



# Stadtanalyse Spiez

November 2015



Erstellt im Auftrag von:

Gemeinde Spiez  
Gemeinderat  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez  
[www.spiez.ch](http://www.spiez.ch)

Netzwerk Altstadt  
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern  
[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)  
034 423 43 20

Autoren:  
Paul Dominik Hasler  
Sebastian Bellwald  
Martin Eggenberger  
Anna Borer

Bern, November 2015



# Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Spiez dienen. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild von der Situation des Ortskerns bieten.

Die Stadtanalyse bietet fünf Betrachtungswinkel:

- Region und Gemeinde
- Ortskern und Siedlungskontext
- Wohnnutzung
- Ladennutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes und Verkehr

## Strukturwandel

Mitverursacher der Fragestellung zum Entwicklungspotenzial des Ortskerns ist der Strukturwandel. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen. Folgen sind ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.



Der Strukturwandel ist auch in Spiez spürbar. Klassische Läden wurden ersetzt durch Dienstleistungen wie hier an der See-Strasse.

Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte, später die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente in der Raumplanung dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderungen sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung. Konkrete und ortsspezifische Empfehlungen sind Inhalt der vorliegenden Stadtanalyse.

# Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Stadt und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf den Strukturwandel:

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genüsselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter und zum Fachmarkt.
- Der Internethandel wird langsam aber sicher zu einem wichtigen Faktor. Damit entsteht eine weitere Konkurrenz zum bestehenden Detailhandel in den Ortszentren.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen nimmt auch der Verkehr zu, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche oder stadtnahe Strukturen deutlicher zu als auf städtische.

Sihl-City Zürich, Westside Bern und andere Einkaufslandschaften weisen den Weg. Der Einkauf geht mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Stadtzentrum wird imitiert.



- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten von Massenproduktion und globaler Angleichung von Shoppingmeilen erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs-, Verweil- und Wohnstandort mit individuellen Angeboten. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

# Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen und Büros sind willkommene Mieter, aber nicht prägend im Spannungsfeld Altstadt.

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren:

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus der Altstadt	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfelder	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Reduktion der Aufenthaltsqualität

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen. Dabei ist das Infragestellen bestehender Bilder wichtig. Man hat oft klare Vorstellungen, was in eine Altstadt gehört und was nicht. Der heute stattfindende Strukturwandel wird häufig als Niedergang der Altstadt wahrgenommen. Dabei wird ausser Acht gelassen, dass der Detailhandel nicht immer Bestandteil der Altstadt war, sondern bis vor 150 Jahren Ställe und Werkstätten die Erdgeschossflächen dominierten. Auch das Altstadt-Wohnen war nicht immer hoch angesehen. Schlechte hygienische Zustände und enge Raumverhältnisse waren charakteristisch für Altstadtgebiete.

Wir müssen aufpassen, unsere Altstädte nicht zu romantisieren und zu musealisieren. Der Wandel ist auch heute, in Zeiten der Denkmalpflege und des Schutzes ein Element, mit dem wir aktiv umgehen müssen.

# Spiez und Region

Spiez fungiert mit knapp 13'000 Einwohnern (von denen etwas mehr als die Hälfte in Spiez selber wohnen) als Scharnier zwischen Stadt und Land. Mit dem BLS-Bahnhof und den Autobahnan-schlüssen verfügt es über eine sehr gute Erreichbarkeit. Die Stadt Spiez, in der Selbstwahrnehmung ein Dorf, liegt am Eingang der Täler der Simme und der Kander. Es liegt in unmittelbarer Nähe zu Thun, welches als Zentrum wesentlich stärker wahrgenommen wird als Spiez.

Mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Strasse, Bahn, Auto-bahn) hat sich die Rolle von Spiez als Zentrum zusehends ver-schlechtert. Thun als wesentlich grösserer Ort ist immer näher gerückt, sodass heute eine Autofahrt aus den Tälern nach Thun kaum mehr länger dauert als nach Spiez. Mit dem Bau der peri-pher gelegenen Einkaufszentren am Südrand von Thun wurde zu-dem eine Möglichkeit geschaffen, sich komfortabel einzudecken, ohne die Ortszentren aufzusuchen. Kombiniert mit dem ländlich pragmatischen Kaufverhalten in dieser Region sieht sich Spiez als Regionalzentrum in Frage gestellt.

## *Empfehlungen Spiez und Region*

- Spiez muss sich mit einer schwindenden Regionalzen-trumsfunktion abfinden. Dies wird vor allem im Bereich des Detailhandels und in einem gewissen Umfang auch bei den Dienstleistungen zu spüren sein. Im Gegenzug ist eine Spie-zialisierung gefragt: Was sind die spezifischen Stärken von Spiez? Daraus kann eine Profilierung in der Region, auch gegenüber Thun, abgeleitet und aufgebaut werden.
- Es wäre sinnvoll, wenn Spiez eine regelmässige Einschät-zung seiner Lage in der Region, insbesondere bezüglich des Verhältnisses zu Thun, vornehmen würde. Die Nähe zur Stadt zwingt den Ort immer mehr in eine Rolle des abhän-gigen Subzentrums oder gar Vorortes, auch wenn das kul-turell nicht der Fall sein muss.
- Eine Positionierung als "Zentrum des Oberlandes" ist ange-sichts der Nähe und Dominanz von Thun wenig realistisch. Spiez muss sich aber ein klares Profil in der Region schaffen. Dabei ist es nicht das städtisch-urbane, was Spiez auszeich-net, sondern die Beschaulichkeit und die ausserordentliche Lage. Mögliche Ansätze könnten eine Positionierung im Gesundheitsbereich und Alterswohnen sein. Aber auch Landschaft, Tourismus und Kultur bieten grosses Potenzial für eine einzigartige Positionierung. Die Schaffung/Förde-rung von Alleinstellungsmerkmalen (unique selling pro-positions) kann zur besseren Wahrnehmbarkeit von Spiez beitragen.

