



Wohnstrategie Lichtensteig

Juli 2010



Erstellt im Auftrag von:

Gemeinderat Lichtensteig
Rathaus
Postfach 161
9620 Lichtensteig

Auskunftsperson:
Stadtpräsident, Roger Hochreutener
071 987 66 11
roger.hochreutener@lichtensteig.sg.ch



Netzwerk Altstadt

Hohengasse 17
3402 Burgdorf
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch
tel 034 - 423 43 20
fax 034 - 423 25 31

Autoren:
Urs Brülisauer
Paul Dominik Hasler

Burgdorf, Juli 2010

Wohnstrategie

Die Wohnstrategie bietet eine Planungs- und Interventionsgrundlage für die Wohnentwicklung in der Innenstadt. Ziel ist eine Aufwertung und Stabilisierung des Wohnens als Basis der Ökonomie der Liegenschaften und damit ein Sichern der Bausubstanz.

Die Wohnstrategie stützt sich auf drei Blickwinkel:

- Markt: In welchem Umfeld müssen sich die Wohnangebote der Innenstadt behaupten? Welche Nachfrage ist vorhanden? Wie lässt sie sich befriedigen mit den vorhandenen Häusern? Wie lässt sie sich allenfalls beeinflussen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu steigern?
- Stadt: Welche Gesamtsituation bietet sich in der Stadt? Wie weit ist der Strukturwandel fortgeschritten? Welche



Die Altstadt Lichtensteig ist unbestritten ein stimmungsvolles Ensemble und eignet sich hervorragend zum Wohnen. Trotzdem stellen sich einige Herausforderungen, um die Wohnnutzung in den alten Häusern zur Blüte zu bringen.

Bedeutung hat das Wohnen? Welche Stadtentwicklungsperspektiven zeigen sich? Was kann man für die Aufwertung des Wohnens unternehmen?

- Haus: Welche Potentiale bieten die einzelnen Häuser? Lassen sich Haustypen mit ähnlichen Potentialen und Problemen erkennen? Gibt es Interventionspunkte von übergeordneter Bedeutung? Wie werden die Eigentümer Teil des Aufwertungsprozesses?

Ziel der Wohnstrategie ist einerseits eine Planungsbasis für die Politik und Verwaltung, zum anderen auch eine Anleitung zu konkreten Interventionen und Massnahmen.

Verweis auf andere Werkzeuge

Die Wohnstrategie fügt sich in die anderen Werkzeuge des Netzwerks Altstadt ein:

- Sie baut auf die Aussagen der Stadtanalyse, welche den Zustand und die Dynamik der gesamten Altstadt betrachtet (April 2010) [5].
- Sie baut auf die Aussagen von einzelnen Haus-Analysen, sofern vorhanden.

- Sie baut auf die Erkenntnisse der drei Gassenclubs, die im Betrachtungsgebiet durchgeführt werden.

Ist im Untersuchungsgebiet zudem ein aktuelle Richtplanung oder eine Marktanalyse Wohnen vorhanden, können dort die wesentlichen Aussagen zum Markt und der zu erwartenden Entwicklung entnommen werden.

Marktsicht

Analyse Umfeld

Die Region Toggenburg wurde eingehend untersucht innerhalb der Arbeit „Wohnstrategie Toggenburg“ [1] . Die zentralen Aussagen dazu lauten:

Stärken der Wohnregion Toggenburg

Neben der landschaftlichen Schönheit verfügt die Wohnregion Toggenburg über verschiedene Stärken, die sie für bestimmte Zielgruppen als Wohnstandort attraktiv machen. Zu nennen sind hier insbesondere:

- *Tiefes Preisniveau: Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, aber auch die Wohnungsmieten, liegen im Toggenburg deutlich unter dem gesamtschweizerischen Niveau. Auch im Vergleich mit den Verhältnissen im Kanton St. Gallen sind die Preise als günstig zu bezeichnen.*
- *Gute Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur: Die Region Toggenburg verfügt in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen sowie Sport und Freizeit über eine gute Infrastruktur. Wie in anderen ländlich geprägten Regionen ist die Versorgung im Bereich Kultur eher unterdurchschnittlich.*
- *Hoher Anteil von grossen Wohnungen im Bestand: Rund 45% der Wohnungen in der Region Toggenburg verfügen über fünf oder mehr Zimmer. Im Kanton St. Gallen liegt dieser Anteil bei 36%, auf gesamtschweizerischer Ebene bei 26%. Die Verhältnisse im Toggenburg sind auf die hohe Wohneigentumsquote, insbesondere auf die grosse Zahl von Einfamilienhäusern, zurückzuführen.*
- *Hoher Anteil von Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919: Im Toggenburg ist der ursprüngliche Bestand grösstenteils noch erhalten. Die hohe Renovationstätigkeit lässt darauf schliessen, dass sich die Gebäude im Toggenburg grundsätzlich nicht in einem schlechteren Zustand als im gesamtschweizerischen Durchschnitt befinden, auch wenn die Renovationstätigkeit nicht näher qualifiziert werden kann.*

Schwächen der Wohnregion Toggenburg

- *Erreichbarkeit: Die schlechte Erreichbarkeit ist als grösste Schwäche der Wohnregion Toggenburg zu betrachten. So sind die Fahrzeiten zu den Zentren mit dem motorisierten Individualverkehr deutlich höher als in anderen Regionen, die in vergleichbarer Distanz (Luftlinie) zu den Zentren liegen. Auch auf kleinräumiger Ebene ist der Anschluss an*

den öffentlichen Verkehr in vielen Gemeinden als ungenügend zu bezeichnen.

