



Mehr Leben in den alten Gassen

Boris Burkhardt

Forum für Immobilieneigentümer: Experten und Expertinnen zeigen, wie faire Mieten und Branchenmix den Standort Rheinfelden beleben.

«Wir machen sehr viele Informationsanlässe für das Gewerbe; aber der letzte für Immobilieneigentümer ist bereits vier Jahre her», begrüsst Rheinfeldens City-Managerin Corinne Caracuta eben jene Zielgruppe zum Forum für Immobilieneigentümer: «Und Sie haben doch ganz eigene Fragen und Bedürfnisse.»

Diesen versuchte Bert Schmelzer vom Zürcher Immobilienberater Wüest Partner AG mit einer Detailhandels-Analyse in der Rheinfelder Altstadt nachzukommen. Zudem erklärten Stephanie Fux als Inhaberin des Geschenkeladens Tinkerfoxy, der jüngst von Möhlin nach Rheinfelden gezogen war, Optiker Marco Veronesi sowie sein Gebäudeeigentümer Beat Zimmermann, warum faire Gewerbemieten langfristig ein Vorteil auch für Immobilieneigentümer seien. Caracuta ist laut eigener Aussage immer bemüht, als Ort des Forums eine ansprechende Liegenschaft zu finden: Diesmal fand das Treffen im Saal des «Feldschlösschen» in der Altstadt mit seiner schmucken Glasdecke im Jugendstil statt. Das Restaurant hatte erst im August seinen Betrieb eingestellt.

Sortiment wie mittelgrosses Einkaufszentrum
Stadtammann Franco Mazzi begrüsst die Gäste persönlich: «Für eine lebendige, attraktive Innenstadt auch in Zukunft braucht es

Immobilienbesitzer, die einen guten Branchenmix garantieren.» Noch in der lokalen Bevölkerungsumfrage 2018 hätten insgesamt 34 Prozent der Rheinfelder angegeben, sie fürchteten ein Ladensterben und ein Aussterben der Altstadt. Mit 140 Betrieben in den Branchen Detailhandel (58), Gastronomie (24) und Dienstleistungen (59) stellte die Rheinfelder Altstadt das Sortiment eines mittelgrossen Einkaufszentrums, hatte Caracuta ausgerechnet, mit 10'700 Quadratmetern aber nur die Ladenfläche eines kleinen. Immerhin wohnten 1207 Menschen als Kunden direkt vor Ort.

Mit zwei Bushaltestellen und 460 Parkplätzen sei die Altstadt überdurchschnittlich gut angeschlossen, was später auch Immobilienberater Schmelzer bestätigte. «Ich bin froh, dass Parkplätze in Rheinfelden kein Thema mehr sind», sagte Caracuta mit Blick auf die Probleme anderer Städte. Seit 2022 habe es 45 Neueröffnungen gegeben und 15 Leerstände. Aktuell seien es acht, das Restaurant «Mundart» bereits eingerechnet, das dieses Jahr schliessen werde. Dazu gehöre auch die ehemalige Central-Apotheke, die wegen der Uneinigkeit der Erben seit 18 Jahren leerstehe. Nach dem Onlineboom der vergangenen Jahre stellen laut Caracuta viele Händler wieder fest, dass Kunden den persönlichen Kontakt suchten. So eröffne im

kommenden März etwa der Modehandel Switcher seinen zweiten Laden in Rheinfelden noch vor jenem in Luzern, nachdem er sich lange auf das Onlinegeschäft beschränkt habe.

Überdurchschnittlich viele Passanten an Sonntagen
Seit einiger Zeit misst Caracuta die Frequenz der Passanten in der Marktgasse, um etwa Argumente für Öffnungszeiten zu sammeln. 2024 seien es im Schnitt 7000 Passanten pro Tag gewesen. Dabei frequentierten im Gegensatz zu Grossstädten wie Zürich oder Freiburg im Breisgau (D) überdurchschnittlich viele Menschen auch am Sonntag die Innenstadt - dank der touristischen Attraktivität, schliesst Caracuta daraus. Auch die verschiedenen Events in der Altstadt funktionierten gut: «Die Menschen kommen auch ohne grosse Werbung.» Schmelzer bestätigte der Rheinfelder Altstadt ein grosses Einzugsgebiet, mit Ausnahme des abseits gelegenen Bahnhofs eine gute Erreichbarkeit und gute Aussennutzung als Kriterien für einen attraktiven Standort. Auf einer Skala bis fünf habe er für Rheinfeldens Innenstadt ein Standort- und Marktrating von 4,2 errechnet. Rheinfelden habe im Einzelnen überdurchschnittlich gute bis exzellente Lagen. Eine bewusste Kombination von Erdgeschossnutzungen sei notwendig, um Synergien, Frequenz und Aufenthaltsqualität zu maximieren.



Im Jahr 2024 waren im Schnitt 7000 Passanten pro Tag auf der Rheinfelder Marktgasse unterwegs. Bild: Sandra Ardizzone (25.3.2020)