



Wie Gemeinden eine hohe Nutzungsvielfalt fördern können



Ein lebendiges Quartier oder Dorf zeichnet sich dadurch aus, dass Menschen dort wohnen, arbeiten, einkaufen, ihre Freizeit verbringen und sich erholen können. Eine hohe Nutzungsvielfalt steigert nicht nur die Lebensqualität, sondern ermöglicht auch kurze Wege. Insbesondere für ältere Menschen ist eine gute Nahversorgung – also Geschäfte für den täglichen Bedarf in Gehdistanz – von grosser Bedeutung.

Viefältig genutzte Erdgeschosse tragen wesentlich zur Attraktivität von Arealen bei, da sie zwischen Innen- und Aussenraum sowie zwischen privatem und öffentlichem Bereich vermitteln. Gerade an zentralen, stark frequentierten Standorten ist die Erdgeschosszone daher von besonderem öffentlichem Interesse. Neben einer vielfältigen Nutzung ist auch die Aufenthaltsqualität des angrenzenden Aussenraums entscheidend.

Um an zentralen oder stark frequentierten Lagen eine hohe Nutzungsvielfalt zu sichern, sollten sich Gemeinden proaktiv und phasengerecht in Planungsprozesse einbringen. So können sie Spielräume für die Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Investorinnen bzw. Investoren schaffen. Koppelt die öffentliche Hand gezielte Anreize – etwa in Form von Mehrausnutzung – mit klaren Qualitätsvorgaben, kann sie Entwicklungen wirksam steuern.

Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner/Fachpersonen	Planungsbüros, spezialisierte Beratungsfirmen, z.B. für wirtschaftliche Potenzialanalysen, Nutzungskonzepte oder Placemaking, Espace Suisse (Siedlungsberatung, u.a. Angebote wie Stadt-/Ortsanalyse, Nutzungsstrategie oder «Gassen-Club»)
Erforderliche Grundlagen / Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Bewusstsein schaffen auf Seiten der Gemeinde und der Projektentwickelnden: Erdgeschoss als vielschichtige Übergangzone zwischen öffentlichen und privaten Interessen verstehen▪ Politischer Wille, das öffentliche Interesse an einer hohen Nutzungsvielfalt zu vertreten▪ Kooperative Entwicklung bedingt sowohl von der Gemeinde als auch von den Projektentwickelnden die Bereitschaft zur Zusammenarbeit, zur Suche nach Synergien sowie entsprechendes Know-how und ausreichende Ressourcen

Handlungsmöglichkeiten

Planerische Grundlagen schaffen	Früh die richtigen Weichen stellen <ul style="list-style-type: none">▪ Planerische Vorkehrungen treffen, damit vermehrt Gebiete mit Mischnutzung entstehen können (z.B. Wohnanteil < 100%)▪ An Passantenlagen mit Zentrumsfunktion Raum für quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe vorsehen▪ In Neubau- und Transformationsgebieten planerische Voraussetzungen für die Bildung neuer Gebietszentren schaffen▪ An stark befahrenen Achsen Wohnen im Erdgeschoss ausschliessen und stattdessen entweder Hochparterre realisieren oder im Sockelgeschoss Flächen für Velos, Kinderwagen, Gemeinschaftsräume oder gewerbliche Nutzungen vorsehen
Analyse	Potenzial eines Standorts richtig einschätzen <p>Gemeinden sollten die Anziehungskraft einer neuen Entwicklung nicht überschätzen. Die örtliche Marktsituation muss überkommunal betrachtet und analysiert werden.</p> <p>Einbezug der Bevölkerung: Bewohnende und Nutzende kennen ihr Umfeld am besten und helfen durch ihre Beteiligung, Stärken und Schwächen des bestehenden Angebots zu erkennen (siehe <i>Empfehlungsblatt E1</i> sowie <i>Fokusthema F-02</i>).</p>
Strategie/Konzept	Räumliche Gesamtschau <ul style="list-style-type: none">▪ Gebiete definieren (z.B. in räumlichen Leitbildern/Konzepten), die das Potenzial für eine grössere Öffentlichkeit besitzen und sich für publikumsorientierte Nutzungen eignen.▪ Mittels wirtschaftlicher Potenzialanalysen klären, für welche Angebote im Gebiet ein realistisches Nachfragepotenzial besteht, und darauf aufbauend räumliche Vorstellungen erarbeiten sowie den Immobilienentwickelnden frühzeitig kommunizieren. Dies bietet ihnen Orientierung für ihre Planungen und Projekte.▪ Im Entwicklungsgebiet, wenn möglich, Angebote vorsehen, die im Umfeld fehlen. Dies trägt zur Vernetzung mit den umliegenden Gebieten bei und verbessert die Gebietsausstattung.

Kooperative Entwicklung

- Kooperative Entwicklung mittels Ideenkonkurrenz, Studienauftrag etc. initiieren, damit öffentliche und private Absichten frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. So können auch die strategischen Vorüberlegungen der öffentlichen Hand (z.B. Quartierleitbilder) aktiv in private Vorhaben einfließen.
- Unterstützung durch die öffentliche Hand anbieten, wenn private Akteure die Ideen der Gemeinde aufnehmen.

Anreize setzen

- Erwünschte Entwicklungen mit gezielten Anreizen fördern. Mögliche Anreize sind:
 - Mehrausnützungen, die an klare Qualitätsvorgaben geknüpft sind
 - Mit planerischen Vorleistungen privaten Akteuren Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen und sie dazu bewegen, sich in die aufgezeigte Richtung zu engagieren.
 - Zweckgebundener Rahmenkredit: Private mit Planungsleistungen finanziell unterstützen. Option: Werden diese Vorhaben realisiert, müssen die Vorleistungen zurückerstattet werden.

