

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione dei territori

# Stadtanalyse/ Ortsanalyse

Siedlungsberatung

Aussensicht und Empfehlungen  
für einen lebendigen Ortskern

# Stadtanalyse/ Ortsanalyse



Stadt- und Ortskerne stehen vor grossen Herausforderungen. Der Strukturwandel im Detailhandel und der latente Verlust an Identifikation im Zentrum beschäftigen Behörden, Gewerbetreibende und Hauseigentümerinnen und -eigentümer gleichermaßen. Die Stadtanalyse/Ortsanalyse zeigt auf, wie sich Zentren als lebenswerte Räume erhalten und weiterentwickeln lassen.

---

## Kosten und Dauer

Die Stadtanalyse/Ortsanalyse kostet für Mitglieder pauschal CHF 9800.– und dauert rund zwei Monate.

## Ihre Fragestellungen

Die Stadtanalyse/Ortsanalyse klärt folgende Fragen:

- Wo steht die Stadt/der Ort punkto Strukturwandel?
- Welche Veränderungen sind bereits erfolgt, welche stehen noch bevor?
- Was geschieht mit dem Detailhandel?
- Wo lässt sich das Wohnen fördern? Mit welchen Mitteln?
- Wie kann der öffentliche Raum sinnvoll weiterentwickelt werden?

## Unser Angebot

Die Expertinnen und Experten von EspaceSuisse beraten jeden Ort individuell.

Die Leistungen umfassen:

- Gespräch mit der Gemeindeexekutive vor Ort
- Begehung im Ort, begleitet von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde
- Bericht mit Analyse und konkreten, ortsspezifischen Empfehlungen
- Präsentation und Diskussion der Ergebnisse vor der Gemeindeexekutive
- Zusatzaufträge: Unterstützung in der Kommunikation und/oder öffentliche Präsentation und Diskussion der Ergebnisse vor der Gemeindeversammlung oder vor anderen Anspruchsgruppen; Möglichkeit, den Prozess mit dem Beratungsangebot Nutzungsstrategie fortzuführen.

## Ihr Mehrwert

- Die Stadtanalyse/Ortsanalyse ist eine Aussensicht und basiert auf dem breiten Vergleichswissen und langjähriger Erfahrung der Expertinnen und Experten.
- Der kompakte Bericht von rund 15 Seiten umfasst die Themen Wohnen, Geschäftsnutzung, öffentlicher Raum und Verkehr.
- Die Stadtanalyse/Ortsanalyse zeigt der Politik, Verwaltung und Privaten konkrete Handlungsansätze auf.

# Übersicht zur Siedlungsberatung



→ Mehr erfahren: [www.espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung](http://www.espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung)

## EspaceSuisse – der Schweizer Verband für Raumplanung

EspaceSuisse ist der nationale Verband und das Kompetenzzentrum für Raumplanung in der Schweiz. Der Verband informiert, berät und unterstützt Kantone, Städte, Gemeinden sowie Unternehmen und Kanzleien in Planungs-, Bau- und Rechtsfragen. Zudem erbringt er Dienstleistungen im Bereich Weiterbildung und Vernetzung. EspaceSuisse wurde 1943 als Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN gegründet, ist rechtlich als Verein organisiert und finanziert sich über Mitgliederbeiträge und Dienstleistungen.



Mit dem «Impuls Innenentwicklung» unterstützt EspaceSuisse die Gemeinden seit 2016 bei der Siedlungsentwicklung nach innen, wie es das revidierte Raumplanungsgesetz erfordert.

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Bern +41 31 380 76 76 [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch) [www.espacesuisse.ch](http://www.espacesuisse.ch)

# Ein erfrischender Impuls für Weinfelden

Weinfelden schien lange Zeit zwischen Dorf und Stadt zu verharren. Der Strukturwandel im Detailhandel hatte die Thurgauer Gemeinde längst eingeholt und lähmte die weitere Entwicklung im Ortskern. Die Stadtanalyse/ Ortsanalyse von EspaceSuisse bot frische Sichtweisen und legte die Basis für eine neue Diskussion zwischen den Akteuren.



Als sich die beiden Experten von EspaceSuisse 2014 an die Arbeit machten, zeigte sich schnell: Weinfelden hat ein Zentrumsproblem. Zwar bot das Weinbaudorf mit über 10000 Einwohnerinnen und Einwohnern nach wie vor ein vielseitiges Angebot an Läden und Dienstleistungen, doch der Ortskern war stark unter Druck geraten.

