

Lebendige Erdgeschoss entwickeln

Eine vielschichtige Aufgabe

WITALI SPÄTH

MSc Urban Design,
Projektleiter
bei der RZU.

Die Erdgeschosszone ist entscheidend für die Wahrnehmung eines Gebiets, denn in der sogenannten «Stadt auf Augenhöhe» werden Qualitäten wie Angebotsvielfalt, Interaktionsdichte oder Aufenthaltsqualität konkret erfahrbar. Doch so bedeutsam dieser Raum ist, so aufwendig ist es, diese Qualitäten zu fördern. In einer im September 2018 erschienenen Studie zeigen der Planungsdachverband RZU, die Baugenossenschaft mehr als wohnen und die Stadtentwicklung Zürich Möglichkeiten dafür auf.

Das Erdgeschoss ist in Architektur- und Planungskreisen seit längerem ein viel diskutiertes Thema. Es erfuhr jedoch in den letzten Jahren eine neue Hochkonjunktur. Immer häufiger war und ist zu beobachten, dass realisierte Vorhaben zuvor gemachte Urbanitäts-Versprechungen nicht einlösen. Zu oft findet das Flächenangebot im Erdgeschoss nicht die erhoffte Nachfrage. Zwei Entwicklungen tragen besonders dazu bei, dass die Realisierung vielfältiger und belebter Erdgeschosszonen ein ambitioniertes Unterfangen geworden ist:

Zum einen sorgt ein umfassender Strukturwandel im Detailhandel dafür, dass zunehmend anders und an anderen Orten ver- und eingekauft wird. Dies hat mit einer veränderten Lebensweise zu tun, in der Mobilität (Pendeln, Reisen, Freizeit, etc.) zum prägenden Faktor geworden ist. Daher wächst seit Jahren das Angebot an Verkaufsflächen dort, wo die Menschen unterwegs sind – in und um Bahnhöfe, Flughäfen oder Tankstellen. Auslandsshopping und der wachsende Onlinehandel sind zusätzliche Treiber, die zu einer sinkenden Nachfrage nach klassischen (strassenbegleitenden) Verkaufsflächen führen.

Dieses Missverhältnis wird durch einen weiteren Trend verstärkt: Mit der planerischen Absicht zu verdichten und im Sinne der «Stadt der kurzen Wege» Nutzungen zu mischen wurde vielerorts Wohnen im Erdgeschoss vermieden oder gar planerisch ausgeschlossen. Angetrieben von der hohen Wohnungsnachfrage sind deshalb auch an Lagen mit geringen Passantenfrequenzen viele gewerbliche Erdgeschossflächen entstanden. Gemäss einem Marktreport lag 2018 die Zahl der in der Schweiz inserierten Verkaufsflächen rund 30% höher als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. [1]

Eine vielschichtige Aufgabe

Da die erwähnten Trends mittelfristig keine bedeutende Kehrtwende machen dürften, drängt sich die Frage auf, wie Erdgeschoss besser geplant und entwickelt werden können. Deren Beantwortung setzt zunächst die folgende Grundhaltung voraus: Erstens sollte man sich der vielen Einflusskräfte bewusst werden. Das Erdgeschoss erfüllt vielschichtige Vermittlungsfunktionen in räumlicher, rechtlicher oder funktionaler Hinsicht. Daher ist diese Aufgabe nicht alleine von Architekt/innen und Planenden zu bewältigen, sondern bedarf einer Bearbeitung, die die Einflussbereiche weiterer Akteursgruppen und ihre Handlungsmotive miteinbezieht [TAB. 1]. Zweitens – und das ist von besonderer Bedeutung – braucht es Planungsprozesse, die eine gesonderte Auseinandersetzung mit der Erdgeschosszone und den dafür nötigen Austausch zwischen den Akteuren ermöglichen.

Die Autoren der Studie analysieren neun Praxisbeispiele, die dem formulierten Anspruch ansatzweise genügen. Daraus werden Handlungsempfehlungen abgeleitet, die in den fünf Phasen einer Entwicklung beachtet werden sollten. Im Folgenden wird für jede Phase ein grundlegender Ansatz erläutert und anhand eines Beispiels veranschaulicht.

Phase 1: Rahmenbedingungen

Die Erdgeschosszone ist ein Raum von öffentlichem Interesse. Daher sollten sich Gemeinden frühzeitig in Entwicklungsprozesse einbringen. Sie können proaktiv Grundlagen ermitteln und Potenziale für (zukünftig) wichtige Orte aufzeigen. Im Austausch mit Privaten und der Öffentlichkeit kann eine robuste Vorstellung der zukünftigen Situation geschaffen werden. Dieser Abgleich ermöglicht gezieltere planungsrechtliche Vorgaben und Massnahmen.