Weitere Optionen

- In temporär freien Räumen Zwischennutzungen ermöglichen. Dies kommt v.a. dem wertschöpfungsschwachen Teil der Kreativwirtschaft zugute und schafft ein positives Image.

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IM BESTAND

- Bestehende Nahversorgungszentren stärken: gut anbinden und erschliessen
- Quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe auf die Gebietszentren konzentrieren und nicht mit zusätzlichen Flächen in Randlagen konkurrenzieren

Potenziale und Herausforderungen**Erfolgsfaktoren**

- Zu ambitionierte Vorstellungen vermeiden: In Entwicklungskonzepten und Zonenplänen sollten sich neue Zentren stärker an der realen Raumnutzung und den effektiven, alltäglichen Frequenzen orientieren. Gut frequentierte Lagen befinden sich in mobilitätsintensiven Zonen.
- Kooperatives Handeln kann unter Umständen wirkungsvoller sein als das Erlassen von zusätzlichen Vorschriften.
- Eine präzise und kontinuierliche Kommunikation der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde schafft Transparenz und eine Basis für gegenseitiges Verständnis.
- Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum sollten sich an den Bedürfnissen und Aktivitäten der Läden, Restaurants und anderen publikumsorientierten Betrieben vor Ort orientieren.
- Synergien mit dem Fussverkehr erkennen und nutzen: Je breiter und abwechslungsreicher das Versorgungsangebot, desto höher ist der Anteil des Fussverkehrs¹. Viel Fussverkehr wiederum ist die Voraussetzung für eine hohe Angebotsvielfalt.
- Genügend Ressourcen zur Verfügung stellen: Die kommunale Verwaltung benötigt zusätzliche zeitliche, personelle und finanzielle Ressourcen, um Prozesse aktiv begleiten zu können.

Risiken und mögliche Schwierigkeiten

- Leerstandsrisiko: Aufgrund des Strukturwandels im Detailhandel (rapide Zunahme des Online-Shoppings) ist es an vielen Orten schwieriger geworden, Erdgeschossflächen zu vermieten. Deshalb sollten planungsrechtliche Vorgaben wie z.B. der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss oder die Auflage, überhohe Räume für das Gewerbe zu bauen, nicht flächendeckend, sondern gezielt eingesetzt werden.
- Spezielle Anforderungen des (produzierenden) Gewerbes hinsichtlich Anlieferung und Emissionen berücksichtigen

¹ Siehe Publikation «Quartiere der kurzen Wege – Eine Standortbestimmung und Wegleitung zur Umsetzung der Nutzungsdurchmischung»

Weiterführende Informationen

Studien und Artikel zum Thema

- RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich (2018): *Lebendige Erdgeschoss – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe*
- Schweizerische Kantonsplanerkonferenz KPK, *Kommission Nutzungsplanung: Quartiere der kurzen Wege – Eine Standortbestimmung und Wegleitung zur Umsetzung der Nutzungsdurchmischung*, metron Raumentwicklung AG, 2025
- Stadtentwicklung Zürich (2015): *Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen – Eine Arbeitshilfe*
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau (2025): *Leitfaden Alltagsgerechte Planung* (Lebendige Quartiere und gute Nahversorgung, S. 7)

Links

- Stadt Zürich, Sammlung von verschiedenen konkreten Studien zum Thema Erdgeschossnutzungen (Potenzialanalysen, Detailhandelsstudien)
www.stadt-zuerich.ch/de/stadtleben/wirtschaft-und-gewerbe/grundlagen-studien-analysen.html#erdgeschossnutzung
- EspaceSuisse, Siedlungsberatung, u.a. Angebote wie Stadt-/Ortsanalyse, Nutzungsstrategie oder «Gassen-Club»
www.espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung
- Placemaking Switzerland, Verein für orts- und community-basierte Nachbarschaftsentwicklung
www.placemaking-switzerland.ch
- SoRa+, Verein für SozialRaumentwicklung
www.soraplus.ch
- Fachstelle altersfreundliche Gemeinde von GERONTOLOGIE CH
www.altersfreundliche-gemeinde.ch
- Schweizer Netzwerk altersfreundlicher Städte
<https://altersfreundlich.net/>
- Plattform LuzernMobil, Musterhandbuch, Checkliste und Monitoring für Mobilitätskonzepte, Good-Practice-Beispiele von Gemeinden im Kanton Luzern
luzernmobil.ch/gemeinden/good-practice
- Zentrum öffentlicher Raum (ZORA)
www.zora-cep.ch

Beispiele

- Renens, VD; *Quartier «Les Entrepôts»: Lagerhallen machen neuem Leben Platz*
Hier präsentiert sich die Agglomeration Lausanne richtig urban: dicht, belebt und vielfältig.
- Langnau am Albis, ZH: *Eine dichte Zentrumsbebauung schafft Raum für einen Dorfplatz*
Beitrag zur Erhöhung der Nutzerdichte sowie zur funktionalen und sozialen Dichte im Dorfzentrum
- Windisch, AG: *Fehlmannmatte – Wohnen und Gewerbe im Zentrum*
Geschäfte, Büros und ein Take-away beleben neben den Wohnungen das Gelände.
- Aarau, AG:
Synthese von Industriegeschichte und neuer Nutzungsvielfalt im Aeschbachquartier
Steigerung der funktionalen Dichte durch Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen
- St. Gallen, SG: *Alterswohnsiedlung Broggepark*
soziale Betriebe im Erdgeschoss tragen zur Belebung bei und bieten einen praktischen Mehrwert für die Bewohnenden

Kontakt

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60
Postfach
8027 Zürich

Tel. 044 283 89 89
E-Mail: info@quartier4all.ch

www.quartier4all.ch

April 2026