## Parallelstrukturen im Zentrum

In Weinfelden überlagern sich drei historisch gewachsene Zentren: der alte Ortskern, die Bahnhofstrasse aus den 1870er-Jahren sowie die Einkaufszentren am Marktplatz aus den 1970/80er-Jahren mit ihren überdachten Passagen. Der alte Ortskern hatte den Strukturwandel bereits hinter sich, in den neueren Zentren aber war die Krise deutlich spürbar: Die Kundschaft blieb zunehmend aus. Denn um die Jahrtausendwende hatten moderne Einkaufszentren am Ortsrand zusätzliche Konkurrenz gebracht. Diese Parallelstrukturen hatten zudem dazu geführt, dass kein eigentliches Zentrum

mehr auszumachen war. Die Einkaufspassagen zum Beispiel waren gut gemeint, passten aber trotzdem nicht zu Weinfelden.

## Verkehr als Pièce de résistance

Wie so oft entzündete sich ein Konflikt beim Thema Verkehr. Zur Lösung der Probleme im Ortszentrum standen sich unterschiedliche Rezepte gegenüber: den Verkehr beruhigen oder begrenzen, Parkplätze erhalten oder erweitern. Das politische Ringen hatte zu einer Verhärtung der Fronten geführt. Die Experten von EspaceSuisse zeigten in der Folge auf, dass die Verkehrsfrage eigentlich zweitrangig war – lösbar erst, wenn sich die verschiedenen Akteure auf Strategien für die einzelnen Strassenabschnitte einigten. Erst danach konnte es Sinn machen, den einen Bereich zu beruhigen und einen anderen für Parkplätze offen zu halten, um das Zentrum als Ganzes klarer zu positionieren. Diese Einsicht trug massgebend dazu bei, dass eine neue Diskussion unter den Beteiligten in Gang kam – fernab der klassischen ideologischen Gegensätze.





### Unparteiische Aussensicht

Die Bereiche Verkehr und öffentlicher Raum waren ein wichtiger Bestandteil der Analyse. Weitere Empfehlungen erarbeitete das Experten-Duo zur Laden- und Wohnnutzung, zum Ortskern und zu Weinfelden als regionales Zentrum.

## «Die Stadtanalyse hat neue Impulse und eine Entspannung der Diskussion um die Zukunft unseres Zentrums gebracht.»

Max Vögeli, Stadtpräsident von Weinfelden



Die Stadtanalyse/Ortsanalyse brachte eine Entspannung in die verfahrenere Situation vor Ort. Die Akteure erkannten, dass Weinfelden mit diesen Problemen nicht allein ist. Nicht nur das: Es zeigte sich, dass Weinfelden auch vieles richtig gemacht hatte. Die Einschätzungen und Empfehlungen der



Experten waren dank der unparteiischen Aussensicht ehrlich, wenn auch zuweilen schmerzhaft.

Die Umsetzung der Erkenntnisse braucht Zeit. Weinfelden entschied sich 2015, die anstehenden Aufgaben mit einer Nutzungsstrategie anzugehen. Inzwischen ist diese abgeschlossen, und verschiedene Massnahmen sind umgesetzt – mit dem «Wyfelder Fritig» zum Beispiel ein geselliger, monatlicher Abendanlass. Die Aufwertung von Aussenräumen ist eine der Massnahmen, die noch in Arbeit sind. Die Gemeinde hat eigens einen Koordinator beauftragt, der sich im Teilpensum um Vernetzung, Koordination und Motivation kümmert. Der Erfolg ist spürbar, auch wenn noch nicht alle Probleme gelöst sind. In Weinfelden herrscht

heute wieder ein Klima der Zuversicht und Investitionssicherheit.

- 1 Weinfelden ist geprägt von sich überlagernden Bauimpulsen im Zentrum. Dies führte aufgrund der abnehmenden Detailhandelsnutzung zur grundsätzlichen Frage, wo in Zukunft noch Zentrum sein würde.
- 2 Der historische Ortskern hat seinen Strukturwandel bereits hinter sich – und zeigt sich heute als gemütliche Nische.
- 3 Die Entwicklung von Einkaufsstrukturen am Ortsrand stellt eine Konkurrenz für Weinfelden dar. Zudem liegt Konstanz sehr nahe.
- 4 Die Einkaufsstrukturen aus den 1970/80er-Jahren stellen eine wichtige Basis im Ortskern dar. Sie sind aber in die Jahre gekommen und müssen ihren Platz im Einkaufsgefüge wieder finden. Fotos 1–4: Paul Dominik Hasler