



Zürichs Einkaufsstrassen im Wandel

Analyse der Erdgeschossnutzungen im Zeitraum von 1997 bis 2007

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Einleitung | 3 |
| Zusammenfassung | 4 |
| Methodik | 6 |
| Detailhandel in Zürich | 10 |
| Betriebszählung 1998–2005 | 10 |
| Hauptnutzungsarten | 10 |
| Strukturwandel der Branchen seit 1997 | 12 |
| Bedarfsstufen | 13 |
| Stabilität und Wandel | 15 |
| Filialisierung | 16 |
| Die wichtigsten Einkaufsstrassen | 18 |
| Bahnhofstrasse | 18 |
| Löwenstrasse und Sihlstrasse | 20 |
| Rennweg, Augustinergasse, Strehlgasse, Storchengasse, Münsterhof | 22 |
| Niederdorfstrasse, Münstergasse, Oberdorfstrasse | 26 |
| Limmatquai, Theaterstrasse | 29 |
| Seefeldstrasse | 31 |
| Langstrasse mit Limmatplatz | 32 |
| Vergleich Basel – Zürich | 34 |
| Fazit | 36 |
| Abbildungsverzeichnis | 38 |

Einleitung

Die Innenstädte übernehmen in unserer Gesellschaft wichtige Funktionen: Sie bilden den Kern des städtischen Lebens, dienen als sozialer Treffpunkt, als Erlebnis- und Freizeitraum und tragen zentral zur Versorgung bei. Dominierendes Element ist der Detailhandel, der bei einer ausgewogenen Durchmischung wesentlich zur Attraktivität und Belebung der Einkaufsstrassen beiträgt. Zugleich stellt der Detailhandel, gemessen an seinem Beschäftigungs- und Wertschöpfungsanteil, einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Entsprechend ist die Stadtentwicklung eng mit den Entwicklungen im Detailhandel verbunden.

Die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Detailhandel können mit dem Schlagwort der «Dezentralisierung der Zentralität» bezeichnet werden. Auf der Nachfrageseite besteht aufgrund steigender Mobilität breiter Bevölkerungsschichten eine hohe räumliche Flexibilität. Auch die Konsumansprüche und -gewohnheiten wandeln sich, es besteht eine vermehrte Nachfrage nach mittelfristigen und langlebigen Gütern. Das Branchenspektrum der Hauptgeschäftsstrassen wird bestimmt durch vermehrte «Textilisierung» (Funktionsentmischung). Filialisierung und eine damit gekoppelte Uniformität im Fachgeschäftsbereich als Folge fortschreitender Konzentrationsprozesse nehmen ebenfalls zu.

Stadtentwicklung Zürich wird diese Entwicklungen beobachten. Die vorliegende Studie liefert Grundlageninformationen zur bisherigen und aktuellen Entwicklung der Detailhandelsstruktur. Mit historischen und aktuellen Kartierungen werden der Ist-Zustand sowie Stabilität und Wandel in Struktur und Funktion der wichtigsten Einkaufsstrassen in der Stadt Zürich erfasst und analysiert. Der Vergleich verschiedener zeitlicher Querschnitte (1997, 2002, 2007) lässt Rückschlüsse auf lang- und kurzfristige Veränderungen zu. Im Mittelpunkt steht die Erfassung der Erdgeschossnutzung (horizontale Nutzungsstruktur) der wichtigsten Einkaufsstrassen in der City und in den angrenzenden Quartieren. So können wichtige entwicklungsbestimmende Faktoren identifiziert und Massnahmen zur Attraktivitätserhaltung und -steigerung abgeleitet werden.

Die Studie geht folgenden Fragen nach:

- Wie hat sich die Nutzungsstruktur seit 1997 verändert?
- Welche Branchen bzw. Bedarfsgruppen verzeichnen Zuwächse oder Abnahmen?
- Wie gross ist der Wechsel bei den Geschäften, wie gross bezogen auf die Branchen?
- Wie hoch ist der Filialisierungsgrad?
- Wie sieht die Entwicklung in den einzelnen Einkaufsstrassen aus?

Zusammenfassung

Die Attraktivität der Innenstadt und Fragen der Quartiersversorgung sind wichtige Themen der Stadtentwicklung. Schlagwörter wie «Textilisierung» und «Filialisierung» umreissen allgemeine Entwicklungstendenzen im Detailhandel, die oft in Vermutungen und Behauptungen münden. Um eine fundierte Grundlage über die Entwicklung zu erhalten, wurden mit der vorliegenden Studie die wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen (Bahnhofstrasse, Löwenstrasse, Sihlstrasse, Rennweg, Augustinergasse, Strehl-/Storchengasse, Münsterhof, Ober-, Niederdorfstrasse, Münstergasse und Limmatquai, Theaterstrasse, Langstrasse inkl. Limmatplatz, Seefeldstrasse bis zur Mühle Tiefenbrunnen) analysiert. Dabei wurden die Erdgeschossnutzungen für die Jahre 1997, 2002 und 2007 erfasst.

Hauptnutzungsarten weitgehend konstant

Durchschnittlich 62% der Erdgeschossnutzungen entfallen auf den Detailhandelsbereich, rund 20% auf die Gastronomie und 16% auf den Dienstleistungsbereich. Diese Anteile sind über die Jahre ungefähr gleich geblieben. In der Innenstadt und besonders in der Bahnhofstrasse hat der Anteil des Detailhandels zugenommen. An der Langstrasse und Seefeldstrasse sind heute hingegen weniger Detailhandelsbetriebe zu finden, dafür deutlich mehr Gastronomiebetriebe. Die Zunahme an Gastronomiebetrieben ist an der Seefeldstrasse noch grösser als an der Langstrasse, obwohl der Detailhandel immer noch rund die Hälfte der Erdgeschossnutzungen ausmacht.

Mehr Bekleidungsgeschäfte

Zwischen 1997 und 2007 hat die Anzahl der Geschäfte aus dem Bekleidungsbereich über alle Einkaufsstrassen hinweg deutlich zugenommen (+20%). Auch Lebensmittelgeschäfte gibt es in den untersuchten Strassen insgesamt deutlich mehr (+15%). Dienstleistungsbüros sind im Vergleich zu 1997 auch vermehrt im Erdgeschoss zu finden (+18%). Jeweils über 20% abgenommen hat hingegen die Anzahl der Geschäfte im Elektronik-, im Haushaltsbereich und im Bereich Kunst- und Zierbedarf (z.B. Galerien, Bücher, Schreibwaren, Blumen).

Mehr Geschäfte für den periodischen Bedarf

Waren werden auch nach ihrer Bedarfsstufe klassifiziert: Neben dem täglichen Bedarf gibt es den periodischen (mittelfristig nachgefragte Angebote: z.B. Bekleidung, Bücher) und den episodischen Bedarf (langlebige, hochwertige Waren: z.B. Möbel, Kunst). Im zeitlichen Vergleich ist eine Verschiebung in Richtung periodischer Bedarf festzustellen. Die Abnahme hochwertiger, langfristig benötigter Warensortimente sowie die zunehmende Konzentration auf wenige Branchen bedeutet einen Verlust der Funktionsvielfalt. Besonders hohe Anteile an periodischen Gütern weisen Niederdorfstrasse, Limmatquai und Bahnhofstrasse auf. An



der Lang- und Seefeldstrasse finden sich dagegen deutlich mehr Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Viele Geschäftswechsel

Die Standorttreue der Geschäftsinhaber ist gesunken und die Anzahl der Geschäftswechsel gestiegen. Insgesamt herrscht eine hohe Standortdynamik: So haben in den letzten 10 Jahren gut 40% der Geschäfte gewechselt, bei 25% kam es sogar zu einem Branchenwechsel. Bei Geschäften aus dem Elektronikbereich, für Haushaltsbedarf sowie Kunst- und Zierbedarf gab es am meisten Wechsel. Auch Gastronomie- und Handwerksbetriebe wechselten öfter. Räumlich gesehen kamen Geschäftswechsel am häufigsten an der Niederdorfstrasse, der Langstrasse und der Löwenstrasse vor. Am stabilsten blieben Geschäfte am Münsterhof und an der Münstergasse. Eine unterdurchschnittliche Fluktuation verzeichnete auch die Bahnhofstrasse.

Zunehmende Filialisierung

Filialisierung wird allgemein als problematisch eingestuft, als Verlust an Individualität, Exklusivität und Qualität, da Standorte so immer auswechselbarer werden. Insgesamt sind an Zürichs Einkaufsstrassen noch 44% der Geschäfte Einzelfirmen und 7% sind die Filiale eines Zürcher Unternehmens. 26% der Geschäfte gehören zu einem schweizerischen und 23% zu einem internationalen Unternehmen. An der Langstrasse sind die Hälfte aller Betriebe Filialen, und in der Innenstadt beläuft sich der Filialisierungsgrad schliesslich auf gut 60%. Den höchsten Anteil an Filialen weist die Bahnhofstrasse mit 80% auf. Die höchste Internationalisierung findet sich im Bekleidungssektor (35%). Demgegenüber sind Geschäfte für Wohnungs- und Büroeinrichtungsbedarf sowie Kunst- und Zierbedarf vor allem Einzelfirmen (rund 70%). Räumlich betrachtet ist der Filialisierungsgrad an der Augustiner-gasse, der Oberdorfstrasse und der Seefeldstrasse mit weniger als 30% am geringsten.

Typisierung der Geschäftsstrassen

Auf der räumlichen Ebene lassen sich klare Funktionsteilungen zwischen den einzelnen Einkaufsstrassen ausmachen. So dominieren an der Bahnhof- und der Strehl-/Storchen-gasse die Bekleidungsgeschäfte, während die Lang- und die Niederdorfstrasse aufgrund ihres hohen Gastronomieanteils als Vergnügungsstrassen bezeichnet werden können. Auf der anderen Seite gibt es Einkaufsstrassen mit einem ausgewogenen Branchenmix: An der Seefeldstrasse nutzen neben dem Detailhandel auch Büros und Handwerksbetriebe und sogar Wohnungen die Erdgeschosse.

Methodik

Für die Analyse der wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen wurden die notwendigen Daten durch eigene Kartierungen gewonnen. Ermittelt wurden ausschliesslich die im Erdgeschoss vorhandenen Nutzungen (horizontale Nutzungsstruktur), da die durchgängig gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses für eine Innenstadt charakteristisch ist. Die Erdgeschossnutzung wurde auf Basis von Nutzungseinheiten (NE) kartiert¹. Räumliche Bezugsgrösse ist das jeweilige Gebäude, sodass eine Orientierung am Hausnummernsystem möglich ist. Gemäss Definition können im Erdgeschoss eines Gebäudes somit mehrere Nutzungseinheiten auftreten.

Untersucht wurden die wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen. In der Innenstadt wurden die Erdgeschossnutzungen an der Bahnhofstrasse, Löwenstrasse, Sihlstrasse, Rennweg, Augustinergasse, Strehl-/Storchengasse, Münsterhof, Ober-, Niederdorfstrasse, Münstergasse und Limmatquai sowie Theaterstrasse erfasst. Als weitere wichtige Einkaufsstrassen wurden die Langstrasse inkl. Limmatplatz und die Seefeldstrasse bis zur Mühle Tiefenbrunnen analysiert.

Die Erdgeschossnutzungen wurden für die Jahre 1997, 2002 und 2007 erfasst. Die Erhebung im Jahr 2007 erfolgte vor Ort in den Monaten Januar und Februar 2007, eine letzte Aktualisierung wurde im Mai 2007 vorgenommen. Die Nutzungen für 1997 wurden vor allem über die Auswertung des Telefon-, Adress- und Branchenbuchs sowie des Handelsregisters ermittelt, für 2002 über die Auswertung der offiziellen Telefonbuch-CD. Nach Auswertung aller Informationsquellen konnten für das Jahr 2002 3 Nutzungen (0,3% aller NE) und für 1997 25 Nutzungen (2,3% aller NE) nicht oder nicht eindeutig eruiert werden.

