



## Mitwirkende Stellen

TBA, VEA, AfU und BRPA

## 1. PROBLEMSTELLUNG

Es gilt, zwischen Gross- und Detailhandel zu unterscheiden. Kriterium für die Unterscheidung ist der Hauptkunde. Der vorliegende Bericht untersucht einzig die Daten zum Detailhandel, der als Wiederverkauf (ohne Weiterverarbeitung) von Neu- und Gebrauchtwaren an private Haushalte, in Läden, Warenhäusern, an Marktständen und in Kiosken, durch Versandhäuser, im Strassen- und Hausiererhandel, Verbrauchergenossenschaften usw. definiert ist. Auf der Ebene des Detailhandels in Verkaufsräumen wird zwischen Fachdetailhandel und Detailhandel mit Waren verschiedener Art (nicht spezialisierter Detailhandel) unterschieden.

Im Kanton Freiburg nahm die Zahl der Detailhandelsbetriebe stetig ab: um 16,1 % in 10 Jahren. Im Bereich des Detailhandels mit Waren verschiedener Art war der Rückgang mit 35,6 % noch stärker. Somit verringerte sich auch der Anteil des nicht spezialisierten Detailhandels am gesamten Detailhandel: von 16 % im Jahr 1995 auf 12,2 % im Jahr 2005. Dies lässt sich dadurch erklären, dass der Fachhandel an zahlreichen Standorten eine gewichtige Rolle spielt. Würde die Verkaufsfläche als Grundlage genommen, wäre der Anteil des Fachhandels wohl etwas weniger hoch.

## Rechtlicher Rahmen

Veränderte eidgenössische oder kantonale Gesetzesgrundlagen seit der Revision des kantonalen Richtplans

Der Kanton Freiburg hat nicht mehr Beschäftigte im Detailhandel pro Einwohner als die übrige Schweiz. 2005 gab es 29 Arbeitsplätze in diesem Sektor auf 1000 Einwohner, während der Schweizer Durchschnitt bei 32 lag. Dagegen war der Rückgang in den letzten Jahren im Kanton Freiburg weniger ausgeprägt als in der übrigen Schweiz. Im Sense- und Broyebezirk gibt es am wenigsten Arbeitsplätze im Vergleich zur Einwohnerzahl, was die Konzentration des Detailhandels in grossen Einkaufszentren widerspiegelt, die in den wichtigsten städtischen Zentren (Saane- und Greizerbezirk sowie andere Kantone) errichtet wurden.