## Ortskern & Siedlungskontext

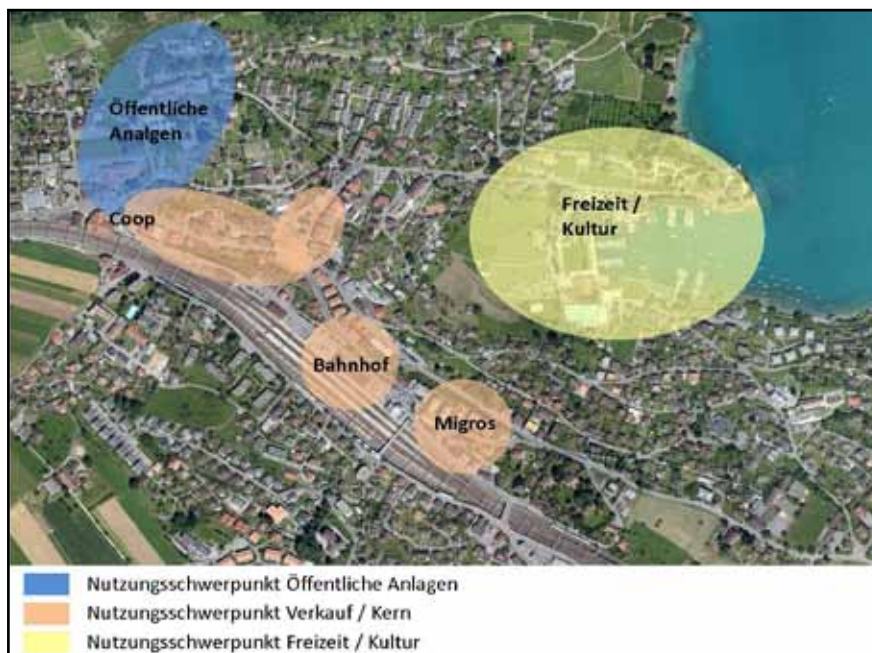
Als „Städtchen“ gilt in Spiez bis heute noch das Schloss mit um-liegenden Gebäuden. Das eigentliche Dorf hat sich aber entlang der Seestrasse, im Abschnitt unterhalb des Kronenplatzes entwi-kelt. Dieser Abschnitt bildet auch heute noch den am dichtes-ten bebauten Teil der Ortschaft, erfüllt aber mit zunehmendem

Strukturwandel und geringer Aufenthaltsqualität (u.a. starke Verkehrsorientierung des Strassenraums) kaum noch Zentrumsfunktionen.

Hingegen haben sich in Spiez verschiedene Nutzungsschwerpunkte innerhalb eines grösseren Kerngebietes entwickelt:

- Nutzungsschwerpunkt öffentliche Anlagen: Gemeindeverwaltung / Schule / Bibliothek / Kirche
- Nutzungsschwerpunkt Verkauf/Kern: Bahnhof, Migros, Coop, Oberlandstrasse, etwas schwächer mit Seestrasse
- Nutzungsschwerpunkt Freizeit und Kultur: Schloss, Hafen, Restaurants, Sport

Die Nutzungsschwerpunkte liegen zum Teil weit auseinander und können sich (noch) nicht befruchten. Analog fehlt ein zentraler Platz als Ort der Begegnung oder für wichtige „Spiezer“ Anlässe.



Die Zentrumsfragmente liegen zum Teil weit auseinander und können sich (noch) nicht befruchten. Ein Zentrum ist gestalterisch nicht erkennbar, es existiert beispielsweise kein einheitlicher Strassenbelag, welcher das Zentrum kenntlich machen würde.

Die Oberlandstrasse hat sich als Hauptachse entlang des rollenden Verkehrs gebildet. Tragend ist sie zwischen Kronenplatz und Lötschbergplatz, die Nutzungen in diesem Bereich machen eine gewisse Zentrumsfunktion spürbar. Die Seestrasse bildet die touristische Verbindung zwischen See und Bahnhof, kann diese Standortgunst allerdings kaum nutzen. Einkaufsmöglichkeiten verschwinden, es existieren kaum Angebote für Touristen, zum Teil sind Fassaden und ehemalige Schaufenster abweisend gestaltet. Die vielen in Reihe parkierten Fahrzeuge verhindern die Sicht auf die Schaufenster der gegenüberliegenden Strassenseite, sie engen auch den Flanierraum übermässig ein.