Für alle drei Erhebungszeitpunkte wurde ein einheitlicher Kartierungsschlüssel entwickelt. Als wesentliche betriebswirtschaftliche Merkmale bzw. Geschäftsprinzipien wurden für jede Nutzungseinheit Branche, Bedarfsstufe und Besitzverhältnisse bzw. Filialisierungsgrad erfasst. In Anlehnung an Heineberg² wurde auf induktivem Weg eine Systematik der Detailhandels- und Dienstleistungsnutzungen nach Hauptbedarfsgruppen und Untergruppen sowie Bedarfsstufen (1: täglicher Bedarf, 2: periodischer Bedarf, 3: episodischer Bedarf) entwickelt.

¹ Ein Geschäft oder ein Dienstleistungsbetrieb entspricht einer Nutzungseinheit, unabhängig von der tatsächlichen zugrunde liegenden Geschäftsfläche.

² Heineberg, H. 1977: Zentren in West- und Ost-Berlin. Untersuchungen zum Problem der Erfassung und Bewertung grossstädtischer funktionaler Zentrenausstattungen in beiden Wirtschafts- und Gesellschaftssystemen Deutschlands. Paderborn. Bochumer Geographische Arbeiten, Sonderreihe 9.

Heineberg, H. 2001: Innerstädtische Zentren – zwischen City und «Grüner Wiese». In: Heineberg, H.: Grundriss Allgemeine Geographie: Stadtgeographie. Paderborn, München, Wien, Zürich, 159–190.

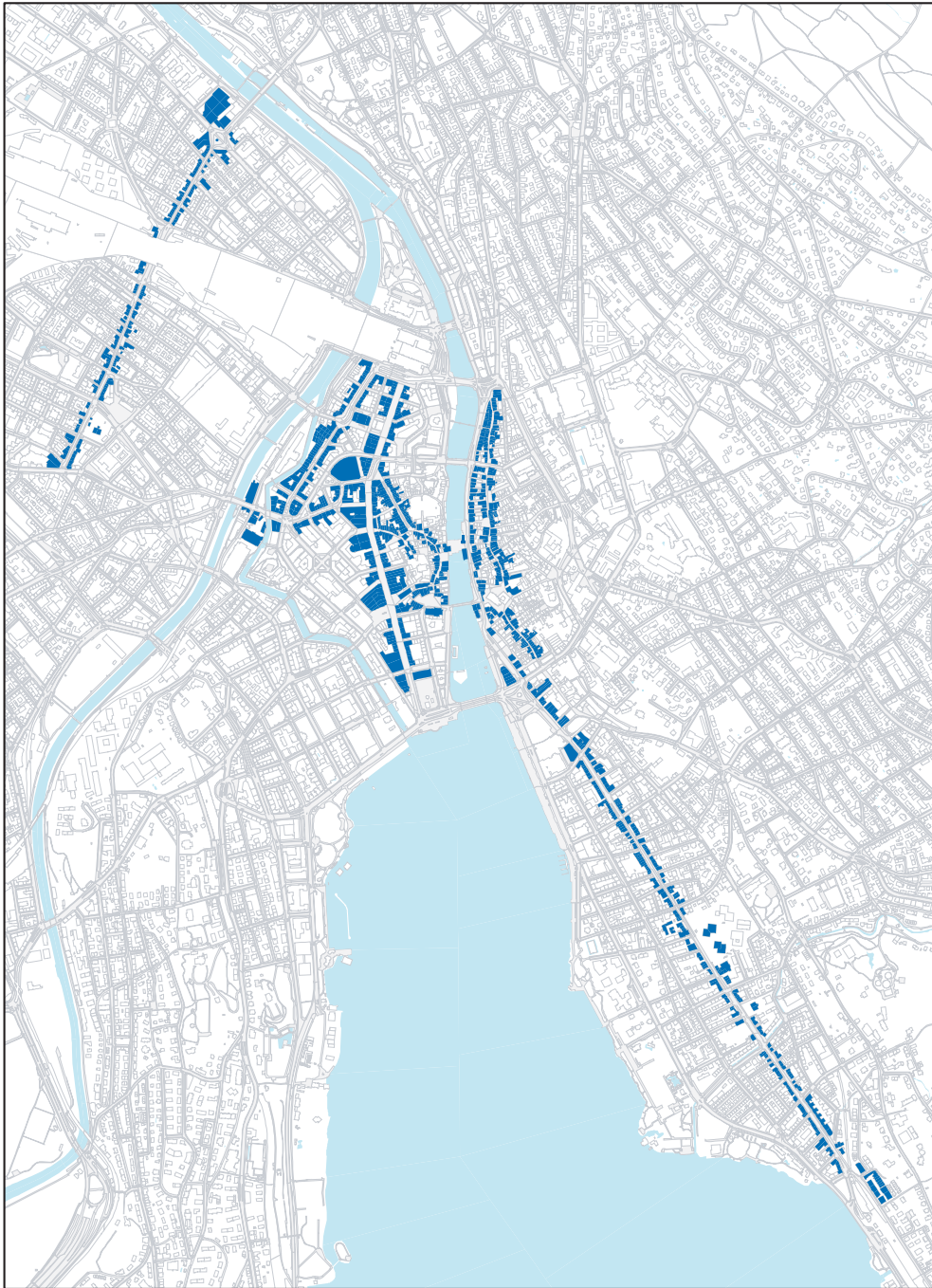


Abbildung 1: Untersuchungsperimeter.

| Detailhandel | Hauptgruppe | Untergruppe | Bedarfsstufe |
|--------------|--|--|--------------|
| E1 | Nahrungs- und Genussmittel | Lebensmittel allgemein, Bäckereien | 1/2 |
| | | Kiosk/Tabakwaren | 1/2 |
| | | Tee, Kaffee, Spirituosen | 2 |
| | | Sonstige Spezialgeschäfte | 2 |
| E2 | Bekleidung und Textilien | Oberbekleidung/Couture, Brautmoden | 2/3 |
| | | Unterwäsche | 2 |
| | | Lederwaren (Taschen, Schuhe) | 2 |
| | | Pelze, Lederbekleidung | 3 |
| E3 | Wohnungs- und Büroeinrichtungsbedarf | Hüte, Tücher usw. | 2 |
| | | Dekobedarf/Inneneinrichtung | 2/3 |
| | | Möbel | 3 |
| | | Lampen, Teppiche | 3 |
| E4 | Hausratbedarf | Büroeinrichtung | 3 |
| | | Porzellan, Glaswaren, Stahlwaren, | 2 |
| | | Haushaltswaren | 3 |
| | | Elektrogeräte, Nähmaschinen | 2 |
| E5 | Bildung, Kunst- und Zierbedarf | Mercerie, Stoffe, Heimtextilien | 2 |
| | | Bastelartikel, Farben | |
| | | Antiquitäten | 3 |
| | | Galerien | 3 |
| | | Kunstgewerbe | 2 |
| | | Bücher | 2 |
| E6 | Unterhaltungsbedarf | Schreibwaren | 1 |
| | | Blumen | 1 |
| | | Elektronik, Telekommunikation (Swisscom, Sunrise usw.), Fotoapparate | 3 |
| | | Hobby, Spielwaren/Sammlerobjekte | 2 |
| | | Sportartikel | 2/3 |
| E7 | Schmuck | Musik (CD/Hi-Fi, Instrumente) | 2 |
| | | Sonstiger Unterhaltungsbedarf | |
| | | Juweliere, Goldschmuck | 3 |
| | | Goldschmiede | 3 |
| E8 | Körperpflege und Gesundheitswesen | Silberschmuck, Halbedelsteine, nur Uhren | 2 |
| | | Modeschmuck | 2 |
| | | Drogerie/Parfümerie | 1/2 |
| E9 | Detailhandels- geschäfte mit Waren aller Art | Apotheken | 2 |
| | | Optiker/Hörgeräte, Orthopädie, Perücken | 2/3 |
| | | Warenhäuser | – |
| | | Geschäfte mit gemischtem Sortiment | – |

Abbildung 2: Systematik der Detailhandelsnutzungen der wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen nach Hauptbedarfsgruppen und Untergruppen sowie Bedarfsstufen.

| Dienstleistung | Hauptgruppe | Untergruppe |
|----------------|---|--|
| D1 | Öffentliche Einrichtungen (ohne D2) | Öffentliche Einrichtungen, Amtshäuser Soziale Einrichtungen Religiöse Einrichtungen (Kirchen) |
| D2 | Kultur- und Bildungseinrichtungen | (Aus-)Bildung (Schulen) Theater Museen Kino |
| D3 | Versicherungs- und Bankwesen | Banken Versicherungen |
| D4 | Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | Gastronomie- und Hotelgewerbe Vergnügungsgewerbe, Take-aways |
| D5 | Dienstleistungseinrichtungen des Verkehrs | Reisebüros Öffentlicher Personenverkehr |
| D6 | Dienstleistungen (Büros) | Verbände, Interessensgemeinschaften Firmenverwaltungen, -vertretungen Grosshandel Gesundheitsfürsorge (Ärzte) Rechtspflege Technische Büros (Architektur-, Ingenieur-, Baubüro) Wirtschafts- und Finanzberatung Sonstige private Dienstleistungen |
| D7 | Handwerk und Gewerbe | Serviceleistungen (Körperpflege, Reinigung usw.) Dienstleistungen des Handwerks (Coiffure, Schuster, Schlüsseldienst, Stempel, Schilder, Gravuren, Einrahmungen, Fotokopien) |

Abbildung 3: Systematik der Dienstleistungsnutzungen der wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen nach Hauptbedarfsgruppen und Untergruppen.

Detailhandel in Zürich

Betriebszählung 1998–2005

Gemäss Betriebszählung nahm die Anzahl aller Arbeitsstätten in Zürich zwischen 1998 und 2005 um 3% ab. Im dritten Sektor war die Bilanz insgesamt nahezu ausgeglichen (–1%), im zweiten Sektor gab es 17% weniger Arbeitsstätten.

Innerhalb des Tertiärsektors gibt es einige Unterschiede in Zürich: Betrachtet man nur den Detailhandel, nahm die Anzahl Arbeitsstätten um 14% ab. Die Branche Nahrungs- und Genussmittel verzeichnete eine Abnahme um 5%, die Bekleidungsbranche sogar eine solche von 16%. Die Gastronomiebetriebe nahmen dagegen um 5% zu.

| | 1998 | 2005 | Veränderung 2005–1998 |
|------------------------------|------|------|-----------------------|
| Detailhandel | 3479 | 2985 | –14% |
| Nahrungs- und Genussmittel | 588 | 561 | –5% |
| Bekleidung und Textilien | 704 | 588 | –16% |
| Beherbergung und Gaststätten | 1458 | 1529 | +5% |

Abbildung 4: Anzahl Arbeitsstätten (Quelle: Bundesamt für Statistik, Betriebszählungen 1998 und 2005).

Im Vergleich zu den Ergebnissen der Studie, die von einer Zunahme des Detailhandelsanteils um 7% in der Innenstadt sprechen, bedeutet dies, dass sich der Detailhandel und vor allem Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte auf die wichtigsten Einkaufsstrassen in Zürich konzentrieren und dass die gesamtstädtische Abnahme vor allem in den Quartier- und Nebenstrassen stattgefunden haben muss.

Hauptnutzungsarten

Vergleicht man die Gesamtzahl aller Nutzungseinheiten (NE) an allen untersuchten Einkaufsstrassen zu den drei Erhebungszeitpunkten, so lässt sich ein leichter Anstieg von 1110 NE im Jahr 1997 um 42 NE auf 1152 NE im Jahr 2007 feststellen. Dieser Nutzungszuwachs um 3,8% lässt sich vor allem auf die Verkleinerung von Geschäftsräumen, d. h. Erhöhung der Anzahl der Nutzungen, sowie auf die Untervermietung von Geschäftsflächen (Shop-in-Shop-System) zurückführen.

Betrachtet man die zeitliche Entwicklung, so sind die Anteile der Hauptnutzungsarten weitgehend konstant geblieben. Durchschnittlich 62% der Erdgeschossnutzungen entfallen auf den Detailhandelsbereich, rund 20% auf die Gastronomie und 16% auf den Dienstleistungsbereich.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 176 | 15,8 | 186 | 16,4 | 180 | 15,6 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 208 | 18,7 | 223 | 19,8 | 230 | 20,0 |
| Detailhandel | 684 | 61,6 | 702 | 62,2 | 706 | 61,3 |
| Leerstand | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 | 23 | 2,0 |
| Privatnutzung | 16 | 1,5 | 14 | 1,2 | 13 | 1,1 |
| Unklar | 25 | 2,3 | 3 | 0,3 | – | – |
| Total | 1110 | 100,0 | 1129 | 100,0 | 1152 | 100,0 |

Abbildung 5: Erdgeschossnutzungen 1997 bis 2007.

