



EspaceSuisse

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

Inforaum

Magazin für Raumentwicklung

März 1/2023

**Verdichtung: Lärmschutz an der Quelle als Rezept
Wachstum: Bevölkerungsszenarien unter der Lupe
densipedia.ch: Wakkerpreisgemeinde Lichtensteig SG
Z. B. Richterswil ZH: Aufwertung des Ortszentrums**

Zum Beispiel

Richterswil ZH: inoffizielles Regionalzentrum

Paul Dominik Hasler

Experte Siedlungsberatung von EspaceSuisse

Die Gemeinde Richterswil spielt die «zweite Geige» am dicht besiedelten Zürichsee. Andere Gemeinden und Städte sind wichtiger. Und doch ist es dem Dorf gelungen, seinen traditionellen Charme zu halten und sich über mehrere Etappen in ein neues Gewand zu kleiden. Mit dem Abschluss der neuen Gestaltung des Ortskerns im Herbst 2022 bietet sich nun die Gelegenheit, den mehrjährigen Prozess und seine Etappen genauer anzusehen.



Die Schiffstation von Richterswil ZH offenbart einen Blick in die östlichen Voralpen; unmittelbar im Rücken befinden sich die Eisenbahnlinie und die Hauptstrasse. Foto: Paul Hasler



Während heute die Seestrasse und die Eisenbahn die Logik der Orte am Zürichsee vorgeben, war es über Jahrhunderte der See selber, der Verkehrsfläche und Bezugsraum war. Waren- und Personenströme suchten die Wasserfläche zur Fortbewegung. Der Landweg war beschwerlich und wurde auf ein Minimum reduziert. Damit kam Richterswil zur Rolle als Umschlagplatz in Richtung Innerschweiz und Einsiedeln, dem bedeutenden Wallfahrtsort.

Hafenort an der Pilgeroute

Noch heute erkennt man die stattliche Häuserzeile in Seenähe, welche früher Ankunftsort der Reisenden und oft auch deren Nachtlager war. Erst später wurde hier der See aufgeschüttet und 1875 eine Eisenbahnlinie gebaut. Damit verlor Richterswil den direkten Bezug zum identitätsstiftenden See. Noch schlimmer: 1985 wurde die neue Kantonsstrasse gebaut. Dreissig Häuser mussten ihr weichen. Sie entlastete die Dorfstrasse, schnitt das Dorf aber noch stärker vom See ab.

Aufbruch mit «R.E.D.»

Die Dorfstrasse mit dem historischen Dorfkern war bis Herbst 2022 Gegenstand eines langen Prozesses. Ziel war eine Aufwertung trotz oder ohne Verkehr. Der Ortskern wurde immer auch als Durchfahrt der lokalen Bevölkerung genutzt, die

Humor half, die üblichen Zwiste zu umschiffen.

engen Verhältnisse mussten für Parkplätze und gelegentlich auch für den Schwerverkehr genügen. Für das Verweilen und Geniessen war wenig Raum und Stimmung zu finden, obwohl man bereits eine erste Aufwertung hinter sich hatte. Kaum vorstellbar, dass diese enge Passage bis 1985 den gesamten Verkehr von Zürich Richtung Chur aufnehmen musste.

Im Jahr 2013 beauftragte die Gemeinde EspaceSuisse beziehungsweise deren Expertinnen und Experten (damals noch unter dem Markenzeichen Netzwerk Altstadt). Man wollte die Gesamtsituation ansehen und einen Prozess anschieben, welcher zu einer Aufwertung des Dorfkerns führen sollte. Auch der Titel dieses Anliegens stand bald fest: Revitalisierung Dorfkern, abgekürzt «R.E.D.», in Anlehnung an einen damals aktuellen Hollywoodstreifen, in welchem sich eine alte Garde von Haudegen gegen das Böse durchsetzt. Der anklingende

Richterswil ZH

Richterswil ist eine Gemeinde im Bezirk Horgen mit ca. 14'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, davon ca. 11'000 in Richterswil und ca. 3000 in Samstagern. Richterswil grenzt an den steuergünstigen Kanton Schwyz. Von dort zieht es auch viel Kundschaft in den Dorfkern von Richterswil. Der Nachbarort Wädenswil mit seinen fast 25'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist bedeutender und hat regionale Zentrumsfunktionen (Schulen, Einkauf). Viele Kundinnen und Kunden kommen aber nach Richterswil, weil sie hier einen gemütlichen Ortskern und ein überschaubares Ladenangebot finden.