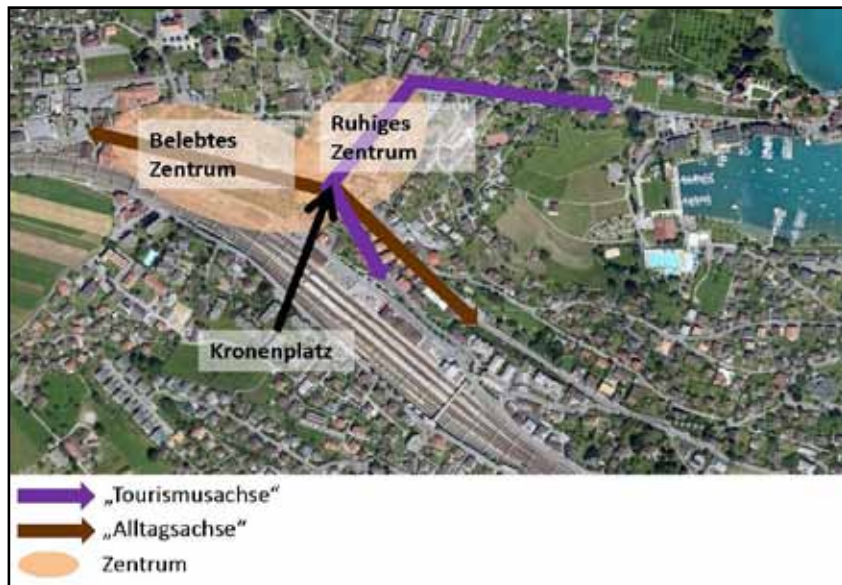
Generell spürt man in Spiez den "ländlichen Pragmatismus". Die Dinge mussten nützlich sein. Dies hat dazu geführt, dass der Ortskern deutliche Gebrauchsspuren hat, die zu wenig aufgewogen werden von repräsentativen Ambitionen. Einiges wirkt schäbig oder heruntergekommen. Es fehlt der "städtische Anspruch", etwas darzustellen. Dies ist im restlichen Ortsgebiet teilweise anders, indem hier stolze Bauten und sehr stimmungsvolle Ausserräume das "andere" Spiez zeigen. Im Ortskern ist dies nicht zu spüren.



### Empfehlungen Ortskern

- Die Oberlandstrasse bildet die wichtigste "Alltagsachse" für die Spiezer und Spiezerinnen, hier geht man einkaufen. Zwischen Kronenplatz und Lötschbergplatz weist sie bereits heute Zentrumsfunktionen auf. Dieser Abschnitt ist als wichtigste Zentrumsachse in Nutzung und Gestaltung zu stärken. Er bildet das belebte Zentrum von Spiez. Alle anderen Bereiche müssen sich dieser Achse unterordnen und sollten mit Vorsicht entwickelt werden.
- Die Seestrasse als "Tourismusachse" ist bereits ein deutliches Opfer des Strukturwandels geworden. Einkaufsmöglichkeiten hierher zurück zu bringen könnte die übrigen Bereiche (insbesondere die Oberlandstrasse) schwächen. Trotzdem ist es wichtig, diesen zentralen Teil von Spiez aufzuwerten. Die Seestrasse hätte das Potenzial, den ruhigen Teil des Zentrums darzustellen. Als der Teil der Zentrumsachsen, der deutlich weniger befahren ist, böte er sich an für raumgreifendere Nutzungen, die auch auf der Strasse stattfinden könnten. Denkbar sind auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Restaurants könnten hier deutlich mehr hinausstuhlen. Damit wären sie für Passanten besser erkennbar. Die Strasse würde damit zu einem beliebten Treffpunkt, wo auch grössere Anlässe und Märkte Platz fänden. Ein solcher Raum wäre auch touristisch interessanter.

Die Oberlandstrasse bildet die Alltagsachse von Spiez, Touristen bewegen sich zwischen See und Bahnhof. Auf diesen Achsen liegen die zentralen Bereiche von Spiez, mit dem Kronenplatz als eigentlichem Zentrumsplatz. Dies gilt es zu stärken.



- Auf dem Kronenplatz kreuzen sich "Alltagsachse" (Oberlandstrasse) und "Tourismusachse" (Seestrasse). Damit besitzt Spiez eigentlich einen zentralen Platz. Die einfache Gestaltung des Kreisels macht ihn begehbar und den Platz spürbar. Leider fällt der „Marktplatz“ deutlich von der Strasse ab und „versteckt“ sich hinter den Stufen. Mit einigen Massnahmen können Aufenthaltsqualität und Raumgefühl auf dem Kronenplatz verbessert werden. Der Hang zwischen Postgebäude und Kronenplatz kann beispielsweise überbaut werden, mit einer Baute, welche den Platz definiert und dem Raum eine öffentlichkeitswirksame Nutzung gibt. Denkbar wäre auch eine Vertikalerschliessung ab dem Bahnhofplatz, welche diesen mit dem Zentrum direkt verbindet.
- Insgesamt besitzt das Zentrum von Spiez bisher eine recht intakte Baustruktur. Die Bauten integrieren sich recht gut,



worauf auch bei zukünftigen Bauprojekten geachtet werden sollte. Die farbliche Integration einiger Neubauten könnte noch verbessert werden.



Der Kronenplatz als zentraler Platz in Spiez. Mit einer Bebauung am Hang kann der Platz gefasst und mit Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Die freie Parzelle bietet ebenfalls Platz für eine sichtbare, direkte Verbindung von Bahnhof und Kronenplatz.