Im gesamtstädtischen Vergleich weisen die Einkaufsstrassen in der Innenstadt sowie die beiden untersuchten Quartierstrassen eine abweichende Nutzungsstruktur auf. Während in der Innenstadt die Detailhandelsnutzung dominiert (70%), sind an der Langstrasse Gastronomie und Detailhandel zu fast gleichen Teilen vertreten (rund 40%). An der Seefeldstrasse sind rund zur Hälfte Detailhandelsgeschäfte und ein Drittel Büros und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss zu finden. Einzig an der Seefeldstrasse treten zudem noch Wohnungsnutzungen im Erdgeschoss auf. Die Unterschiede in der Nutzungsstruktur sind zum einen auf die stärkeren Nahversorgungsfunktionen der beiden Quartierstrassen sowie im Fall der Langstrasse zusätzlich auf die Vergnügungsfunktion (Restaurants, Bars, Dancings) zurückzuführen.

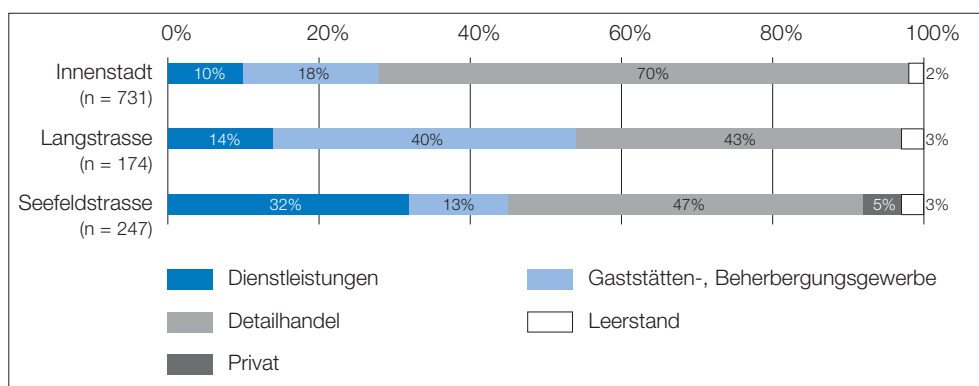


Abbildung 6: Hauptnutzungsarten in der Innenstadt sowie an Lang- und Seefeldstrasse 2007.

Zwischen 1997 und 2007 hat der Anteil des Detailhandels in der Innenstadt (+7%) und besonders an der Bahnhofstrasse (+14%) zugenommen. An der Langstrasse und Seefeldstrasse sind heute hingegen weniger Detailhandelsbetriebe zu finden (jeweils –5%), dafür deutlich mehr Gastronomiebetriebe. Die Zunahme an Gastronomiebetrieben ist an der Seefeldstrasse (+33%) sogar noch grösser als an der Langstrasse (+21%), obwohl der Detailhandel immer noch rund die Hälfte der Erdgeschossnutzungen ausmacht.

Strukturwandel der Branchen seit 1997

Über alle untersuchten Einkaufsstrassen hinweg dominieren die Bekleidungsgeschäfte mit 26% aller Erdgeschossnutzungen. Der Gastronomiebereich ist mit 20% auch sehr stark vertreten. An dritter Stelle folgen Schmuck- und Lebensmittelgeschäfte mit jeweils noch rund 8%.

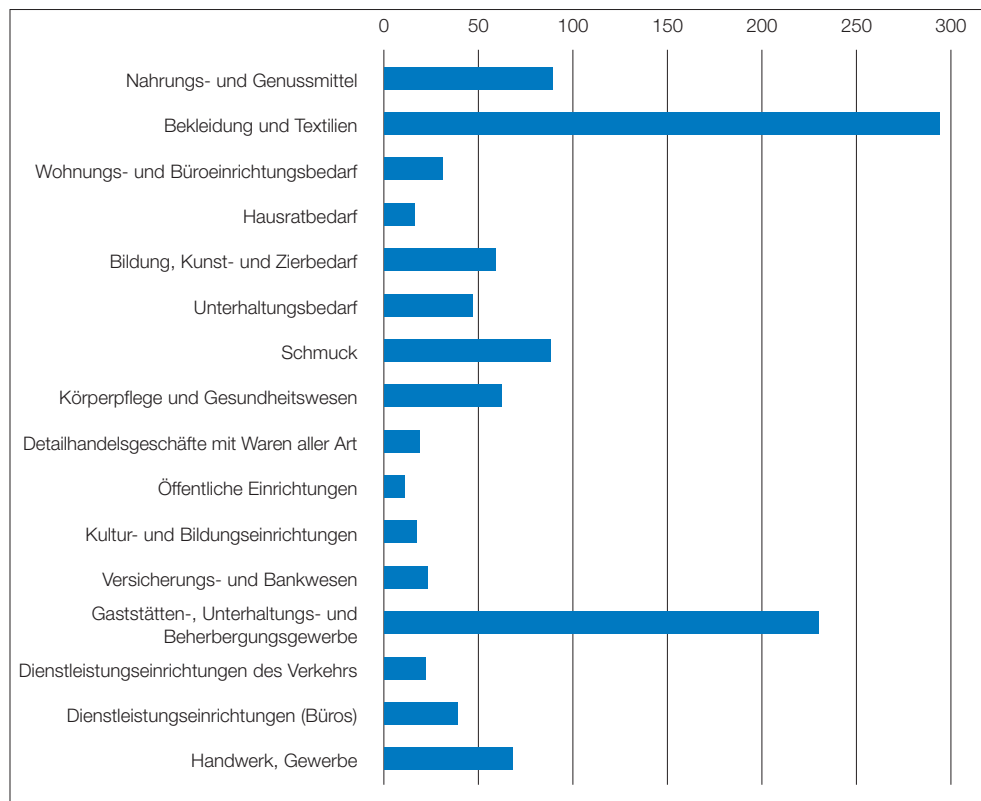


Abbildung 7: Anzahl Geschäfte pro Branche an allen Einkaufsstrassen im Jahr 2007 (n=1115).

Zwischen 1997 und 2007 hat die Anzahl der Geschäfte aus dem Bekleidungsbereich über alle Einkaufsstrassen hinweg deutlich zugenommen (+20%). Auch Lebensmittelgeschäfte gibt es an den untersuchten Strassen insgesamt deutlich mehr (+15%). Dienstleistungsbüros sind im Vergleich zu 1997 auch vermehrt im Erdgeschoss zu finden (+18%). Jeweils über 20 Prozent abgenommen hingegen hat die Anzahl der Geschäfte im Elektronik-, im Haushaltsbereich und im Bereich Kunst- und Zierbedarf (dazu zählen z.B. Galerien, Bücher, Schreibwaren, Blumen).

An der Langstrasse sind im Zeitraum von 1997 bis 2007 vor allem mehr Gastronomiebetriebe und Lebensmittelgeschäfte entstanden. Im Seefeld haben neben den Gastronomiebetrieben auch Büros und Handwerksbetriebe zugenommen. Innerhalb des Detailhandels gab es im Seefeld einige Zu-, aber auch einige Abnahmen bei den Branchen. Deutliche Veränderungen an der Bahnhofstrasse erfuhren der Bekleidungs- und Schmuckbereich, die inzwischen beide mit mehr Geschäften vertreten sind.

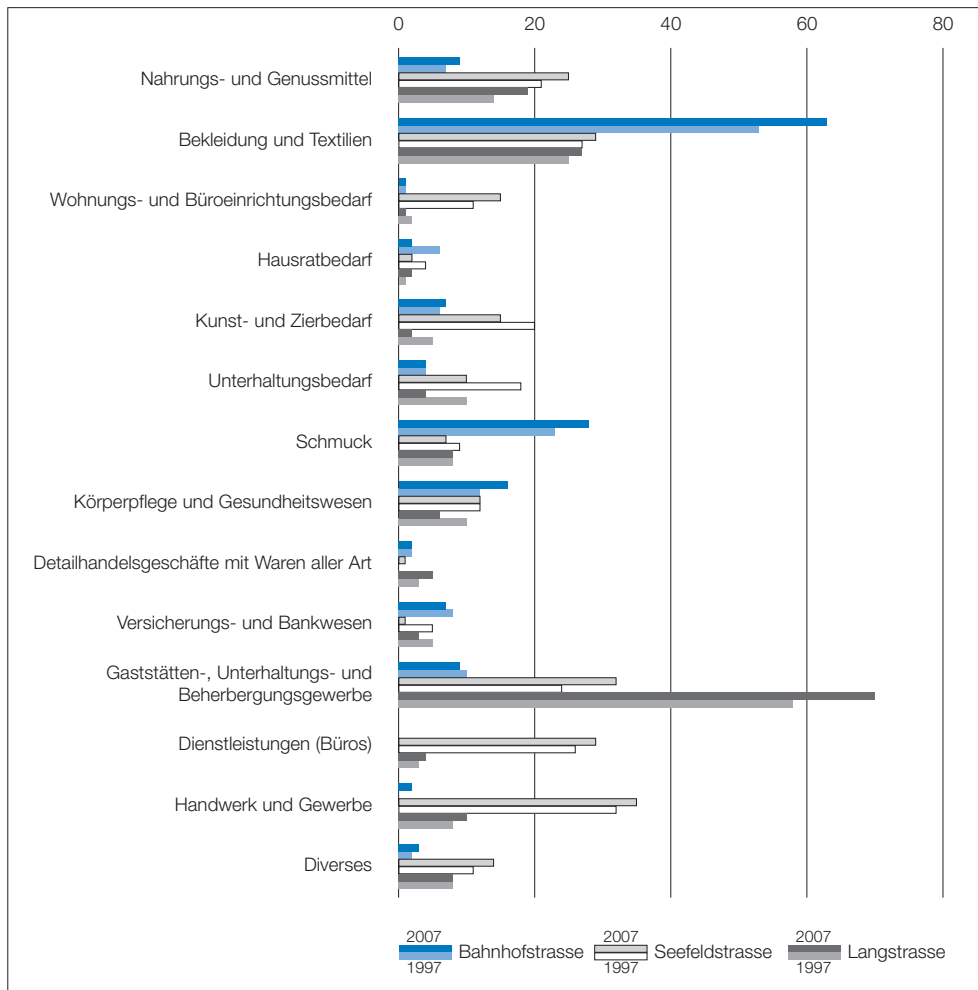


Abbildung 8: Anzahl Geschäfte an der Bahnhof-, Lang- und Seefeldstrasse 1997 und 2007.

Bedarfsstufen

Die Kombination von Bedarfsgruppen und Bedarfsstufen innerhalb des Detailhandels ermöglicht eine weitere, auch qualitative Charakterisierung der Einkaufsstrassen. Die Ermittlung der Bedarfsstufen basiert auf den Kriterien Konsumwertigkeit und Konsumhäufigkeit der angebotenen Sortimente. Demnach können drei Bedarfsstufen unterschieden werden.

| Wertigkeit und Konsumhäufigkeit | |
|--|--|
| Bedarfsstufe 1 täglich Bedarf | Geschäfte mit geringwertigen, kurzfristig oder täglich verlangten Warenangeboten (z. B. Lebensmittel, Blumen, Drogerieartikel) |
| Bedarfsstufe 2 periodischer Bedarf | Geschäfte mit Angeboten mittleren Wertes und/oder mittelfristig nachgefragten Warenangeboten (z.B. Bekleidung) |
| Bedarfsstufe 3 episodischer Bedarf | Geschäfte mit ausschliesslich oder grösstenteils langlebigen, hochwertigen und selten verlangten Warenangeboten (z. B. Möbel, Pelze) |

Abbildung 9: Systematik der Bedarfsstufen.

