: (Zutreffendes unterstreichen)	gut	<u>mittel</u>	schlecht

Geschätzte Werte

Gebäudeversicherungswert	CHF NW 1.2Mio Fr.; ZW 780'000.-
Verkehrswert (amtlicher Wert)	CHF 757'000.-

Grundstück

Grundstückfläche		m2	177
Dienstbarkeiten:	Mietvertrag	Nutzniessung	Baurecht
(Zutreffendes unterstreichen)			Andere

Grenzen der Haus-Analyse

Dieser Bericht dient als Entscheidungsgrundlage für den Eigentümer, um die Weichen für weitere Planungsschritte zu stellen. Es ist keine Gebäudeschätzung, sondern eine architektonische und wirtschaftliche Grobbeurteilung. Es ist keine detaillierte Zustandsanalyse, sondern eine erste Abschätzung des heutigen Zustandes und der Handlungsmöglichkeiten. Es ist kein Projekt, sondern eine erste Empfehlung, in welcher Richtung sich ein Projekt entwickeln könnte.

Im Rahmen der Haus-Analyse erfolgt keine Überprüfung auf gefährdende Baustoffe (z.B. Asbest) und kontaminiertes Terrain.

Kurzfassung / Überblick

Umfeld

Der Standort neben dem Rathaus hat früher zu den Toplagen gezählt. Strukturelle Veränderungen führten zur Abwanderung des Detailhandels. Der Ort hat dadurch an Attraktivität verloren und die Mieterträge auf den Erdgeschossflächen brachen ein oder fehlten ganz. Fehlende Mieterträge führen zu mangelndem Unterhalt der Liegenschaft und zu einer Entwertung der Bausubstanz.

Diese Abwärtsspirale zu durchbrechen und eine positive Entwicklung anzustossen, ist das erklärte Ziel der Stadtbehörde. Ferner kann eine steigende Nachfrage nach städtischem Wohnen mit besonderem Ambiente festgestellt werden.

Wirtschaftlichkeit

Die für Sanierung und Umstrukturierung notwendigen Investitionen führen vorübergehend zu einer Reduktion der Rendite. Hauptgrund ist der beträchtliche aufgelaufene Unterhalt vom mehr als Fr. 400'000.-. Die Investitionen müssen getätigt werden zum Sichern der langfristigen Marktchancen der Liegenschaft.

Leerstandrisiko

Das Leerstandrisiko ist für den Laden gross. Ohne Renovation und strukturelle Anpassung der Wohnungen könnte die Liegenschaft bald einmal abseits stehen im Liegenschaftsmarkt.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Das Wohnen ist gegenwärtig und in naher Zukunft die erträglichste Nutzung in der Altstadt von Fallbeispiel 1. Es lohnt sich den Wohnwert der Liegenschaft zu steigern, um die Vermietbarkeit für die Zukunft zu sichern.

Besondere Risiken / Problemfelder

Der Laden im Erdgeschoss ist eine Risikofläche. Mit einer Wiederbelebung des Detailhandels in der Altstadt von Fallbeispiel 1 kann in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Liegenschaft ist es vorsichtiger die Mieterträge des Ladens sehr klein einzusetzen.

Liegenschaftsbeschreibung

Vorbemerkung

Anlässlich der Hausbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen angeschaut werden. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird angenommen, die nicht besichtigten Wohnungen seien in einem ähnlichen Zustand wie die besichtigten.

Gebäude und seine Geschichte

Laut Inventar der kantonalen Denkmalpflege geht die heutige Gestalt des Gebäudes auf die Jahre 1788/89 zurück. Es war bis 1845 ein Gasthaus mit dem Namen „Krone“. Das Wirtshauschild wurde auf eine andere Gaststätte in Fallbeispiel 1, die heutige „Krone“ übertragen. Das Haus ist der nördliche Kopfbau der westlichen Häuserreihe an der Hauptgasse. 1879 wird ein Brand erwähnt und 1981 wurde das Gebäude renoviert und die Wohnungen in der heutigen Form umgebaut.