Dorfstrasse (gelb) und Poststrasse (türkis) führen durch den historischen Dorfkern von Richterswil ZH. Quelle: Swisstopo





Der aufgewertete Aussenraum im Dorfzentrum dient heute als Begegnungszone mit einem Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer.
Foto: Paul Hasler

Humor prägte denn auch den Prozess, der mit einer wiederkehrenden Frische die üblichen Zwiste zu umschiffen half. Gemeinsam mit einem aktiven Gewerbe, engagierten Bürgerinnen und Bürgern sowie einer kompetenten Verwaltung wurde auf der Basis der Stadtanalyse die Nutzungsstrategie erarbeitet.

Stadtanalyse als Weckruf

Die Aussensicht der Stadtanalyse lieferte zuerst eine fruchtbare Basis, auch wenn sie gewisse Haltungen der Gemeinde infrage stellte – so zum Beispiel den neuen Standort der Gemeindeverwaltung, die ins Gewerbegebiet umziehen wollte. Diese Freiheit der externen Berater zeigte, dass kein Gefälligkeitsgutachten in Auftrag gegeben wurde, sondern eine Diskussion erwünscht war. Und diese kam dann auch.

Die Nutzungsstrategie befasste sich stark mit der Frage, was dieser Ortskern in Zukunft leisten sollte, und was dazu an Vorkehrungen nötig sein würde. Denn eines war klar: Richterswil war neben dem grösseren Wädenswil ZH und dem gewerblich aktiveren Pfäffikon SZ als Regionalzentrum keines-

falls gesetzt. Viel eher musste man sich die Frage stellen, ob es in Zukunft diese drei Standorte in unmittelbarer Nähe geben kann. Selbst der kantonale Richtplan führt Richterswil nicht als Regionalzentrum, trotz seiner beachtlichen Grösse.

Richterswiler Qualitäten

Im Kern stand die Überzeugung, dass es nicht die Grösse ausmacht, sondern die Stimmung, verbunden mit einem aktiven und gut aufgestellten Gewerbe. Gerade der Detailhandel war trotz erkennbarer Lücken im Ladenangebot aktiv und entschlossen. Edward van Egmond, Vertreter der Fachgeschäfte Richterswil, war gemeinsam mit seinen Kolleginnen und Kollegen überzeugt, dass Richterswil dann bestehen könne, wenn es einen Schritt hin zu einem stimmungsvollen Dorfkern vollziehen kann, inklusive Verkehrsberuhigung und neuer Flächen-nutzung im Aussenbereich. Im Unterschied zu Wädenswil und Pfäffikon wollte man mit Charme, dörflichem Idyll und guter Erreichbarkeit punkten.

Themen Verkehr und Migros

Wie fast immer war das Thema Verkehr Dreh- und Angelpunkt der Diskussion. Von einer teilweisen Fussgängerzone bis zur Beibehaltung der Tempo-50-Zone stand alles im Raum. Die Nutzungsstrategie half bei der Klärung. Die Workshops mit den Ladenbetreibenden und den Hauseigentümern zeigten deren Hoffnungen und Ängste, liessen aber auch Spielräume für Lösungen erkennen. Wiederkehrende Beratungen in der breit abgestützten Begleitgruppe halfen, einen möglichen Kompromiss zu erkennen. Dabei stand nicht die Verkehrslösung im Fokus, sondern die Stimmung, die fortan im Ortskern anzutreffen sein sollte. Die technische Diskussion zu Verkehrsregime und Gestaltung baute auf die Empfehlungen der Nutzungsstrategie auf.