Auf den täglichen Bedarf entfallen im Jahr 2007 11% aller Detailhandelsbetriebe, die meisten davon stellt die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Knapp 70% der Detailhandelsgeschäfte bieten periodisch nachgefragte Artikel an. Hierzu gehören vor allem Bekleidungsgeschäfte, aber auch Geschäfte für Körperpflege und Bücher. Der Anteil der Geschäfte am episodischen Bedarf ist mit gut 20% in den untersuchten Einkaufsstrassen relativ gering. Den grössten Teil stellen Juweliergeschäfte, gefolgt von Wohnungseinrichtungs- und Antiquitätsgeschäften. Im Vergleich zu 1997 hat nur die Bedarfsgruppe für den periodischen Bedarf zugenommen, Geschäfte für den täglichen und den episodischen Bedarf sind dagegen weniger geworden.

Vergleicht man die Innenstadt mit den Quartierstrassen, so zeigen sich klar die funktional bedingten Unterschiede in den Versorgungsstrukturen. Den Quartiersversorgungsfunktionen der Langstrasse und der Seefeldstrasse entsprechend ist der Anteil der Geschäfte zur täglichen Bedarfsdeckung hier vier- bzw. dreimal so hoch wie in der Innenstadt. Interessant ist bei der Seefeldstrasse der hohe Anteil an Geschäften mit episodischen Gütern (30%), der durch die vielen Geschäfte des Wohnungs- und Büroeinrichtungsbedarfs entsteht; es gibt sogar mehr Geschäfte für den episodischen Bedarf als für den täglichen Bedarf.

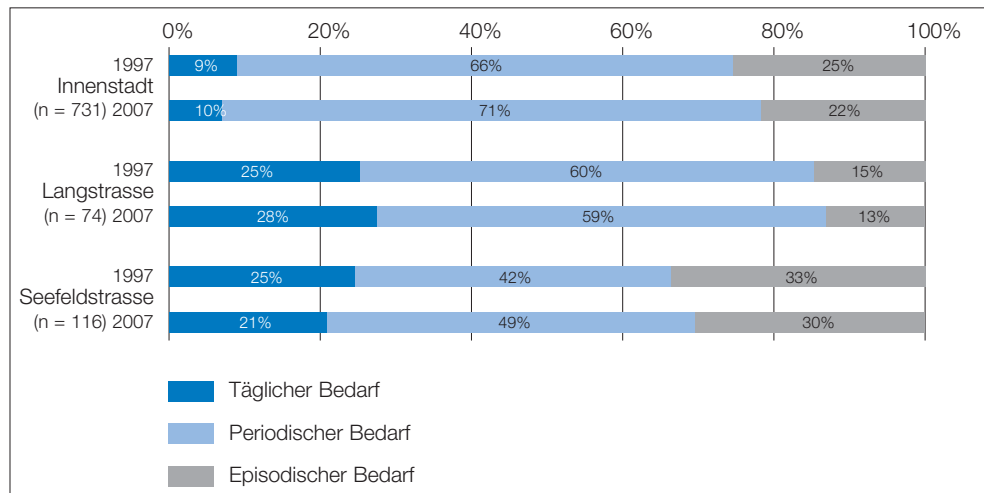


Abbildung 10: Bedarfsstufenanteile des Detailhandels in der Innenstadt sowie an Lang- und Seefeldstrasse 1997–2007.

Stabilität und Wandel

Im zeitlichen Verlauf ist die Standorttreue der Geschäftsinhaber kontinuierlich gesunken, und die Anzahl der Geschäftswechsel hat zugenommen. Häufig gehören die Nachfolgebetriebe aber noch der gleichen Branche des Vormieters an. Dies kann auf die jeweils geschäftsspezifischen Anforderungen an die Ladenlokale oder auf die Übernahme eines Teils der Inneneinrichtungen oder des Sortimentsbestands zurückgeführt werden. In den letzten 10 Jahren haben über 40% der Geschäfte gewechselt, bei 25% kam es sogar zu einem Branchenwechsel.

Im Dienstleistungsbereich ist die Standorttreue um einiges höher als im Detailhandel. Bei Geschäften aus dem Elektronikbereich, für Haushaltsbedarf sowie für Kunst- und Zierbedarf gab es am meisten Wechsel. Auch Gastronomie- und Handwerksbetriebe wechseln öfter.

Räumlich gesehen kamen Geschäftswechsel am häufigsten an der Niederdorfstrasse, der Langstrasse und der Löwenstrasse vor. Über die höchste Standortpersistenz verfügten Geschäfte am Münsterhof und an der Münstergasse. Eine unterdurchschnittliche Fluktuation verzeichnete auch die Bahnhofstrasse.

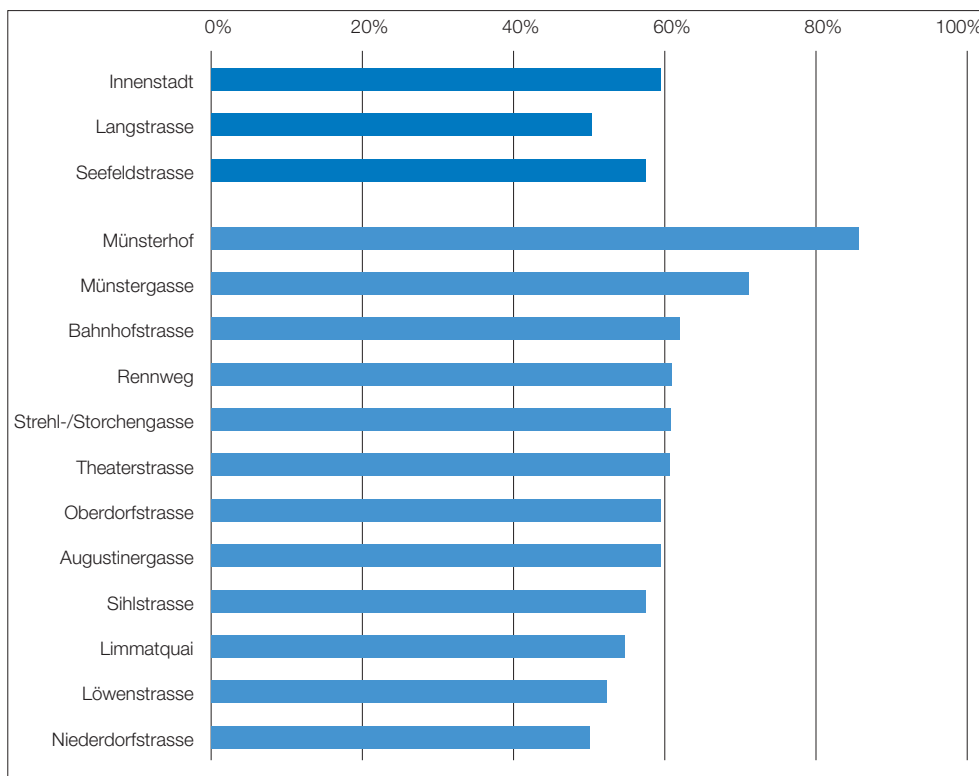


Abbildung 11: Anteil stabiler Geschäfte im Zeitraum 1997–2007.

Filialisierung

Ein Kennzeichen des sich schon länger vollziehenden Geschäftswandels ist der hohe Anteil an Filialen unter den Nachfolgebetrieben. Filialisierung wird allgemein als problematisch eingestuft, als Verlust an Individualität, Exklusivität und Qualität. Insgesamt sind in Zürichs Einkaufsstrassen noch 44% der Geschäfte Einzelfirmen und 7% sind die Filiale eines Zürcher Unternehmens. 26% der Geschäfte gehören zu einem schweizerischen und 23% zu einem internationalen Unternehmen. Von einer Nivellierung des Preis- und Ausstattungsniveaus durch das Vordringen der nationalen und internationalen Filialen ist die Bekleidungsbranche besonders betroffen. So sind in den untersuchten Einkaufs-

| Branche | total | Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale internat. | |
|---|------------|-------------|-------------|----------------|------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 89 | 34 | 38,2 | 4 | 4,5 | 44 | 49,4 | 7 | 7,9 |
| Bekleidung und Textilien | 295 | 102 | 34,6 | 25 | 8,5 | 65 | 22,0 | 103 | 34,9 |
| Wohnungs- und Büroeinrichtungsbedarf | 31 | 23 | 74,2 | 2 | 6,5 | 4 | 12,8 | 2 | 6,5 |
| Hausratbedarf | 16 | 7 | 43,8 | 2 | 12,5 | 5 | 31,2 | 2 | 12,5 |
| Bildung, Kunst- und Zierbedarf | 59 | 42 | 71,2 | 4 | 6,8 | 7 | 11,8 | 6 | 10,2 |
| Unterhaltungsbedarf | 48 | 16 | 33,3 | 2 | 4,2 | 23 | 47,9 | 7 | 14,6 |
| Schmuck | 88 | 53 | 60,2 | 6 | 6,8 | 10 | 11,4 | 19 | 21,6 |
| Körperpflege und Gesundheitswesen | 62 | 34 | 54,8 | 1 | 1,6 | 12 | 19,4 | 15 | 24,2 |
| Detailhandels-geschäfte mit Waren aller Art | 19 | 3 | 15,8 | 1 | 5,3 | 13 | 68,4 | 2 | 10,5 |
| Total | 707 | 314 | 44,4 | 47 | 6,6 | 183 | 25,9 | 163 | 23,1 |

Abbildung 12: Filialisierungsgrad im Detailhandel nach Branche und Filialtyp 2007.

strassen fast zwei Drittel aller Bekleidungs- und Textilgeschäfte Filialbetriebe. Eine ebenso hohe Filialisierung findet sich nur noch bei Geschäften für Unterhaltungsbedarf.

Räumlich betrachtet ist der Filialisierungsgrad in den Quartierstrassen deutlich niedriger als in der Innenstadt. Am geringsten ist er an der Seefeldstrasse, wo noch 70% der Geschäfte als Einzelfirmen geführt werden. An der Langstrasse sind die Hälfte aller Betriebe Filialen, und in der Innenstadt beläuft sich der Filialisierungsgrad schliesslich auf gut 60%. Schaut man sich die einzelnen Strassen in der Innenstadt an, fallen die Augustinergasse und die Oberdorfstrasse mit einem hohen Anteil an Einzelfirmen auf. Den höchsten Anteil an Filialen weist mit 82% unter den Einkaufsstrassen der Innenstadt die Bahnhofstrasse auf.

| | total | Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale internat. | |
|--------------------|-------|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-------------------|------|
| | | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Innenstadt | 517 | 195 | 37,7 | 35 | 6,8 | 140 | 27,1 | 147 | 28,4 |
| Langstrasse | 74 | 37 | 50,0 | 8 | 10,8 | 22 | 29,7 | 7 | 9,5 |
| Seefeldstrasse | 116 | 82 | 70,7 | 4 | 3,4 | 21 | 18,1 | 9 | 7,8 |
| Bahnhofstrasse | 132 | 24 | 18,2 | 10 | 7,6 | 34 | 25,8 | 64 | 48,4 |
| Löwenstrasse | 55 | 14 | 25,5 | 1 | 1,8 | 27 | 49,1 | 13 | 23,6 |
| Sihlstrasse | 25 | 9 | 36 | 0 | 0 | 11 | 44 | 5 | 20 |
| Rennweg | 42 | 17 | 40,5 | 5 | 11,9 | 8 | 19 | 12 | 28,6 |
| Augustinergasse | 23 | 18 | 78,3 | 2 | 8,7 | 1 | 4,3 | 2 | 8,7 |
| Strehl-/Storcheng. | 46 | 23 | 50 | 2 | 4,3 | 6 | 13,1 | 15 | 32,6 |
| Münsterhof | 13 | 5 | 38,4 | 4 | 30,8 | 2 | 15,4 | 2 | 15,4 |
| Niederdorfstrasse | 38 | 19 | 50 | 1 | 2,6 | 14 | 36,8 | 4 | 10,6 |
| Münstergasse | 28 | 15 | 53,6 | 4 | 14,3 | 5 | 17,8 | 4 | 14,3 |
| Oberdorfstrasse | 27 | 20 | 74,1 | 1 | 3,7 | 5 | 18,5 | 1 | 3,7 |
| Limmatquai | 63 | 23 | 36,5 | 3 | 4,8 | 15 | 23,8 | 22 | 34,9 |
| Theaterstrasse | 18 | 5 | 27,8 | 1 | 5,6 | 9 | 50 | 3 | 16,6 |

Abbildung 13: Filialisierungsgrad im Detailhandel nach Einkaufsstrasse 2007.

