

# Neuer Wein für alte Städte

**Ladensterben** In Ostschweizer Ladenlokalen breitet sich Leere aus: Die Verkaufsfläche, die auf neue Mieter wartet, hat sich in der Ostschweiz in drei Jahren verdoppelt. Wie sie wieder gefüllt werden kann, fragen sich nicht mehr nur die Vermieter.

Kaspar Enz  
kaspar.enz@ostschweiz-am-sonntag.ch

Schaufenster sollten die Waren präsentieren, die es dahinter zu kaufen gibt. Doch die fehlen in vielen Ostschweizer Schaufenstern. Stattdessen preisen sie den Laden selbst an. «Zu vermieten», verkünden die Tafeln immer öfter. Wie weit das Lädelerben vorangeschritten ist, zeigen nun Zahlen des Beratungsunternehmens Wüest Partner: In 13 Ostschweizer Städten suchen knapp 30 000 Quadratmeter Verkaufsflächen neue Mieter. Das sind mehr als doppelt so viele wie Anfang 2014.

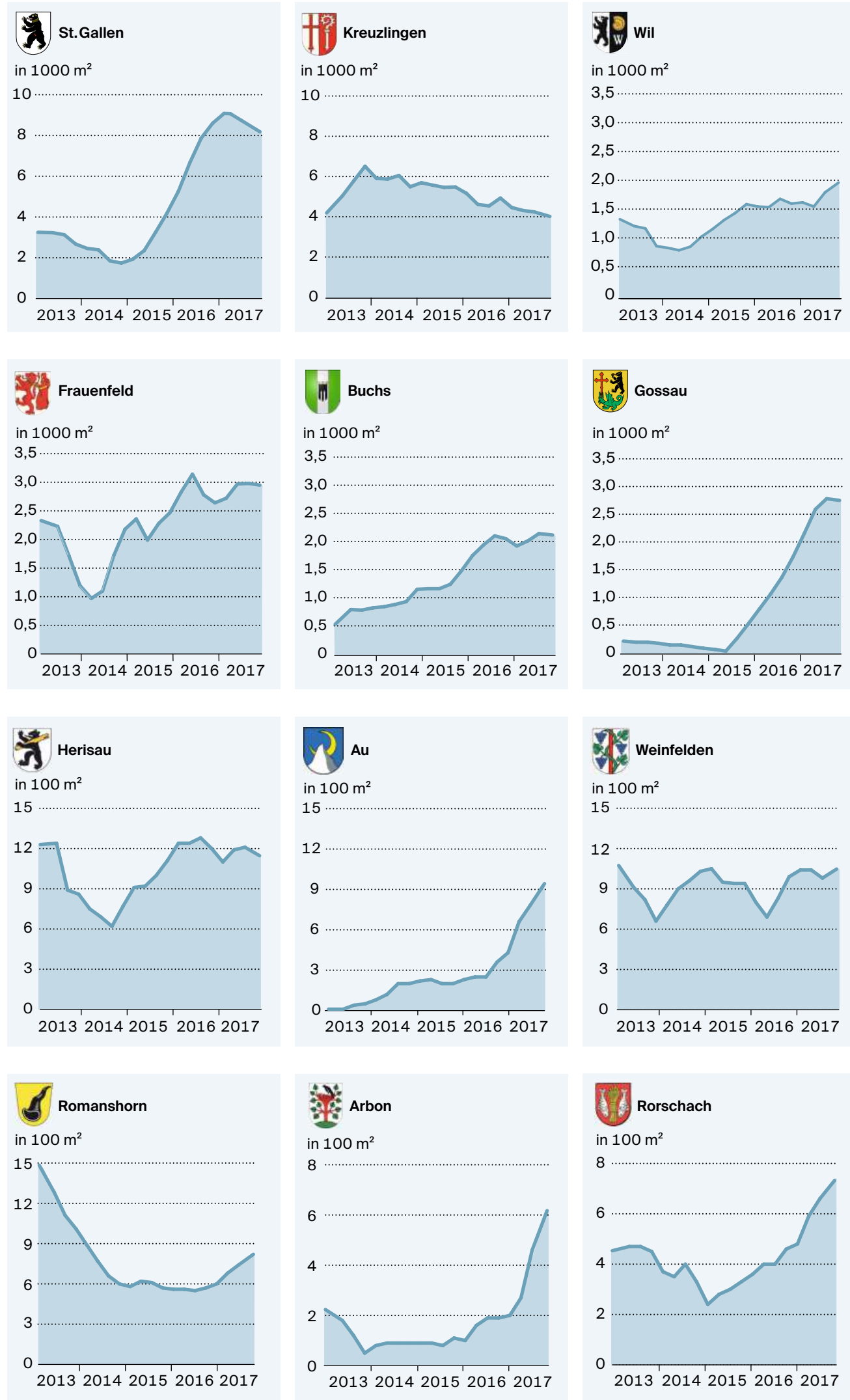
Damals hatten die angebotenen Verkaufsflächen einen Tiefpunkt erreicht. Doch bald gab die Nationalbank mit der Aufhebung der Euro-Untergrenze dem Einkaufstourismus neuen Schub. Aber es war nicht der einzige Schock, den die Detaillisten zu verkraften hatten. «Der Onlinehandel erreichte vor drei bis vier Jahren ein Ausmass, das die Detailhändler spüren», sagt Robert Weinert, Director bei Wüest Partner. Und der Handel im Netz wächst rasant weiter. Gleichzeitig kamen weiterhin neue Verkaufsflächen auf den Markt. «Es wurde viel gebaut, und oft waren auch Ladenflächen im Erdgeschoss vorgesehen.»