Die Stadt Kloten ging im Rahmen einer Zentrumsentwicklung über die übliche (passive) Rolle als Rahmengerberin und Bewilligungsinstanz hinaus. Mithilfe eines Rahmenkredits finanzierte sie Planungen an für sie wichtigen Orten, wo nicht nur der Strassenraum, sondern auch an- grenzende, private Grundstücke einbezogen wurden. Die dadurch aufgezeigten

[1] Wüest Partner AG, 2018.

[TAB. 1] Das Erdgeschoss vermittelt auf mehreren Ebenen und betrifft daher viele Akteure. (Quelle: RZU)

Einflussbereich (z. B.)	Erdgeschosszone vermittelt zwischen	Einflussbereich (z. B.)
Architektur	innen ↔ aussen	Freiraum-/Verkehrsplanung
Immobilienwirtschaft	privat ↔ öffentlich	Politik/Verwaltung
Gewerbe	Angebot ↔ Nachfrage	Bevölkerung
Liegenschaft	Parzelle ↔ Areal	Gebietsmarketing



[ABB.1]

Potenziale motivierten mehrere Grundeigentümer, ihre Liegenschaften gemeinsam und im Sinne dieser Gesamtplanung zu entwickeln. Die Ausgaben der Gemeinde für die Initialplanung wurden im Zuge der Realisierung von den Privaten zurückerstattet.

Phase 2: Strategie

Vorhaben mit vorgesehenen publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen sollten eine starke Leitidee besitzen, die den angestrebten Charakter widerspiegelt. Sie kann dazu beitragen, dass die am Prozess Beteiligten eine atmosphärische Zielvorstellung vom zukünftigen Charakter der Nutzungen und Aussenräume bekommen.

Das von «mehr als wohnen» entwickelte Hunziker-Areal veranschaulicht die Wirksamkeit einer starken Leitidee besonders gut: Aus dem Grundsatz «Quartier statt Siedlung» leitete sich nicht nur ein hoher Anspruch an die Erdgeschossnutzungen ab. Er trug auch dazu bei, dass diese aus den lokalen Bedürfnissen der Bewohner/innen heraus entwickelt wurden.

Phase 3: Konzeption

Eine funktionierende Erdgeschosszone ist kein Selbstläufer. Es braucht ein Konzept, das aufzeigt, welche Arten von Nutzungen angestrebt und wie sie entsprechend der Qualitäten im Aussenraum verortet werden sollten. Damit sollten auch Synergiepotenziale zwischen den verschiedenen Nutzungen und mögliche Cluster angedacht werden.

Bei der Entwicklung der Greencity Manegg in Zürich schlossen sich drei Bauträger zusammen, um ein Baufeld übergreifendes Nutzungskonzept für die gewerblichen Erdgeschossflächen zu erarbeiten. Die Zusammenschau ermöglichte eine den aussenräumlichen Eignungen angepasste Nutzungsverteilung. Ein Zusammenarbeitsvertrag schaffte zudem die Basis für eine gemeinsame Vermarktung und Bewirtschaftung.

Phase 4: Umsetzung

Ein noch so ausgefeiltes Nutzungskonzept benötigt für seine Umsetzung viel Engagement im Bereich der Vermietung und Vermarktung. Zu möglichen Massnahmen gehört insbesondere die gezielte Akquisition potenzieller Nutzer/innen, die zur Gesamtidee des Standorts beitragen könnten. Besondere Mietkonditionen und Beratungsleistungen zum Businessplan oder zum Innenausbau sind weitere Möglichkeiten für die Umsetzung der angestrebten Nutzungsmischung.

Das Projekt Markt Lagerstrasse am Zürich HB folgte der Überzeugung, dass es für eine attraktive Angebotsvielfalt unterschiedliche und somit auch unterschiedlich umsatzstarke Nutzungen braucht. Daher ging es bei der Vermarktung primär darum Nutzungen zu ermöglichen, die der angestrebten Mischung dienlich sind. Dies erforderte massgeschneiderte Lösungen, welche durch ein spezialisiertes Büro im Austausch mit den Interessierten erarbeitet wurden.

Phase 5: Etablierung

Im Unterschied zum Wohnen dauert die «Bezugsphase» gewerblicher Erdgeschosse nicht nur länger, sondern ist auch um einiges aufwendiger. Es braucht in dieser Phase die Möglichkeit, auf Unerwartetes reagieren und Anpassungen vornehmen zu können. Dazu sind Strukturen nötig, die einen Austausch innerhalb der Akteursgruppen und zwischen denselben ermöglichen.

Mit langwierigen Startschwierigkeiten ist auch der Glattpark in Opfikon konfrontiert. Das Beispiel zeigt jedoch auch, mit welchen kommunikativen Mitteln diesen begegnet werden kann. So gibt es Gefässe, in denen sich die Grundeigentümer- und Gewerbemieterschaft organisieren und austauschen können.

