

1. Ideenkatalog

Nr.	Idee	Kurzbeschreibung
1	Oberirdische Einstellhallen	Verzicht auf Untergeschosse, dafür Einstellplätze in das Erdgeschoss oder in weitere, höhere Etagen nach dem Beispiel Marina City Chicago.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Kein teurer und risikoreicher Tiefbau notwendig • Die für Wohnzwecke eher unattraktiven Erdgeschosse bzw. tieferen Geschosse können durch Parkings genutzt werden 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Architektonisch nicht einfach umzusetzen • Städtebaulich nicht optimal, da keine Belebung durch die Nutzung als Parking 	
2	Vorfahrtzonen für automatisierte Einstellhallen	Durch selbstfahrende Fahrzeuge kann die Parkfläche pro Fahrzeug verkleinert werden, da kein Platz für das Ein- und Aussteigen notwendig ist. Dafür braucht es aber Aus- und Einsteigezonen.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Erdgeschossnutzung • Kein Leerstand • Garantierte Mietzinseinnahmen • Nutzung die belebt 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Wertschöpfung • Architektonische Herausforderung 	
3	Veloräume im Erdgeschoss	Velos sind im Trend und das beste Verkehrsmittel in überfüllten Städten. Durch diesen Boom braucht es mehr Abstellfläche, dies könnte im Erdgeschoss geschehen.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Vermarktungsargument => sichere und saubere Veloabstellplätze • Bedürfnisbefriedigung der Mieterschaft • Velos verstellen keine Gänge und müssen nicht in den Keller oder in die Wohnung genommen werden • Kosteneinsparung gegenüber unterirdischen Abstellflächen 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Keine Belebung der Flächen • Tiefer Mietzins 	
4	Unterbringung der Haustechnik im Erdgeschoss	Moderne Technik ist platzsparend und leise. Anstelle von teuren Untergeschossen ist die Haustechnik im Erdgeschoss unterzubringen.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Kosteneinsparung, da weniger Flächen im Tiefbau • Guter Zugang für Unterhalt und Service • Dachflächen könnten für spannende Nutzungen wie gemeinschaftliche Dachterrassen oder Pools mit Aussicht genutzt werden. => Vermarktungsvorteile 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich nicht interessant • Keine Mieteinnahmen im EG 	

5	Vorfahrten / Ladezonen	Für Gewerbeflächen sind Vorfahrten und Ladezonen essenziell. Sowohl Lieferanten und Kunden sind darauf angewiesen. Dies ändert auch die zukünftige Mobilität nicht. Auf dem Land oder in Agglomerationen ist dies noch wichtiger als in der Stadt.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Kunden können kleine Besorgungen mit dem Fahrzeug machen, sperrige Produkte können bequem vor dem Laden eingeladen werden • Lieferanten haben eine vernünftige Zufahrt und Ladezone, das ist die Grundlage für eine funktionierende Logistik 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Nur möglich, wenn der notwendige Platz vorhanden ist • Zusätzlicher Unterhalt und Flächenbedarf 	
6	Pick-up-Stationen	Für die unzähligen Onlinebestellungen müssen neue Abholkonzepte erstellt werden. Pick-up-Stationen an B+C Lagen wären eine Erdgeschossnutzungsvariante.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Die Pakete können an einer zentralen Stelle abgeholt bzw. wieder retourniert werden. Durch digitalisierte Abläufe könnte eine 24 Stunden Nutzung sichergestellt werden • Bedarf einer zeitgemässen Paketzustellung ist gross. Pakete versperren Eingänge und Fluchtwege • Zusätzliches Nutzungskonzept für Erdgeschosse 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Keine hohe Wertschöpfung, dadurch keine hohen Mieteinnahmen • Generiert Verkehr und Lärm • Bedingt Parkplätze vor den Pick-up-Räumlichkeiten 	
7	Begegnungszonen für Hausbewohner 1	Begegnungszonen erfüllen im Zeitalter von vielen Single-Haushalten wichtige soziale Komponenten. Diese Begegnungszonen könnten mit Waschmaschinen und Trockner ein beliebter Treffpunkt sein. Eine kleine SB-Cafeteria würde das Ganze unterstützen.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnungsgrundrisse können optimiert werden, da weniger Raum für Waschmaschinen und Trockner im Wohnungsinneren gebraucht wird • Moderne Interpretation von Wohnen und Zusammenleben 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Fassadengestaltung gegen Aussen 	
8	Begegnungszonen für Hausbewohner 2	Zusätzliche Räume für Hausbewohner im Erdgeschoss, wenn vorhanden mit Gartenzugang. Nutzbar als Bastel- oder Gemeinschaftsraum.
	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnungsgrundrisse können optimiert werden, da weniger Raum für Waschmaschinen und Trockner im Wohnungsinneren gebraucht wird • Moderne Interpretation von Wohnen und Zusammenleben 	
	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> • Fassadengestaltung gegen Aussen 	

