

Nutzungsstrategie Spiez

Umfrageresultate

22. Februar 2017

Ein wichtiger Schritt in der Erarbeitung der «Nutzungsstrategie Spiez» stellte die Durchführung einer schriftlichen Umfrage dar. Damit können das durch die Stadtanalyse (November 2015) gezeichnete Bild verfeinert, Potenziale und Trends erkannt und Hinweise auf die zu wählenden Strategien gewonnen werden. Die Umfrageresultate dienen zudem als Diskussionsgrundlage für die Arbeit in der eigens für die Nutzungsstrategie eingesetzten Begleitgruppe.

Die Umfrage richtete sich an alle Liegenschaftseigentümerinnen und –eigentümer sowie an die Geschäftsbetreibenden im Ortszentrum von Spiez. Als Umfrageperimeter wurde der Bereich zwischen Kronenplatz und Lötschbergplatz gewählt, mit Ausweitungen auf Thunstrasse, Bahnhofstrasse und Seestrasse. Diese Konzentration sicherte eine Fokussierung auf die lokalen Möglichkeiten und Bedürfnisse und machte den Prozess handhabbar. Wichtig dabei ist, dass die Umfrage weder repräsentativ ist, noch direkte Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden können. Sie bietet aber eine wichtige Ausgangslage für die Erarbeitung der Strategie.



Abbildung: Perimeter, in welchem die Umfrage durchgeführt wurde

Von den 355 (174 Gewerbetreibende, 181 Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer) versendeten Umfragebogen sind über 100 zurückgekommen, 52 von den Gewerbetreibenden, 66 von den Eigentümerinnen und Eigentümern Dies entspricht einem Rücklauf von ca. 30%.

Umfrage Gewerbetreibende

Die Umfrage beantwortet haben 18 Einkaufsläden, 31 Dienstleister sowie 3 Betriebe aus dem Gastgewerbe. Die meisten Antwortenden (83%) betreiben ihr Gewerbe seit mehr als 5 Jahren, sind also in Spiez fest verwurzelt. Die Betriebe sind meist inhabergeführt, mit einer geringen Filialisierung, was auf eher traditionelle Strukturen hinweist. Der durchschnittliche Mietbetrag pro m² (ohne Nebenkosten) liegt zwischen SFr. 200.- und SFr. 300.-, was ein typischer Betrag für eine Zentrumslage wie in Spiez ist. Dabei zeigten sich grösseren Abweichungen nach unten und oben, was in Unterschieden in Gesamtgrösse, Zustand und Infrastruktur begründet sein kann. Von den befragten Gewerben werden nur 10 «parakommerziell» (als Nebenerwerb oder Hobby) betrieben. Die Geschäftsstandorte im Ortszentrum wurden mehrheitlich als gut beurteilt, man glaubt nicht, an anderer Lage erfolgreicher zu sein. Die eigene Umsatzentwicklung seit 2005 wurden von den befragten Unternehmen im Durchschnitt als konstant angegeben, mit leichter Tendenz nach unten, der Geschäftsgang allgemein als etwa gleichbleibend (11 Antwortende) bis langsam abwärts (26 Antwortende).

Die befragten Gewerbetreibenden beurteilten den Ortskern von Spiez fast alle (mit Ausnahme von zwei) als mässig bis wenig attraktiv, ein sehr hartes, aber vielleicht nötiges Urteil. Die Stärken werden mehr im intimen Rahmen («man kennt sich»), der guten Erreichbarkeit und dem Parkplatzangebot gesehen denn im stimmungsvollen Ortskern. Auch der wenig einladende Grundtypus des Zentrums mit den typischen Schwächen kleiner Regionalzentren wurden in den Umfrageergebnissen sichtbar (dürftiges Ladenangebot, nicht attraktiv zum Flanieren, kein klares Zentrum).