Prägende Elemente in der Fassadengestaltung sind die wuchtigen Eichensäulen auf der Hauptgassenseite und die hölzernen Eckpilaster, welche die Fassaden seitlich fassen. Der obere Abschluss bildet die Dachuntersicht mit ihrem Kranzgesimse, den Konsolen und den mit Schablonen aufgemalten Rosetten. Die Fenster sind streng symmetrisch angeordnet und werden mit einer „*originellen, jugendstilhaften Bemalung mit Betonung der Ecken umrandet*“*. In der mächtigen Seitenfassade des Hauptbaus wird die Mittelachse durch den Dachaufbau und die Auszeichnung der Mittelfenster betont.

Nach dem Umbau der Wohnungen anfangs der 80er Jahre blieb nicht mehr viel übrig von den ursprünglichen Ausbauelementen. Die Atmosphäre im Innern hält nicht was das stattliche Gebäude von aussen verspricht. Kunststoffbeläge auf Wänden und Böden in Küchen und Bädern, Teppichbeläge in den Zimmern wirken schmutzlig, auch wenn sie völlig intakt sind. Beim damaligen Umbau wurde versucht neuzzeitliche Grundrisse zu realisieren. Leider geschah dies mit wenig Respekt vor der historischen Bausubstanz. Die zugemauerten Fenster oder die Zimmertrennwand, die mitten auf ein Fenster an die Fassade angeschlossen wurde, bestätigen diesen Eindruck. Man könnte meinen, der Umbau sei im do-it-yourself-Verfahren realisiert worden mit billigen Zimmertüren von einem Baumarkt.

* Zitat aus dem Inventar der Denkmalpflege

Bausubstanz

Die Rohbausubstanz des Holzbaues scheint in gutem Zustand zu sein. Die Fassade besteht aus gemauerten Wänden im EG und verputzten Riegwänden in den Obergeschossen. Der Fassadenputz weist einige Risse auf und ist stark verschmutzt. Die Fenstereinfassungen und Fensterbänke sind stark abgewittert. Die Eckpilaster (Lisenen) sind über den Gurten durch Spritzwasser stark verwittert, teilweise faul. Aufsteigende Feuchtigkeit auf der Westseite (E-Graben) zerstört Verputz und Anstrich des Sockels. Die kleinen Entlüftungslöcher weisen auf einen früheren offenbar erfolglosen Sanierungsversuch hin.

Dach: Hauptbau: Das Blechdach (Stehfalz) hat das Funktionsende erreicht. Die Dachneigung ist zu gering für ein Stehfalzdach. Beim Ziegeldach mit den Lukarnen bestehen die Spenglerarbeiten teilweise aus verzinktem Blech, teilweise aus Kupfer. Ein Unterdach fehlt. Die Wärmedämmung ist vermutlich ungenügend. Das Terrassendach auf dem Anbau scheint in Ordnung zu sein. Die schönen Geländer aus Metall auf den Dachterrassen sind stark verwittert und rosten.

Fenster: Bei den Holzrahmenfenster ist der Anstrich aussen stark abgewittert. Wärme- und Schalldämmung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Durch eine intensive Renovation könnte die Funktionsdauer noch verlängert werden.

Innenausbau Treppenhaus:

- Sämtliche Treppen, Vorplätze und Korridore sind mit Teppich belegt. Zustand im Allg. i.O.
- Holzgeländer mit Staketen und Hartholzhandlauf. Die Oberflächenbehandlung ist teilweise stark abgenutzt. Die Geländer sind nicht genügend hoch. Sie entsprechen nicht den SIA-Normen.

Innenausbau Wohnungen

- Wände verputzt und gestrichen, teilweise wird das Riegwerk gezeigt. Zustand i.O.