Die wichtigsten Einkaufsstrassen

Bahnhofstrasse

Die bekannteste Einkaufsstrasse Zürichs erstreckt sich vom Hauptbahnhof über den Paradeplatz bis zum Seeufer über eine Länge von 1400 m. Sie besitzt eine hohe Flanierqualität, wie die Tausenden von Besuchern und Besucherinnen zeigen. Bezogen auf das Angebot der Bahnhofstrasse ist ein qualitatives Gefälle vom See (exklusive und teure Luxusartikel) Richtung Bahnhof (preiswerte Massenartikel) festzustellen.

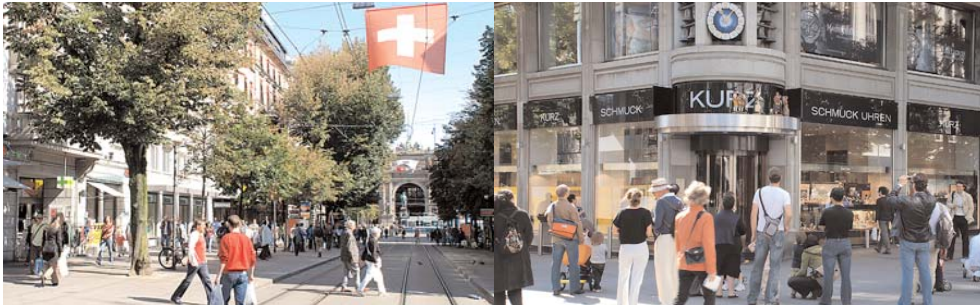
Das Erdgeschoss an der Bahnhofstrasse wurde 2007 zu 86% durch Detailhandelseinrichtungen, zu 8% durch Dienstleistungsbetriebe und zu 6% durch Gastronomie genutzt. Die Anzahl der Nutzungseinheiten hat sich aufgrund des Rückbaus der Banknutzungen im Erdgeschoss, der Verkleinerung von Geschäftsflächen und des Shop-in-Shop-Systems leicht erhöht.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 10 | 7,4 | 13 | 8,7 | 12 | 7,9 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 10 | 7,4 | 10 | 6,6 | 9 | 5,8 |
| Detailhandel | 114 | 84,4 | 127 | 84,7 | 132 | 85,7 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 0,6 |
| Unklar | 1 | 0,7 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 135 | 100,0 | 150 | 100,0 | 154 | 100,0 |

Abbildung 14: Erdgeschossnutzungen an der Bahnhofstrasse 1997–2007.

Im Detailhandel hat sich die Branchenzusammensetzung in den letzten 10 Jahren nur tendenziell verändert. Mit einem Anteil von über 40% der Geschäfte dominiert die Bekleidungsbranche, gefolgt von den Juwelieren und Goldschmieden, auf die ein Anteil von fast 20% entfällt. Unter den Bekleidungsgeschäften ist die gesamte Angebotsbandbreite vertreten: von exklusiven Boutiquen, ausgesuchten Spezialgeschäften über bekannte nationale und internationale Markenfilialen bis hin zu Filialen von Billiganbietern. Ergänzt wird das Angebot zudem durch Parfümerien, Apotheken und Optiker sowie durch zwei grosse Warenhäuser.

Von den 132 Detailhandelsgeschäften sind über 80% Filialen. Damit weist die Bahnhofstrasse unter den untersuchten Geschäftsstrassen den höchsten Filialisierungsgrad auf. Betrachtet man nur den Textilbereich, beträgt der Filialisierungsgrad gar 84%.



| Einzelfirma | Filiale Zürich | Filiale national | Filiale international |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| Anzahl in % | Anzahl in % | Anzahl in % | Anzahl in % |
| 24 18,2 | 10 7,6 | 34 25,8 | 64 48,4 |

Abbildung 15: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Bahnhofstrasse 2007.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auch die Bahnhofstrasse dem in den Hauptgeschäftsstrassen seit längerer Zeit zu beobachtenden Trend der Textilisierung und Filialisierung unterliegt. Damit verbunden sind negative Begleiterscheinungen wie eine Uniformisierung des Angebots, der Verlust des individuellen Charakters sowie eine qualitative Abwertung der Hauptgeschäftsstrasse. Die Bahnhofstrasse ist von diesen Prozessen bisher vor allem im unteren Abschnitt, in Bahnhofsnähe, betroffen.

Dies spiegelt sich auch in der Veränderung der Bedarfsstufen wider: Der Anteil der Geschäfte mit Waren des periodischen Bedarfs hat auf Kosten des episodischen Bedarfs von 66% (1997) auf 75% (2007) zugenommen.

62% der Geschäfte befinden sich seit 1997 an derselben Adresse.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 114 | 77,0 | 103 | 76,9 | 83 | 61,9 |
| Branchen | 133 | 89,9 | 116 | 86,6 | 104 | 77,6 |

Abbildung 16: Persistenz der Geschäfte an der Bahnhofstrasse.

Löwenstrasse und Sihlstrasse

Der Geschäftsbestand der **Löwenstrasse** setzt sich zu rund 60% aus Detailhandels- und zu knapp einem Viertel aus Dienstleistungsgeschäften zusammen, ergänzt durch 10% Gastronomiebetriebe.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 20 | 22,5 | 20 | 22,5 | 20 | 22,2 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 8 | 9,0 | 10 | 11,2 | 10 | 11,1 |
| Detailhandel | 59 | 66,3 | 59 | 66,3 | 55 | 61,1 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 5 | 5,6 |
| Unklar | 2 | 2,2 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 89 | 100,0 | 89 | 100,0 | 90 | 100,0 |

Abbildung 17: Erdgeschossnutzungen an der Löwenstrasse 1997–2007.

Den grössten Anteil unter allen Geschäften nimmt die Bekleidungsbranche ein, die knapp ein Drittel der Erdgeschossnutzungen stellt. Zweitgrösste Detailhandelsbranche ist der Unterhaltungsbedarf. Kennzeichnend für den Dienstleistungsbereich ist eine Mischung aus Gastronomiebetrieben, Reisebüros, Coiffeursalons und Banken.

Eine Analyse der Bedarfsstufen zeigt leichte Abnahmen des täglichen und episodischen Bedarfs zugunsten der periodisch nachgefragten Güter (1997: 67% – 2007: 72%).

Über alle Branchengruppen hinweg beträgt der Filialisierungsgrad an der Löwenstrasse 75%, mit Schwerpunkt auf national agierenden Firmen. Nach der Bahnhofstrasse weist die Löwenstrasse damit den zweithöchsten Filialisierungsgrad auf.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 14 | 25,5 | 1 | 1,8 | 27 | 49,1 | 13 | 23,6 |

Abbildung 18: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Löwenstrasse 2007.

Leerstände sind im unteren Abschnitt der Löwenstrasse zu finden. Da es kein branchenspezifisches Problem ist, handelt es sich vermutlich eher um ein strukturelles (sanierungsbedürftige Bausubstanz, Konzentration von Leerständen, evtl. Branchenmix) und/oder Standortproblem (Cityrandlage). Auch die zunehmende Fluktuation verweist auf Standortprobleme innerhalb der Strasse. Mit einer langfristigen Persistenz von 53% verzeichnet die Löwenstrasse die zweithöchste Geschäftsfluktuation in der Innenstadt (nach der Niederdorfstrasse).

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 58 | 65,9 | 66 | 75,0 | 46 | 52,3 |
| Branchen | 71 | 80,7 | 75 | 85,2 | 60 | 68,2 |

Abbildung 19: Persistenz der Geschäfte an der Löwenstrasse.

Obwohl die [Sihlstrasse](#) in einem Teilabschnitt senkrecht zur Löwenstrasse verläuft, stellt sie zugleich eine Verbindung zwischen Löwenstrasse und Bahnhofstrasse dar. Im Vergleich zur Löwenstrasse sind an ihr deutlich mehr Gastronomiebetriebe anzutreffen.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 2 | 4,9 | 3 | 7,5 | 5 | 11,4 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 13 | 31,7 | 13 | 32,5 | 13 | 29,5 |
| Detailhandel | 25 | 61,0 | 24 | 60,0 | 25 | 56,8 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 2,3 |
| Unklar | 1 | 2,4 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 41 | 100,0 | 40 | 100,0 | 44 | 100,0 |

Abbildung 20: Erdgeschossnutzungen an der Sihlstrasse 1997–2007.

Zu den Wachstumsbranchen und den zugleich auch grössten Branchengruppen zählen der Bekleidungssektor und der Unterhaltungsbedarf.

Dem hohen Anteil an Textilgeschäften entsprechend weist die Sihlstrasse auch einen hohen Filialisierungsgrad auf, fast zwei Drittel aller Geschäfte sind Filialen (überwiegend national ausgerichtet).

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 9 | 36,0 | 0 | 0,0 | 11 | 44,0 | 5 | 20,0 |

Abbildung 21: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Sihlstrasse 2007.

Die Persistenz der Geschäfte ist mit jener an der Löwenstrasse vergleichbar, lediglich die langfristige Persistenz fällt mit 58% an der Sihlstrasse leicht besser aus.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 26 | 65,0 | 30 | 75,0 | 23 | 57,5 |
| Branchen | 32 | 80,0 | 34 | 85,0 | 29 | 72,5 |

Abbildung 22: Persistenz der Geschäfte an der Sihlstrasse.

Rennweg, Augustinergasse, Strehlgasse, Storchengasse, Münsterhof

Der von der Bahnhofstrasse abzweigende Rennweg geht in die Strehlgasse und die Storchengasse über, die schliesslich in den Münsterhof mündet. Die Augustinergasse ist eine wichtige Verbindungsachse der Bahnhofstrasse mit dem Rennweg. Von der baulichen Struktur her unterscheiden sich die Strassen insofern, als der Rennweg geradlinig verläuft und relativ gut ausgebaut ist, während es sich bei der Strehl-, Storch- und Augustinergasse um verwinkelte Altstadtgässchen mit dem entsprechenden Flair handelt. Am Ende der Storchengasse öffnen sich die Gassen dann zum Platz des Münsterhofs. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

Der Geschäftsbesatz am **Rennweg** besteht zu fast 90% aus Detailhandelsgeschäften. Die Nutzungsstruktur setzt sich vor allem aus der Gruppe Bekleidung und Textilien (47%) und zu 15% aus der Gruppe Schmuck zusammen.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 2 | 4,3 | 1 | 2,1 | 2 | 4,2 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 3 | 6,3 | 2 | 4,3 | 3 | 6,2 |
| Detailhandel | 42 | 89,4 | 44 | 93,6 | 42 | 87,5 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 2,1 |
| Total | 47 | 100,0 | 47 | 100,0 | 48 | 100,0 |

Abbildung 23: Erdgeschossnutzungen am Rennweg 1997–2007.

Zwei Fünftel der Detailhandelsgeschäfte werden als Einzelfirmen geführt, drei Fünftel sind Filialen. Unter diesen überwiegen die international ausgerichteten Firmen.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 17 | 40,5 | 5 | 11,9 | 8 | 19,0 | 12 | 28,6 |

Abbildung 24: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte am Rennweg 2007.

Mit einer langfristigen Persistenz von 61% liegt der Rennweg knapp über dem innerstädtischen Mittel. Ein Vergleich der beiden 5-Jahres-Abschnitte zeigt eine rückläufige Fluktuation.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 37 | 80,4 | 33 | 71,7 | 28 | 60,9 |
| Branchen | 40 | 87,0 | 39 | 84,8 | 33 | 71,7 |

Abbildung 25: Persistenz der Geschäfte am Rennweg.



Die Nutzungen an der [Augustinergasse](#) teilen sich zu gut 70% in Detailhandelsgeschäfte und zu jeweils rund 15% in Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe auf. Die Zunahme des Detailhandels geht auf einen Zuwachs der Gruppen Bekleidung und Schmuck zurück. Die Textilbranche belegt heute fast 40% der Geschäfte, die Schmuckbranche 15%.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 7 | 21,9 | 7 | 21,9 | 5 | 15,6 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 4 | 12,5 | 4 | 12,5 | 4 | 12,5 |
| Detailhandel | 21 | 65,6 | 21 | 65,6 | 23 | 71,9 |
| Total | 32 | 100,0 | 32 | 100,0 | 32 | 100,0 |

Abbildung 26: Erdgeschossnutzungen an der Augustinergasse 1997–2007.