Die Gewerbetreibenden wurden zum Projekt «Let's Swing» befragt. Nur gerade drei Personen sind der Meinung, dass das Konzept in der vorliegenden Form stimmt. Die Mehrheit sah im Minimum ein Ergänzen der Parkplätze (12 Antwortende), wollten gar keine neue Strassengestaltung (15 Antwortende), sahen in der Neugestaltung der Oberlandstrasse eine Chance (13 Antwortende), wünschen sich einen Kompromiss (16 Antwortende) und/oder könnte auch mit einer Begegnungszone leben (19 Antwortende). Insgesamt zeigte sich in der Umfrage die verfahrenere Situation bei der Umgestaltung. Das (unter Einbezug der Betroffenen!) erarbeitete Projekt stösst also kaum mehr auf Gegenliebe, es besteht aber auch wenig Enthusiasmus für Alternativvorschläge. In den Kommentaren wird mehrmals die Einbahnlösung erwähnt, welche in der Erarbeitung des Projekts «Let's Swing» als ungeeignet beurteilt worden war. Let's swing bleibt also eine «Baustelle», aber auch eine Herausforderung für das Gewerbe, das letztlich eine Verbesserung der heutigen Situation sucht und nötig hat.

Die Umfrage thematisierte auch die Entwicklung der Seestrasse vom Kronenplatz Richtung Bucht. Verschiedene vorgeschlagene Massnahmen wie Sanierung, Umgestaltung oder Ansiedlung von neuen Nutzungen wurden durch eine Mehrheit befürwortet, grosser Enthusiasmus zeigte sich aber nicht. Hier bedarf es wohl eines konkreteren Projektes, um die Diskussion in Gang zu bringen. Zur Situation im Bereich Bahnhof - Migros – Kronenplatz zeigte sich ein ähnliches Bild: Eine Mehrheit der Befragten war für Massnahmen zur Aufwertung und Entwicklung. Sehr gute Noten erhielt insbesondere der Vorschlag der Liftverbindung zwischen Post und Kronenplatz (23 Antwortende sehen darin eine Chance).

Zur weiteren Entwicklung von Spiez wurden verschiedene Aussagen gemacht. Darüber, dass eine Stärkung des Ortskerns notwendig ist, bestand weitgehend Einigkeit. Damit einhergehend muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Insbesondere der Wichtigkeit der Parkierungsmöglichkeiten (30 Nennungen) sowie der Bedeutung von Migros und Coop für das Überleben des Ortskerns (27 Nennungen) ist man sich bewusst. Insgesamt ist der Glaube an das Gewerbe und an den Standort Spiez vorhanden, ebenso der Wille zur Aktivität. 34 Antwortende unterstützten eine aktive Haltung und Zusammenarbeit von Gemeinde, Hauseigentümern und Gewerbe.

Umfrage Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer

Die meisten befragten Liegenschaftsbesitzenden sind in Spiez stark verwurzelt (52% besitzen seit über 15 Jahren ihre Liegenschaft im Ortskern). Die Häuser der Befragten wurden fast alle in den letzten 100 Jahren erbaut, historische Bausubstanz hat eine untergeordnete Bedeutung. Die Motivation für das Eigentum ist in den meisten Fällen stark mit dem eigenen Leben (Wohnort, Geschäft) verknüpft, was als Chance für die anstehenden Entwicklungsanliegen gesehen werden kann. Der Renovationsbedarf an den Gebäuden wird als gering (34 Antwortende) eingeschätzt, an einen Verkauf denken Einzelpersonen (10 Nennungen) aber gelegentlich. Die Vermietbarkeit wird von etwas mehr als der Hälfte der Antwortenden als sehr gut beurteilt, von den übrigen als mässig bis schlecht, was ein erstaunlich durchzogenes Resultat ist. Dabei schneidet das Wohnen verständlicherweise besser ab als die Vermietung von Erdgeschossflächen. Aber auch letztere scheinen noch nicht zu grosser Sorge Anlass zu geben. Auch die Mietpreise blieben in den letzten 5-10 Jahren weitgehend konstant, was vor dem Hintergrund der allgemeinen Mietpreissteigerung in der Schweiz erstaunt. Sie liegen zwischen SFr. 150.- und SFr. 250.- pro m² und Jahr, was für den Ortskern normal ist. Luxusangebote bestehen sehr wenige.

Die Schwächen des Ortskerns werden von den Befragten in der schwierigen Parkierung, der geringen Attraktivität zum Flanieren und dem fehlenden klaren Zentrum gesehen. Als Massnahmen wurden mehr Grün, attraktivere Wochenmärkte, weniger Verkehr, mehr Parkplätze und die gezielte Ansiedlung von attraktiven Läden gesehen. Man erkennt, dass die Eigentümer einen etwas breiteren Fokus haben als die Gewerbetreibenden, weil sie gleichermassen für die Wohnnutzung wie die Erdgeschossnutzung argumentieren.

