



Die Zukunft der Einkaufszentren – Chancen und Herausforderungen für die Raumentwicklung

Isabel Zelger

Leitung: Prof. Dr. Bernd Scholl
Betreuung: Theodora Papamichail
Stellvertretung: Rolf Sonderegger

Masterarbeit
Studiengang Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Juli 2018

Impressum

Autorin: Isabel Zelger
zelgeri@student.ethz.ch
16-947-533

Betreuung: Theodora Papamichail
Stellvertretung: Rolf Sonderegger

Leitung: Prof. Dr. Bernd Scholl
Datum: 2. Juli 2018

Quelle des Titelbildes: Eigene Aufnahmen

DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die massgeblich zur Entstehung dieser Masterarbeit beigetragen haben.

Vielen Dank an Prof. Dr. Bernd Scholl, der im Rahmen seiner Professur für Raumentwicklung Masterarbeiten betreut, und während der Zwischenpräsentationen, aber auch bei bilateralen Gesprächen mit konstruktiven Anregungen die Arbeit unterstützte.

Ein besonderer Dank geht an Theodora Papamichail und an Rolf Sonderegger, die mich mit zahlreichen Inputs, konstruktiven Gesprächen, und den stets richtigen Fragen zum richtigen Zeitpunkt durch die Arbeit begleitet haben.

Ein grosses Dankeschön geht an Daniel Ellenberger, Matthias Senn, Peter Göldi, Patrick Kluser, Peter Kindler und Oliver Hager für die aufschlussreichen Interviews und das Schildern der Ausgangslage in ihren Gemeinden.

Vielen Dank an Philippe Gerber, Daniel Jud und Sabrina Arboit für die Interviews zu den Einkaufszentren und Dieter Zumsteg für das Interview zum Planungsprozess des Einkaufszentrums in Spreitenbach.

Ich danke meinen Geschwistern, Eltern und Freunden, die mich während der Arbeit in jeder Hinsicht unterstützt und inspiriert haben. Ein besonders grosses Dankeschön geht an Alexandra, Elias, Bernhard, Severin und Marion für das Korrekturlesen und für ihre konstruktiven Beiträge zur Arbeit.

Auch die interessanten Debatten mit meinen Mitstudentinnen und Mitstudenten waren ein wertvoller Input für diese Arbeit.

KURZFASSUNG

Die Einkaufszentren entstanden im Zuge der Massenmotorisierung und der modernen Konsumgesellschaft in den 1950er Jahren in den USA. Das erste Einkaufszentrum der Schweiz wurde 1970 in Spreitenbach im Kanton Aargau gebaut. Eine Vielzahl an Einkaufszentren eröffnete in den folgenden Jahrzehnten, sich am entstehenden Nationalstrassennetz orientierend, ihre Tore. Diese Entwicklung hatte eine grosse Auswirkung auf die Siedlungsstruktur und Güterversorgungssituation in der Schweiz. Heute sind die knapp 200 Einkaufszentren von einer massiven Marktveränderung betroffen – ausgelöst durch technologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Umbrüche – und verzeichnen seit einigen Jahren signifikante Umsatzrückgänge. Vor allem der Online-Handel drängt auf den Detailhandelsmarkt. Der Handelstypus Einkaufszentrum verschiebt sich auf der Trendlinienkurve des Detailhandels in Richtung Reife- und Abschwungphase. Hinzu kommen immer kürzere Revitalisierungsphasen: Einkaufszentren müssen sich alle 10 bis 15 Jahre den Marktverhältnissen konzeptionell und architektonisch anpassen.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung der Einkaufszentren aus raumplanerischer Sicht. Es werden vorhandene Handlungsspielräume und Interventionsmöglichkeiten, aber auch Synergieeffekte für Gemeinden in Bezug auf die Weiterentwicklung der Einkaufszentren aufgezeigt. Nicht zuletzt geht es darum, Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Versorgungsstruktur in der Gemeinde und eine nachhaltige Nutzung des Bodens zu schaffen.