- Decken: Verputz gestrichen, teilweise mit Sichtbalken. Einige Decken mit Riementäfer verkleidet teilweise dunkel lasiert.
- Böden: In Küchen und Bädern PVC-Beläge (Asbesthaltigkeit klären), in den Wohnräumen Teppichbeläge oder Laminatböden.
- Die Zimmertüren sind Fertigtürelemente aus Holzwerkstoff, Kunstharz belegt, Holzimitation. Türdrücker, Schlösser und Bänder scheinen von billiger Qualität zu sein.
- Wandschränke und Abstellräume sind meist ebenfalls aus Kunstharz beschichteten Holzwerkstoffen gefertigt.
- Einbauküchen Kunstharz belegt oder beschichtet. Die Küchen wurden vermutlich beim Umbau von 1981 eingebaut. Sie sind weiterhin funktionstüchtig, wenn auch nicht mehr ganz zeitgemäss in ihrem Design.

Haustechnik:

- Elektroanlage: Unterputzinstallationen, Unterverteilung in jeder Wohnung. Die Installationen wurden vermutlich beim Umbau von 1981 vollständig ersetzt.
- Sanitäranlage: Die sichtbaren Sanitäreinrichtungen sind 20-25 jährig. Wenn bei der damaligen Neueinrichtung der Bäder auch die Leitungen neu verlegt wurden, kann von einer noch längeren Funktionsdauer ausgegangen werden. Einige Apparate oder Armaturen müssen eventuell ersetzt werden.
- Heizungsanlage: Wärmeerzeugung zentral mit kondensierendem Gaskessel neueren Datums. Wärmeverteilung mit Warmwasser und Radiatoren. Thermostatventile in den Wohnräumen.

Bemerkungen zu den Marktchancen

Die Wohnungen dieser Liegenschaft sind schwierig zu positionieren auf dem Wohnungsmarkt: Mit Neubauten können die Wohnungen ohnehin nicht konkurrieren: knappe, uninteressante Grundrisse, wenig Licht und Sonne, keine individuellen Aussenräume, keine Garagen im Haus oder wenigstens Parkplätze vor dem Haus. Der Altstadtliebhaber wird an den Wohnungen auch keine Freude haben, weil die schönen Details der historischen Bausubstanz (Wandtäfer, gestemmte Türen, alte Parkett- oder Holzriemenböden, Gipsstukaturen usw.) im Innern des Hauses wegsaniert wurden.

Sanierungs- und Umnutzungskonzept

Die im Zusammenhang mit der Instandsetzung (Sanierung) aufgefrischte Fassade wird die Stattlichkeit des Hauses deutlicher hervor bringen. An der Qualität des Innenausbau und der Wohnungsgrundrisse wird nichts geändert. Der Kontrast zwischen innen und aussen wird durch die Sanierung noch gesteigert. Trotz einer Investition von über Fr. 400'000.- können die Erträge der Liegenschaft kaum gesteigert werden. Beim Laden, als Risikofläche, sollte der Mietzins reduziert werden, um den Leerstand möglichst lange hinauszuschieben. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird durch die reine Instandstellung nicht gesichert. Je mehr attraktive, sanierte Altstadtwohnungen im Kern von Fallbeispiel 1 angeboten werden, desto enger könnte es für die Wohnungen an der Schmiedengasse 13 werden.

Die Wohnungen brauchen dringend eine strukturelle Veränderung und einen Stimmungswandel. Es wird schwierig sein, das Gleichgewicht zwischen nötigen Investitionen und realisierbaren Erträgen herzustellen. Einige weinige, gezielte Eingriffe können den Wohnwert steigern und Marktchancen verbessern:

- Die unglückliche Lösung im Bereich der Küchen in den 3,5-Zimmerwohnungen mit den zugemauerten Fenstern muss rückgängig gemacht werden. Das Zimmer neben der Küche wird grösser, das zugemauerte Fenster wird geöffnet, die neu gestaltete Küche ist offen gegen den Wohnbereich.
- Die Küchen der 2-Zimmerwohnungen erhalten ein Fenster gegen das Gässchen im Westen (E-Graben)
- Die Teppiche werden entfernt. Sollten die alten Holzböden noch vorhanden sein, werden sie instand gestellt. Andernfalls werden neue Parkettböden eingebaut. Die Kunststoffbeläge in den Sanitärräumen werden durch Keramikplatten ersetzt.
- Das Treppenhaus wird umgestaltet mit neuen Bodenbelägen und einer neuen Beleuchtung.
- Die Dachwohnung ist von der Lage und der Ausstattung her unattraktiv. Sie wird mit der Wohnung im 3. Obergeschoss zusammengelegt. Es entsteht eine grosszügige, zweigeschossige Wohnung mit 5 Zimmern von 157m² Wohnfläche. Die Dachterrasse auf dem Hauptdach wird mit einem neu gestalteten Zugang erschlossen und gehört ausschliesslich zu dieser Wohnung.