Kein Wunder rätseln Detaillisten und Politiker von Frauenfeld bis St. Gallen und von Kreuzlingen bis Wil, wie die Innenstädte wieder zu beleben wären. Patentrezepte fehlen noch. Die Stadt St. Gallen sucht seit Sommer 2016 nach Rezepten. Auch in der St. Galler Altstadt haben die Frequenzen abgenommen, sagt Standortfördererin Isabel Schorer. Die Attraktivität müsse steigen, die Leute sollen wieder gerne durch die Gassen flanieren. «Zukunft St. Galler Innenstadt» heisst der Prozess, der in der Stadt 2016 begann. Detaillisten, Eigentümer und andere Interessierte nahmen an Foren teil und legten Ziele fest. Arbeitsgruppen bearbeiten zehn Massnahmenfelder. «Es stimmt, der Fussgänger in der Innenstadt merkt heute noch nicht viel davon», sagt Schorer. Trotzdem ortet sie positive Entwicklungen. «Es hat neue Läden gegeben, an manchen Orten sind Zwischennutzungen entstanden.» Eine kleine Massnahme ist hier auch schon umgesetzt: Vermieter, die ihre Verkaufsflächen für Zwischennutzungen zur Verfügung stellen wollen, können diese auf der Webseite der Stadt publizieren. Zur Zeit sind es zwei. An Zwischennutzungen müssen sich die Eigentümer wohl erst gewöhnen. «Bis anhin waren sie eher langfristige Mietverträge gewohnt. Die Fragen, wie man mit kurzfristigen Mieten umgeht oder wie hoch der Mietpreis sein soll, sind für viele neu.»

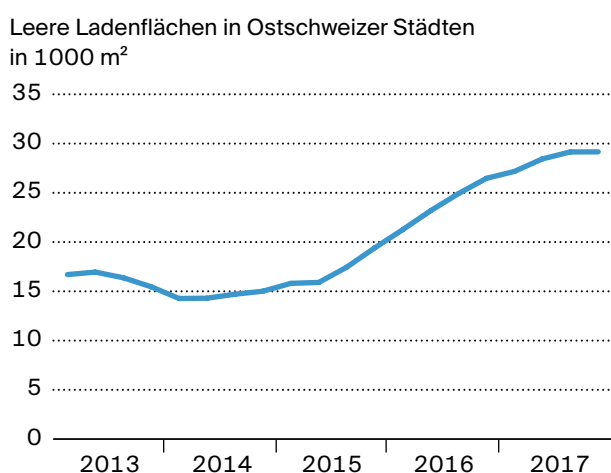
## Läden für zwischendurch

Im «Pilgerhof» an der St. Galler Neugasse gingen in den letzten Monaten Zwischennutzer ein und aus. Der Pop-up-Store, der temporäre Laden Klang und Kleid schliesst in einigen Tagen, daneben ist immer noch ein Shop für Vintage-Kinderartikel. «Vor allem im Dezember lief es gut», sagt Pino Stinelli von Klang und Kleid. «Wir würden es sicher wieder machen, wenn sich etwas Gutes ergibt.» Zwischennutzungen locken Neugierige in die Gasse. «Und sie lenken auch Aufmerksamkeit auf die Liegenschaft», ist Stinelli überzeugt. Die Flächen, die hier in den letzten Monaten zwischengenutzt wurden, bekommen bald neue Mieter. Und Interessenten, die für kurze Zeit Läden führen wollen, gäbe es durchaus. «Verschiedene Onlineshops haben schon Interesse bekundet. Sie sehen das als einen Weg, um bekannt zu werden», sagt Stinelli. Aber es muss auch einiges stimmen, damit Pop-up-Stores die Gassen beleben. Etwas mehr Entgegenkommen seitens der Behörden