Nutzungsstrategie

Die Nutzungsstrategie baut auf die Stadtanalyse/Ortsanalyse auf und ist eines der Werkzeuge für die Siedlungsberatung von EspaceSuisse. Die Angebote dienen als Impulsgeber, die dann oft von privaten Planungsbüros weiterentwickelt bzw. umgesetzt werden. Mehr zur Siedlungsberatung von EspaceSuisse und zu dem vom Bund finanzierten Impuls Innenentwicklung finden Sie auf unserer Website.

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Beratung > Siedlungsberatung

Ein zweites Thema war die Migros, welche wie Coop an einer guten Lage im Ortskern zu finden ist und eine wichtige Rolle spielt für Richterswil als Regionalzentrum. Im Gegensatz zu Coop aber hielt die Migros Ausschau nach mehr Fläche, da sie am bisherigen Standort an ihre Grenzen stiess. Dieses An-

Im Fokus stand die Stimmung im Ortskern, nicht die Lösung für den Verkehr.

sinnen führte zur dringenden Empfehlung an die Gemeinde, gemeinsam mit der Migros nach Perspektiven im Ortskern zu suchen. Anders gesagt: Sollte die Migros einen neuen Standort ausserhalb des Ortskerns finden, wäre der Schaden für den Einkaufsstandort Richterswil erheblich.



Coop und Migros befinden sich beide an guter Lage im Ortskern.
Foto: Paul Hasler

Diplomatie und Direktive

Dass der Umgang mit den Grossverteilern und Detailhandelsketten nicht einfach ist, haben bereits viele Gemeinde erfahren müssen. Zwar sind Coop und Migros dem Ortskern nicht abgeneigt, sie sind aber auch interessiert an Standorten an Strassenlagen, die ihren Anliegen – vorhandene Parkplätze, Raum für die Anlieferung und Expansion – mehr entgegenkommen. Dabei ist eine aktive Haltung der Gemeinde gefragt, sei es, um konkrete Angebote zur Expansion im Ortskern anzudenken, sei es, um Ansiedelungen im Gewerbegebiet einen Riegel zu schieben.

Richterswil hat beides gemacht. Im Anschluss an die Nutzungsstrategie hat man zusammen mit der Migros eine Tour d'Horizon zum heute existierenden Standort gemacht. Dabei war die Gemeinde bereit, das Nutzungsmass und die Grenzabstände im weitestgehenden Umfang anzupassen, um einen Neubau mit allenfalls kombinierter Nutzung (grössere Migros, Alterswohnen, öffentliches Parkhaus) zu ermöglichen. Auch die Nachbarn wurden an diesen offenen Runden eingeladen, um Potenziale auf den angrenzenden Parzellen ausloten zu können.

Diese gemeinsamen Ausblicke führten allerdings zu keinen konkreten Ergebnissen. Gleichzeitig kam der Gemeinde zu Ohr, dass sich die Migros oder branchennahe Kräfte für das Gewerbegebiet nahe der Autobahnausfahrt interessierten. Die Signale waren klar genug, um die Gemeinde 2020 dazu zu bewegen, über alle in Frage kommenden Gebiete je eine Planungszone zu erlassen und so eine Entwicklung zu blockieren. In der nachfolgenden Überarbeitung des Zonenplanes wurde eine Nutzung durch den Detailhandel ausgeschlossen, sodass heute diese «Gefahr» gebannt ist. Inzwischen hat sich die Migros zum Standort im Ortskern bekannt und will dort weiter investieren.



Der Richterswiler Zonenplan verbietet im Gewerbegebiet bei der Autobahn eine Nutzung durch den Detailhandel. Dies verunmöglicht einen allfälligen Auszug der Migros aus dem Zentrum an diese periphere Lage. Quelle: Swisstopo



Oben: Das Fusswegnetz im Ortskern lädt zum Entdecken des historischen Richterswil ein.
Alle Fotos: Paul Hasler

Links: Informationsanlass über die Neugestaltung des Zentrums von Richterswil: Die Aufmerksamkeit der beiden jungen Besucherinnen liegt gerade weniger beim Holzmodell vor der Nase.

Unten: Die Eicheninseln sind zwar massiv, aber trotzdem verschiebbar, um Feste im Dorfkern feiern zu können.