Unter den untersuchten Zürcher Einkaufsstrassen verzeichnet die Augustinergasse mit einem Anteil von 78% Einzelfirmen den niedrigsten Filialisierungsgrad.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 18 | 78,3 | 2 | 8,7 | 1 | 4,3 | 2 | 8,7 |

Abbildung 27: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Augustinergasse 2007.

Mit einer Persistenz von 60% liegt die Augustinergasse im Mittel der Innenstadt. Der zeitliche Vergleich zeigt, dass sich die Fluktuation der Geschäfte erhöht.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 24 | 75,0 | 26 | 81,3 | 19 | 59,4 |
| Branchen | 26 | 81,3 | 29 | 90,6 | 23 | 71,9 |

Abbildung 28: Persistenz der Geschäfte an der Augustinergasse.

An der [Strehl-/Storchengasse](#) liegt der Detailhandelsanteil wie am Rennweg bei 90%.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 2 | 3,9 | 3 | 5,9 | 2 | 3,9 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 3 | 5,9 | 2 | 3,9 | 2 | 3,9 |
| Detailhandel | 45 | 88,2 | 46 | 90,2 | 46 | 90,2 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 2,0 |
| Unklar | 1 | 2,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 51 | 100,0 | 51 | 100,0 | 51 | 100,0 |

Abbildung 29: Erdgeschossnutzungen an der Strehl- und Storchengasse 1997–2007.

Die Detailhandelsstruktur entspricht im Wesentlichen derjenigen des Rennwegs mit einem gleich hohen Anteil des Textilbereichs und einem leicht höheren Anteil der Schmuckbranche. Qualitativ gesehen konzentrieren sich hier exklusive Schmuckgeschäfte sowie Boutiquen aller wichtigen internationalen Modelabels. Geschäfte des täglichen Bedarfs fehlen in der Strehl- und Storchengasse vollständig.

Der Filialisierungsgrad ist mit 50% niedriger als am Rennweg, aber auch hier überwiegen die Filialen international tätiger Unternehmen. Insgesamt wird die Geschäftsstruktur durch eine Vielzahl kleinerer Geschäfte mit individuellem Charakter geprägt.

| Einzelfirma | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| | 23 | 50,0 | 2 | 4,3 | 6 | 13,1 |
| | | | | | 15 | 32,6 |

Abbildung 30: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Strehl- und Storchengasse 2007.

Hinsichtlich der Standortpersistenz zeigt sich das gleiche Bild wie im Rennweg mit einer langfristigen Persistenz von 61% und einer rückläufigen Fluktuation der Geschäfte in den letzten fünf Jahren.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 40 | 78,4 | 38 | 74,5 | 31 | 60,8 |
| Branchen | 44 | 86,3 | 41 | 80,4 | 38 | 74,5 |

Abbildung 31: Persistenz der Geschäfte an der Strehl- und Storchengasse.



Die Geschäfte am **Münsterhof** gehören zu 62% zum Detailhandel und zu jeweils 20% zum Gastronomie- und Dienstleistungsbereich. Insgesamt kennzeichnet eine hohe Kontinuität die Nutzungsstruktur der letzten 10 Jahre. Den Schwerpunkt im Detailhandel bilden die beiden Bereiche Bekleidung und Schmuck.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 4 | 19,1 | 4 | 19,1 | 4 | 19,1 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 4 | 19,1 | 4 | 19,1 | 4 | 19,1 |
| Detailhandel | 13 | 61,8 | 13 | 61,8 | 13 | 61,8 |
| Total | 21 | 100,0 | 21 | 100,0 | 21 | 100,0 |

Abbildung 32: Erdgeschossnutzungen am Münsterhof 1997–2007.

Von den 13 Detailhandelsbetrieben sind fünf als Einzelfirmen tätig, vier Filialen weisen ein lokales Aktionsfeld auf.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 5 | 38,4 | 4 | 30,8 | 2 | 15,4 | 2 | 15,4 |

Abbildung 33: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte am Münsterhof 2007.

Gemäss der kontinuierlichen Entwicklung verfügt der Münsterhof über die höchsten Persistenzen. In den letzten 10 Jahren erfolgten hier lediglich drei branchengleiche Geschäftswechsel.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 20 | 95,2 | 19 | 90,5 | 18 | 85,7 |
| Branchen | 21 | 100,0 | 21 | 100,0 | 21 | 100,0 |

Abbildung 34: Persistenz der Geschäfte am Münsterhof.

Niederdorfstrasse, Münstergasse, Oberdorfstrasse

Die Hauptgeschäftsstrasse in der Innenstadt rechts der Limmat setzt sich aus sehr unterschiedlich strukturierten Teilabschnitten zusammen. Die Niederdorfstrasse und der Abschnitt Münstergasse ähneln sich vom Branchenmix her. Eine gänzlich andere Branchenstruktur weist die Oberdorfstrasse auf. Gemeinsam sind allen Abschnitten die im Vergleich zur linksseitigen Innenstadt vorherrschende Enge der Altstadtgassen und die deutlich geringere Grösse der Verkaufslokale. Vor allem in der Niederdorfstrasse sind die angebotenen Waren durchschnittlich preisgünstiger und/oder ausgefallener. Die angesprochene Zielgruppe ist vor allem die jüngere Bevölkerungsschicht.

Unter allen untersuchten Einkaufsstrassen ist die **Niederdorfstrasse** diejenige mit dem geringsten Branchenmix: Hier ist der höchste Anteil an Gastronomie (51%) zu finden. Damit übernimmt die Strasse innerhalb der Innenstadt wesentliche Unterhaltungs- und Vergnügungsfunktionen und trägt zur Belebung am Abend und in der Nacht bei. Der Detailhandel, der die andere Hälfte der Erdgeschossnutzungen stellt, wird vom Textilsektor dominiert. Dieser belegt fast zwei Drittel der Geschäfte und stellt mit hohen Zuwachsraten eindeutig die Wachstumsbranche der Strasse dar. Damit unterliegt die Niederdorfstrasse klar dem Prozess der Textilisierung.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 4 | 4,4 | 4 | 4,4 | 0 | 0,0 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 44 | 48,3 | 44 | 48,3 | 46 | 50,5 |
| Detailhandel | 38 | 41,8 | 42 | 46,2 | 45 | 49,5 |
| Unklar | 5 | 5,5 | 1 | 1,1 | 0 | 0,0 |
| Total | 91 | 100,0 | 91 | 100,0 | 91 | 100,0 |

Abbildung 35: Erdgeschossnutzungen an der Niederdorfstrasse 1997–2007.

Der trotz der fortschreitenden Textilisierung relativ niedrige Filialisierungsgrad von 50% ist zum einen auf den hohen Anteil selbständiger Betriebe, aber auch auf die Zahl der kleineren kreativen und selbständigen Läden der Bekleidungsbranche zurückzuführen. Im Textilbereich sind 62% der Geschäfte Filialbetriebe.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 19 | 50,0 | 1 | 2,6 | 14 | 36,8 | 4 | 10,6 |

Abbildung 36: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Niederdorfstrasse 2007.

Die recht einseitige Ausrichtung der Nutzungsstruktur macht sich auch in einer hohen Fluktuation bemerkbar. Die Niederdorfstrasse weist unter allen betrachteten Einkaufsstrassen die niedrigste Persistenz auf.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 57 | 63,3 | 59 | 65,6 | 45 | 50,0 |
| Branchen | 71 | 78,9 | 69 | 76,7 | 59 | 65,6 |

Abbildung 37: Persistenz der Geschäfte an der Niederdorfstrasse.

An der **Münstergasse** kommt auf zwei Detailhandelsgeschäfte etwa ein Gastronomiebetrieb.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 1 | 2,6 | 1 | 2,6 | 2 | 4,9 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 13 | 33,3 | 12 | 30,7 | 11 | 26,8 |
| Detailhandel | 24 | 61,5 | 25 | 64,1 | 28 | 68,3 |
| Leerstand | 1 | 2,6 | 1 | 2,6 | 0 | 0,0 |
| Total | 39 | 100,0 | 39 | 100,0 | 41 | 100,0 |

Abbildung 38: Erdgeschossnutzungen an der Münstergasse 1997–2007.

Hauptwachstumsbranche ist auch hier der Textilsektor, der aber nur einen Anteil von einem Viertel erreicht. Von grösserer Bedeutung sind noch die Bedarfsgruppen Lebensmittel sowie Bildung, Kunst- und Zierbedarf.

Der Filialisierungsgrad in diesem mittleren Abschnitt des Strassenzugs liegt mit 53% etwa gleich hoch wie an der Niederdorfstrasse.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 15 | 53,6 | 4 | 14,3 | 5 | 17,8 | 4 | 14,3 |

Abbildung 39: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Münstergasse 2007.

Die Persistenzen deuten auf einen gesunden Branchenmix hin: Die Münstergasse verfügt über die zweithöchste langfristige Persistenz.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 30 | 79,0 | 30 | 79,0 | 27 | 71,1 |
| Branchen | 34 | 89,5 | 35 | 92,1 | 31 | 81,6 |

Abbildung 40: Persistenz der Geschäfte an der Münstergasse.

An der [Oberdorfstrasse](#) gehören 70% der Nutzungseinheiten zum Detailhandels- und 16% zum Gastronomiebereich. Dies wird ergänzt durch Dienstleistungen/Handwerk.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 5 | 13,5 | 6 | 15,8 | 5 | 13,1 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 5 | 13,5 | 4 | 10,5 | 6 | 15,8 |
| Detailhandel | 26 | 70,3 | 27 | 71,1 | 27 | 71,1 |
| Privatnutzung | 0 | 0,0 | 1 | 2,6 | 0 | 0,0 |
| Unklar | 1 | 2,7 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 37 | 100,0 | 38 | 100,0 | 38 | 100,0 |

Abbildung 41: Erdgeschossnutzungen an der Oberdorfstrasse 1997–2007.

Die Detailhandelsstruktur der Oberdorfstrasse unterscheidet sich nicht nur deutlich von den beiden bereits beschriebenen Teilabschnitten, sondern auch von den übrigen Einkaufsstrassen im Untersuchungsgebiet: es fehlt die Dominanz des Textilssektors. Die «Leitbranche» der Oberdorfstrasse ist die Gruppe Bildung, Kunst- und Zierbedarf, auf die ein Fünftel der Geschäfte entfällt.

Nicht zuletzt aufgrund der geringen Textilisierung und des vergleichsweise hohen Anteils an Geschäften aus dem Bereich Bildung, Kunst- und Zierbedarf, die einen unterdurchschnittlichen Filialanteil aufweisen, ist an der Oberdorfstrasse nur jeder vierte Betrieb ein Filialbetrieb.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 20 | 74,1 | 1 | 3,7 | 5 | 18,5 | 1 | 3,7 |

Abbildung 42: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Oberdorfstrasse 2007.

In den letzten 10 Jahren haben zwei Fünftel der Betriebe ihren Standort an der Strasse verlassen. Damit liegt die Oberdorfstrasse im innerstädtischen Mittel.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 27 | 73,0 | 27 | 73,0 | 22 | 59,5 |
| Branchen | 32 | 86,5 | 33 | 89,2 | 28 | 75,7 |

Abbildung 43: Persistenz der Geschäfte an der Oberdorfstrasse.

Limmatquai, Theaterstrasse

Parallel zum Strassenzug Niederdorfstrasse–Oberdorfstrasse verläuft der **Limmatquai**, der über den Bellevueplatz hinweg seine Fortsetzung in der Theaterstrasse findet. Mit den zahlreichen Strassencafés, der freien Aussicht auf die Limmat und die linksseitige Innenstadt sowie den Bögen, die sowohl vor Regen als auch vor zuviel Sonne schützen, weist der Limmatquai insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Neben dem Detailhandel, der 66% der Geschäfte belegt, finden sich zu 18% Gastronomiebetriebe und zu 14% Dienstleistungseinrichtungen.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 14 | 14,6 | 14 | 14,8 | 13 | 13,7 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 18 | 18,7 | 16 | 16,8 | 17 | 17,9 |
| Detailhandel | 64 | 66,7 | 65 | 68,4 | 63 | 66,3 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 2 | 2,1 |
| Total | 96 | 100,0 | 95 | 100,0 | 95 | 100,0 |

Abbildung 44: Erdgeschossnutzungen am Limmatquai 1997–2007.