## Wohnnutzung

Die Lage von Spiez am Ufer des Thunersees, eingebettet in Rebberge, mit Sicht auf Schloss und Bucht, ist äusserst reizvoll, aber nicht überbeuert. Der Mittelstand kann sich hier eine exklusive Wohnlage leisten, was die Gemeinde als Wohnort beliebt macht. Hinzu kommt, dass sich Spiez wie ein Dorf anfühlt und eine gute Infrastruktur besitzt. Die gute verkehrliche Anbindung und die gute Ausstattung mit öffentlichen Grünräumen machen Spiez für Pendler wie auch Familien attraktiv. Leerstände sind selten. Abweichungen davon gibt es an Verkehrsachsen, insbesondere an Lagen ohne Seesicht und mit schlechter Besonnung. Kommen weitere Nachteile wie fehlender Aussenraum und Strassenlärm dazu, kann es für einzelne Liegenschaften schwierig werden, was die punktuellen Vernachlässigungen erklären dürfte.

### *Empfehlungen Wohnnutzung*

- Als Wohnort hat Spiez unter anderem aufgrund seiner Lage grosse Standortvorteile. Dies kann als Besonderheit von Spiez vermarktet werden. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass Spiez, mit der guten verkehrlichen Anbindung, nicht zu einem reinen Pendlerwohnort und damit zu einer „Schlafstadt“ wird. Das Wohnangebot sollte sich mit Arbeits-, Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten die Waage halten.
- Neubauten sollten sich je nach Lage an bestimmte Zielgruppen richten. Für den Ortskern muss auf einen Ausgleich der Vor- und Nachteile pro Liegenschaft geachtet werden. Die lärmbelastete Seite sollte aufgewogen werden mit einer attraktiven Rückseite. Das ist seeseitig möglich, hangseitig weniger gut.

- Entlang der Seestrasse und der Oberlandstrasse sollten die einzelnen Liegenschaften auf ihre Wohnattraktivität hin geprüft werden. Bei Problemliegenschaften ist das Gespräch mit der Eigentümerschaft zu suchen, um ihr beratend zur Seite zu stehen. Siehe dazu auch das Werkzeug "Haus-Analyse" des Netzwerks Altstadt.
- Die Mischung von Wohnen in den Obergeschossen und Arbeiten/Verkauf in den Erdgeschossen an der Oberlandstrasse ist stimmig und braucht keine Veränderung. Die Wohnqualität sollte aber aufgewertet werden mittels Reduktion des Lärms, mehr Sicherheit für Fussgänger, mehr Grünraum bei den Häusern und attraktiven Aussenräumen. Damit steigt die Rentabilität der Objekte und indirket auch deren Unterhalt.
- Die Hauseigentümer und -eigentümerinnen im Ortskern sollten über die Problematik des Strukturwandels aufgeklärt werden. Es ist ihnen aufzuzeigen, wie mit vermehrten Leerständen und nachlassenden Mieterträgen im Erdgeschoss umgegangen werden kann. Dabei spielt die Aufwertung des Wohnens (im Zentrumsbereich über den Geschäften) eine zentrale Rolle.

Spiez bietet unvergleichliche Wohnlagen in verschiedenen Preisklassen. Die öffentliche Infrastruktur ist gut und zieht neue Einwohner an. Dies kann als Besonderheit von Spiez vermarktet werden.



## Ladennutzung

Spiez profitiert von mehreren Quellen, was Kundenverkehr und Gäste angeht:

- Als Regionalzentrum bietet es ein gutes Angebot an Waren und Dienstleistungen.
- Als Wohnort kann es auf eine hohe Standortqualität bauen.
- Als Verkehrsknoten kann es gewisse Frequenzen aus Zwischenhalten und Umsteigebeziehungen generieren.
- Als Tourismusort zwischen See und Bergen kann es Feriengäste und Erholungssuchende anziehen.

Das Einkaufsangebot ist seit Jahren am Abnehmen. Dabei sinkt vor allem die Zahl der klassischen Formate (Fachgeschäfte, Metzgereien, Bäckereien), da sie zum einen durch Ketten ersetzt werden,

zum anderen in die neuen Einkaufsformate ausserhalb der Zentren abwandern. Für den Ortskern ist der Strukturwandel bedrohlich. Man spürt, wie man verglichen mit den gut frequentierten Zentren im Ortskern oder an der Peripherie von Thun deutlich an Attraktivität eingebüsst hat. Viele Anbieter sind in Spiez nicht präsent, weil die Distanz zu Thun bescheiden und die Erreichbarkeit gut ist. Dieser Rückgang an publikumsorientierten Nutzungen beschleunigt sich selber, indem jede Ladenaufgabe die Gesamtattraktivität weiter schwächt. Vor allem Migros und Coop stellen heute sicher, dass Spiez eine Grundfrequenz erhalten geblieben ist. Die anderen Läden an der Oberlandstrasse sind alleine nicht mehr stark genug, um ein Ladenzentrum bilden zu können.



Spiez bietet noch ein gutes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Die Situation hat sich jedoch in den letzten Jahren verschlechtert, die Nachfrage nach Verkaufsflächen sinkt.

