



Newsletter

6

November 2010



Aufbruch für oder gegen wen?

Lichtensteig ist ein stolzes kleines Städtchen. Seit Jahrhunderten bildete es den Marktflecken im Toggenburg, vereinigte die wichtigsten Funktionen auf sich, ist noch heute Gerichtsstandort und einzige Stadt im Tal. Klein aber fein präsentieren sich die Gassen, die schmucken Häuser und die geschichtsträchtigen Plätze. Das alles erfüllt uns noch heute mit Stolz, hat aber nicht verhindert, dass wir uns einer veränderten Situation stellen müssen. Über Jahrzehnte hat sich das Schwergewicht der Aktivitäten aus dem Städtchen hinaus verlagert. Heute nimmt Lichtensteig eine zwar pittoreske aber weitgehend ruhige Position im Tal ein. Einkauf, Schnellzugshalt und lokales Zentrum ist heute Wattwil.

Wir sind aufgefordert, uns neu auszurichten. Die Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt haben dabei wesentlich geholfen. Sie erlauben eine Aussensicht und ein Lernen von anderen Städten. Sie erlauben aber auch ein Motivieren und Sensibilisieren der Bevölkerung und Eigentümer. Das ist nicht ganz einfach. Immer wieder verfangen wir uns in Disputen, wie es weitergehen soll, und wer Schuld daran ist, dass es noch nicht besser geworden ist. Gelegentlich kommt mir die Frage hoch, gegen wen wir eigentlich aufbrechen. Sind wir uns selber letztlich das grösste Hindernis? Ist unsere Vorstellung, wie es sein sollte oder wieder sein sollte die schwierigste Hürde? Vielleicht ja. Dann aber ist es die Kunst des demokratischen Prozesses und nicht nur der Planung, diesem Strukturwandel zu begegnen.

Die Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt haben das auf geschickte Weise einkalkuliert. Sie sind nur teilweise Planungsinstrument sondern ebenso Diskussionshilfe und Visionsmotor. Sie erlauben eine Arbeit an der Basis und reduzieren die Gefahr, dass wir „gegen“ etwas aufbrechen müssen. Dafür wäre die spannende Arbeit an der Zukunft unserer Stadt zu schade.

Roger Hochreutener, Stadtpräsident Lichtensteig

Lichtensteig ist eine kleine Stadt mit grosser historischer Bedeutung. Noch heute nimmt sie im Toggenburg eine herausragende Stellung ein. Im Gegensatz zu früher aber muss die Rolle der Stadt neu definiert werden. Viele Läden sind ausgezogen, die Zentrumsfunktionen geschwunden. Die Neudefinition von Werten und Nutzungen geschieht auch mit Hilfe der Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt, wobei dem gemeinsamen Prozess mit der Bevölkerung eine grosse Bedeutung beigemessen wird.



Die „Wohnstrategie“

Mit dem Werkzeug „Wohnstrategie“ bietet das Netzwerk Altstadt einen bedeutenden Schritt zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt.

Das Wohnen in der Innenstadt oder im Ortskern war lange Zeit eine willkommene Nebensache. Der Hauptfokus lag auf den Läden, die sowohl Umsatz brachten, gleichzeitig aber auch das Stadtbild prägten und belebten. Mit dem Auszug der Läden aus der Kernzone rückt das Wohnen wieder vermehrt ins Zentrum. Das Wohnen ist nicht Ersatz für die Läden, aber es sichert den Häusern einen gewissen Mietertrag, der aufgrund der Situation in den Erdgeschossen meist eingebrochen ist.

Das Wohnen kann aber noch mehr: Es hilft, den Eigentümern in der Altstadt eine Perspektive aufzuzeigen, wie ihre Häuser werthaltig betrieben werden können. Damit soll die Gefahr gebannt werden, dass wohn-unverträgliche Nachnutzungen in die Erdgeschosse ziehen, weil die Ertragssituation des Hauses dies zu bedingen scheint. Imbissbuden, Tätowierstudios, Billigläden, Spielsalons und Nachtbars können in der Summe das Wohnen entwerten und bringen damit einen weiteren Einbruch bei den Erträgen auf dem ganzen Haus mit sich. Ein sogenanntes „Downgrading“, ein Abstieg in Raten setzt ein.