## Verwaltungspraxis

Neue Ziele für die kantonale Politik

Neue Grundsätze und Massnahmen für die Umsetzung

Keine kantonale Studien erforderlich

Neue Auswirkungen auf die Ortsplanung

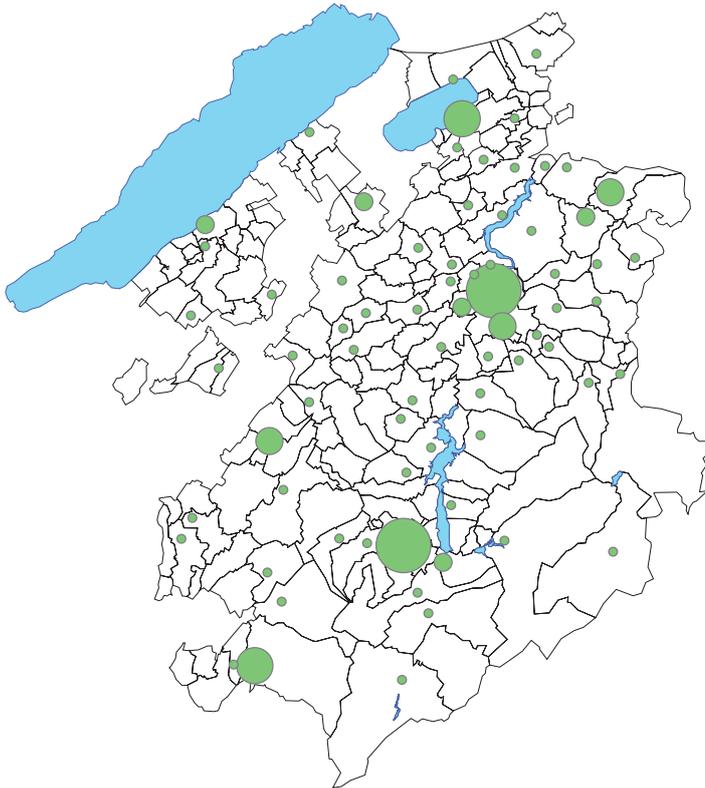
Neue Aufgabenverteilung

Der Anteil des Detailhandels an der gesamten Beschäftigtenzahl ist grösser als im Schweizer Durchschnitt. Die wirtschaftliche Bedeutung des Detailhandels im Kanton Freiburg war 2005 mit 8,9 % höher als im Schweizer Durchschnitt (7,7 %). Betrachtet man die Entwicklung seit 1995, zeigt sich, dass der Anteil sowohl im Kanton Freiburg als auch gesamtschweizerisch zurückging. Da relativ viele Freiburgerinnen und Freiburger ihren Beruf in einem anderen Kanton ausüben, ist die Zahl der Arbeitsplätze im Kanton im Vergleich zur Einwohnerzahl tief. Der Anteil der Beschäftigten im Detailhandel an der gesamten Beschäftigungszahl ist höher als in anderen Kantonen.

Die Zahl der Detailhandelsbetriebe geht zurück Dieser Rückgang ist umgekehrt proportional zur Entwicklung der Grösse der Einkaufszentren. Zwischen 1995 und 2005 nahm die Zahl der kleinen Geschäfte um beinahe 82 % ab. Dies gilt tendenziell auch für grosse Geschäfte (mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 399 m<sup>2</sup>) und kleine Supermärkte (400 bis 999 m<sup>2</sup>). Die grossen Supermärkte und Verbrauchermärkte hingegen verzeichneten relativ gesehen eine Zunahme: Absolut gesehen ist ihre Zahl stabil, doch hat ihr Anteil deutlich zugenommen.



Zwischen 1995 und 2005 nahm die Zahl der Beschäftigten in Verbrauchermärkten um 190 % zu. In diesem Sektor wurden pro Jahr knapp 30 Arbeitsplätze geschaffen. 2005 waren 32,4 % der Beschäftigten im nicht spezialisierten Detailhandel in Verbrauchermärkten angestellt. Die Zahl der Beschäftigten in kleinen Geschäften nahm dagegen leicht ab. Und in den grossen Geschäften (100 m<sup>2</sup> bis 399 m<sup>2</sup>) war der Rückgang noch stärker. So ging der Anteil der Beschäftigten in Geschäften mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m<sup>2</sup> von 38,4 % im Jahr 1995 auf 26 % im Jahr 2005 zurück.



### Legende

Anzahl Betriebe



Quelle: BFS/CEAT/BRPA

*Nicht spezialisierte Detailhandelsbetriebe, Stand 2005*

Aus der Karte ist ersichtlich, dass die Gemeinden der grossen Agglomerationen die Mehrheit der Betriebe auf sich vereinen. Die Stadt Freiburg mit den umliegenden Gemeinden nimmt hier deutlich die Spitzenposition ein. In Châtel-Saint-Denis gibt es relativ viele Betriebe. Die touristisch orientierten Gemeinden sind in diesem Bereich ebenfalls gut ausgestattet. Daneben gibt es 97 Gemeinden, in denen es keinen nicht spezialisierten Detailhandelsbetrieb gibt. Die Einwohnerinnen und Einwohner dieser Gemeinden müssen sich somit für ihre Einkäufe in eine andere Gemeinde begeben.



## 2. GRUNDSÄTZE

### ZIELE DER KANTONALEN POLITIK

Mit dem kantonalen Richtplan sollen das Kantonszentrum und die Regionalzentren gestärkt werden; denn diese Zentren spielen eine entscheidende Rolle für das Einkaufsangebot und der Kanton möchte, dass die Zentren ihre diesbezügliche Bedeutung behalten. Dank des vorgeschlagenen Siedlungsnetzes (siehe Thema «Siedlungsstruktur») kann ein reichhaltiges Angebot im ganzen Kanton sichergestellt werden. Die Einwohnerinnen und Einwohner müssen die Mehrheit der nachgefragten Produkte im Kantons- oder in einem Regionalzentrum beschaffen können. Ausserdem kann die Bevölkerung der städtischen Zentren ihre Einkäufe mit öffentlichen oder langsamverkehrsmittel erledigen, weil die Distanzen zwischen der Wohnung und den Geschäften gering sind.