Die überragende Bedeutung der beiden Grossverteiler für den Ortskern ist typisch für einen Ort in der Grösse von Spiez. Entsprechend sind die Pläne dieser beiden Grossen von zentraler Bedeutung für die Zukunft des Ortskerns. In Spiez ist vor allem die Situation von Coop wichtig. Der Grossverteiler dürfte kaum entwicklungsfähig sein in seinem auf den Leib geschneiderten Chaletkonstrukt. Auch Parkplätze und Zufahrt sind für heutige Ansprüche eng und mässig attraktiv. Die bereits geäusserten Gedanken um einen allfälligen Auszug müssen daher als Alarmsignal gewertet werden. Der Zentrumsbereich dürfte ohne Coop in erhebliche Schwierigkeiten geraten.

Migros ist in dieser Hinsicht weniger kritisch. Der Standort ist zwar für den Ortskern wenig dienlich, er ist aber immer noch nahe genug, um nicht völlig lösgelöst davon zu sein. Trotzdem wäre es nicht gut, hier weitere Nutzungen zu konzentrieren.

An der Autobahnausfahrt ist mit dem Beo-Center 2010 ein kleines Einkaufscenter entstanden. Dieses hat Mühe, Mieter zu finden, da es in direkter Konkurrenz zu den viel grösseren Thuner Centern steht und zu klein ist, um selber eine "Einkaufsstadt" zu bilden. Seine vom Ortskern weit entfernte Lage bringt keinen Synergienutzen für die dort ansässigen Geschäfte, sondern schwächt deren Auftritt. Die derzeitigen Nutzungen sind allerdings wenig problematisch für den Ortskern (Aldi, Outlet, Qualipet). Trotzdem sind für kleine Orte wie Spiez abgesetzte Einkaufsschwerpunkte immer ungünstig.

Das Angebot in Gastronomie und Hotellerie ist sehr gut, auch wenn die „goldenen Zeiten“ vorbei sind und einige Betriebe (bei

weitem nicht alle) darben. Was fehlt, sind Betriebe, die sich bis auf den Strassenraum ausdehnen.

Die Pläne von Coop sind von überragender Bedeutung für den Ortskern. Er dient als eigentliches Kundenmagnet, hat aber am bestehenden Standort wenig Platz. Ohne den Grossverteiler wird das Überleben der weiteren Läden im Zentrum kritisch.



#### *Empfehlungen Ladennutzung*

- Angebote für den Einkauf des täglichen Bedarfs sind für Spiez essentiell und unbedingt aufrecht zu erhalten. Coop und Migros sind lebensnotwendig. Dabei ist ihre zentrumsnahe Lage mindestens beizubehalten, um den Strukturwandel im Ortskern nicht noch mehr voran zu treiben. Es ist mit Coop das Gespräch über den Ausbau des Ladens zu suchen. Dabei hat der Verbleib von Coop im Zentrum oberste Priorität. Allenfalls braucht es eine gemeinsame Visionsrunde, was die grundsätzlichen Möglichkeiten dazu angeht. Zu prüfende Ideen wären beispielsweise eine Erweiterung der Flächen unter die Bahnhofstrassen, oder ein Flächenabtausch mit angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen, für welche eine Möglichkeit in Richtung Kronenplatz oder an der Seestrasse gesucht wird. Wichtig ist hier eine aktive Rolle der Gemeindevertreter.
- Daneben gilt es, die Bedürfnisse verschiedener Anspruchsgruppen besser abzudecken (altersgerechte Erschliessung von Geschäften, familienfreundliche Cafés, Einkaufsmöglichkeiten für Touristen, etc.). Zu einer überregionalen Ausstrahlung könnten zum Beispiel Spezialitätenläden (wie an der Oberlandstrasse geplant) mit (regionalen) Produkten von herausragender Qualität beitragen.
- Die schrumpfende Ladennutzung ruft nach einer Konzentration der Angebote. Dies soll im Bereich der Zentrumsachse (Lötschbergplatz - Kronenplatz) und daran angrenzende Gebiete geschehen. Zusätzliche publikumsorientierte Flächen sind zu verhindern.
- Es braucht eine Handhabe gegen weiteren Detailhandel ausserhalb des Ortskerns, wenn möglich sogar regional abgestimmt. Dies kann über die Bau- und Zonenvorschriften geschehen. Ziel ist es, Güter des täglichen und periodischen Bedarfs im Zentrum anzubieten, um dort eine ausreichende Kundenfrequenz halten zu können. Mögliche Formulierungen für die Bau- und Zonenvorschriften finden sich in der Sammlung der VLP-ASPAN [1]. Auch sollte eine minima-



le Ausnützungsziffer in der Gewerbezone vorgegeben werden. Inwieweit der Detailhandel auch ausserhalb des Zentrums in Wohngebieten zu beschränken ist, gilt es zu klären.