Das Wohnen in der Altstadt kann hier entscheidend zur Stabilisierung beitragen. Oft braucht es dazu allerdings Eingriffe in die Substanz und Renovationen. Diese werden erst getätigt, wenn sich den einzelnen Besitzern eine klare Perspektive erschließt: Wohin will die Stadt? Was macht mein Nachbar? Wie weiss ich, ob meine Wohnungen auch in Zukunft vermietbar bleiben werden?

Die Wohnstrategie ist das zentrale Instrument, um diese Fragen zu beantworten und Investitionssicherheit für Stadt und Private zu schaffen. Mittels der Umfrage des Netzwerks Altstadt unter 150 Städten und Orten im Jahr 2008 kam deutlich hervor, dass die Wohnungs-Mieterträge in der Altstadt stabil sind oder leicht steigen. Das Wohnen in der Kernzone ist also gefragt und kann werthaltig entwickelt werden.

Um eine Aufwertung der Altstadt als Wohnstandort zu erreichen, ist es nötig, die Wohn- Potenziale in der Kernzone zu identifizieren. Dabei ergeben sich je nach Lage und nach Haustyp unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die Altstadt gleicht einem bunten Puzzle an Wohntypen, Nutzergruppen und Wertniveaus, die ineinander greifen. Diese Erkenntnis des ausgeprägten Nebeneinanders ist zentral für die Entwicklung der Altstadt als lebendigen Wohnort.

Das Wohnen in der Altstadt ist dann attraktiv, wenn es in eine stimmungsvolle Umgebung eingebettet werden kann. Dazu bedarf es einer Zielsetzung, welche Gassen wie entwickelt und gestaltet werden sollen. Die Eigentümer benötigen diese Basis, um Investitionen zu tätigen.



Das Nachnutzen von ehemaligen Ladenflächen birgt erhebliche Gefahren für die Kernzone. Oft sind es nur noch Imbissbuden, Bars, Spielsalons und Wettbüros, die diese Flächen nachfragen. Die Wohnstrategie zeigt, dass es auch anders geht.

Nicht jedes Wohnen passt in jedes Haus. Die acht „Entwicklungstypen“ zeigen auf, wo welche Wohnpotenziale vorhanden sind und wie sich die Liegenschaft am vorteilhaftesten entwickeln lässt. Dabei kommt der historischen Substanz im Inneren der Häuser eine zentrale Rolle zu.



Die Wohnstrategie motiviert die Eigentümer, ins Wohnen zu investieren, die historischen Werte aber zu erhalten und bewusst einzusetzen.

Acht Entwicklungstypen

Die Wohnstrategie bietet als Abbild für diese Buntheit an Wohnlagen und Potenzialen acht „Entwicklungstypen“ an. Diese werden aufgrund von definierten Kriterien wie Lage, Marktumfeld, historischer Substanz und Haustyp den einzelnen Liegenschaften zugewiesen. Sowohl Stadt wie Eigentümer erkennen damit, welche Potenziale in einem Haus schlummern, bzw. welche Grenzen bei der weiteren Entwicklung gesetzt sind.

Entscheidend bei der Zuteilung der Entwicklungstypen ist meist die noch vorhandene historische Substanz der Häuser. Damit ist nicht nur die schicke Fassade gemeint, sondern vor allem Werte im Inneren der Liegenschaften wie alte Türen, Parkettböden, alte Kachelöfen, Täfelungen und historische Details. Hier entscheidet sich, ob ein Haus einen gewissen Mehrwert auf dem Markt generieren kann oder nicht.

Einbettung in Werkzeugkasten

Die Wohnstrategie setzt nahtlos an bei der *Stadtanalyse* und übernimmt ihre zentralen Aussagen punkto Wohnen und Entwicklung. Gleichzeitig zeigt die Wohnstrategie, welche Haustypen eine *Haus-Analyse*, also eine vertiefte Beurteilung der Potentiale und Ausbaubedürfnisse, brauchen.

Der *Gassenclub* bietet die Möglichkeit, einzelne Altstadtbereiche zu stabilisieren, indem die Liegenschaftseigentümer gemeinsam Ziele und Entwicklungsanliegen erarbeiten.

Parallel zur Wohnstrategie entwickelt das Netzwerk Altstadt derzeit ein Werkzeug „*Geschäftsstrategie*“, welches Auskunft über die zukünftige Ausrichtung und Entwicklungsfähigkeit des Detailhandels in der Kernzone gibt.