- *Geringe Neubautätigkeit: In der Region Toggenburg werden deutlich weniger neue Wohnungen erstellt als auf gesamtschweizerischer Ebene: In den vergangenen Jahren wuchs der Wohnungsbestand im Toggenburg um rund 0.6% pro Jahr, während der Gesamtwohnungsbestand in der Schweiz um 1.4% und im Kanton St. Gallen um 1.2% pro Jahr anstieg.*
- *Homogener Wohnungsbestand: Aufgrund des hohen Anteils an grossen Wohnungen treffen Wohnungssuchende, die an einer kleineren Wohnung interessiert sind, auf ein vergleichsweise geringes Angebot. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre konzentriert sich ebenfalls auf grosse Wohnungen, so dass sich die Situation nicht entschärft hat: Rund 63% der seit 2005 neu erstellten Wohnungen verfügt über fünf und mehr Zimmer. Aufgrund der*
- *Homogenität werden unter Umständen interessante Zielgruppen von einer Ansiedlung abgehalten, auch wenn in diesem Wohnungssegment die Leerstandsquote vergleichsweise hoch ist.*

Um den Kreis der potenziellen Nachfrager zu erweitern werden Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern empfohlen:



Die Betrachtungen in der Wohnstrategie Toggenburg treffen zu einem grossen Teil auch für Lichtensteig zu, obwohl die Stadt eine gänzlich andere Struktur und Basis für das Wohnen bietet.

- *Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (Erreichbarkeit mit ÖV und Individualverkehr)*
- *Arbeitsplätze schaffen (Bevölkerung folgt den Arbeitsplätzen)*
- *Marketing verstärken (Bekanntheitsgrad der Region erhöhen)*
- *Marke „Wohnregion Toggenburg“ schaffen (Image der Region als Wohnstandort verbessern)*
- *Qualitativ hochwertiges Angebot schaffen (Bedürfnisse und gesetzliche Möglichkeiten klären)*
- *Beratung für Umzugswillige (Ältere Haushalte in grossen Häusern)*
- *Ausdehnung des Angebots an altersgerechten Wohnungen (Stockwerkeigentum im Vordergrund)*

Die Aussagen lassen sich im grossen und ganzen auf die Altstadt Lichtensteig übertragen, bis auf zwei wesentliche Unterschiede:

- Die Erreichbarkeit der Altstadt Lichtensteig darf als mässig bis gut bezeichnet werden. Die Strassen- und ÖV-Verbindungen sind trotz verloren gegangenen Schnellzugshalt gut. Die Distanz zum Bahnhof ist allerdings relativ weit und mit einem Höhenunterschied behaftet.
- Die Wohnungsgrössen in der Altstadt weichen von der Verteilung im Untersuchungsgebiet ab. Es hat wesentlich mehr kleine und mittlere Wohnungen als im toggenburger Durchschnitt.

Daneben ergeben sich in der Herleitung Differenzen, die es zu berücksichtigen gilt. Hauptunterschiede bei der Beurteilung sind:

- Die Altstadt verfügt über einen eigenen Bau- und Siedlungstypus, der nicht vergleichbar ist mit der sonst üblichen losen oder gar ländlichen Bebauung. Dieser Siedlungstypus bietet andere Wohnungen, andere Aussenräume und spricht zum Teil andere Mieter an. Gerade Familien sind in der Altstadt selten geworden.
- Die Altstadt ist in einem grösseren Masse historisches Denkmal und unterliegt daher engeren Regeln, was Erneuerung und Entwicklung angeht.
- Die Kombination von Wohnflächen und Geschäftsflächen stellt in der Altstadt die Regel dar und bietet eigene Probleme aufgrund des Strukturwandels.
- Der Fall Lichtensteig unterscheidet sich vom umgebenden Toggenburg. Die städtische Dichte steht in starkem Gegensatz zur ländlichen Streusiedlung und bietet eine echte Alternative im Toggenburg.

Zielgruppen

Die gleiche Studie nennt die wichtigsten Zielgruppen im Wohnungsmarkt und ihre Anteile (siehe Fig. 1 & 2).

Man erkennt, dass das Toggenburg im nationalen Vergleich einen ländlich – konservativen Nachfrageüberhang hat, der gepaart ist mit eher statusniedrigen Gruppen. Das passt an sich zum gängigen Bild der Region, bringt aber für die Altstadt Probleme mit sich. Warum?

- Die Altstadt ist vom Wohntyp her urban und passt daher den ländlich eingestellten Wohnungssuchenden oft nicht.
- Die Häuser und Wohnungen bedürfen aufgrund ihrer historischen Substanz mehr Unterhaltsaufwand, was eine Rendite über statusniedrigen Nachfragegruppen als Mieter schwierig macht.
- Viele Häuser und Wohnungen überzeugen vor allem durch ihre Individualität, was eher von Gruppen in der rechten Hälfte des Diagramms nachgefragt wird, z.B. von etablierten Alternativen.