- Auch Aldi, Lidl, Tankstellenshops und andere Discounter können für das Zentrum einen Gewinn darstellen. Sie sind besonders sorgfältig in das Gefüge zu integrieren. Auch hier ist darauf zu achten, die Kaufkraft im Zentrum zu halten, und die Ästhetik zu verbessern.
- Auf der Achse Seestrasse sollte für den Tourismus mehr geboten werden. Dies kann in Form weiterer Läden mit entsprechendem Sortiment oder einer besonderen touristischen Attraktion geschehen, womit sich die Gemeinde einen Namen bei den Touristen machen kann. Damit würde der Aufenthalt in Spiez attraktiver und würde mehr zur Wertschöpfung durch den Tourismus beitragen. Stichworte: Schaukäserei, Kristallhöhle, Kuhglockenlabyrinth...
- Das bereits gute gastronomische Angebot kann erweitert werden mit Cafés und Restaurants, welche auch einen Vorbereich auf den Strassen haben, wo sich die Bevölkerung in einem attraktiven Aussenraum bewegen kann. Dadurch könnten Familien und Pendler an Freitagen und Samstagen vermehrt ins Zentrum gelockt werden und die heute durch den Verkehr dominierten Strassen erhielten zusammen mit einer neuen Gestaltung eine höhere Aufenthaltsqualität.
- Generell sollte die Gemeinde an den erwähnten Schlüsselstellen (insb. massgebende Abschnitte der Oberland- und Seestrasse) durch eine aktive Liegenschaftspolitik und eine unternehmerische Haltung für die nötige Entwicklung sorgen. Vor allem am Kronenplatz und am Lötschbergplatz kann es Sinn machen, Schlüsselliegenschaften zu erwerben und gezielt in eine gemeinsame Entwicklung mit Privaten einzubringen.



Auch Aldi, Lidl & Co. bilden ein Potenzial für die Zentrumsaufwertung. Allerdings sind sie bezüglich Standort und Optik in das Zentrum zu integrieren. Es braucht Türen und Schau-fenster, um einen attraktiven öffentlichen Raum zu erzeugen.

# Öffentlicher Raum & Verkehr

Spiez versteht sich mehr als Dorf denn als Stadt, es besteht trotz der grossen Einwohnerzahl noch ein Zusammengehörigkeitsgefühl. Mit ein Grund dafür ist, dass man sich kennt und trifft. Dies auch im Zentrum beim Einkaufen. Allerdings sind die Aufenthaltszeiten im Zentrum eher kurz, was nicht im Interesse der Geschäfte ist. Ein Grund dafür ist, dass die öffentlichen Räume wenig Aufenthaltsqualität bieten. Der Verkehr frisst viel vom lokalen Charme weg, belastet die Bereiche, in welchen man sich zu Fuss bewegt und lässt wenig Raum für das Flanieren oder das Präsentieren von Waren. Was früher als Standortvorteil empfunden wurde, ist heute durch Lärm und Abgase belastet. Durch Bepflanzungen und individuelle Anpassungen der Vorplätze an die Topografie wird die Verbindung zwischen Strasse und Schaufenster beeinträchtigt. Die Fussgängerbereiche sind zum Teil sehr eng, nicht schwellenfrei und unattraktiv.

Die öffentliche Hand (Gemeinde, Kanton) muss mit der Aufwertung des Zentrums einen Beitrag leisten. Diese Investition soll abhängig gemacht werden vom Engagement der privaten Eigentümer. Sie sollen ebenso in ein attraktiveres Umfeld investieren. Hierzu braucht es einen gemeinsamen Prozess, der über reine Gestaltungsfragen hinaus geht.

Die Geschäfte sind durch Verbauungen und parkierende Autos von der Strasse abgetrennt, Trottoirs schlecht begehbar. Eine einheitliche, durchgehende Gestaltung von Fassade zu Fassade würde die Aufenthaltsqualität verbessern.



Die Oberlandstrasse weist als Durchgangsstrasse relativ viel Verkehr auf. Dies muss allerdings kein Hindernis sein, sie trotzdem als Zentrumsachse mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Im Zentrum der Bemühungen sollte eine höhere Aufenthaltsqualität, mehr Sicherheit, weniger Lärm und Gefährdung stehen. Dies kann zum einen über eine angepasste Verkehrsregelung (Tempo 20 / Begegnungszone), zum anderen über Gestaltungsmassnahmen (Änderung des Strassencharakters) erfolgen.

Im zentralen Bereich der Oberlandstrasse muss mehr Raum für die Kunden und die Warenpräsentation entstehen. Die Parkplätze an der Strasse sollen konsequent für die Kunden genutzt werden, beispielsweise indem man sie als Kurzzeitparkplätze markiert. Für längere Parkierungsbedürfnisse können Parkplätze im nahen Umfeld dieses Strassenabschnittes geschaffen werden. Dies könnte mit einem Umbau des Coop, mit einem Neubau am Kronenplatz oder über eine Erweiterung des bestehenden Parkings an der



Seestrasse in Richtung Oberlandstrasse passieren. Eine punktuelle Reduktion der Parkplätze an der Oberlandstrasse macht Sinn, wenn damit Aussenraum für die flanierenden Kunden oder für die Aussenbewirtschaftung und Warenpräsentation gewonnen werden kann.



Mit einer Umgestaltung des Lötschbergplatzes könnte eine einladende Eingangssituation zum Zentrum geschaffen werden. Potenzial dazu bietet zum Beispiel die Vergrößerung des Coops mit Eingang auf den Lötschbergplatz.

Ein eigentlicher "Zentrumseingang" kann mit dem Lötschbergplatz geschaffen werden. Zusammen mit dem Kronenplatz hätte man dadurch Eingangstore zum Zentrum, welche sowohl den Kunden als auch den Durchfahrenden in eine aufmerksame Haltung versetzen. An beiden Plätzen kann schon heute verweilt werden, indem Restaurants Terrassen anbieten. Darauf kann aufgebaut werden.