9	Aufbrechen von traditionellen Raumkonzepten	Bei genügender Bautiefe können publikumsorientierte Nutzungen an der Frontfassade untergebracht werden. Technikräume oder Vorfahrten für Geschäfte werden auf der nach hinten versetzten Erdgeschossfläche realisiert.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Lebendige Fassade und städtebaulich attraktive Lösung an der Hauptseite des Gebäudes • Platz für Vorfahrten und bequemes Aus- / Einsteigen bzw. Ladezone. Wird zum Beispiel in Hongkong oft praktiziert • Vernünftige Mieteinnahmen und Belebung des Quartiers 	
Nachteile		<ul style="list-style-type: none"> • Bedingt Einfahrten, planerische Herausforderung • Bauliche Herausforderung durch Immissionen
10	Kindertagesstätten / Indoorspielplätze	Wo genügend Raum vorhanden ist, können Kindertagesstätten / Indoorspielplätze eine sinnvolle Erdgeschossnutzung darstellen.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Architektonisch städtebaulich gut umsetzbar • Mehrwert für das Gebäude und für die Allgemeinheit • Eher sichere Mieteinnahmen 	
Nachteile		<ul style="list-style-type: none"> • Allenfalls Probleme durch Lärmemissionen
11	Preisgünstiges Wohnen im Erdgeschoss	Für soziale Einrichtungen wie betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften oder Asylunterkünfte könnte hier günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Vermieter könnte von zwar tieferen, aber regelmässigen und relativ sicheren Mieteinnahmen profitieren • Soziale Einrichtungen hätten weniger Mietzinsaufwand • Wo eine Wohnnutzung möglich ist, entsteht eine Win-Win Situation 	
Nachteile		<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Integrationsprobleme und problematisches Zusammenleben mit anderen Mietern • Akzeptanz
12	Offene Erdgeschosse	Verzicht auf geschlossene Räume mit einer offenen Struktur. Nutzung des Hohlraumes als Abstellflächen.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kosteneinsparung durch Hohlraumstruktur 	
Nachteile		<ul style="list-style-type: none"> • Fragwürdige Ästhetik • Erzeugung von dunklen Ecken / Verslumung

13	Bereitstellen von Flächen für Pop-up-Stores	Pop-up-Stores werden sowohl im Retail- als auch im Gastrobereich stark nachgefragt und können eine spannende Nutzungsalternative darstellen.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Spannende Nutzung, da immer wieder etwas Neues entsteht • Frequenzbringer, belebt nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebung 	
14	Coworking Spaces	Durch neue Arbeitsformen und die daraus resultierende Offenheit für die Selbständigkeit nimmt die Nachfrage nach Coworking Spaces ständig zu.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Seriöse Nutzungsmöglichkeit für das Erdgeschoss, gute Erreichbarkeit 	
15	Gemeinschaftsräume für Vereine	Vereinslokale sind teilweise schwierig zu finden. Erdgeschosse könnten an C-Lagen für eine solche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Leerstand 	
16	Öffentliche Ateliers für gemeinsames Werken oder Malen	Sehr gesuchte Räumlichkeiten, sozial wertvolle Nutzung. Kurse können angeboten werden.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wertvolle Nutzung, da die Öffentlichkeit einen Mehrwert hat • Kann in einem Quartier das Gemeinschaftsgefühl und die Identität stärken 	
17	Hochparterre für Wohnnutzungen	In den letzten Jahren ist das Wohnen im Hochparterre etwas in Vergessenheit geraten. Diese Wohnform war in der Vergangenheit sehr beliebt.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Trennung vom privaten Raum zum öffentlichen Raum • Nachfrage nach Wohnen im Hochparterre vorhanden • Vernünftige Mietzinseinnahmen möglich • Keine toten Fassaden 	
18	Public Private Partnership	Anstelle von eigenen Immobilien nutzen Städte und Gemeinden vorhandene Erdgeschosse für Ämter und öffentliche Dienstleister.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Langfristige Mietverträge und gesicherte Einnahmen für Investoren • Weniger Verwaltungsvermögen und gebundenes Kapital bei den Kommunen • Weniger Leerstände 	

	Nachteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verwaltung und öffentliche Dienste sind nicht gebündelt an einem Ort 	
19	Flexible Grundrisse und anpassungsfähige Versorgungsleitungen	Flexible Grundrisse und anpassungsfähige Versorgungsleitungen sind die Grundlage für die Anpassung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss, an am Markt nachgefragte Nutzungen.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstandsreduktion, da die Räumlichkeiten kurzfristig und ohne grosse Anpassung an der Gebäudestruktur an die Marktsituation angepasst werden können • Kostenersparnis beim Umbau, da die grundlegenden Erfordernisse bereits umgesetzt sind • Bei Mieter- und allfälligem Nutzungswechsel nur geringfügige Belastung der restlichen Bewohner / Nutzer, daher Risiko der Mietzinsreduktion der Mieter auf ein Minimum reduziert 	
	Nachteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Erstellung kostet maximale Flexibilität mehr 	
20	Flexiblere Ladenöffnungszeiten	Quartiersversorger und Pop-up-Stores müssen ihre Ladenöffnungszeiten an das Einkaufs- und Freizeitverhalten anpassen können.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Durch längere Öffnungszeiten kann der Quartiersversorger zum Supermarkt konkurrenzfähig werden, da er nach Feierabend noch geöffnet hat • Der Laden kann durch flexiblere Öffnungszeiten „tote Zeit“ überbrücken 	
	Nachteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • - 	
21	Ausnutzungsziffer anstelle von Baumassenziffer oder Bonusflächen	Diese Regelung würde das Hochparterre wieder attraktiv machen.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Architektonisch sinnvolle Trennung vom privaten zum öffentlichen Raum • Wenn genügend Platz wäre die Aufwertung der Gebäude und Strassenzüge durch Vorgärten realisierbar • Mehr hochwertige Wohnfläche trotz Verdichtung • Keine Leerstände 	
	Nachteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • - 	
22	Zonenunabhängige Erdgeschossnutzung	Die meisten alternativen Nutzungen funktionieren nur mit einer zonenunabhängigen Erdgeschossnutzung. Anpassung der Baureglemente / Zonenvorschriften bezüglich der Erdgeschossnutzung.
	Vorteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Viel schnellere Reaktion auf dem Markt, vor allem bei Bestandesliegenschaften • Keine langwierigen Umzonungsanträge • Weniger Entwicklungsaufwand infolge von Sonderbauvorschriften 	
	Nachteile	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen haben weniger Bestimmungshoheit • Allenfalls Türöffnung für problematische Nutzungen • Gegenseitig störende Nutzungen innerhalb der Quartiere • Mögliche Nachbarschaftsstreitereien 	