Richterswil heute

Besucht man heute die Gemeinde am Zürichsee, begegnet man einer Ortskerngestaltung nach neuestem Zuschnitt. Sofort fällt auf, dass hier die Logik des Dorfes mit Bedacht weiterentwickelt und in den Strassenraum hineingetragen wurde. Mit anderen Worten: Die ehemalige Strassenlinie wurde dem Aussenraum untergeordnet, der sich offen und von Fassade zu Fassade zwischen den Häuserzeilen hindurchschlängelt. Ausgeführt als Begegnungszone mit Gegenverkehr erlaubt diese Gesamtgestaltung ein Nebeneinander von Fussgängerinnen und Fussgängern, rollendem Verkehr, Aussenbewirtschaftung und Plätzen zum Verweilen. Auch die Parkplätze (Blaue Zone) sind erhalten geblieben und finden Platz neben den Geschäften. Die Abkehr von der Strassenlogik wurde mit einer Belagsgestaltung unterstrichen, welche den Asphalt optisch unterbricht und rhythmisiert. Erst wenn man von einem erhöhten Punkt auf den Dorfkern blickt, ist zu erkennen, dass es konzentrische Kreise mit einem Mittelpunkt am Dorfplatz sind, die hier den Raum aufspannen.

Michael Zwiker, Leiter der Bauverwaltung von Richterswil, und Hansjörg Germann, zuständiger Gemeinderat (Exekutive), sind zufrieden mit dem Resultat. «Es ist ein pragmatischer Ansatz, der uns maximale Freiheiten lässt», wie es Germann formuliert. Ebenso zufrieden sind die Bewohnerinnen und Bewohner. Die alten Konflikte um Verkehrsführung und -beschränkung sind verflogen. Die umgesetzte Lösung weist ein Minimum an Signalen und Regeln auf. Auf die Einbahnlösung, die für einen Teil des Strassendreiecks im Zentrum zur Diskussion stand, wurde verzichtet. Die flächige Begegnungszone hat zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung und einer leichten Verkehrsabnahme geführt.

Die Möblierung, bestehend aus massiven Eicheninseln als Pflanzkübel oder Sitznische, ist einfach und verschiebbar. Dies erlaubt die Nutzung des Dorfkerns für Veranstaltungen. Nur der neue Dorfbrunnen bleibt unverrückbar und zeugt vom Wasserlauf, der unter der Strasse seinen Weg zum See sucht.

Auch Edward van Egmond von der Detaillistenvereinigung ist überzeugt, den richtigen Schritt für Richterswil gemacht zu haben. Zwar brauchte es einiges an Ausdauer, gerade auch zum Schluss mit der Bauphase, doch das Ergebnis ist stimmig: «Das Resultat lässt Richterswil, viel mehr als früher, als ein einheitliches Open-air-Einkaufszentrum erscheinen.» Die neue Breite der Strassen ohne Trottoire wirke viel grosszügiger und moderner. Er ist überzeugt, dass der Wille der Gemeinde zur Aufwertung bei den Läden einiges in Bewegung gesetzt hat. «Zwei neue Ladenbesitzerinnen sagten mir, dass der neue Dorfkern zum Entscheid beigetragen habe, sich in Richterswil selbstständig zu machen.» Umgekehrt konnte die Schliessung des langjährigen Haushaltswarenladens aber nicht verhindert werden.

Für ihn ist nun die Bühne geschaffen, auf der man die Themen Einkauf, Gastronomie, Begegnung oder Feierlichkeiten inszenieren kann. Dabei denkt er an wöchentliche Apéros am Freitagnachmittag oder an Modeschauen auf der Gasse.

«Der Wille der Gemeinde zur Aufwertung hat bei den Läden einiges in Bewegung gesetzt.»