Die Fragen zum Projekt «Let's Swing» wurden von den Eigentümerinnen und Eigentümern ähnlich beantwortet wie von den Gewerbetreibenden. Nur für fünf Befragte stimmt das Projekt in der vorliegenden Form. Die Mehrheit sah im Minimum ein Ergänzen der Parkplätze (21 Antwortende), wollte gar keine neue Strassengestaltung (15 Antwortende), sieht in der Neugestaltung der Oberlandstrasse eine Chance (17 Antwortende), wünscht sich einen Kompromiss (18 Antwortende) und/oder könnte auch mit einer Begegnungszone leben (17 Antwortende).

In den Entwicklungsvorstellungen für die Seestrasse vom Kronenplatz Richtung Bucht stimmen die Antworten von Liegenschaftsbesitzenden und Gewerbetreibenden weitgehend überein: Die Aussagen sind sehr heterogen und teils widersprüchlich. Auch hier muss wohl zuerst eine konkrete Idee auf den Tisch, wie es dort weitergehen könnte.

Zur Situation im Bereich Bahnhof - Migros – Kronenplatz zeigte sich ein ähnliches Bild: Eine Mehrheit der Befragten ist für Massnahmen zur Aufwertung und Entwicklung. Sehr gute Noten erhält auch hier der Vorschlag der Liftverbindung zwischen Post und Kronenplatz (38 Antwortende sind dafür). Die

Wichtigkeit der Funktion als Grünraum wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern aber stärker gewichtet als von den Gewerbetreibenden.

Zur weiteren Entwicklung von Spiez wurden auch hier verschiedene Aussagen gemacht. Grundsätzlich besteht Interesse an Unterstützung durch die Gemeinde, gerade in den Bereichen Aussenraumgestaltung, Energie und Marketing. 40 Antwortende vermissen in Spiez einen Ortskern; dieses Bekenntnis ist deutlich. Erkennbar wurde auch eine gewisse Bereitschaft für Veränderungen: hin zu einem gemütlichen und einladenden Dorf (24 Antwortende), aber auch zu baulicher Verdichtung (24 Antwortende). Deutlich erkennbar war auch die Unterstützung für Massnahmen zur Zentrumsaufwertung, insbesondere die Vorschläge in den Bereichen Wochenmärkte, Regionalprodukte und Tourismus fanden viel Unterstützung. Die Rolle von aktiven Gewerbetreibenden für eine Aufwertung wird von den Eigentümern begrüsst, die eigene Verantwortung wird unter anderem bei der Gestaltung attraktiver Vorbereiche gesehen, auch die Gemeinde soll eine aktive Rolle spielen und wird in dieser auch bereits wahrgenommen.

Fazit

Der Wunsch nach einem erkennbaren Ortszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität geht deutlich aus den Umfrageresultaten hervor. Die Bedrohung des Strukturwandels wird generell erkannt. Der Glaube an den Standort Spiez ist aber vorhanden, ebenso der Wille, aktiv zu werden. Gemeinde, Liegenschaftsbesitzende und Gewerbetreibende sehen sich gegenseitig wie auch sich selber in der Verantwortung.

Auch die Voraussetzungen sind mit den bestehenden Eigentums- und Gewerbestrukturen (insbesondere der erkennbaren starken Verwurzelung) günstig für das Angehen einer aktiven Ortskernentwicklung. Darüber, wie eine solche Aufwertung aussehen soll, besteht (noch) keine Einigkeit. Betont werden die folgenden Punkte:

- Die Betonung des Autokunden ist unübersehbar, insbesondere die guten Parkierungsmöglichkeiten sind unverzichtbar. Dies birgt die Gefahr, dass nichts unternommen wird im Bereich Oberlandstrasse. Hier braucht es einen schlaunen Kompromiss, der aber noch zu entwickeln ist.
- Eine Aufwertung der Aufenthalts- und Zentrumsqualität ist ein Anliegen, erfordert aber zuerst eine stimmige Strategie. Diese wird nach und nach aber klarer und soll mit dem Strategieentwurf der Nutzungsstrategie vorliegen.
- Eine wichtige Chance bieten die Vorbereiche der Häuser im Zentrum, welche zur Aufenthaltsqualität beitragen sollen. Dies wird erkannt.
- Potenzial wird unter anderem in den Bereichen Regionalprodukte, Tourismus und Wochenmärkte gesehen. Das heisst, man will den Dorfcharakter von Spiez stärken und seine Funktion als regionalen Treffpunkt stärker betonen.