

Gegen die Leere

Gewerbe In den Schweizer Kleinstädten bleiben die Ladenlokale ungenutzt. Das liegt vor allem am Internet. St. Gallen kämpft mit neuen Ideen dagegen an – und wird zu einem Vorbild für andere Städte.

Beat Metzler (Text) und
Reto Oeschger (Fotos)

An bester Lage, mitten in der Altstadt von St. Gallen, spiegeln sich Passanten in einem Schaufenster. Isabel Schorer sieht das gar nicht gern. Denn spiegelnde Schaufenster bedeuten: Kein Licht brennt im Erdgeschoss. Ein Leerstand.

In den mittelalterlichen Gassen geht man vorbei an weiteren blinden Scheiben, «Zu vermieten»-Schilder kleben daran. «Noch vor zehn Jahren rissen sich die Geschäfte um solche Lokale», sagt Schorer, und sie wirkt fast ein wenig gekränkt, dass es nicht mehr so ist.

Die 40-jährige Ökonomin ist überzeugte St. Gallerin. Seit 2009 leitet sie die städtische Standortförderung, für die FDP sitzt sie im Kantonsrat. Spiegelnde Schaufenster behandelt sie als Symptome einer ansteckenden Krankheit: im Anfangsstadium zu bekämpfen, sonst breiten sie sich aus, schneller und schneller. Je mehr Läden unvermietet bleiben in einer Strasse, desto weniger Leute kommen. Das schadet den restlichen Geschäften. «Wenn hier jeder dritte Laden zu hätte», sagt Schorer, während sie durch die Multergasse spaziert, «fühlte man sich nicht mehr wohl.»

Ein Drittel der Läden verschwindet

Die Angst vor der Leere geht nicht nur in St. Gallen um. Gemäss einer Studie der Credit Suisse stehen in den Schweizer Städten so viele Verkaufsflächen leer wie seit Ende der 90er-Jahre nicht mehr. Und das könnte erst der Anfang sein. Der Handel wandert ab ins Internet. Viele Branchen sind nicht mehr angewiesen auf zentral gelegene Geschäfte; oder sie benötigen deutlich weniger Platz. Bedroht seien vor allem mittelgrosse Städte, sagt Fredy Hasenmaile, Immobilienexperte bei der Credit Suisse. Rund ein Drittel der Verkaufsfläche werde bis in zehn Jahren nicht mehr gebraucht werden. «An dieser Prognose gibt es kaum Zweifel. Nur haben es viele Beteiligte noch nicht begriffen.»

Diesen Vorwurf will sich Isabel Schorer nicht machen müssen. Vor gut zwei Jahren startete sie zusammen mit der Geschäftsvereinigung Pro City St. Gallen das Projekt «Zukunft Innenstadt». Ziel: die Leerstandsseuche fernhalten. An mehreren öffentlichen «Foren» brachten über 100 Teilnehmer – Hauseigentümer, Detaillisten, Kulturschaffende, Politiker, Anwohner – über 300 Ideen ein. Diese wurden auf einen 10-Punkte-Plan eingedampft, den die Stadt nun zusammen mit Wirtschaftsverbänden vorantreibt.

Als Akutmedizin setzt Isabel Schorer auf Pop-ups: kurzfristige und begrenzte Vermietungen, oft an lokale Jungunternehmen. Durch ihre Einzigartigkeit würden solche Läden Leute anziehen. «So schwindet der Eindruck von Leere», sagt Schorer. An der Neugasse habe sich gezeigt, dass sich zwischen-genutzte Lokale leichter wieder vermieten liessen als leere.

St. Gallen arbeitet mit einem internationalen Pop-up-Vermittlungsportal zusammen. Schorer versucht, Hauseigentümer davon zu überzeugen, leere Flächen dort auszuschreiben. «Die Bereitschaft ist leider noch relativ gering.» Das Hauptproblem: Pop-ups bringen wenig Mieteinnahmen.

Das Belebnungsprojekt umfasst weitere Massnahmen: eine Analyse der Passantenströme (in Zusammenarbeit mit Zürich). Die Entwicklung einer Smartphone-App, die das Einkaufen vereinfachen soll. Bessere Beschilderung. Mehr gemütliche Orte. Mehr Anlässe. Längere Ladenöffnungszeiten. Man will auch eine neue Stelle schaffen: den Citymanager. «Sie oder er wäre der Chef

des Einkaufszentrums St. Galler Innenstadt», sagt Schorer.

Auch klassische Innenstadtkonflikte versuche man mit neuen Ansätzen zu entschärfen. Etwa die Parkplatzfrage. Angedacht sei ein Velolieferdienst, der gekaufte Waren den Kunden zum Parkhaus bringt oder direkt nach Hause. Handwerker und Caterer sollen ihre Lieferwagen zum Ein- und Ausladen leichter abstellen können.

Für eine Auswertung ist das Projekt noch zu jung. Eines hätten die unzähligen Gespräche und Sitzungen aber schon bewirkt, sagt Ralph Bleuer, Präsident von Pro City St. Gallen und Geschäftsführer einer Papeterie. «Das Verhältnis zwischen Wirtschaft und Verwaltung hat sich stark verbessert.»

Ist das Gewerbe zu faul?