Aus dieser Betrachtung folgen zwei Schlüsse:

- Innerhalb des Toggenburgs ist die Altstadt Lichtensteig eine Spezialität, die von einer eher kleinen Gruppe nachgefragt wird. Diese Leute gibt es aber, und sie sind auch bereit, hier zu wohnen, wenn das Angebot stimmt. Eine

Fig. 1

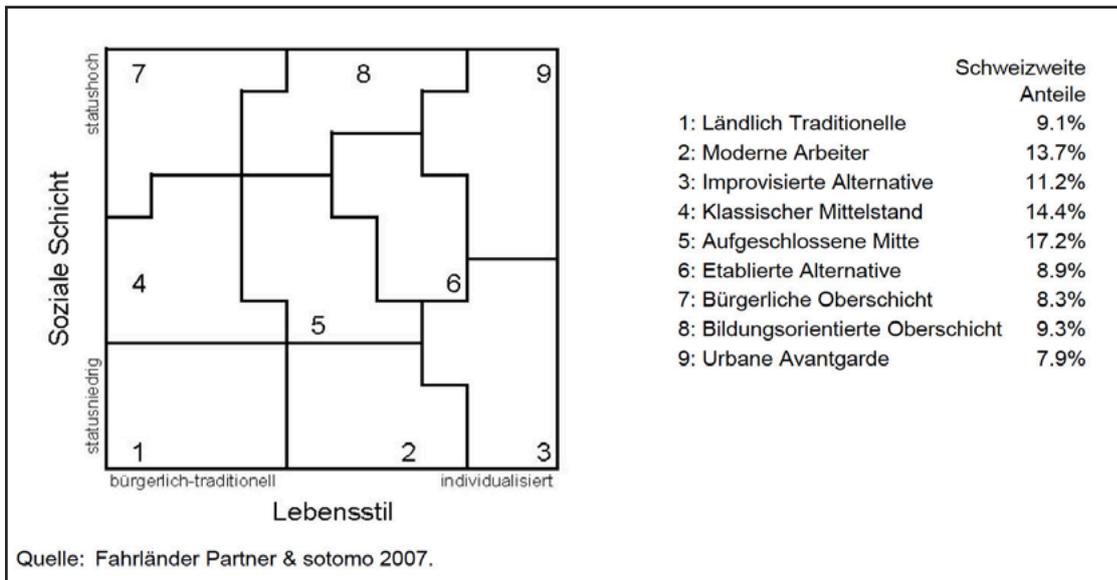


Tabelle 30: Nachfragersegmente im Toggenburg 2000

	1 Ländlich Traditionelle	2 Moderne Arbeiter	3 Improvisierte Alternative	4 Klassischer Mittelstand	5 Aufgeschlossene Mitte	6 Etablierte Alternative	7 Bürgerliche Oberschicht	8 Bildungsorientierte Oberschicht	9 Urbane Avantgarde
Untersuchungsregion	20.6%	15.3%	5.0%	22.1%	13.9%	5.6%	9.5%	5.4%	2.6%
MS- Region	21.1%	15.2%	5.2%	22.1%	13.8%	5.5%	9.2%	5.3%	2.6%
Kt. St. Gallen	10.6%	15.2%	10.5%	16.1%	18.0%	8.2%	7.6%	7.6%	6.1%
Schweiz	9.1%	13.7%	11.2%	14.4%	17.2%	8.9%	8.3%	9.3%	7.9%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

entsprechende Positionierung als eigenständiges Wohnen im Städtli macht daher Sinn und ist einem konventionellen Wettbewerb mit dem Wohnen im Umfeld vorzuziehen. Motto: Die Altstadt Lichtensteig bietet einzigartiges Wohnen für Individualisten.

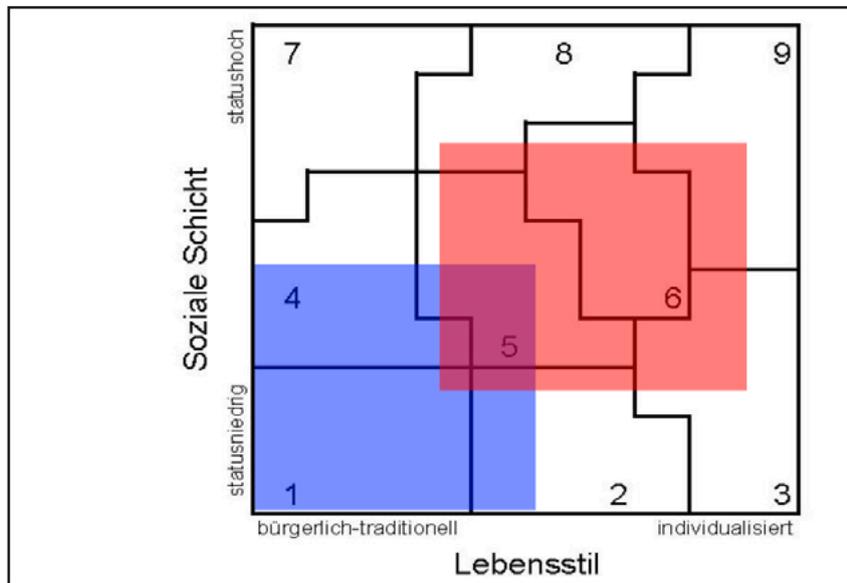
- Es kann für Lichtensteig interessant sein, in ganz spezifischen Zielgruppen im überregionalen Kontext Werbung zu machen, um auf sich aufmerksam zu machen und einzelne Objekte „an den Mann“ zu bringen. Bereits erfolgte Handänderungen und Renovationen zeigen: Es gibt eine Nachfrage für die Liegenschaften, gerade aus Sicht von Auswärtigen. Stimmungsvolle Häuser in der Altstadt finden daher in der „NZZ“ ebenso Interessenten wie im „Alt-Toggenburger“.