Fakten zur Wohnstrategie

- Typ:** Planungs- und Prozesswerkzeug für die Stärkung der Wohnnutzung in der Kernzone
- Resultat:** Bericht mit Planteilen, Umfrage unter allen Eigentümern, Empfehlungen und Handlungsfelder für die Verwaltung und Politik
- Basis:** Stadtanalyse
- Aufwand:** ca. Fr. 15'000 je nach Grösse der Kernzone
- Leistungen der Stadt:** Bereitstellen der Basisdokumente, Versand Umfrage an Eigentümer
- Dauer:** ca. 6 Monate
- Ausgeführt:** durch zertifizierte Experten des Netzwerkes Altstadt
- Dokumentation:** Infoblatt deutsch (auch als PDF auf der Internetseite)
- Sprache:** Das Werkzeug Wohnstrategie ist zur Zeit nur auf Deutsch einsetzbar



Dominik Frei, Stadtplaner Arbon

Welchen Veränderungen ist die Altstadt von Arbon unterworfen?

Die Altstadt Arbon wird voraussichtlich ab 2014 vom Durchgangsverkehr entlastet sein. Eine Aufwertung der Altstadt ist möglich und notwendig. Auf diesen Zeitpunkt muss die Funktion des «Quartiers Altstadt» innerhalb der gesamten Stadt Arbon geklärt sein, damit die Renovation der privaten Altstadt Häuser und die Aufwertung des öffentlichen Raumes basierend auf einer abgestimmten Quartierstrategie erfolgen kann.

Sie wenden Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt an (Stadtanalyse, Wohnstrategie). Was versprechen Sie sich davon?

Mit Hilfe der Wohnstrategie möchten wir das Potenzial für das Wohnen in der Altstadt klären. Zwar verfügt die Altstadt noch immer über sehr gute Detailhandels- und Lebensmittelgeschäfte. Dennoch befinden sich die grossen Einkaufsgeschäfte ausserhalb der Altstadt. Die Altstadt hat heute keine klare Funktion innerhalb des Stadtgefüges von Arbon: Ist die Altstadt ein Wohnquartier? Ist sie ein Ort zum Ausgehen oder zum Einkaufen? Für das «Quartier Altstadt» muss daher eine Nutzungsperspektive erarbeitet werden. Dabei könnte das Wohnen eine wichtige Funktion in der Altstadt übernehmen.

Welche Herausforderungen stellen sich beim Wohnen in Ihrer Altstadt?

Viele Liegenschaften in der Altstadt von Arbon genügen den Anforderungen für zeitgemässes Wohnen nicht: Es fehlen private Aussenräume wie Balkone und Terrassen. Die Wohnungen sind oft klein und die Wohnungsgrundrisse eng konzipiert. Viele Liegenschaften in der Altstadt sind zudem im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten. Renovationen müssen mit viel Umsicht und unter Einbezug der Denkmalpflege vorgenommen werden. In einzelnen Fällen muss es aber auch möglich sein, Bauten in der Altstadt durch Neubauten zu ersetzen um so attraktiven Wohnraum schaffen zu können.

Was nützt die Wohnstrategie den Eigentümern?

Die Wohnstrategie für die Altstadt Arbon wurde in Auftrag gegeben, um das Potenzial der Altstadt als Wohnquartier zu klären. Damit ist für den einzelnen Eigentümer noch kein direkter Nutzen gegeben. Erst wenn die Quartierstrategie für die Altstadt festgelegt ist, ist für die Hausbesitzer die Perspektive geklärt. Für den einzelnen Eigentümer dürfte insbesondere die Hausanalyse einen grossen Nutzen bringen.

Die Altstadt Arbon ist im Umbruch. Der Verkehr wird reduziert, die Läden finden sich mehr und mehr beim Bahnhof. Damit stellt sich die Frage nach der zukünftigen Ausrichtung der Altstadt. Die heterogene Struktur der Altstadt stellt dabei eine Herausforderung dar. Dem Wohnen muss eine verbindende Funktion zukommen.



Herausgeber:

Netzwerk Altstadt
Schweizerischer Städteverband
Florastrasse 13
CH - 3006 Bern
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch

Également disponible en français.