Leitbranche im Detailhandel sind die Bekleidungsgeschäfte, die 2007 ein Drittel aller Erdgeschossnutzungen umfassen. Nach dem Gastronomiesektor kommen an dritter Stelle Schmuckgeschäfte.

Der Anteil der Filialen ist mit 64% so hoch wie an der Sihlstrasse. Internationale Filialen sind ebenso stark wie an der Bahnhofstrasse vertreten. Im Bekleidungsbereich beläuft sich der Filialisierungsgrad auf 87%: Filialen, die auf ein jüngeres und weniger kaufkräftiges Publikum ausgerichtet sind.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 23 | 36,5 | 3 | 4,8 | 15 | 23,8 | 22 | 34,9 |

Abbildung 45: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte am Limmatquai 2007.

Die Fluktuation der Betriebe ist im innerstädtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch. Nur etwas mehr als die Hälfte der Geschäfte hat schon seit 10 Jahren oder länger ihren Standort am Limmatquai.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 68 | 71,6 | 68 | 71,6 | 52 | 54,7 |
| Branchen | 81 | 85,3 | 82 | 86,3 | 71 | 74,7 |

Abbildung 46: Persistenz der Geschäfte am Limmatquai.



Die Theaterstrasse bildet am Rande der Innenstadt die Verbindung zwischen Limmatquai und Seefeldstrasse. An der relativ kurzen Strasse sind zu 65% Detailhandelsgeschäfte, zu gut 20% Gastronomie- und zu 15% Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 5 | 20,0 | 4 | 16,0 | 4 | 14,3 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 4 | 16,0 | 4 | 16,0 | 6 | 21,4 |
| Detailhandel | 16 | 64,0 | 17 | 68,0 | 18 | 64,3 |
| Total | 25 | 100,0 | 25 | 100,0 | 28 | 100,0 |

Abbildung 47: Erdgeschossnutzungen an der Theaterstrasse 1997–2007.

Ähnlich wie an der Oberdorfstrasse fehlt auch hier die Dominanz des Textilssektors. Die zwei Warenhäuser decken einen Grossteil des Bekleidungsbedarfs. Nach dem Gastrosektor entfallen die meisten Nutzungen auf die Bereiche Körperpflege und Gesundheitswesen sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Hinsichtlich des Filialisierungsgrads liegt die Theaterstrasse mit einem Filialanteil von 72% hinter der Bahnhofstrasse und der Löwenstrasse an dritter Stelle.

| Einzelfirma | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| | 5 | 27,8 | 1 | 5,6 | 9 | 50,0 |
| | | | | | 3 | 16,6 |

Abbildung 48: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Theaterstrasse 2007.

Mit einem Anteil von 61% der seit 1997 in der Strasse angesiedelten Geschäfte liegt die Theaterstrasse geringfügig über dem Mittel der Innenstadt.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 20 | 80,0 | 22 | 88,0 | 17 | 60,7 |
| Branchen | 22 | 88,0 | 23 | 92,0 | 20 | 80,0 |

Abbildung 49: Persistenz der Geschäfte an der Theaterstrasse.

Seefeldstrasse

Die im Kreis 8 in Seenähe verlaufende Seefeldstrasse liegt in einem «gehobenen» Mischquartier, was sich auch in der Nutzungsstruktur der Strasse widerspiegelt. Bis zur Feldeggstrasse hat die Seefeldstrasse eher den Charakter einer innerstädtischen Geschäftsstrasse, im weiteren Verlauf dann eher den einer Quartiersstrasse. Differenziert nach Hauptnutzungsarten zeigt die Strasse ein im Vergleich zu den anderen Einkaufsstrassen ausgeglicheneres Verhältnis zwischen Detailhandelsgeschäften (47%), Dienstleistungs- (32%) und Gastronomiebetrieben (13%). Im Erdgeschoss treten zudem in geringem Mass auch Wohnnutzungen (5%) auf.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 74 | 30,6 | 80 | 32,8 | 79 | 32,0 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 24 | 9,9 | 30 | 12,3 | 32 | 13,0 |
| Detailhandel | 122 | 50,4 | 120 | 49,2 | 116 | 47,0 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 7 | 2,8 |
| Privatnutzung | 16 | 6,6 | 14 | 5,7 | 13 | 5,2 |
| Unklar | 6 | 2,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 242 | 100,0 | 244 | 100,0 | 247 | 100,0 |

Abbildung 50: Erdgeschossnutzungen an der Seefeldstrasse 1997–2007.

Insgesamt zeigt die Seefeldstrasse eine vielfältige und ausgewogene Detailhandelsstruktur. Lebensmittelgeschäfte gibt es fast genauso viele wie Textilgeschäfte, ergänzt durch Geschäfte aus den Bereichen Wohnungseinrichtungsbedarf sowie Bildung, Kunst- und Zierbedarf. Der Dienstleistungsbereich ist an der Seefeldstrasse unter allen untersuchten Einkaufsstrassen am stärksten vertreten: Die Dienstleistungsnutzungen von fast einem Drittel teilen sich ungefähr gleich auf Büros und Handwerk/Gewerbe auf.

Bei nur 30% der Betriebe an der Seefeldstrasse handelt es sich um Filialen.

| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 82 | 70,7 | 4 | 3,4 | 21 | 18,1 | 9 | 7,8 |

Abbildung 51: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Seefeldstrasse 2007.

Trotz des günstigeren Branchenmix zeigt sich hinsichtlich der Persistenz für die Seefeldstrasse mit 58% ein leicht unterdurchschnittlicher Wert.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 188 | 78,0 | 176 | 73,3 | 138 | 57,5 |
| Branchen | 213 | 88,4 | 203 | 84,6 | 182 | 75,8 |

Abbildung 52: Persistenz der Geschäfte an der Seefeldstrasse.

Langstrasse mit Limmatplatz

Der Kreis 4 ist ein ehemaliges ArbeiterInnenwohnquartier mit hohem AusländerInnenanteil. Er ist ein dicht besiedelter, urbaner Stadtteil mit einer multikulturellen Bewohnerschaft und einer vielfältigen Nutzungsmischung. Diese Multikulturalität spiegelt sich, ebenso wie die vielfältigen Angebote für das Nachtleben, deutlich in der Nutzungsstruktur der Langstrasse wider. Die Langstrasse erstreckt sich vom Kreis 4 bis zum Limmatplatz im Kreis 5. Anziehungspunkt am Limmatplatz ist das innerstädtische Einkaufszentrum des Grossverteilers Migros.

An der Langstrasse gibt es fast genauso viele Gastronomie- wie Detailhandelsbetriebe (je rund 40%). 3% der Nutzungseinheiten standen 2007 leer. Wohnnutzungen wie an der Seefeldstrasse kommen im Erdgeschoss nicht vor.

| Nutzung | 1997 | | 2002 | | 2007 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Dienstleistungen | 24 | 14,3 | 24 | 14,0 | 25 | 14,4 |
| Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe | 58 | 34,5 | 71 | 41,5 | 70 | 40,2 |
| Detailhandel | 78 | 46,4 | 74 | 43,3 | 74 | 42,5 |
| Leerstand | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 5 | 2,9 |
| Unklar | 8 | 4,8 | 2 | 1,2 | 0 | 0,0 |
| Total | 168 | 100,0 | 171 | 100,0 | 174 | 100,0 |

Abbildung 53: Erdgeschossnutzungen an der Langstrasse und am Limmatplatz 1997–2007.

Führend in der Detailhandelsstruktur der Langstrasse (inklusive Limmatplatz) sind die Branchengruppen Bekleidung und Textilien (16%) sowie Nahrungs- und Genussmittel (12%). Diese Branchen sind auch die Wachstumsbranchen. Prägend für die Langstrasse ist der hohe Anteil ausländischer GeschäftsinhaberInnen, die spezielle Waren aus ihrem jeweiligen Heimatland anbieten und auch einen hohen Anteil ausländischer Kundschaft haben. Das Preis- und Qualitätsniveau direkt an der Langstrasse ist eher niedrig. Vor allem im Bekleidungsbereich gibt es preisgünstige Discountgeschäfte. Der Dienstleistungssektor weist einen nennenswerten Anteil an Handwerks- und Gewerbebetrieben auf.

Die Hälfte aller Betriebe an der Langstrasse sind Filialen, wobei der Schwerpunkt wie an der Seefeldstrasse auf den nationalen Filialbetrieben (60%) liegt. Der Filialisierungsgrad im Bekleidungssektor beträgt 59%.



| Einzelfirma | | Filiale Zürich | | Filiale national | | Filiale international | |
|-------------|------|----------------|------|------------------|------|-----------------------|------|
| Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| 37 | 50,0 | 8 | 10,8 | 22 | 29,7 | 7 | 9,5 |

Abbildung 54: Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Langstrasse und am Limmatplatz 2007.

Nur jedes zweite Geschäft an der Langstrasse besteht dort schon seit 1997. Damit weist die Langstrasse eine fast genauso niedrige Persistenz auf wie die Niederdorfstrasse.

| | 2002–2007 | | 1997–2002 | | 1997–2007 | |
|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | Anzahl | in % | Anzahl | in % | Anzahl | in % |
| Geschäfte | 114 | 67,9 | 111 | 66,5 | 84 | 50,3 |
| Branchen | 141 | 83,9 | 136 | 81,4 | 119 | 71,3 |

Abbildung 55: Persistenz der Geschäfte an der Langstrasse und am Limmatplatz.

Vergleich Basel – Zürich

Auch in Basel beschäftigen sich die Behörden mit der Entwicklung der Innenstadt und führten bereits vor einigen Jahren die gleiche Analyse der Erdgeschossnutzungen durch. In Basel wurde jedoch ein viel grösserer Perimeter gewählt, während in Zürich nur die wichtigsten Einkaufsstrassen untersucht wurden. Die Entwicklung der beiden Hauptgeschäftsstrassen (Bahnhofstrasse in Zürich und Freie Strasse in Basel) lässt sich jedoch gut miteinander vergleichen.

In der Bahnhofstrasse in Zürich und der Freien Strasse in Basel sind die Hauptnutzungsarten Dienstleistungen, Gastronomie und Detailhandel nahezu identisch verteilt. Im Fünf- bzw. Sechs-Jahresvergleich (Zürich 2002–2007, Basel 2001–2005) zeigt sich in Zürich zulasten von Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen eine Zunahme des Detailhandels. In der Freien Strasse in Basel gab es nur wenige Geschäftsaufgaben im Detailhandel.

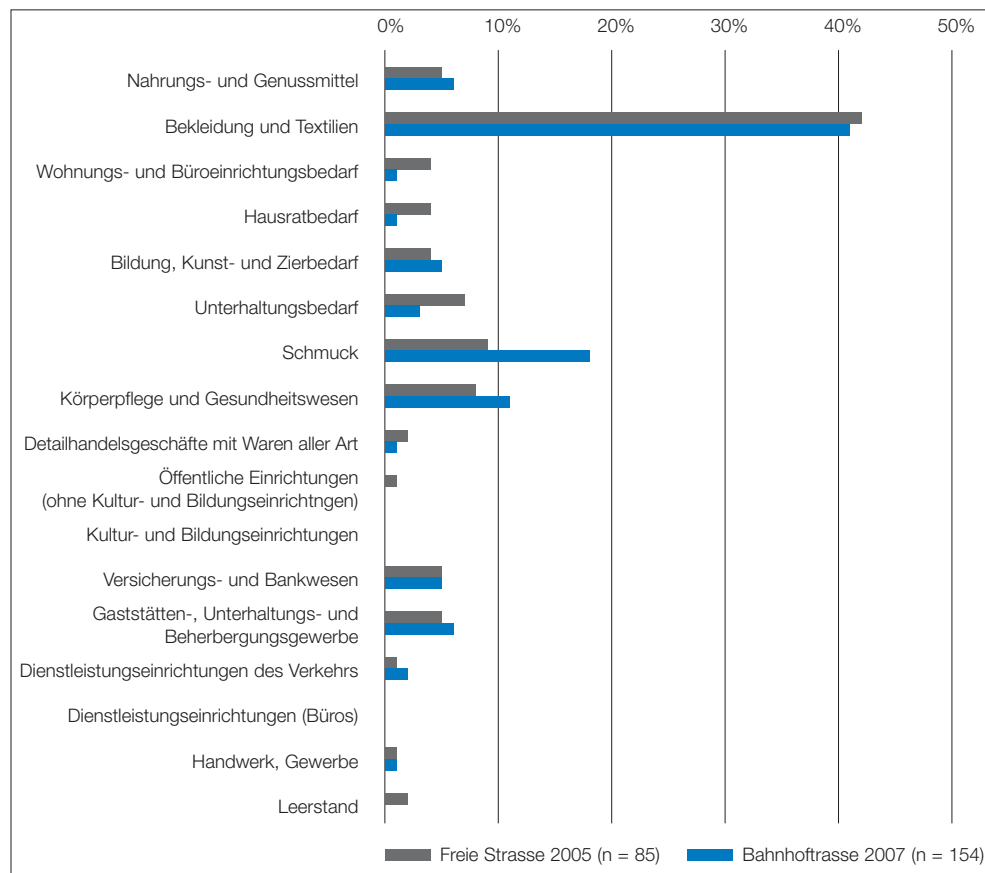


Abbildung 56: Verteilung der Branchen an der Zürcher Bahnhofstrasse und an der Basler Freien Strasse in Prozent (Total der Geschäfte = 100%).