Diese Aussagen dürfen nicht dazu verleiten, eine Positionierung der Altstadt im „gehobenen“ Segment anzusteuern. Das wäre weder realistisch noch dienlich. Eine Altstadt lebt von der lebendigen Durchmischung. Im Gegensatz zur heute verbreiteten Ansammlung von sehr günstigem Wohnraum in bescheidenem Zustand sollte aber vermehrt auf die Zuwanderung von „Individualisten mit Portemonnaie“ gesetzt werden. Anders sind viele der Häuser nicht zu betreiben. Eine symbolische Darstellung

Fig. 2

gibt die Figur 3, wo eine Verschiebung der Nachfrage von blau nach rot angestrebt werden soll. Das deckt sich auch mit den Aussagen des Berichtes Fahrländer.

Fig. 3
Die Altstadt Lichtensteig braucht, um die Wohnpotenziale nutzen zu können, mehr Personen im roten Bereich. Heute dominieren oft Interessenten im blauen Bereich, die im Toggenburg vorherrschend sind.



Massnahmen Markt

Was kann Lichtsteig konkret tun, um den Markt für seine Potenziale zu gewinnen?

Grundsätzlich sind Miet- und Kaufpreise von Wohnungen und Liegenschaften in der Altstadt von aussen definiert. Für eine bestimmte Wohnungsgrösse und Qualität ist in einem gewissen Umfeld ein ortsüblicher Preis zu lösen. Bei Altstadtwohnungen ist das grundsätzlich ähnlich, wenn auch hier gewisse Spielräume bestehen. Im Zentrum steht die vorhandene historische Qualität, die ins Spiel gebracht wird. Je mehr sich eine Wohnung oder ein Haus als Unikat, als Antiquität zu erkennen gibt, umso grösser ist die Chance, dafür auch einen Liebhaber zu finden, der bereit ist, diese Qualität zu honorieren. Zum eigentlichen Wert der Wohnung kommt also ein Liebhaberwert hinzu, den es in die Waagschale der Vermarktung zu legen gilt. Das gleiche gilt grundsätzlich für die Altstadt als Ganzes. Auch sie ist eine Antiquität und kann bei geschickter Aufarbeitung Liebhaber anziehen, die bereits sind, für das Wohnen in dieser Altstadt einen gewissen Mehrbetrag auszugeben.

Diese Mehrbeträge sind oft essenziell für die Altstadt, indem sie helfen, die Liegenschaften mitsamt ihrem historischen Wert zu erhalten. Auch seitens der Eigentümer sind es oft Liebhaber, die überhaupt noch in Altstadthäuser investieren, weil der normale Mietmarkt keine kostendeckenden Preise für Wohnungen oder Häuser hergibt.

Nun ist es in einem gewissen Sinn relativ, was ein Liebhaberobjekt ist. Zwar sind historische Elemente durchaus real und nachprüfbar, doch sind die Augen des Marktes dafür oft erst zu öffnen. Anders gesagt: Es ist die Aufgabe der Vermarktung, die Aufmerksamkeit der Liebhaber zu wecken und sie auf die schlummernden Qualitäten in Lichtensteigs Altstadt hinzuwei-

sen. Das kann in mannigfaltiger Art geschehen.

Massnahme: Altstadt-Label

Um die Altstadt regional als besonderen Ort hervorzuheben, kann es Sinn machen, bei Wohnungs- und Liegenschaftsinseraten eine Marke „Altstadt XY“ zu kreieren und durch ein Signet grafisch hervorzuheben. Dieses sich wiederholende Element vermittelt Dritten ein gewisses Bewusstsein um den Wohnort Altstadt, es entsteht quasi eine „Marke“, die für Qualität oder Exklusivität steht.

Konkret kann diese Massnahme umgesetzt werden, indem Inserenten das Angebot unterbreitet wird, ihr Inserat mit dem Label „Altstadt XY“ erscheinen zu lassen. Das Angebot kann bei den betreffenden Zeitungen deponiert werden, welche die Inserenten auf die Möglichkeit aufmerksam machen. Finanziell kann die Massnahme über eine gemeinsame Finanzierung Stadt

Die Fachstelle Altstadt-Entwicklung ermöglicht

Wirkungsvollere Inserate für Altstadtliegenschaften oder Altstadtwohnungen

Ihr Inserat erscheint ohne Aufpreis mit untenstehendem Signet «Altstadt Burgdorf» und erhält somit mehr Beachtung.