- Die anderen vier Wohnungen erhalten je einen individuell zugewiesenen Aussenbereich auf der Terrasse des Anbaus. Vier Windschutzwände könnten zusammen mit Pflanzen in Kübeln die Bereiche definieren.

Der Kauf der Nachbarliegenschaft erhöht das finanzielle Risiko, ohne wesentlich bessere Lösungsansätze zu bieten. Das schmale, lange Gebäude hat im Innern grosse Flächen ohne Tageslicht. Ein Lösungsansatz könnte sein, durch einen Teilabbruch des westlichen Anbaues mehr Licht in die Mitte des Nachbargebäudes zu bringen und Raum zu schaffen für Balkone für beide Liegenschaften. Um genauere Aussagen machen zu können, müsste eine Analyse der Nachbarliegenschaft durchgeführt werden.

Ebenfalls lässt sich der Einbau eines Liftes aus Sicht der Wirtschaftlichkeit nicht rechtfertigen. Der Lifteinbau würde Mehrkosten von ca. Fr. 250'000.- bis 300'000.- verursachen. Die Mieten müssten pro Wohnung durchschnittlich Fr.250.- bis Fr. 300.- höher angesetzt werden.

Investitionsbedarf

In der nachfolgenden Tabelle fassen die kurzen Texte zusammen, was in den ausgewiesenen Kosten enthalten ist. Bei allen Kosten sind Honoraranteile und ca.15% Unvorhergesehenes eingerechnet.

Begriffsklärungen:

Bei der **Instandsetzung** (aufgelaufener Unterhalt) handelt es sich um längerfristige Unterhaltsarbeiten, wie Renovation von Bädern und Küchen, Ersatz des Heizkessels, Neuanstrich an Fassaden, Unterhalt am Dach und den Fenstern.

Die **technischen Verbesserungen** sind Investitionen, die einen Mehrwert erbringen, der auch ganz oder teilweise auf die Mieten übertragen werden kann. Dazu gehören Massnahmen wie Wärmedämmungen, Verbesserungen in der Haustechnik und gestalterische Aufwertung des Treppenhauses.

Unter **Nutzungsänderungen** werden Investitionen erfasst, welche die Ertragslage der Liegenschaft verbessern und sichern könnten. Hier ist der gesamte innere Umbau und Ausbau erfasst.

Kostenbeiträge

Beiträge vom Kanton können aus verschiedenen Quellen erwartet werden:

- für die nachgewiesenen Mehrkosten zur Umsetzung denkmalpflegerischer Anliegen.
- für Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauches.
- für Schallschutzmassnahmen gegen den Lärm von der Kantonsstrasse.

Die Beitragsgrössen sind schwierig vorauszusagen. Sie sind abhängig von den konkreten Massnahmen und werden auf Grund der eingereichten Gesuche festgelegt. In den nachfolgenden Überlegungen zu Investitionsgrössen und Erträgen werden die Subventionen nicht berücksichtigt.