[ABB.1] Das Beispiel Markt Lagerstrasse in Zürich zeigt: Eine kleinteilige Nutzungsvielfalt erfordert besondere Anstrengungen in der Vermietung. (Foto: RZU)



[ABB.2]

[ABB.2] Blockweise Überbauungen weisen oft monotone und abweisende Fassaden auf. (Foto: RZU)

Dieser Schnelldurchgang durch die fünf Phasen kann die Bandbreite der Handlungsmöglichkeiten nur andeuten. In der Studie werden zu jeder Phase mehrere Aspekte beleuchtet und insgesamt 22 konkrete Massnahmen formuliert. Weitere thematische und instrumentelle Hinweise liefern die «Learnings» aus den neun Praxisbeispielen, welche im Begleitheft zu finden sind.

RÉSUMÉ

Créer des rez-de-chaussée vivants – Une tâche complexe

Une certaine diversité dans l'affectation des rez-de-chaussée se révèle primordiale pour des quartiers vivants. Du fait du mode de vie mobile des populations urbaines et des mutations structurelles qui affectent le commerce de détail, on trouve de plus en plus de rez-de-chaussée vacants. Ce phénomène n'occasionne pas seulement une diminution de l'offre locale, mais aussi un déficit d'animation qui nuit à l'image et au développement de quartiers entiers. En même temps, la densification urbaine entraîne une multiplication des rez-de-chaussée commerciaux, parce qu'aménager des logements au rez-de-chaussée est souvent jugé peu judicieux, voire exclu par les règlements d'urbanisme. Ces tendances contredisent donc la promesse d'une densification caractérisée par une amélioration de la qualité urbaine et une diversification de l'offre au niveau local – raison pour laquelle il convient de leur accorder une attention accrue. En tant qu'espace de transition et de contact entre intérieur et extérieur, sphère publique et sphère privée, offre et demande, le rez-de-chaussée d'un bâtiment présente en effet un fonctionnement bien plus complexe que les niveaux supérieurs (potentiellement reproductibles). L'étude intitulée «Lebendige Erdgeschoss – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe», publiée en septembre 2018 par trois organismes de la région zurichoise (RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich), montre, pour cinq phases de développement, comment l'on peut traiter concrètement les différents aspects à prendre en compte.

Bedeutung rechtfertigt Mehraufwand

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Komplexität der Erdgeschosszone macht eine entsprechend vielschichtige Betrachtung und Bearbeitung im gesamten Entwicklungsprozess nötig. Der damit einhergehende Mehraufwand lässt sich mit der grossen Bedeutung rechtfertigen, die das Erdgeschoss für die Wahrnehmung eines ganzen Gebiets hat. Im Zuge der Innenentwicklung werden stadträumliche Qualitäten immer wichtiger und die Akzeptanz für Verdichtung hängt wesentlich davon ab, ob damit Mehrwerte geschaffen werden. Diese Frage wird vor allem im Erdgeschoss beantwortet.

LITERATUR

RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich (2018): Lebendige Erdgeschosse – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe
Wüest Partner AG (2018): Immobilienmarkt Schweiz 2018 | 4

KONTAKT

witali.spaeth@rzu.ch

RIASSUNTO

Sviluppare pianterreni attrattivi – Un compito complesso

La mescolanza di differenti utilizzazioni dei pianterreni è fondamentale per favorire la vivacità dei quartieri. Lo stile di vita sempre più improntato alla mobilità e i cambiamenti avvenuti nel commercio al dettaglio sono all'origine del sempre più frequente fenomeno dei pianterreni sfitti. Un'offerta limitata di servizi non è l'effetto più negativo della mancanza di utilizzazione degli stessi; lo è piuttosto il deterioramento dell'atmosfera percepita, che si ripercuote negativamente sullo sviluppo dell'intero comparto. Malgrado aumentino i pianterreni sfitti, la loro superficie continua ad aumentare. Questo succede perché le abitazioni al pianterreno sono poco richieste e a volte addirittura vietate dagli strumenti pianificatori. Tutto ciò è in contraddizione con l'idea che la densificazione sia in grado di aumentare sia qualità insediativa che offerta locale di servizi. Rispetto ai piani superiori, il funzionamento del pianterreno è molto complesso. Si tratta infatti di uno spazio di passaggio tra dentro e fuori, tra pubblico e privato, nonché un punto di incontro tra domanda e offerta. Il trend e la complessità della problematica dell'uso del pian terreno richiedono un'analisi più attenta nel processo di pianificazione. Uno studio apparso nel 2018 descrive cinque fasi di sviluppo e mostra quali aspetti considerare e come questi potrebbero essere attuati in modo concreto.