Weitere Informationen erteilt Ihnen die Inserateannahme des Anzeigers, Tel. 034 420 13 13 oder das Internet unter www.altstadt-burgdorf.ch



altstadt
burgdorf

Das Altstadt-Label erlaubt, in den Medien eine wiederkehrende Marke für das Wohnen in der Altstadt zu setzen. Sie schafft ein Bewusstsein, dass das Wohnen in der Altstadt etwas Besonderes ist. (Beispiele aus Burgdorf)

Zu vermieten nach Übereinkunft in der Oberstadt Burgdorf

Raum mit Schaufenster 115 m²

Sep. Eingang, Marmorboden
Tel. 034 421 22 23



altstadt
burgdorf

– Inserent – Zeitung gelöst werden, indem für alle ein Gewinn resultiert.

Bei elektronischen Plattformen wie Immoscout oder Homagate ist die Idee des Labels analog umsetzbar, setzt aber voraus, dass die Inse-

rierenden vorher von diesem Label wissen und es z.B. von der Homepage der Stadt herunterladen, um es in ihrem Inserat zu platzieren.

Massnahme: Haus-Geschichten

Um den Wert eines Hauses zu betonen, macht es Sinn, etwas über seine Geschichte auszusagen. So wie ein wertvolles Automobil hat auch ein Altstadthaus eine besondere Vergangenheit, die verbunden ist mit Ereignissen, Geschichten und Menschen.

Dieses Aufarbeiten der Geschichte hat einen mehrfachen Nutzen:

- Geschichten schaffen Identität und Verantwortungsgefühl. Die Besitzer werden sich gewahr, welche bedeutende Vergangenheit dieses Haus hat und wie seine Elemente entstanden sind. Es wächst ein Bewusstsein um die baulichen Eigenheiten, die bei der nächsten Renovation entsprechend gewürdigt werden.
- Miet- oder Kaufinteressenden erleben in der Geschichte des Hauses, dass sie ein Unikat erwerben oder mieten möchten und nehmen diese Tatsache als Wert wahr, je mehr sie mit Inhalten gefüllt ist. Gerade bauliche Nachteile können auf diese Weise mit einem gewissen Wohlwollen getragen werden, weil sie an eine Besonderheit der damaligen Baukunst oder Lebensweise erinnern.
- Die Bewohner einer Stadt werden durch die Geschichten eines Hauses in ihrer Haltung bestärkt, dass sie an einem besonderen Ort wohnen, der auch von aussen mit Interesse und Wertschätzung wahrgenommen wird. Das ist insofern bedeutend, weil es oft die Bewohner einer Stadt sind, die vor allem die Probleme und Nachteile eines Ortes thematisieren und so den Wert des Ortes kleinreden.

Haus-Geschichten stellen eine Verbindung zwischen Vergangenheit und Gegenwart aber auch zwischen Häusern und Menschen dar. Sie geben der Liegenschaft ein Gesicht und verdeutlichen ihren Wert als einzigartiges Objekt. Beispiel aus der Broschüre des Netzwerks Altstadt, [6]

„Dieses Haus mag Veränderungen“

„Ich wohne seit 22 Jahren in diesem Haus, zuerst als Mieter. Damals war es eine dieser günstigen „Logen“, die man als junger Kreativer gerne nahm, auch wenn der Komfort klein geschrieben werden musste. Umgekehrt stimmte das Soziale und natürlich die Lage. Das Haus hatte immer einen lebendigen Mix aus Musikern, Künstlern, Familien und sonstigem sympathischem Treibgut,

das sich hier am Rande der Altstadt einfand. Das war wohl mit ein Grund, warum ich mich hier verwurzelte und mehr und mehr anfang, für das Haus Verantwortung zu übernehmen, auch wenn es mir nicht gehörte.

Als wir eine Familie wurden, bekam das Zuhause einen wichtigeren Stellenwert. Gleichzeitig starben meine Eltern; ein Kauf des Hauses war plötzlich eine Perspektive. Ich begann, mich zusammen mit einem Partner darum zu bemühen und liess eine Schätzung machen. Als klar wurde, wie viel Renovationsbedarf aufgelaufen war, einigte man sich auf einen passablen Preis. Nun war es an uns, die Philosophie weiter zu bestimmen.

Balthasar Jucker geniesst die kreative und herzliche Atmosphäre in seinem Haus. Die Böden und Wände sind nicht schalldicht wie in einem modernen Haus, entsprechend braucht es auch einen gemeinsamen Ansatz, um miteinander klar zu kommen. Umgekehrt bietet das Haus auch eine Menge schöner Kontaktmöglichkeiten untereinander, so auch den Garten, der im Sommer Ort für spontane Grillabende wird.



Das Haus hat sich eigentlich wenig verändert, und das ist gut so. Es ist zwar keine Bruchbude mehr wie damals, aber es zeigt weiterhin, dass hier Leben und Veränderung vor definitiven und geleckten Lösungen stehen. Nach wie vor liebe ich die Flexibilität, die dieses Haus bietet. Mit einem Akkuschrauber und ein paar Brettern kann man hier eine Menge anstellen in einem Tag. Das ist ideal für Familien oder Leute, die sich ab und zu umorganisieren möchten. Umgekehrt spüre ich immer wieder, dass das Haus in einer guten Qualität erstellt wurde. Das bleibt für mich ein Ansporn, diese Substanz zu wahren und weiterhin zu zeigen. Entsprechend hatten wir nie grosse Differenzen mit der Denkmalpflege.