23	Abkehr von unterirdischen Pflichtparkplätzen	In den meisten kommunalen Baureglementen sind heute für Gewerbe- und Mehrfamilienhäuser unterirdische Pflichtparkplätze vorgeschrieben. Die Streichung der Regelung würde Einstellhallen in Erdgeschossen ermöglichen.
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kein teurer und risikoreicher Tiefbau notwendig • Die für Wohnzwecke eher unattraktiven Erdgeschosse bzw. tieferen Geschosse können durch Parkings genutzt werden • Gesparte Baukosten könnten in innovative Ausstattungsmerkmale investiert werden, wie zum Beispiel einen Pool auf dem Dach 		
<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • - 		
24	Quersubventionierung der Erdgeschossnutzung zur Positionierung und Vermarktung eines Gebäudes	Durch eine Erdgeschossnutzung, welche einen Mehrwert bietet, werden Büros und vor allem Wohnungen in einem Gebäude für den Endnutzer interessanter. Beispiel Quartiersversorger mit erweiterter Ladenöffnungszeit.
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude bietet mehr, als nur „Wohnräume“ • Identitätsstiftend 		
<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachteile der Preisgestaltung der oberen Geschosse müssen durch den Mehrwert aufgefangen werden 		
25	Mietzinseinnahmepool Erdgeschoss	Um eine Koordination der Erdgeschossnutzungen bei einem grossräumigen Entwicklungsprojekt mit verschiedenen Eigentümern zu erreichen, werden die gesamten Einnahmen in eine gemeinsame Kasse einbezahlt. Diese Einnahmen werden an alle Beteiligten zum gleichen Ansatz analog der jeweiligen Bruttogeschossfläche verteilt.
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Mix aus verschiedenen Nutzungen ergänzt sich und bietet unabhängig von den erzielbaren Einnahmen einen nachhaltigen Mehrwert sowohl für Kunden als auch für die Gewerbetreibenden • Attraktive Mietzinsen für weniger ertragsreiche Anbieter, dadurch grössere Diversifikation • Gerechtere Aufteilung der Erträge und dadurch eine gewisse Nachhaltigkeit 		
<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für Investoren, bei denen die Gewinnmaximierung oberste Priorität hat, ist diese Lösung uninteressant • Komplexes Vertragswerk, da auch Unterhalt und Erneuerung komplexer werden 		
26	Hotelzimmer im Erdgeschoss	Es sollen Hotelzimmer in leerstehenden Schaufenstern eingerichtet werden. Mit nahestehenden Partnerlokalen werden die Mahlzeiten und Freizeitbeschäftigungen geregelt.
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Man befindet sich inmitten der Stadt, im Zentrum • Niedrige Kosten, da nur das Zimmer zur Verfügung gestellt wird, braucht keinen Empfang, kein Frühstück. Zusammenarbeit mit nahestehenden Restaurants, Fitness etc. 		
<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Kunde könnte das Gefühl haben in Schaufenstern ausgestellt zu sein 		

27	Kürzere Intervalle der Zonenplanrevisionen und vereinfachte Anpassungsmöglichkeiten für die Behörden. Erschwernis der Baueinsprache-Möglichkeit	Die Intervalle für die Raum- und Zonenplanrevisionen sollten verkürzt werden (analog Singapur). Es soll eine Möglichkeit geschaffen werden, schneller auf Strukturveränderungen einzugehen. Für die Umsetzung müsste es eine Gesetzesänderung geben, die die Baueinsprache-Möglichkeit erschweren.
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Strukturveränderungen könnte viel schneller reagiert werden, ohne dass die konzeptionelle Raum- und Zonenplanung total über den Haufen geworfen wird • Eine belebende Mischnutzung kann einfacher umgesetzt werden • Bauvorhaben, Erneuerungen und Nutzungsänderungen könnten viel schneller und dadurch preiswerter umgesetzt werden • Einzelne Personen können Bauprojekte und Umzonungen nicht ewig verzögern 		
<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Herausforderung den Überblick über die rechtlichen Grundlagen einer Baute bzw. Nutzung zu behalten, dürfte schwieriger werden 		
28	Nutzung neuer, digitaler Werkzeuge für die Raum- und Zonenplanung	Durch die Digitalisierung gibt es unzählige Möglichkeiten, Karten zu visualisieren und Zukunftsvisionen zu modellieren.
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beispielsweise können veränderte Passantenströme aufgrund von Strassenverlegungen oder neuen Infrastrukturprojekten aufgezeigt werden • Nachfragesituationen durch veränderte Personenaufkommen bei Neuzuzug von Firmen oder Dienstleistern können eins zu eins modelliert werden 		
<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noch sind diese Produkte sehr teuer und nicht für alle zugänglich 		
29	Einsatz und Umsetzung von Märktekonzepten	Keine neuen, grossen Märkte auf der grünen Wiese. Keine grossflächigen Grossverteiler in neuen Überbauungen. Einschränken der grossen Malls auf nicht zentrenrelevante Sortimente ¹
<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinteilige Detailhändler haben auch bei weniger Dichte als in internationalen Grosstädten eine Chance durch die Nachfrage auf Kundenseite • Vielfalt und Belebung nehmen zu, da es sich aufgrund der Nachfrage wieder lohnt 		
<p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schweizer Grossverteiler sind schon ziemlich flächendeckend aufgestellt • Solche Konzepte lassen sich politisch nur sehr schwierig umsetzen 		