Die Untersuchungen im Rahmen dieser Arbeit haben gezeigt, dass die Ausgangslage der Einkaufszentren komplex ist. Zum einen, weil es sich bei der Weiterentwicklung von Einkaufszentren um die Transformation von Bestandsimmobilien handelt. Zum anderen, weil alle untersuchten Einkaufszentren in verkehrsüberlasteten Gebieten liegen und bedeutende Infrastrukturausbauten in unmittelbarer Nähe geplant sind. Es hat sich im Laufe der Arbeit herauskristallisiert, dass die eingesetzten formellen Instrumente für die Weiterentwicklung von Einkaufszentren nicht mehr ausreichend sind. Vor diesem Hintergrund ist ein mehrstufiges informelles-formelles Prozessdesign erarbeitet worden, das durch eine systematische Herangehensweise, unter Einbezug vier verschiedener Ebenen (Region, Gemeinde, Quartier, Parzelle) einen robusten Planungsansatz darstellt. Unter Verwendung dieses kollaborativen, frühzeitig eingesetzten Planungsverfahrens, kann für Gemeinden und Einkaufszentren eine Win-win-Situation geschaffen werden.

Die Arbeit lässt sich in zwei Abschnitte einteilen, einem thematisch-theoretischen und einem räumlich-vertiefenden. Die ersten drei Kapitel beschäftigen sich dem Phänomen Einkaufszentrum und bringen es in Verbindung mit den Grundzügen der Raumentwicklung in der Schweiz. Daraus werden in Kapitel 4 die Faktoren für den räumlichen Konzentrationsentscheid abgeleitet. Kapitel 5 widmet sich fünf Fallbeispielen: In den vier Gemeinden Sursee, Kriens, Oftringen und Haag wird die Ausgangslage der Einkaufszentren mittels Experteninterviews ermittelt, in Spreitenbach wird der Planungsprozess zur Weiterentwicklung des Shoppi Tivoli analysiert. In Kapitel 6 wird aus den Erkenntnissen die Handlungsempfehlung des strategisch einsetzbaren, modularen Prozessdesigns entwickelt, das in einem weiteren Schritt auf eine Gemeinde (Oftringen) konkret angewendet und getestet wird.

INHALTSVERZEICHNIS

Danksagung	I
Kurzfassung	III
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 EINFÜHRUNG	1
1.1 Ausgangslage: Starke Umsatzrückgänge bei Einkaufszentren	2
1.2 Problemstellung: Sind Einkaufszentren ein Auslaufmodell?	3
1.3 Relevanz: Das Dreieck Planung, Einkaufszentren und Bevölkerung	3
1.4 Planungstheoretischer Hintergrund	5
1.5 Aufbau der Arbeit	5
2 THEMATISCHE ÜBERSICHT	7
2.1 Das Einkaufszentrum: Ein Überblick	8
2.2 Geschichtlicher Abriss	11
2.3 Harte Kritik an Einkaufszentren	15
2.4 Zahlen und Fakten heute	18
2.5 Gründe für den Umsatzrückgang	20
2.6 Reaktion der Einkaufszentren: Strategien für die Zukunftsfähigkeit	22
2.7 Weitere relevante Trends für Einkaufszentren	25
2.8 Umnutzungsmöglichkeiten von Einkaufszentren	25
2.9 Zwischenfazit und das Dreieck 2.0	28
3 EINBETTUNG IN DIE RAUMPLANUNG	31
3.1 Die Bevölkerung in der Schweiz wächst – vor allem in städtischen Gebieten	32
3.2 Das Ziel der nachhaltigen Raumentwicklung	32
3.3 Das Wachstum in die Zentren lenken	33
3.4 Das Dreieck 3.0	33
4 KONZENTRATIONSENTSCHEID	35
5 FALLBEISPIELE	39
5.1 Methodik	40
5.2 Ausgangslage – Sursee	44

5.3	Ausgangslage – Kriens	46
5.4	Ausgangslage – Oftringen	48
5.1	Ausgangslage – Haag (Sennwald)	50
5.6	Fazit Ausgangslage: Lagebeurteilung	52
5.7	Ausgangslage und Prozessanalyse – Spreitenbach	53
5.8	Fazit Ausgangslage und Prozessanalyse Spreitenbach: Lagebeurteilung	55
6 HANDLUNGSEMPFEHLUNG: PROZESSDESIGN		58
6.1	Zusammenführen der Erkenntnisse	59
6.2	Das Prozessdesign im Detail	63
6.3	Anwendung des Prozessdesigns auf die Gemeinde Oftringen	66
7 SYNTHESE		75
7.1	Zentrale Erkenntnisse	76
7.2	Lösungsansätze und Empfehlungen	80
7.3	Kritische Würdigung der Methodik	80
7.4	Ausblick	81
LITERATURVERZEICHNIS		83
APPENDIX		93
Appendix A	Produktivitätsvergleich	94
Appendix B	Datenübersicht	95
Appendix C	Abschätzungen	100
Appendix D	Instrumente	103