Die Philosophie des Hauses deckt sich damit mit den Ansprüchen der Bewohner und umgekehrt. Im Vordergrund steht ein

Die Hausgeschichten dürfen nicht nur als historische Faktensammlung verfasst werden, sondern sollten auch eine menschliche Dimension beinhalten, Eigenheiten preisgeben oder Kuriositäten kommentieren, die mit dem Haus verbunden sind. Insofern unterscheiden sie sich von den rein dokumentarischen Auflistungen von Vorbesitzern oder Schadenfällen, die Städte oft führen über ihre Häuser. Idealerweise werden die Häuser mit ihrem gegenwärtigen Besitzer zusammen portraitiert. Das hat einige wichtige Vorteile:

- Der Besitzer wird für sein Engagement für das Haus gewürdigt, was oft vergessen geht. Gerade die fachgerechte Pflege historischer Substanz ist meist mit privaten Mehr-

leistungen verbunden, die der Allgemeinheit zugute kommen.

- Die Aussicht, mit seinem Haus portraitiert zu werden, spornt manchen Besitzer an, sich intensiver mit seinem Haus auseinander zu setzen, Dokumente dazu zu suchen oder gar Renovationsarbeiten ins Auge zu fassen.
- Idealerweise entsteht auf diese Art eine „verschworene Gemeinschaft“ von Besitzern historischer Häuser, die sich gegenseitig in ihrer Rolle bestärken.

Im Idealfall nimmt sich eine sachkundige und schriftstellerisch versierte Person dieser Portrait-Aufgabe an und gibt nach und nach der Stadt, den Eigentümern und den Häusern ein Gesicht. Diese Arbeit kann gar in eine Zeitungsserie, eine Veranstaltungsreihe oder ein Buch münden. Sie kann begleitet werden durch Fotografien oder auch Handskizzen und künstlerische Interventionen. Finanziert werden können solche Hausgeschichten über lokale Stiftungen, Ortsbürgergemeinden oder auch durch städtische Gelder. Auch die kantonale Denkmalpflege oder der Heimtschutz können Partner sein. Bei entsprechender Qualität kann damit auch ein Interesse im regionalen oder überregionalen Kontext ausgelöst werden.

Massnahme: Investitionspool

Der Investitionspool ist eine Möglichkeit, Investitionen in der Altstadt auszulösen. Die Stadt oder ein Treuhandbüro führt eine Liste von Interessenten an einem Wohnungskauf in der Altstadt. Auf der anderen Seite werden Liegenschaften, die auf

Der Investitionspool Altstadt Burgdorf ermöglicht

Stockwerkeigentum in der Altstadt

durch gemeinsamen Kauf einer Liegenschaft.

Interessiert?
Melden Sie sich unverbindlich bei
der Fachstelle Altstadt-Entwicklung Burgdorf,
Tel. 034 423 43 20 oder im Internet unter
www.altstadt-burgdorf.ch



fachstelle
**altstadt
entwicklung**
burgdorf

Der Investitionspool ist ein Mittel, um mehrere Parteien zusammen zu bringen und eine Altstadt-Liegenschaft zu kaufen.

den Markt kommen oder auf dem Markt sind, den Interessenten gemeldet und gemeinsam besichtigt. Kommt eine Liegenschaft in Frage, so kann ein Konzept für ein Stockwerkeigentum oder allenfalls eine gemeinschaftliche Besitzform ausgearbeitet werden.

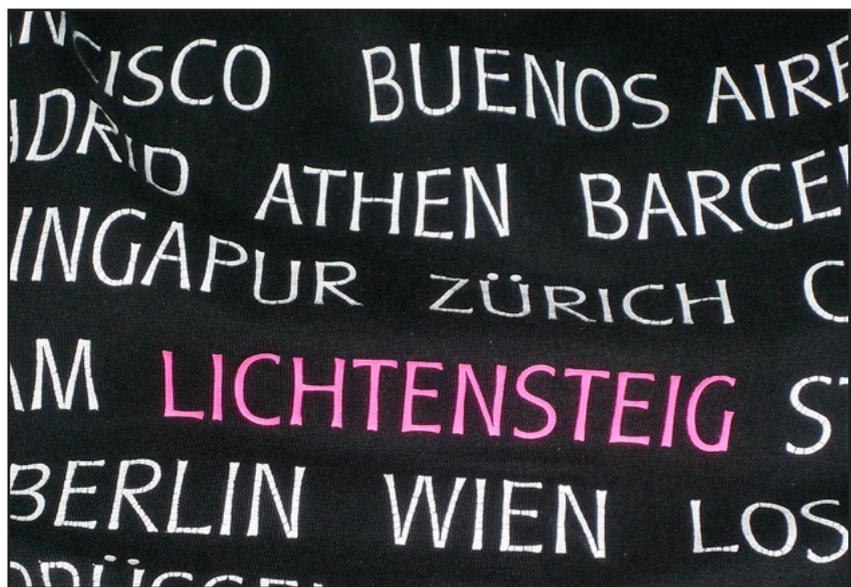
Der Investitionspool hat den Vorteil, dass nicht ein ganzes Haus gekauft werden muss. Auf die andere Seite stellen sich Fragen nach der Aufteilung der Liegenschaft und der Abwälzung von Investitionen. Aus Sicht der Stadt ist das Bilden von Stockwerkeigentum in historischen Gebäuden nur bedingt erstrebens-

wert, werden dadurch doch die Eigentumsverhältnisse komplexer und die Flexibilität für Interventionen und gemeinsame Entscheidungen eher kleiner.