Edward van Egmond, Fachgeschäfte Richterswil

Die überzeugende Gestaltung war nur möglich, indem die Privaten die Idee der neuen Strassenbeläge, die bis zu den Hausfassaden reichen, mittrugen. Dafür hat die Gemeinde alle Planungs- und Projektkosten übernommen. Die Eigentümer mussten nur den Belagseinbau pro Quadratmeter berappen. Es haben alle mitgemacht, sodass heute das Gefühl eines «Wohnzimmers» aufkommt: Es reicht bis zu den Häusern und sorgt dort mit Nischen, Sitzecken und grünen Akzenten für viel Lebensqualität.

Weitere Herausforderungen

Der neu gestaltete Ortskern darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass Richterswil noch andere Themen birgt. Zum einen ist es die leidige Trennung vom See durch die Bahngleise und die Kantonsstrasse. Hier sind die Schritte derzeit klein. Zumindest konnte das Durchfahrtstempo von 60 auf 50 Stundenkilometer zurückgestuft werden. Eine weitere Fussgängerquerung auf der befahrenen und teilweise schlecht einsehbaren Hauptachse bleibt aber Streitpunkt zwischen der Gemeinde und dem Kanton. Bis heute muss man den Bahnhof durch eine Unterführung aufsuchen. Eine Querung à niveau ist nicht erlaubt. Umgekehrt hat man den Vorplatz des historisch bedeutenden Stationsgebäudes aufgewertet und um einen Bushof erweitert. Von hier aus werden der Ortsteil Samstagen und die nähere Umgebung angefahren.

Ein nach wie vor unterschätztes Schmuckstück ist das Fusswegnetz im Ortskern von Richterswil. Entlang der engen Wege hat das ursprüngliche Dorfgeflecht überlebt und zeigt das Ineinandergreifen von Vorgärten, Gehwegen und halbprivaten Nischen. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, die Nutzenden und Eigentümer im Zentrum vermehrt auf dieses Kapital hinzuweisen. Sie will zudem darauf hinwirken, dass dieser spezielle Teil des Ortskerns nicht noch stärker durch Parkplätze und Versiegelungen entwertet wird. Gerade den externen Besucherinnen und Besuchern fällt auf, dass hier eine traditionelle Verdichtungskultur sichtbar ist, die als Beispiel für künftige Bauungen dienen könnte.

Im Interview

Claudio Fetz: «Die «Kleinen» brauchen uns, und wir profitieren von den «Kleinen»»



Claudio Fetz ist Leiter Expansion/Entwicklung bei der Genossenschaft Migros Zürich. Sein Team entwickelt neue Ladenstandorte und kümmert sich um die dazu nötigen Immobilien.

Herr Fetz, Sie sind oft unterwegs in Ortskernen und kennen die Situation. Wie beurteilen Sie den Standort Richterswil?

Richterswil ist eine Filiale, die sehr gut läuft. Der Wunsch, mehr Fläche zu haben, besteht seit Jahren.

Warum mehr Fläche?

Die Mehrfläche kann ein Angebot breiter und attraktiver machen. Aufgrund unserer Zahlen erkennen wir, ob die Nachfrage dafür gegeben ist. In Richterswil wäre dies der Fall.

Welche Art von Verbreiterung des Angebots muss man sich vorstellen?

Wir haben heute rund 900 Quadratmeter Verkaufsfläche. Unser Wunsch wären etwa 1300 Quadratmeter. Damit liessen sich unter anderem Segmente wie Bio- oder Regionalprodukte besser abbilden. Grundsätzlich könnte man so vermehrt auf die Konsumbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner von Richterswil und der Umgebung eingehen.

Nun ist das bisher nicht möglich gewesen in Richterswil. Mit welchen Folgen?

Die Vielfalt des Angebotes ist immer verbunden mit dem Filialentscheid der Kundin oder des Kunden. Konkret heisst das, wir «verlieren» Kunden aus Richterswil an umliegende Filialen, verbunden mit längeren Fahrwegen. Das müsste nicht sein.

Welche Filialen ziehen denn Kunden aus Richterswil ab?

Unsere Analysetools zeigen dies recht klar. Es ist vor allem der Standort Wädenswil, der gerne aufgesucht wird. Mit seinen rund 3000 Quadratmetern ist dieser eine grosse Filiale mit einem breiten Angebot.