Fassade					
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.		109'000.00	
	Fassadenputz reinigen, Risse sanieren, neuer Anstrich. Fenstereinfassungen und Eckpilaster flicken und teilweise ersetzen. Fenster: Malerrenovation, einbauen von Gummidichtungen. Renovieren der Aussentüren und Jalousien. Instandsetzen der Schaufensterfront beim Laden. Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk westseitig stoppen. Absturzsicherungen bei zu niedrigen Fensterbrüstungen				
	Technische Verbesserungen	Fr.		108'000.-	
	Fenster: Ersetzen von sämtlichen Fenstern durch neue Isolierglasfenster mit Sprossen. Neue Jalousieläden. Ersatz der Schaufenster durch Isolierglas. Mehrkosten zu Unterhalt				
	Nutzungsänderung	Fr.		0.00	
	Keine Massnahmen				

Dach			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	91'000.00
	Fassadengerüst, Blechdach auf Hauptbau ersetzen durch neuen Flachdachbelag. Spenglerarbeiten: verzinktes Blech ersetzen durch Kupfer, Neuanstrich auf Lukarnen, Dachrändern und Dachuntersicht. (Die Rosetten werden erhalten nicht erneuert.) Ziegel teilweise ersetzen. Geländer demontieren, sandstrahlen, neue Oberflächenbehandlung, wieder montieren.		
	Technische Verbesserungen	Fr.	64'000.00
	Dach neu eindecken. Ersatz von Ziegel und Lattungen. Einbau eines Unterdaches und einer Wärmedämmung (Cellulosedämmstoff) zwischen den Sparren.		
	Nutzungsänderung	Fr.	0.00
keine Massnahmen			

Tragstruktur inkl. Gebäudefundation			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		
	Technische Verbesserungen	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		
	Nutzungsänderung	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		

Erschliessung / Treppen			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	23'000.00
	Treppengeländer neu streichen. Nachrüsten des Geländers entsprechend den SIA-Normen. Ersetzen der Teppichbeläge: es wird als zeitwert die Hälfte der Kosten eingesetzt. Neuanstrich auf Decken und Wände		
	Technische Verbesserungen	Fr.	18'500.00
	Brandschutzmassnahme: Verstärken der Untersichtsverkleidungen Neue Beleuchtungskörper		
	Nutzungsänderung	Fr.	11'000.00
	Entfernen der Teppichbeläge und instand stellen der Holztreppe und -böden. Verlegen eines Läuferteppichs zur Trittschalldämmung. Mehrkosten gegenüber Instandstellung.		

Allgemeine Räume			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	0.00
	Technische Verbesserungen	Fr.	0.00
	Nutzungsänderung	Fr.	6'500.00
	Reinigen und demontieren des Öltanks. Türdurchbruch in Tankraum.		

Ausbau Wohnungen			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	134'000.00
	Ersetzen der Teppiche innerhalb ca. 5 Jahren. Es wird als Zeitwert die Hälfte der Kosten angenommen. Neuanstrich auf Wände und Decken. (Bei den Wänden werden als Zeitwert die Hälfte der Kosten eingesetzt) Türen: Budgetbetrag zum Auswechseln von Türbeschlägen. Kücheneinrichtungen: Budgetbetrag für Reparaturen und teilweise auswechseln von Apparaten.		
	Technische Verbesserungen	Fr.	146'000.00
	Neue Deckenverkleidungen unter Berücksichtigung von Schallschutz und Brandschutz. Wärmedämmung auf der Innenseite der Aussenwände inkl. Dampfbremse und Gipsverkleidung.		
	Nutzungsänderung	Fr.	303'000.00
	Umbauen und neu einrichten aller Küchen. Fensterdurchbruch in den Küchen der kleinen Wohnungen (Westwand). Wieder öffnen der zugemauerten Fenster in der Nordfassade. Zusammenlegen der Dachwohnung mit der Wohnung im 3. OG. Erstellen eines neuen Dachausganges für diese Grosswohnung. Windschutzwände auf der Dachterrasse des Anbaus zum Schaffen von individuellen Aussenplätzen. Entfernen von Teppich- und Kunststoffbelägen. Instandstellen der alten Bodenbeläge, wenn möglich. Teilweise neue Bodenbeläge, wenn Instandstellung nicht möglich. Mehrkosten gegenüber Instandstellung.		