Doch nicht alle halten den Massnahmenplan für gelungen. Mit Gallus Hufenus bemängelt ausgerechnet ein Linker, dass viele St. Galler Unternehmer ihre kreativen Aufgaben an die Politik abschieben. Der SPler präsidiert dieses Jahr das Stadtparlament. Wie Isabel Schorer spricht er mit Inbrunst über seine Heimatstadt, dabei benutzt er lieber schweizerdeutsche Kraftausdrücke als englisches Wirtschaftsvokabular.

Vor acht Jahren hat Hufenus im Linsebühl, einem Wohnquartier ausserhalb der Altstadt, ein Kaffeehaus eröffnet. «Viele sagten mir: keine Chance. Und jetzt läuft es bestens.» Der 39-jährige kauft seinen Kaffee von Bauern in Indien, Brasilien oder Peru, er röstet die Bohnen selber und vertreibt sie, dazu veranstaltet er Kulturabende. «Von meinen Mitgewerblern würde ich mir manchmal mehr echten Unternehmergeist wünschen. Aber viele jammern lieber. Und hoffen auf die Stadt», sagt er.

In den dunklen Schaufenstern sehen manche eine Chance für die Kleinen.



Sie verbreiten sich wie eine ansteckende Krankheit: Leere Schaufenster in St. Gallens Innenstadt.

Die Jammerer sind für die SP St. Gallen aber nicht das Hauptproblem. Sie will die Grundeigentümer für Leerstände finanziell bestrafen, mit einer Lenkungsabgabe oder einer zusätzlichen Steuer. Die Idee dazu stammt von der SP aus Lausanne.

Das Problem sei, sagt Gallus Hufenus, dass bei den Ladenflächen der Markt nicht mehr spiele. Grossanleger wie Pensionskassen würden ihre Erdgeschosse lieber ungenutzt lassen, als die Mieten dem Markt anzupassen. «Durch eine Senkung verlieren ihre Häuser an Buchwert. Das wollen sie nicht.» Für viele Altstadtlokale werde heute übertrieben viel verlangt, findet Hufenus. Im November behandelt das Parlament die SP-Motion, man sei offen für «moderate Gegenvorschläge», sagt Hufenus.

Der bürgerliche Vereinigung Pro City St. Gallen hält wenig von der Leerstandssteuer. «Das geht Richtung Enteignung», sagt Präsident Ralph Bleuer. Auch Isabel Schorer «vertraut auf den Markt». Sie bestätigt aber, dass manche Hausbesitzer mit den Mieten auch bei längeren Leerständen nur widerwillig runtergehen.

Alle kopieren St. Gallen

Ausserhalb kommt der St. Galler 10-Punkte-Plan gut an. Man tausche sich mit vielen Städten aus, sagt Isabel Schorer, mit Chur zum Beispiel, Buchs SG, Solothurn. Aber auch an anderen Orten tut sich etwas: Die Metropolkonferenz Zürich erarbeitet derzeit Überlebensstrategien für den Detailhandel. Die Zürcher Stadtentwicklung überlegt, in einem städtischen Lokal «zeitgemässe Ladenkonzepte» zu testen, wie Direktorin Anna Schindler sagt.

An der Abwanderung ins Netz ändere das alles wenig, sagt Fredy Hasenmaile von der CS. Trotzdem lohnten sich solche Massnahmen, weil sie helfen, Bollwerke zu schaffen. «Wenn man eine Bündelung des Gewerbes versäumt, gehen mehr Läden zugrunde als nötig.» Ziel der Städte müsse sein, an den geeigneten Lagen hohe Passantenfrequenzen zu erhalten. Also dafür zu sorgen, dass sich genügend Menschen durch die Strassen bewegen. «Frequenz ist die Währung der Zukunft.»

Laut Hasenmaile verschwinden nicht alle Branchen aus dem Stadtbild. Das Angebot werde sich verschieben: weniger Kleider, weniger Warenhäuser. Dafür mehr Dienstleistungen, die man nicht am Bildschirm kriegt: Gesundheitszentren, Fitnessstudios, Coiffeure, Cafés. Auch treffe die Leere nicht alle Städte gleich: Toplagen wie Zürichs Zentrum oder die Berner Altstadt hätten wenig zu befürchten.

Die ETH-Siedlungsforscherin Sibylle Wälty sieht das ähnlich. Läden seien heute wieder angewiesen auf möglichst viele Menschen, die in der Nähe wohnen, am besten in Geh- oder Velodistanz. In mittelgrossen Städten fehle aber die dafür nötige Bevölkerungsdichte. Die dortigen Geschäfte müssten deshalb auf Kundinnen und Kunden von ausserhalb setzen. «Diese weichen aber schnell ins Internet aus. Das ist bequemer. Oder sie fahren mit dem Auto anderswohin», sagt Wälty. In grosse Einkaufszentren etwa. Daher müsste der Massnahmenplan in St. Gallen auch mehr Einwohner in Gehdistanz fordern.

In der St. Galler Altstadt bleiben wohl auch weiterhin Schaufenster dunkel. Gallus Hufenus findet das nicht nur schlimm. Vielleicht machen die grossen Modeketten Platz für kleinere, lokal verankerte Läden. Für Läden, wie es früher viele gab. «Ich wohne in der Altstadt. Vielleicht kann ich hier bald wieder einen Nagel kaufen, ohne dafür in eine Mall am Stadtrand fahren zu müssen.»