Ist das kleine Format nicht auch attraktiv? Man findet alles, muss nicht weit gehen, hat einen Parkplatz in der Nähe ...

Ja, dem ist so. Richterswil hat sicherlich viele Sympathien aufgrund der Kompaktheit und der einfachen Zufahrt. Die Filiale bietet ein eigenes Parkhaus unter dem Laden.

Das alles würde Sie aber nicht daran hindern, das Konzept am heutigen Standort neu zu denken und allenfalls baulich anzupassen. Es fanden ja Gespräche mit der Gemeinde und Privaten statt.

Ja, diese Gespräche gab es, brachten aber bislang keine Lösung zutage. Es sind beengte Verhältnisse im Ortskern. Eine Expansion bringt uns an die Grundstücksgrenze und darüber hinaus. Wir sind aber nicht sicher, ob es wirklich unmöglich ist. Von unserer Seite sind wir sehr flexibel, auch für neuartige Lösungen.

Welche Flexibilität meinen Sie?

Die Migros kann in sehr unterschiedliche Kooperationsformen einsteigen: Miete, Kauf, gemeinsame Entwicklung. Auch die Kombination von Wohnen, Parkierung und Detailhandel ist für uns denkbar. Wir wären gar bereit, das Erdgeschoss dem lokalen Gewerbe zu überlassen und das Untergeschoss für den Supermarkt zu nehmen, wenn das Gesamtpaket stimmt.

«Die Migros kann in sehr unterschiedliche Kooperationsformen einsteigen.»

Wann stimmt denn das Gesamtpaket?

Es ist bekannt, dass die heutigen Regionalzentren von der Grösse Richterswils nur noch mit der Kombination aus Grossverteiler und lokalem Gewerbe funktionieren. Die «Kleinen» brauchen uns, und wir profitieren von den «Kleinen». Sogar die Kombi Coop-Migros ist für uns in der Regel win-win. Man darf das nicht unterschätzen. Es braucht diese Gesamtsicht.

Was bedeutet das für die Gemeinden?

Wir denken, dass ein frühzeitiger Einbezug in die Zentrumskonzeption für alle ein Gewinn ist. Wir kennen unsere Kunden und ihr Verhalten. Hat man uns am Tisch, bringen wir ein, was wir an Know-how haben. Die Gemeinde kann daraus nehmen, was sie mit ihrer Zentrumsstrategie vereinbar findet, oder kann daraus Wettbewerbsbedingungen für die Architekten und Stadtentwickler formulieren.

«Die heutigen Regionalzentren funktionieren nur noch in Kombination von Grossverteilern und lokalem Gewerbe.»

Wie gehen Sie mit dem Thema Auto-Erreichbarkeit um?

Wir geben zu, dass für uns die Auto-Erreichbarkeit wichtig ist. Es ist ein grosses Bedürfnis der Kundinnen und Kunden, die wöchentlichen Grosseinkäufe mit dem Auto zu machen. Ist dies im Ortskern möglich, sind wir lieber dort. So gesehen sind wir in Richterswil am richtigen Ort.

Zusammen mit Coop bilden sie die Basis des kommerziellen Richterswil. Viele kleinere Anbieter hängen von Ihnen ab. Anerkennen Sie diese Verantwortung?

Unsere Rolle als «Zentrum» nehmen wir sehr gerne wahr, auch im sozialen Sinn. Das ist eine Form von Verantwortung.

Die Migros als Dorfplatz?

Ja und nein. Wir sind kein öffentlicher Raum. Aber wir bringen die Frequenzen. Also ist die Kombination aus Detailhandel, Begegnungsraum und Gastronomie immer ein Schlüssel zu einem lebendigen Zentrum.

Und der Auszug der Migros in die Peripherie ein Verlust?

Ja. Das ist so. Der Verlust der Erreichbarkeit zu Fuss ist immer negativ. Aber nicht immer hat es Raum für eine Filiale im Ortskern. Wir sprechen über grosse räumliche Gebilde. Das ist nicht immer möglich.

«Der Verlust der Erreichbarkeit zu Fuss ist immer negativ.»

Welche Empfehlung haben Sie hierzu?