Intakte Baustruktur und wenig gestaltete Erdgeschosse und Fassaden bilden auf der Seestrasse einen Kontrast. Die verkehrsarme Strasse böte Raum für Sitzgelegenheiten und Cafés auf der Strasse.

Viel weniger Verkehr besteht auf der Seestrasse, was Potenzial für eine gute Gestaltung des öffentlichen Raums mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität gibt. Hierfür sind insbesondere Massnahmen im Bereich Parkierung notwendig. Die durchgehende Parkierungsmöglichkeit entlang der Strasse verstellt die Sicht auf Läden und Schaufenster, wobei etwas abseits der Strasse gelegene Parkplätze oft leer stehen. Neben parkierenden Autos wird die Sicht oft auch durch Bepflan-

zungen, Geländer oder die Bebauung selbst verstellt. Es fehlt das Gefühl eines durchgehenden zentralen Ortes. Zahlreiche Schwel- len und enge Fussgängerbereiche machen das Begehen der Strassen umständlich, für Rollstuhlfahrer sogar unmöglich. Das Zentrum wird optisch durch die breite Fahrbahn und die parkie- renden Fahrzeuge dominiert, anstelle von Verweil- und Einkaufs- möglichkeiten.

Die Bahnhofstrasse ist eine untergeordnete Erschliessungsach- se. Sie führt vom Bahnhof an den Rand des Zentrums. Die Bahn- hofsterrasse wurde vor kurzem gestalterisch deutlich aufgewer- tet – sie ist gelungen. Der Weg von dort zum Zentrum und zum See ist lang, nicht selbsterklärend und auch nicht sehr interessant.

Der Zugang vom Bahnhof zum Zentrum oder auch zum See ist nur von der Unterführung aus gut erkennbar. Von der Bahnhofster- rasse ist er nicht intuitiv, kaum erkennbar, die Tafeln schwer zu finden. Die Wegführung über verschiedene Treppen, Mauern und Plätze vor dem Bahnhof ist wenig intuitiv.

Das historische Schloss und die Bucht gehören zu den grössten Qualitäten von Spiez, man sieht sie bereits vom Bahnhof aus. Die grosse unverbaubare Wiese in der Bucht weist eine grosse Auf- enthaltsqualität auf und ist als solche zu erhalten. Allerdings ist im gesamten Uferbereich der See schlecht wahrnehmbar und das Ufer verstellt, was die Qualität mindert.

#### *Empfehlungen Öffentlicher Raum und Verkehr*

- Es braucht einen gemeinsamen Prozess der Eigentümer- schaften und Ladenbetreibenden entlang der zentralen Achsen im Ortskern. Dabei muss zusammen mit Kanton und Gemeinde erarbeitet werden, was verbessert werden soll, wer welche Rolle übernimmt und wie man sich gegensei- tig stützt. Die Zeiten für Grabenkämpfe um Parkplätze und Privilegien ist vorbei. Heute braucht es die Kraft aller, um als Regionalzentrum bestehen zu können. Dies erfordert auch die Beteiligung der Bevölkerung, die eine verstärkte Verant- wortung für "ihr" Zentrum übernehmen soll.

Werden Parkplät- ze am richtigen Ort durch Gartenbestuhlung, Grünelemente und einen platz- gesteltenenden Belag ersetzt, entsteht eine hohe Aufent- haltsqualität, die zum Verweilen einlädt.



- Eine Umgestaltung von Oberland- und Seestrasse hat für eine Aufwertung des Spiezer Zentrums Priorität. Es ist ein durchgängig gestalteter Zentrumsbereich zu schaffen, in welchem Verkehr und Parkierung immer noch ihre wichtige Rolle einnehmen können (Durchgangsfunktion, Zufahrt zu Geschäften), jedoch nicht mehr alles dominieren. Eine Begegnungszone (Tempo 20) ist dabei einer Tempo-30 Zone vorzuziehen, da die letztere bezüglich Aufenthaltsqualität und Querungsmöglichkeiten nur wenig bringt. Der Aufenthalt im Zentrum wird damit lohnenswerter, die Einkaufsmöglichkeiten wahrnehmbarer. In der Bauphase sind Umsatzeinbussen nicht ausgeschlossen. Richtig kommuniziert bietet sie aber eine Chance für eine Solidarisierung von Seiten der Bevölkerung mit „ihren“ Geschäften. Wichtig ist eine bewusste Gestaltung des Bauprozesses, so dass die Umsatzeinbussen für die angrenzenden Läden in Grenzen gehalten werden können (Beispiel für eine entsprechende Planung des Bauprozesses: Baar ZG).
- Der Kopfbau westlich von Coop am Lötschbergplatz hat eine entscheidende Wirkung auf den Eingang zum Ortskern und auf den dortigen Platz. Es sollte dafür gesorgt werden, dass er attraktiv genutzt wird, z.B. mit dem Haupteingang von Coop. Ein Ersatzbau wäre vorteilhaft.
- Das Verkehrsaufkommen in Spiez ist hoch und resultiert zu einem grossen Teil aus hausgemachten Mobilitätsbedürfnissen (Erhebung Kanton). Die Gemeinde soll daher vermehrt auf den Langsamverkehr setzen, der die Lebensqualität des Einzelnen und des Ortskerns besser schützt.
- Das Teilstück der Bahnhofstrasse zwischen Bahnhofsgelände und dem Knoten Oberlandstrasse verläuft gesamtparallel zur Oberlandstrasse. Dieser Bereich ist überserschlossen. Es wäre zu prüfen, ob eine Schliessung dieses Teilstücks Vorteile bringt. Der entstehende Platz könnte für grossflächige Nutzungen (Erweiterung Coop) zur Verfügung gestellt werden. Die Idee müsste genauer geprüft werden. Wichtig ist vor allem, dass die Bahnhofstrasse nicht zu einer weiteren Achse mit publikumsorientierten Nutzungen wird. Allenfalls wäre es denkbar, sie zur Promenade mit Aussicht zu formen.