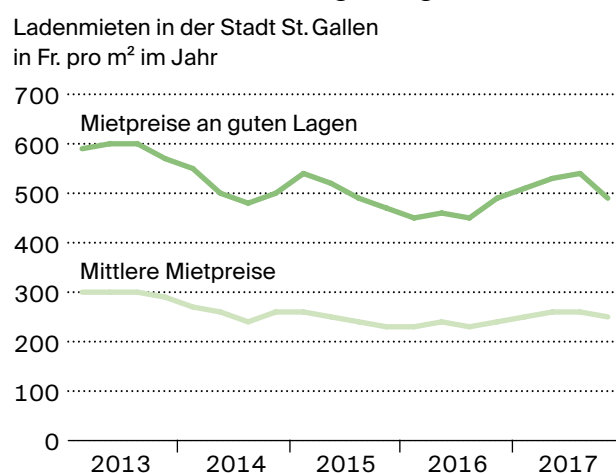
## Angebotene Ladenflächen in Ostschweizer Städten



## Schaufenster sucht Mieter



## St. Galler Läden werden günstiger



Quelle: Wüest Partner/Grafik: jb/jbr

könne helfen, glaubt er, gerade wenn ein Café zum Konzept gehört. Und mit den Mieten, die in guten Lagen verlangt werden, lohne sich kaum eine Zwischennutzung. «Da kommen die Vermieter einem auch entgegen.» Aber auch für langfristige Mieter müssten die Preise sinken. Diese fielen in den letzten fünf Jahren um fast 20 Prozent. Nicht genug, meint Stinelli. «Es müssten 30 Prozent sein.»

Gerade die Grundeigentümer müssen im Strukturwandel wohl umdenken. «Eine attraktive Innenstadt braucht einen gesunden Mix verschiedener Angebote», sagt Robert Weinert. Im Einkaufszentrum sorgen die Betreiber für die Mischung, für Aktionen und Atmosphäre. Aber «die verschiedenen Eigentümer haben eigene Interessen». Zusammenarbeit und Koordination wäre gefragt. Das könnte der «City Manager» vorantreiben, den die Stadt St. Gallen einführen will. «Es braucht eine gewisse Sensibilisierung, dass es eine gute Durchmischung braucht», sagt Isabel Schorer. Und für das «Netzwerk Altstadt» ist klar: Vielerorts müssen sich die Eigentümer von der Vorstellung verabschieden, dass im Erdgeschoss das Geld verdient wird.

## Der Wandel ist nichts Neues

Das ist andernorts schon geschehen. «Diese Idee hat bei uns niemand mehr», sagt Simon Lumpert. Früher war die Altstadt das Zentrum von Handel und Handwerk. «Doch mit der Eisenbahn verlagerte es sich in Richtung Bahnhof.» Ladenketten und Grossverteiler haben sich zwischen Bahnhof und Altstadt eingequartiert. Die scheint dafür fast etwas verschlafen. Stadt Läden sind in vielen Erdgeschoss Büros oder gar Wohnungen. Es sind eher günstige Flächen. «So hat es Platz für Nischen», sagt Lumpert. «Auch für Läden, bei denen es mehr um Leidenschaft geht als ums Geschäft.» Aber ganz einschlagen soll das Quartier nicht. Lumpert übernahm 2015 das Präsidium der Altstadtvereinigung, als sich diese fast aufgelöst hatte. Das neue Team will die Altstadt am Leben halten. Mit Events zum Beispiel. «Altstadt Plus» heisst eine Reihe. Die Titel heissen «Buch und Brot», mit Lesung in der Bäckerei, oder «Tai Chi und Tee». «Die Anlässe sind beliebt.» Sie bringen Leute in die Altstadt, machen Läden bekannt. Weitere Veranstaltungen sind in Planung. «Aber wir wollen keine Festhütte hier», sagt Lumpert. Denn die Altstadtvereinigung ist nicht nur ein Detaillistenverein. «Auch die Anwohner und Eigentümer sind vertreten, wir müssen alle Interessen unter einen Hut bringen.» Die Altstadt ist auch eine «coole Wohnlage», sagt Lumpert, gerade weil sie ruhig ist.

Das Beispiel Wil zeigt: Der Strukturwandel, der dieser Tage die Ladenflächen leert, ist nicht der erste. Vor dem Internet haben Industrialisierung, Bahn oder Auto bereits die Innenstädte und ihre Funktion verändert, zeigt eine Publikation des «Netzwerks Altstadt», einer Dienstleistung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, auf. Auch viele Ostschweizer Städte suchten beim Netzwerk schon Rat. Was aus den Innenstädten in Zukunft wird, sei noch offen: Sie könne eine romantische Wohnlage sein, ein Ort für Begegnung und Kultur oder ein Arbeitsort. Und «mancherorts kann sich der Detailhandel halten», sagt «Netzwerk Altstadt»-Mitarbeiter Rémy Rieder. «Wenn man etwas dafür tut.»

Was tun? Auch Pino Stinelli sucht in einer Arbeitsgruppe des Projekts «Zukunft St. Galler Innenstadt» nach Antworten. Dass die Stadt etwas tue, sei gut. Aber er ist auch ungeduldig. «Seit Sommer 2016 dauert das schon, passiert ist leider noch zu wenig.» Man soll nicht nur auf die Stadt warten. «Wenn ihr eine Idee habt, macht es einfach.»