An der Bahnhofstrasse dominieren an erster Stelle die Textilgeschäfte, an zweiter Stelle rangieren die Schmuckgeschäfte. An der Freien Strasse ist der Anteil der Bekleidungsge-
schäfte gleich hoch wie in Zürich, die weiteren Branchen sind jedoch etwas gleichmässiger
verteilt.

Die Persistenz der Geschäfte ist in beiden Strassen gleich hoch: Im Zeitraum für Zürich
2002–2007 und für Basel 2001–2005 hat je etwas mehr als ein Fünftel der Geschäfte
gewechselt. In Zürich waren die neuen Geschäfte zu 90% in der gleichen Branche tätig,
in Basel zu 84%.

Auch die Verteilung der Bedarfsstufen ist sehr ähnlich: Nur der Anteil episodischer Güter
ist an der Bahnhofstrasse aufgrund der sehr hochwertigen Geschäfte vor allem im
Schmuckbereich etwas höher.

Ein etwas grösserer Unterschied lässt sich bei der Filialisierung erkennen: An der Freien
Strasse in Basel gibt es noch deutlich mehr Einzelgeschäfte. Dieser Anteil liegt bei einem
Drittel, an der Zürcher Bahnhofstrasse liegt er nur bei 18%. Der Anteil internationaler
Filialen ist in Zürich mit 48% etwas höher als in Basel mit 44%.

Generell kann man feststellen, dass die Entwicklungen in Zürich und Basel sehr ähnlich
verlaufen sind. Die Hauptgeschäftsstrassen sind von den allgemeinen Entwicklungen im
Detailhandel, wie Textilisierung und Filialisierung, fast gleich stark betroffen.

Fazit

Die Kartierung der Detailhandels- und Dienstleistungsstruktur zeigt deutlich die hierarchische Gliederung der untersuchten Einkaufsstrassen in Zürich. Es lassen sich Strassen mit unterschiedlichen Strukturen und Funktionen ausmachen. Strassen mit dominanter Funktion bis hin zur Monostruktur: «Bekleidungsstrassen», wie z. B. Bahnhof- und Niederdorfstrasse, oder «Vergnügungsstrassen», wie Niederdorf- und Langstrasse, stehen Strassen mit einem ausgewogenen Branchenmix (z. B. Oberdorfstrasse, Seefeldstrasse) gegenüber. Zu den innerstädtischen Leitbranchen haben sich die Gruppe Bekleidung und Textilien und die Gastronomie entwickelt. Ihnen kommt in den Einkaufsstrassen eine herausragende Bedeutung zu. Die Folge ist eine relative Unausgewogenheit in der Branchenvielfalt dieser Strassen. Es besteht die Gefahr, dass sich die vielseitige, historisch gewachsene Innenstadt zu einer filialiserten «Bekleidungs-city» entwickelt, die sich kaum mehr von anderen Städten auf der Welt unterscheidet.

Im Hinblick auf die Entwicklung der einzelnen Einkaufsstrassen deckt die Kartierung verschiedene Problemfelder auf. Unterschieden werden können Strassen mit:

- erhöhtem Leerstand (Löwenstrasse)
- hoher Fluktuation der Geschäfte (Niederdorfstrasse, Langstrasse, Löwenstrasse, Limmatquai, Seefeldstrasse, Sihlstrasse)
- hohem Filialisierungsgrad (Bahnhofstrasse, Löwenstrasse, Theaterstrasse, Sihlstrasse, Limmatquai)
- Sanierungsbedarf des Gebäudebestands in Teilabschnitten (Löwenstrasse, Langstrasse, Seefeldstrasse)
- «Monostruktur» im Detailhandels- und/oder Gastronomiebereich (Niederdorfstrasse, Langstrasse, Bahnhofstrasse).



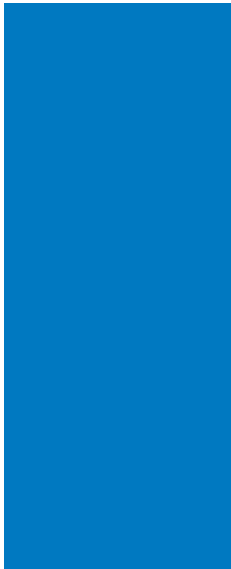
Es zeigt sich, dass mit zunehmendem Preisdruck die Textilisierung und Internationalisierung der Einkaufsstrassen zunimmt. Es ist nicht einfach, griffige Rezepte dagegen zu finden, da im Einzelfall hohe Renditen dem allgemein geäusserten Wunsch nach Vielfalt und lokalen Geschäften entgegenstehen. Was im zentral gemanagten Shoppingcenter eine Selbstverständlichkeit ist – eine gute Durchmischung – ist für die teuren Segmente der Innenstädte, wie die Bahnhofstrasse, sehr schwierig zu erreichen. Doch bilden die Einkaufsstrassen in der erweiterten Innenstadt (Kreise 4 und 8) eine attraktive Ergänzung zum Zentrum. Akzeptiert man das Wachstum Zürichs und fasst die Innenstadt geographisch weiter, zeigt sie wieder eine breite Angebotsvielfalt, der es aber Sorge zu tragen gilt.



Abbildungsverzeichnis

| Abbildung | Legende | Seite |
|-----------|--|-------|
| 1 | Untersuchungsperimeter | 7 |
| 2 | Systematik der Detailhandelsnutzungen der wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen nach Hauptbedarfsgruppen und Untergruppen sowie Bedarfsstufen | 8 |
| 3 | Systematik der Dienstleistungsnutzungen der wichtigsten Zürcher Einkaufsstrassen nach Hauptbedarfsgruppen und Untergruppen | 9 |
| 4 | Anzahl Arbeitsstätten (Quelle: Bundesamt für Statistik, Betriebszählungen 1998 und 2005) | 10 |
| 5 | Erdgeschossnutzungen 1997–2007 | 11 |
| 6 | Hauptnutzungsarten in der Innenstadt sowie an Lang- und Seefeldstrasse 2007 | 11 |
| 7 | Anzahl Geschäfte pro Branche an allen Einkaufsstrassen im Jahr 2007 (n = 1115) | 12 |
| 8 | Anzahl Geschäfte an der Bahnhof-, Lang- und Seefeldstrasse 1997 und 2007 | 13 |
| 9 | Systematik der Bedarfsstufen | 13 |
| 10 | Bedarfsstufenanteile des Detailhandels in der Innenstadt sowie an Lang- und Seefeldstrasse 1997–2007 | 14 |
| 11 | Anteil stabiler Geschäfte im Zeitraum 1997–2007 | 15 |
| 12 | Filialisierungsgrad im Detailhandel nach Branche und Filialtyp 2007 | 16 |
| 13 | Filialisierungsgrad im Detailhandel nach Einkaufsstrasse 2007 | 17 |
| 14 | Erdgeschossnutzungen an der Bahnhofstrasse 1997–2007 | 18 |
| 15 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Bahnhofstrasse 2007 | 19 |
| 16 | Persistenz der Geschäfte an der Bahnhofstrasse | 19 |
| 17 | Erdgeschossnutzungen an der Löwenstrasse 1997–2007 | 20 |
| 18 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Löwenstrasse 2007 | 20 |
| 19 | Persistenz der Geschäfte an der Löwenstrasse | 21 |
| 20 | Erdgeschossnutzungen an der Sihlstrasse 1997–2007 | 21 |
| 21 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Sihlstrasse 2007 | 21 |
| 22 | Persistenz der Geschäfte an der Sihlstrasse | 21 |
| 23 | Erdgeschossnutzungen am Rennweg 1997–2007 | 22 |
| 24 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte am Rennweg 2007 | 22 |
| 25 | Persistenz der Geschäfte am Rennweg | 22 |
| 26 | Erdgeschossnutzungen an der Augustinergasse 1997–2007 | 23 |
| 27 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Augustinergasse 2007 | 23 |
| 28 | Persistenz der Geschäfte an der Augustinergasse | 23 |

| Abbildung | Legende | Seite |
|------------------|--|--------------|
| 29 | Erdgeschossnutzungen an der Strehl- und Storchengasse 1997–2007 | 24 |
| 30 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Strehl- und Storchengasse 2007 | 24 |
| 31 | Persistenz der Geschäfte an der Strehl- und Storchengasse | 24 |
| 32 | Erdgeschossnutzungen am Münsterhof 1997–2007 | 25 |
| 33 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte am Münsterhof 2007 | 25 |
| 34 | Persistenz der Geschäfte am Münsterhof | 25 |
| 35 | Erdgeschossnutzungen an der Niederdorfstrasse 1997–2007 | 26 |
| 36 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Niederdorfstrasse 2007 | 26 |
| 37 | Persistenz der Geschäfte an der Niederdorfstrasse | 27 |
| 38 | Erdgeschossnutzungen an der Münstergasse 1997–2007 | 27 |
| 39 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Münstergasse 2007 | 27 |
| 40 | Persistenz der Geschäfte an der Münstergasse | 27 |
| 41 | Erdgeschossnutzungen an der Oberdorfstrasse 1997–2007 | 28 |
| 42 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Oberdorfstrasse 2007 | 28 |
| 43 | Persistenz der Geschäfte an der Oberdorfstrasse | 28 |
| 44 | Erdgeschossnutzungen am Limmatquai 1997–2007 | 29 |
| 45 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte am Limmatquai 2007 | 29 |
| 46 | Persistenz der Geschäfte am Limmatquai | 29 |
| 47 | Erdgeschossnutzungen an der Theaterstrasse 1997–2007 | 30 |
| 48 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Theaterstrasse 2007 | 30 |
| 49 | Persistenz der Geschäfte an der Theaterstrasse | 30 |
| 50 | Erdgeschossnutzungen an der Seefeldstrasse 1997–2007 | 31 |
| 51 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Seefeldstrasse 2007 | 31 |
| 52 | Persistenz der Geschäfte an der Seefeldstrasse | 31 |
| 53 | Erdgeschossnutzungen an der Langstrasse und am Limmatplatz 1997–2007 | 32 |
| 54 | Filialisierungsgrad der Detailhandelsgeschäfte an der Langstrasse und am Limmatplatz 2007 | 33 |
| 55 | Persistenz der Geschäfte an der Langstrasse und am Limmatplatz | 33 |
| 56 | Verteilung der Branchen an der Zürcher Bahnhofstrasse und an der Basler Freien Strasse in Prozent (Total der Geschäfte = 100%) | 34 |



Herausgeberin: Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement, Postfach, 8022 Zürich, Telefon 044 412 36 63,
Fax 044 412 36 81, stadtentwicklung@zuerich.ch, www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung

Verfasserin: Dr. Andrea Kampschulte, Internationales Netzwerk für nachhaltiges Management, Basel

Bearbeitung Text: Daniela Wendland, Stadtentwicklung Zürich

Lektorat und Gestaltung: Martin Grether, Techkomm, Zürich

Fotos: Joëlle Zimmerli, Zürich, Stadtentwicklung Zürich

Datum: Dezember 2008