Tabelle 1: Ideenkatalog²

¹ Zentrenrelevante Sortiment; alles was ich in einem Einkaufskorb nach Hause tragen kann. Nicht zentrenrelevante Sortimente wären daher beispielsweise Kühlschränke, Möbel usw., alles was grossbündig ist.

² Eigene Darstellung

1.1 Nutzwertanalyse

Nr.	Titel	Auswirkung Leerstände	Rentabilität	Umsetzbarkeit	Akzeptanz	Total Gewicht
1	Oberirdische Einstellhallen	4	4	2	3	3,85
2	Vorfahrtszonen für automatisierte Einstellhallen	3	2	3	2	2,60
3	Veloräume im Erdgeschoss	2	2	4	2	2,10
4	Unterbringung der Haustechnik im Erdgeschoss	2	2	5	3	2,20
5	Vorfahrten / Ladezonen	1	1	3	3	1,20
6	Pick-up-Einrichtungen	4	3	4	4	3,65
7	Begegnungszonen für Hausbewohner 1	3	2	4	4	2,75
8	Begegnungszonen für Hausbewohner 2	3	2	4	3	2,70
9	Aufbrechen von traditionellen Raumkonzepten	4	5	3	3	4,25
10	Kindertagesstätten / Indoorspielplätze	3	4	4	3	3,40
11	Preisgünstiges Wohnen im Erdgeschoss	4	3	2	3	3,50
12	Offene Erdgeschosse	4	2	2	2	3,10
13	Bereitstellen von Flächen für Pop-up-Stores	3	2	4	3	2,70
14	Coworking Spaces	3	4	3	4	3,40
15	Gemeinschaftsräume für Vereine	3	2	3	3	2,65
16	Öffentliche Ateliers für gemeinsames Werken oder Malen	2	2	4	3	2,15
17	Hochparterre für Wohnnutzungen	4	4	3	4	3,95
18	Public Privat Partnership	4	3	2	3	3,50
19	Flexible Grundrisse und anpassungsfähige Versorgungsleitungen	4	3	5	3	3,65
20	Flexiblere Ladenöffnungszeiten	2	2	2	2	2,00
21	Ausnutzungsziffer anstelle von Baumassenziffer oder Bonusflächen	5	5	3	3	4,80
22	Zonunenabhängige Erdgeschossnutzung	5	5	2	2	4,70
23	Abkehr von unterirdischen Pflichtparkplätzen	4	5	2	2	4,15
24	Quersubventionierung	4	2	4	3	3,25
25	Mietzinseinnahmepool	3	4	2	2	3,25
26	Hotelzimmer im Erdgeschoss	4	4	3	3	3,90
27	Kürzere Intervalle der Zonenplanrevision. Erschwernis der Einsprachemöglichkeit	4	4	1	2	3,75
28	Nutzung neuer, digitaler Werkzeuge für die Raum- und Zonenplanung	4	3	3	3	3,55
29	Einsatz und Umsetzung von Märktekonzepten	4	3	2	2	3,45
	Gewichtung	0.55	0.35	0.05	0.05	1.00

Tabelle 2: Nutzwertanalyse³

Auswirkung auf Leerstände:

Auswirkung auf Rentabilität:

Umsetzbarkeit:

Akzeptanz:

1: tief

1: tief

1: schwierig

1: tief

5: hoch

5: hoch

5: einfach

5: hoch

³ Eigene Darstellung