Massnahme: Standortmarketing

Standortmarketing bezeichnet Aktivitäten seitens der Stadt und Organisationen, um die Ortschaft für die Aussensicht einzigartig, attraktiv und werthaltig zu machen. In Lichtensteig hat diese Arbeit Tradition. Mit seinem Selbstverständnis hat die kleine Stadt schon seit jeher auf sich und seine Einzigartigkeit hingewiesen. Während früher Zentrumsfunktionen diesen Ruf unterstrichen, müssen es heute andere Qualitäten sein, die für diesen Ruf einstehen. Die stattfindenden Festivals, Märkte und Theaterprojekte spielen hierin eine zentrale Rolle. Sie sind es, die in einem grossen Umfang das Aussenbild von Lichtensteig

Standortmarketing hilft, einem aussergewöhnlichen Ort wie Lichtensteig den ihm zustehenden Stellenwert zu geben. Dies wirkt sich indirekt auch auf die Nachfrage nach Wohnraum und Liegenschaften aus.



prägen und aus der Ortschaft im Toggenburg eine romantische Kleinstadt auf dem Fels über der Thur machen. Das mag für die Bewohner etwas überzeichnet und dann und wann auch lästig sein, für das Ziel der Standortentwicklung ist es eine zentrale Stärke. Es ist daher darauf zu achten, diese „Aktivitäten der romantischen Kleinstadt“ lebendig zu halten. Seitens der Anwohner ist gewünscht worden, die mit den Aktivitäten einhergehenden Beeinträchtigungen besser zu kommunizieren und allenfalls auch besser zu lösen. Dies ist im Sinn des Gesamtzieles sicherlich ein wichtiger Schritt

Stadtsicht

Analyse Dynamik und Zustand Stadt (Auszüge aus der Stadtanalyse)

Die Ökonomie der Liegenschaften in der Altstadt zeigt:

- Die meisten Erdgeschosse sind heute nicht mehr wert- haltig zu vermieten. Der Mietpreiserfall ist weit fort- geschritten. Ersatznutzungen für Läden lassen sich trotz tiefer Preise kaum finden.
- Der Ertrag für die Häuser muss daher schwergewichtig aus den Obergeschossen, also aus der Wohnnutzung, kom- men.

Die Altstadt von Lichtensteig ist aber nur bedingt ein attrak- tiver Wohnort. Der romantischen Kulisse steht ein deutlich verblichener Glanz der Geschäftslagen und eine inakzeptable Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse gegenüber. Dazu kommt der altstadt-typische Nachteil von engen Haus-Grund- rissen und wenig Besonnung. Es sind die wenigen Rاندlagen, allen voran am Goldenen Boden, die eine hohe Wohnqualität bieten können.

Die regionsbedingt niedrigen Mieterträge erschweren zusätz- lich den Entscheid, in eine Altstadtliegenschaft zu investieren. Ist das Haus aus einer früheren Finanzierung noch durch Hypo- theken belastet, ist die Ausgangslage für die Eigentümer noch



Die Stadtanalyse [5] betont die einschneidende Rolle des Durch- gangsverkehr für die weitere Entwicklung Lichtensteigs. Gerade die Aufwertung der Wohnnut- zung lässt sich nur schwer mit dieser Lärmbela- stung unter eine Hut bringen.

düsterer. Eine weitere Einschränkung stellt die schützenswerte Altstadtkulisse dar, die nur bedingt neue Aussenflächen in Form von Dachterrassen und Balkonen zulässt. Für viele Häu- ser scheint damit das Schicksal der nächsten paar Jahre besie- gelt: Sie warten auf einen Liebhaber, der sie ohne allzu ernsten Kostenmassstab aufrüstet oder bleiben vorerst dem billigen Preissegment zugetan.

Das in der Altstadt recht verbreitete Angebot von billigem Wohnraum birgt Gefahren. Zwar sind es oft junge Leute, die in diese Wohnungen ziehen, doch ist ihre Identifikation mit dem Ort meist gering und die Mietdauer kurz. Damit fehlt der Alt- stadt teilweise der Zusammenhalt, der auf diesem engen Raum nötig ist, um eine verantwortungsvolle Koexistenz zu bilden. Noch heikler wird es, wenn die billigen Wohnungen zum Hort

von Randständigen werden, die in der Summe einem Haus oder einer ganzen Gasse ihren Stempel aufdrücken können und so eine Investition an der Liegenschaft oder in der Nachbarschaft weiter erschweren.