### GRUNDSÄTZE ZUM STANDORT

Die Ansiedlung von Einkaufszentren im Zentrum der wichtigsten Ortschaften des Kantons ist nicht limitiert, da es sich um ausserordentlich geeignete Standorte handelt: Ein Grossteil der Kundschaft erreicht die Einkaufszentren mit umweltschonenden Transportmitteln. Ausserdem tragen diese Geschäfte zur Belebung der Stadtzentren bei.

Der kantonale Richtplan schliesst die Ansiedlung von Einkaufszentren mit grossen räumlichen Auswirkungen in unmittelbarer Nähe des Kantonszentrums und der Regionalzentren nicht aus. Allerdings sollen in diesen Zentren in erster Linie spezialisierte Güter und nicht Lebensmittel angeboten werden. Eine solche Standortwahl lässt sich mit einer direkten Anbindung an eine Hauptachse oder dem grossen Gütervolumen begründen. Die Erschliessung durch den öffentlichen und langsamverkehr (für die Angestellten wie auch für die Kundschaft) darf nicht ausser Acht gelassen werden, doch sind die Anforderungen weniger hoch als in den städtischen Zentren und bei Einkaufszentren, in denen hauptsächlich Lebensmittel angeboten werden.

Mit den Kriterien für die Bemessung der Zonen für Einkaufszentren werden der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie ein ausreichendes Angebot an Grundstücken für Industrie und Dienstleistungen ausserhalb des Handels angestrebt. Ausserdem soll so verhindert werden, dass ein Überangebot an Grundstücken, die mit Einkaufszentren bebaut werden können, zur Bildung von Brachen führt.

Die Definition der Kriterien für Einkaufszentren ist eine Adaption der Kriterien für Einkaufszentren mit grossen räumlichen Auswirkungen. Mit dieser Definition soll eine Referenz geschaffen werden für die Anwendung der Kriterien für Einkaufszentren, die im Raumplanungs- und Baugesetz und in dessen Ausführungsreglement festgelegt sind.

Die Definition von «andere Einkaufszentren» hat zum Ziel den Anwendungsbereich des Art. 62, Abs. 2 und 3 RPBR zu bestimmen (Parkplätze für Einkaufszentren). Diese 600 m<sup>2</sup> beinhalten die kumulierten Verkaufsflächen aller Anlagen innerhalb einzelner Gebäude, in derselben Zone oder innerhalb nahegelegener Sektoren. Abgeleitet von der vom Bundesamt für Statistik erstellten Typologie zum Thema «Geschäftsaktivitäten» werden einzelne Anlagen mit weniger als 400 m<sup>2</sup> nicht in die Berechnung einbezogen.



### 3. AUFGABENVERTEILUNG

Das Bau- und Raumplanungsamt wird für das Monitoring der Zonen für Einkaufszentren mit grossen räumlichen Auswirkungen Instrumente vorsehen müssen, um das Grundstückangebot besser erfassen zu können und um über eine Grundlage zur Beurteilung solcher Zonen zu verfügen.

### 4. UMSETZUNG

#### AUSWIRKUNGEN AUF DIE PLANUNGSINSTRUMENTE

##### Regionale Studien

Die Regionalplanung ist fakultativ. Falls aber eine Region einen regionalen Richtplan erarbeitet und die Ansiedlung eines oder mehrerer Einkaufszentren mit grossen räumlichen Auswirkungen vorsieht, muss dieses Thema auf jeden Fall auf regionaler Ebene behandelt werden, bevor es auf lokaler Ebene konkret umgesetzt werden kann.

##### Ortsplanung

Aus der Ortsplanung muss ersichtlich sein, für welche Sektoren ein Detailbebauungsplan obligatorisch ist. Für die Sektoren, in denen ein Einkaufszentrum mit grossen räumlichen Auswirkungen errichtet werden kann, ist vor dem Baubewilligungsverfahren die Erarbeitung eines Detailbebauungsplans erforderlich.

Vor der Ausarbeitung eines Detailbebauungsplans muss im Gemeindebaureglement für die Zonen für Einkaufszentren festgehalten werden, welche Nutzung und welche Verkehrsbelastung zulässig sind. Der Detailbebauungsplan muss so ausgestaltet sein, dass diese Vorgaben eingehalten werden können.