



Innovative Lösungsansätze bei der Parterrenutzung

Sven Zollinger, Yvonne Meister

Nadine Altermatt, Mathias Rusch

Programm

- Ziel
- Veränderungen der Märkte
- Ideenkatalog
- Stossrichtungen
- Fazit

Ziel

- Leitfaden für Investoren, Entwickler und Städteplaner
- Grundlagen der historischen Herleitung, Marktanalysen, Projekte und Interviews
- Leerstandspotential für Parterregeschosse minimieren
- Ideenkatalog mit den rechtlichen Rahmenbedingungen

*"Die grösste Schwierigkeit der Welt besteht nicht darin,
Leute zu bewegen, neue Ideen anzunehmen, sondern alte
zu vergessen."*

*John Maynard Keynes
Englischer Ökonom*

Veränderungen der Märkte

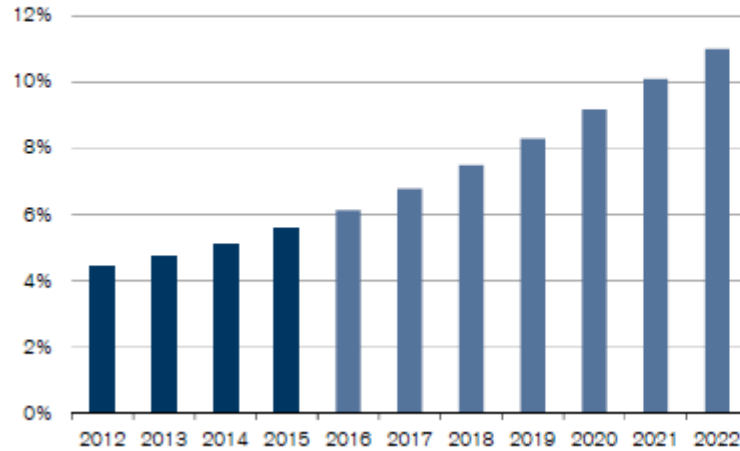
- Retailhandel im Umbruch: Bekleidung Umsatzeinbusse von 25 % seit 2015¹⁾
- Umsatz im Onlinehandel wächst ungebremst
- Kontinuierlicher Rückgang an der Nachfrage von Verkaufsflächen
- Was geschieht mit den Ladenflächen?
- Tote Innenstädte → in der St. Galler Innenstadt stehen 44 Ladenlokale leer²⁾

1) Schweizer Detailhandel im Umbruch, Credit Suisse, Januar 2017

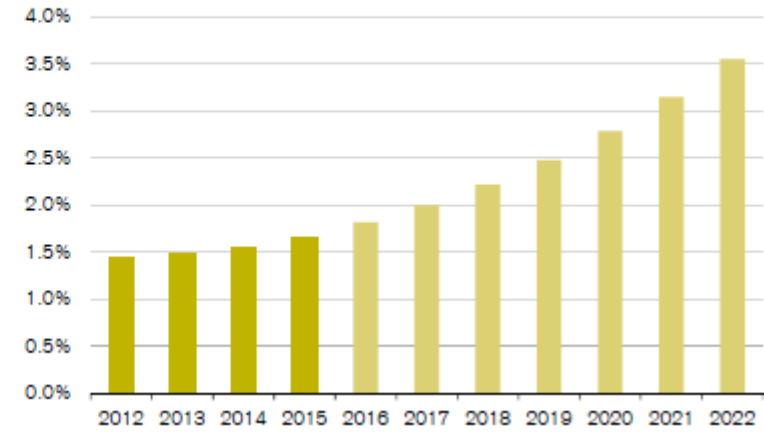
2) Quelle: St. Galler Tagblatt vom 18.08.2018