Durch die Gestaltungselemente vor der Migros ist das Einkaufszentrum unnötig stark vom neu gestalteten Bahnhofplatz getrennt. Mit einer durchgehenden Platzgestaltung können die beiden zentralen Orte verbunden und gestärkt werden.

- Die Bahnhofstrasse führt direkt auf das Einkaufszentrum mit

der Migros zu. Allerdings ist das Trottoir im hinteren Bereich abgekröpft und Bäume und weitere Elemente schaffen einen Filter, welcher die direkte Sicht auf das Einkaufszentrum verhindert. Es würde sich lohnen, diesen Raum mit einer Umgestaltung wieder als ganzes spürbar zu machen. Dabei muss nicht auf Trottoirs oder Fahrbahnen verzichtet werden. Die gelungene Gestaltung des Bahnhofplatzes kann bis zur Migros erweitert werden. Mit einer Öffnung des Migros-Vorbereichs zum Bahnhofplatz hin können diese beiden wichtigen Zentren in Zusammenhang gebracht werden.

Der Bahnhofplatz mit guter Gestaltung. Allerdings fehlt der Bezug zum See. Der Weg ins Zentrum ist wenig intuitiv und schlecht beschildert.



- Als weitere Massnahmen könnten von der Bahnhofsterrasse (oder an anderen Stellen im Dorf) Aussichtspunkte/Plattformen mit Sicht auf Schloss und See geschaffen werden. Damit wären diese Schönheiten von Spiez von verschiedenen Stellen aus wahrnehmbar. Die heute von Touristen genutzte Plattform unterhalb der Bahnhofsterrasse (Coiffure, Habegger) ist für Spiez nicht würdig. Eine attraktive Aussichtsplattform im Sinne des Piz Gloria wäre für Touristen eine Inszenierung der Attraktion.
- Die gesamte Verbindung zwischen Bahnhof und See ist aufzuwerten und erkennbar zu machen. Am Bahnhof ankommende Besucher müssen - ohne Umwege - direkt ins Zentrum geführt werden. Die Mindestmassnahme hierzu ist eine bessere Beschriftung, insbesondere für Fussgänger. Dabei sind auch alternative Linienführungen abseits des Verkehrs denkbar, sofern sie einen Mehrwert für die Gäste bieten. In dieser Konzeption spielen die Aussichtspunkte und Sitzgelegenheiten eine wichtige Rolle.

## Fazit

Spiez befindet sich in einer delikaten Lage. Man sieht sich einer wegbrechenden Bedeutung als Regionalzentrum gegenüber. Die Gründe, warum die Region in Spiez einkaufen und verweilen soll, sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten sukzessive geschrumpft. Gleichzeitig ist im Ortskern wenig passiert, was seine Attraktivität heben würde. Dies führt heute zu einer Situation, die kippen könnte. Zieht Coop aus, wird es schwierig, den Zentrumsbereich als Ladenlage halten zu können.

Das Zentrum von Spiez kann heute um den Kronenplatz geortet werden, wo sich Oberland- und Seestrasse kreuzen. Die Oberlandstrasse muss dabei dringend in ihren Nutzungen (Geschäfte, Restauration, in den Obergeschossen Dienstleistung und Wohnen) gestärkt werden. Einkaufsmöglichkeiten sind zwischen Kronen- und Lötschbergplatz zu konzentrieren, wobei die beiden Plätze als Tore zu diesem belebten Zentrum von Spiez ausgebildet werden.

Die Seestrasse als Teil der touristischen Achse zwischen See und Bahnhof hat das Potenzial, zum ruhigen Zentrum zu werden. Durch die Schaffung einer Platzsituation und die Ansiedlung von touristischen Attraktionen und auf die Strasse hin orientierter Cafés entsteht ein zum Verweilen einladender Dorfplatz. Die Achse See-Bahnhof wird deutlich interessanter.

Die Analyse zeigt, dass in Spiez dringender Handlungsbedarf besteht. Und zwar nicht nur seitens der Gemeinde. Es braucht ein gemeinsames Vorgehen von Eigentümern und Eigentümerinnen, Ladenbetreibenden, Gastronomie, Kanton und Gemeinde, welches die Zukunft des Ortskerns Spiez sichern hilft. Im Zentrum muss eine neue Wohnlichkeit mit Läden und einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen. Spiez muss sich als Dorf ein Stück weit neu erfinden. Das wird nicht einfach sein. Es ist aber noch nicht zu spät, damit jetzt zu beginnen.

## Literatur

[1] Inforum VLP-ASPAN 2/2014. "Den Detailhandel steuern"