Ausbau Geschäftsräume				
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	15'000.00	
	Ersetzen des Kunststoffbelages durch neuen Belag, wenn möglich aus Holz oder keramisch. Neuanstrich auf Wände und Decken.			
	Technische Verbesserungen	Fr.	12'000.00	
	Ersetzen der heruntergehängten Decke durch eine Verkleidung F60			
	Nutzungsänderung	Fr.	0.00	
	keine Massnahmen			

Elektroanlage				
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	13'000.00	
	Reparaturen, Ergänzungen.			
	Technische Verbesserungen	Fr.	00.00	
	keine Massnahmen			
	Nutzungsänderung	Fr.	13'000.00	
Anpassungen beim Zusammenschliessen der Wohnungen im Dach. Küchenumbauten				

Heizung / Lüftung				
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	17'000.00	
	Unterhalt der bestehenden Anlagen, Reparaturen.			
	Technische Verbesserungen	Fr.	0.00	
	keine Massnahmen			
	Nutzungsänderung	Fr.	8'000.00	
Heizungsinstallation und Entlüftungsanlagen anpassen im Zusammenhang mit Umbauten				

Sanitäranlage			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	16'000.00
	Reparaturen, teilweise Ersatz von Armaturen und Apparaten.		
	Technische Verbesserungen	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		
	Nutzungsänderung Anpassungen im Zusammenhang mit den Wohnungsumbauten, insbesondere mit dem Einbau der neuen Küchen.	Fr.	22'000.00

Umgebung			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	13'000.00
	Kontrolle der bestehenden Kanalisation und Budgetbetrag für eventuelle Reparaturen		
	Technische Verbesserungen	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		
	Nutzungsänderung	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		

Baunebenkosten: Anschlussgebühren, Ersatzabgaben, Versicherungen			
	Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	5'000.00
	allgemeine Baunebenkosten wie Gebühren , Kopierkosten, Versicherungen		
	Technische Verbesserungen	Fr.	0.00
	keine Massnahmen		
	Nutzungsänderung	Fr.	22'000.00
	Kosten für Bewilligung, Gebühren, Muster, Modelle, Versicherungen, Baukreditzinsen oder Leerstandskosten (Mietzinsausfall)		

Kosteninterpretation

Übersicht Investitionsbedarf:

Aufgelaufener Unterhalt (Instandsetzung)	Fr.	436'000
Technische Verbesserungen	Fr.	348'500
<u>Nutzungsänderung (Umbau)</u>	Fr.	<u>385'500</u>
Total Investitionsbedarf	Fr.	1'170'000

Grundsätzlich ist das Haus im heutigen Zustand benutzbar. Der aufgelaufene Unterhalt beziffert die Alterung seit der letzten Renovation. Wird vom heutige Ertragswert der Liegenschaft (kapitalisierter Mietertrag) der aufgelaufene Unterhalt abgezogen, ergibt dies einen Restwert der Liegenschaft von Fr. 440'000.-. Werden neben den Unterhaltskosten zusätzliche Investitionen für technische Verbesserungen und Nutzungsänderungen gemacht, verkleinert sich der Restwert der

Liegenschaft, weil der Liegenschaftsmarkt es nicht erlaubt, die Mietzinsen entsprechend der Investitionen ansteigen zu lassen. Diese zusätzlichen Investitionen werden zum grössten Teil dennoch nötig sein, um die Wohnungen längerfristig auf dem Markt positionieren zu können.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen

	Beibehaltung heutiger Zustand	Realisierung des aufgelaufenen Unterhalts		Realisierung des aufgelaufenen Unterhalts <u>PLUS</u> Technische Verbesserungen - <i>(Nur auszufüllen falls Objekt solche Möglichkeiten bietet und der Haus-Check eine ausreichende Berechnungsgrundlage liefert.)</i>		Realisierung des aufgelaufenen Unterhalts <u>PLUS</u> Technische Verbesserungen <u>PLUS</u> Nutzungsänderungen <i>(Nur auszufüllen falls Objekt solche Möglichkeiten bietet und der Haus-Check eine ausreichende Berechnungsgrundlage liefert.)</i>		
		Preis / m2	Erzielbare Mieten* Preis / m2	Erzielbare Mieten* Preis / m2	Erzielbare Mieten* Preis / m2	Miete mit 7% Bruttoertrag	Miete mit 6.0% Bruttoertrag	Miete mit 5.0% Bruttoertrag
1. Grobschätzung Ertragswert	Miete mit 7% Bruttoertrag							
Bruttoertrag (= Netto-mieteinnahmen exkl. NK) Anz. m2	Heutige Mieten Preis / m2	Erzielbare Mieten* Preis / m2	Erzielbare Mieten* Preis / m2	Erzielbare Mieten* Preis / m2				
EG Laden 47.00	153 7'200	130 6'110	120 5'640	100 4'700				
1. OG links 3,5 Zi 68.00	131 8'880	140 9'520	145 9'860	200 13'600				
1. OG rechts 2,5 Zi 50.00	144 7'200	150 7'500	155 7'750	210 10'500				
2. OG links 3,5 Zi 71.00	118 8'400	140 9'940	145 10'295	200 14'200				
2. OG rechts 2,5 Zi 53.00	136 7'200	150 7'950	155 8'215	210 11'130				
3. OG 3,5 Zi 73.00	122 8'880	140 10'220	145 10'585					
Dach 3 Zi 84.00	100 8'400	120 10'080	120 10'080					
neue Maisonettewohnung 157.00				160 25'120				
Total	56'160	61'320	62'425	79'250	79'250	79'250	79'250	
	Mietzins mittelfristig gefährdet (Ja / Nein): Ja							
Kapitalisierungssatz**	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	6.0%	5.0%		
Grobschätzung Ertragswert	802'286	876'000	891'786	1'132'143	1'320'833	1'585'000		

2. Laufende Kosten (ohne Berücksichtigung der Fremdfinanzierungskosten)

Laufende Kosten						
Unterhalt						
Betrieb (nicht abwägbare Kosten wie Versicherungen, Steuern usw.)						
Verwaltung						
Rückst.						
Mietzinsrisiko						
Total laufende Kosten	0	0	0	0	0	0

3. Nettoertrag (Bruttoertrag abzüglich Total laufende Kosten)

Total Bruttoertrag	56'160	61'320	62'425	79'250		
Abzügl. Total laufende Kosten	0	0	0	0		
Total Nettoertrag	56'160	61'320	62'425	79'250		

4. Investitionen (Realisierung aufgestauter Unterhalt resp. wertvermehrende Massnahmen)

Investitionskosten						
Aufgestauter Unterhalt	0	436'000	436'000	436'000		
technische Verbesserung			348'500	348'500		
Nutzungsänderung	0	0		385'500		
Total Investitionskosten	0	436'000	784'500	1'170'000	1'170'000	1'170'000

5. Resultierender Gebäuderestwert

Geschätzter Ertragswert (Abschnitt 1)	876'000	891'786	1'132'143	1'320'833	1'585'000
Total Investitionskosten (Abschnitt 4)	436'000	784'500	1'170'000	1'170'000	1'170'000
Resultierender Gebäuderestwert	440'000	107'286	-37'857	150'833	415'000

Bemerkungen:

* vorbehältlich mietrechtlicher Bestimmungen

Hinweise:

Für die Ermittlung der effektiven Rendite (also der Nettoertragsrendite) auf dem investierten Eigenkapital wird zusätzlich noch der Eigenkapitalanteil sowie die effektive Fremdfinanzierung mit dem Fremdkapitalzins benötigt. Vorliegende Grobschätzung des Ertragswertes ist keine Verkehrswertschätzung.

Anhang 1: Planskizzen

Es handelt sich um Verkleinerungen. Es können keine Masse entnommen werden.

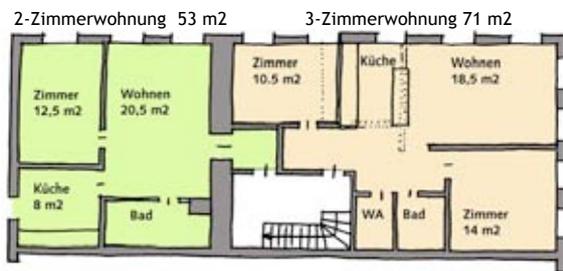
Situationsplan



1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