Abb. 5: Onlineanteil am Detailhandelsumsatz

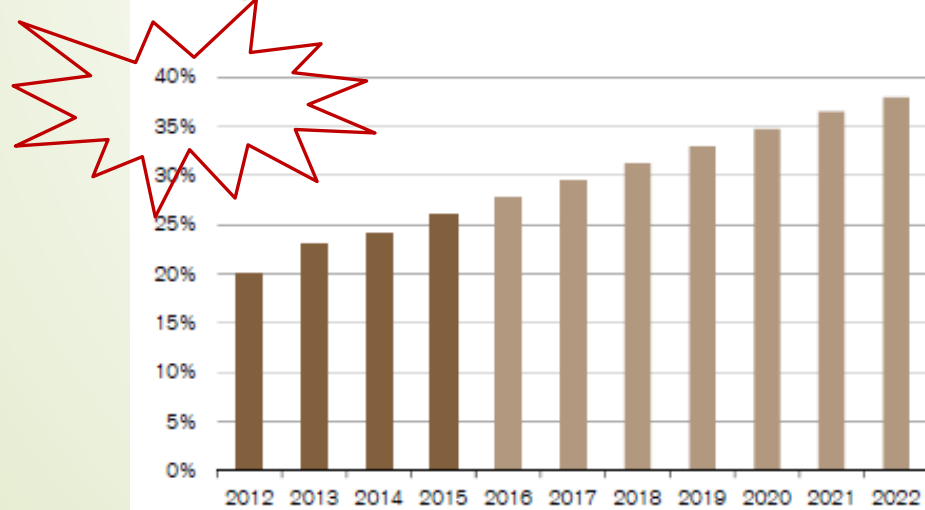
In Prozent; hellblaue Balken = Szenario

**Abb. 6: Onlineanteil Food**

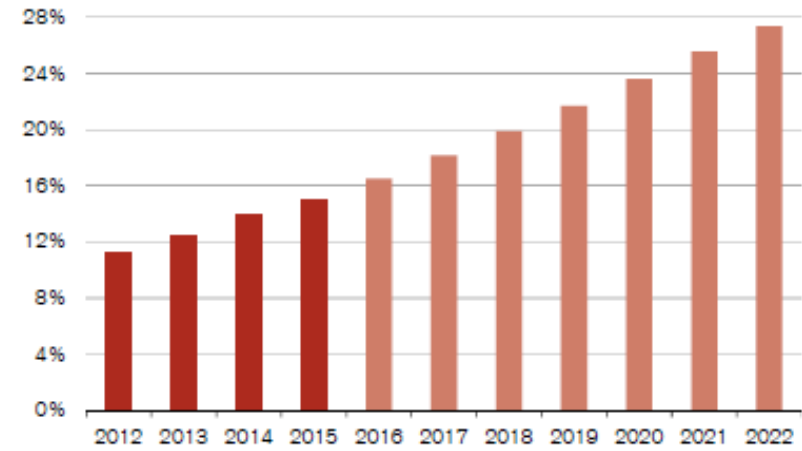
In Prozent; hellgrüne Balken = Szenario

**Abb. 7: Onlineanteil Heimelektronik**

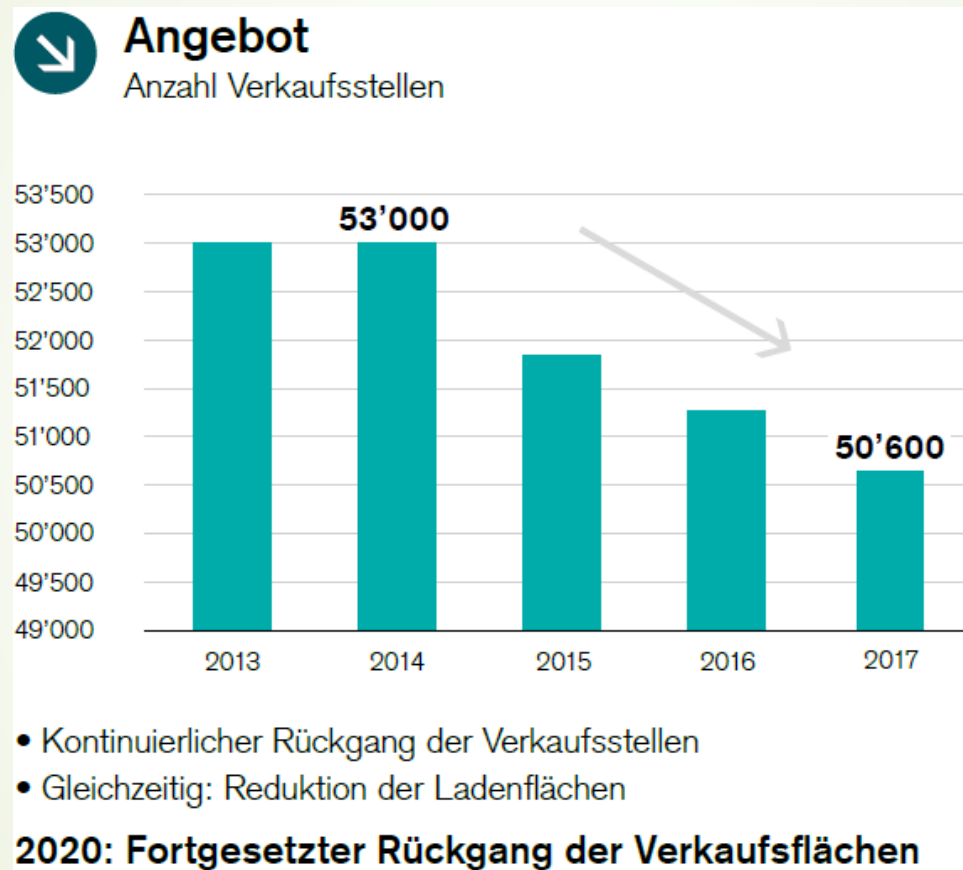
In Prozent; hellbraune Balken = Szenario