Gemeinden und Grossverteiler müssen vorausdenken. Wir können uns nicht einfach auf dem Liegenschaftsmarkt eindenken mit Flächen wie ein Coiffeur oder ein Käseladen. Unsere Ansprüche sprengen oft die Möglichkeiten der gewachsenen Strukturen. Möchte die Gemeinde den grossflächigen Detailhandel im Zentrum haben – und das sind nicht nur wir –, muss sie sich Gedanken machen, wo dies möglich ist. Das ist keine triviale Aufgabe. Oft muss dies über eine vorausschauende Raum- und Liegenschaftspolitik geschehen.



Die Migros mittendrin: Als Regionalzentrum profitiert Richterswil von der grossen Detailhändlerin im Ortskern. Gleichzeitig ist die «falsche» Orientierung des Gebäudes schon lange ein Thema. Auch das wollten die Migros und die Gemeinde bei einem Neubau anpacken. Foto: Paul Hasler

«Unsere Ansprüche sprengen oft die Möglichkeiten der gewachsenen Strukturen.»

In Siebnen, knapp 20 Kilometer von Richterswil, hat es ja nicht geklappt. Die Filiale steht heute in Reichenburg am Autobahnzubringer. Keine gute Lösung, oder?

Die Filiale in Reichenburg kommt bei den Kunden sehr gut an. Eine Ergänzung des Angebots in Siebnen wäre für die Migros immer noch denkbar, sogar erstrebenswert. In Siebnen ist jedoch auch heute noch keine Fläche entwicklungsreif. Aber wir sind seit Jahren im Gespräch mit der Gemeinde.

Ist der Zug für Siebnen nicht abgefahren? Die Filiale Reichenburg ist nur 5 Kilometer entfernt.

Nein. Unsere Daten zeigen, dass wir in Siebnen eine Filiale betreiben könnten, die funktioniert.

Damit zurück zu Ihrer Rolle. Was können Sie der Gemeinde anbieten?

Wir sind offen für viele Wege. Wichtig scheint uns ein Zusammenlegen der Wünsche und Rahmenbedingungen. Je offener man die Fragen formuliert, umso eher kommt man zu überzeugenden Lösungen.

Also zum Beispiel zu einer Lösung mit Dorfplatz?

Ja, auch das. Wir sind derzeit in einer Gemeinde am rechten Zürichseeufer in einem Prozess, der genau diese Offenheit hat. Auch in Richterswil sind wir offen für neue Sichtweisen. Wir könnten uns gar einen Flächenabtausch vorstellen. Die Gemeinde sucht eine neue räumliche Verwaltungslösung. Dazu könnten wir uns vorstellen, unseren heutigen Standort herzugeben für eine neue Nutzung, wenn wir im Gegenzug etwas Gleichwertiges erhalten würden. Auch eine gemeinsame Entwicklung wäre denkbar.

Gibt es nicht auch neue, kleinere Formate, die bei der Migros in Entwicklung sind?

Ja und nein. Der Supermarkt ist nach wie vor das Mass der Dinge. Man kann ihn nicht ersetzen. Aber es gibt neue Lösungen für ländliche und urbane Räume.

Das tönt etwas widersprüchlich.

Nicht unbedingt. Wir nehmen wahr, dass die Nachfrage nach kleineren Geschäften, wie wir sie mit den VOI-Partnerläden anbieten, immer noch gross ist. Zudem startet die Migros Versuche mit kompakten 24h-Shops. Sie sind von Montag bis Sonntag rund um die Uhr offen und bieten ein Sortiment von immerhin 800 Produkten. Das ist zum einen für Stadtquartiere interessant, andererseits für kleine Gemeinden, die keine Grundversorgung vor Ort mehr haben. Erste Versuche sind vielversprechend. In Deutschland haben sich ähnliche Ansätze auch schon bewährt.

Richterswil ist aber kein Kandidat für einen solchen 24h-Shop?

Nein, Richterswil ist ein Kandidat für eine grössere Filiale ...

Interview:

Paul Dominik Hasler, Experte Siedlungsberatung EspaceSuisse