**Abb. 8: Onlineanteil Bekleidung/Schuhe**

In Prozent; hellrote Balken = Szenario



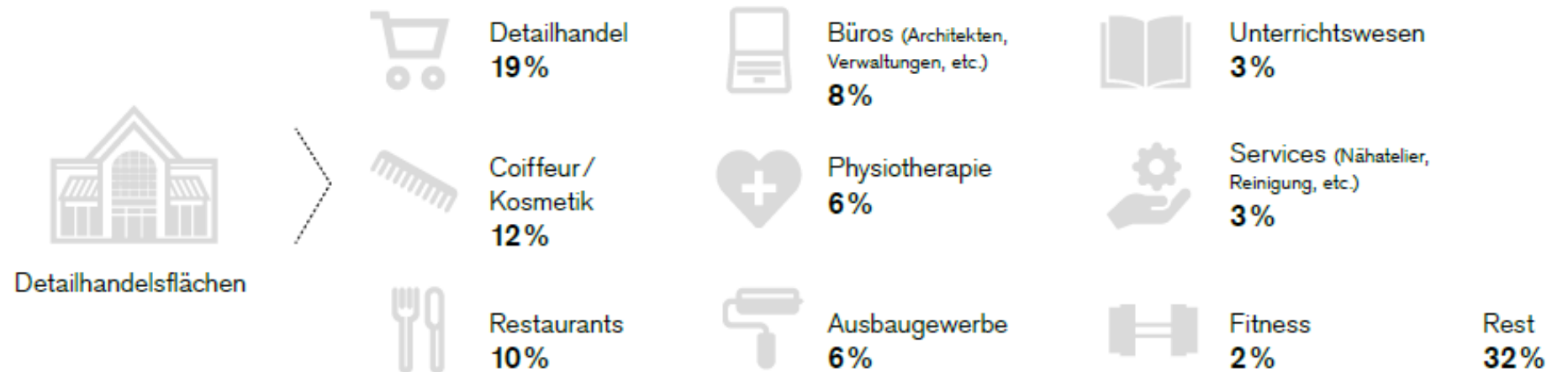
Veränderungen der Märkte



Durch die Leerstände der Erdgeschosse fällt oft die wirtschaftliche Grundlage einer Immobilie weg.

Veränderungen der Märkte

Umnutzung von Detailhandelsflächen (an Erdgeschosslagen)



Ideenkatalog

- 29 Ideen für die Reduktion von Leerständen in den Erdgeschossen
- Nutzwertanalyse gewichtet nach
 - Auswirkung auf Leerstände
 - Rentabilität
 - Umsetzbarkeit
 - Akzeptanz

Stossrichtungen

- Oberirdische Einstellhallen / Abkehr von unterirdischen Pflichtparkplätzen
- Pick-up-Stationen
- Aufbrechen traditioneller Raumkonzepte
- Flexible Grundrisse und anpassungsfähige Versorgungsleitungen
- Ausnutzungs- statt Baumassenziffern / Hochparterre für Wohnnutzung
- Zonenunabhängige Erdgeschossnutzung
- Hotelzimmer im Erdgeschoss
- Intervalle der Zonenplanrevision
- Nutzung neuer digitaler Werkzeuge für die Raum- und Zonenplanung

Weitere Ideen

- Vorfahrtszonen für automatisierte Einstellhallen
- Veloräume im Erdgeschoss
- Unterbringung der Haustechnik im Erdgeschoss
- Vorfahrten / Ladezonen
- Begegnungszonen für Hausbewohner
- Kindertagesstätten / Indoorspielplätze
- Preisgünstiges Wohnen im Erdgeschoss
- Pop-Up Stores
- Coworking Spaces
- Gemeinschaftsräume Vereine
- Öffentliche Ateliers
- Public Private Partnership
- Flexiblere Ladenöffnungszeiten
- Quersubventionierung
- Mietzinseinnahmepool
- Einsatz und Umsetzung von Märktekonzepten
- Offene Erdgeschosse

Leitfaden

- Auswirkungen auf den Leerstand
- Gesetzgebung
- Anforderungen an den Planer
- Anforderungen an den Entwickler
- Anforderung an den Investor
- Umsetzung / Lageabhängigkeit

Fragen und Diskussion