Das Wechselspiel von Renovationsstau und sozialem Abstieg ist ein heikles Gebräu, das Lichtensteig als Wohnort entwerten könnte. Beispiele aus dem Ausland gibt es genügend, wo die Altstadt einen Abstieg zum Unterschichtquartier hinnehmen musste.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Ausgangslage für Lichtensteig heikel ist. Die Kombination von negativen oder destabilisierenden Faktoren birgt erhebliche Gefahren für die Zukunft der Altstadt:

- schlechte Ertragslage durch ausziehende Geschäfte
- schwache Mietpreise in der ganzen Region
- aufgelaufener Unterhalt in vielen Liegenschaften
- probelmatischer Mietermix in den schlechten Lagen
- wenig attraktive Wohnlage durch Strassenlärm
- altstadt-typische Nachteile durch enge Grundrisse und schwache Besonnung
- ländliches Umfeld mit geringem Interesse an urbanen Wohnformen
- wirtschaftlich schwache Region mit Strukturproblemen

Fokus der Stadtanalyse ist der Strukturwandel, wie er vor allem in Form leerer Läden sichtbar wird. Ein Patentrezept dagegen gibt es nicht. Durch die Aufwertung des Wohnens aber lassen sich die Effekte teilweise kompensieren.



Diese unangenehme Ausgangslage lässt sich nur durch eine schrittweise Annäherung an die Qualitäten erreichen, die diese Altstadt bietet. Dabei geht es primär um das Setzen von Prioritäten. Es gibt Handlungsmöglichkeiten, aber sie erfordern eine klare Bekenntnis zur Stadt und tangieren oft partikuläre Interessen:

- Es ist wichtig, die Kommunikation über die anstehenden Probleme und Lösungen zu pflegen, ohne zu polemisieren. Viele Betroffene oder Bürger haben nicht genügend Kenntnis der Situation, der Ursachen und der Notwendigkeiten, die sich jetzt stellen. Die Stadt muss einen Dialog pflegen, der die Altstadt im Umbruch zeigt, aber auch die Qualitäten hervorhebt, die sie birgt, und die durch einzelne Akteure auch bereits zum Tragen gebracht werden.

Werkzeuge für diese Arbeit ist ein Kommunikationskonzept, das Zeigen von guten Beispielen, aber auch ein Zusammenschluss von Betroffenen wie z.B. im Gassenclub.

- Wenn irgendwie möglich, sollte umgehend an der Lärmthematik durch den Strassenverkehr gearbeitet werden. Hier muss etwas geschehen. Priorität hat die Nachtruhe. Sofortmassnahmen müssen für die gesamte Altstadt mit dem Kanton ausgehandelt werden. Lichtensteig kann es sich nicht leisten, weitere 10 - 15 Jahre auf eine spürbare Verbesserung zu warten.
- Die Zugänglichkeit durch den Autoverkehr ist vorerst sicherzustellen, gerade auch für die Geschäfte. Dies kann aber via eine Zufahrtslösung ohne Durchfahrtsmöglich-



Durch die hohe bauliche Dichte werden Aussenräume und Besonnung immer wichtiger. Gerade gefährdete Liegenschaften sind auf kleine Aufwertungen mittels Balkonen oder Dachterrassen angewiesen. Auch der Gassenraum lässt sich aufwerten.

keit geschehen (Beispiel: Erzwungenes Linksabbiegen beim Untertor).

- Die Verkehrsflächen in der Altstadt müssen sich der angestrebten Wohnlichkeit deutlich annähern, indem sie ruhiger, sicherer aber auch einladender werden. Rein verkehrstechnisch kann das mit einer Begegnungszone geschehen, gestalterisch ist vieles möglich. Langfristig ist eine radikale Abkehr von der Durchfahrtsstadt zu prüfen. Die Grabenstrasse könnte zu einer Gartenanlage werden.
- Bezüglich der Entwicklungsstrategie für die ganze Altstadt oder einzelner Gassen ist bald ein Konsens unter den Eigentümern und Betroffenen anzustreben. Je besser die Zielsetzung und der damit verbundene Weg von allen mitgetragen werden kann, umso eher sind von privater Seite Investitionen zu erwarten.
- Seitens der öffentlichen Hand sind die Rahmenbedingungen für das Bauen und Renovieren in der Altstadt zu prüfen. Die benachteiligten Wohnlagen können oft nur über einen Zugewinn von Wohnqualität erneuert werden, was in der Regel mehr Licht und Aussenräume bedingt. Eine erste modellhafte Intervention mit der Denkmalpflege und der Altstadtkommission ist geplant und sollte als Modellfall und Mutmacher schnell vorangetrieben und wohlwollend kommuniziert werden.

Faktor Lärm

Der Faktor Lärm spielt für die Wohnqualität eine entscheidende Rolle. In Lichtensteig wird dieser Faktor primär vom Verkehr dominiert, in zweiter Linie gibt es Nachtlärm von Gastronomiebetrieben und Festivitäten, die das Wohnen gelegentlich beeinträchtigen können. Nachfolgende Karte zeigt, wo die Lärmbelastungen anfallen, wobei der Strassenlärm die entscheidende Grösse ist.

Plan 1
Der Durchgangsverkehr durch die Altstadt bringt eine Lärmbelastung mit sich, der für das Wohnen abträglich ist. Zudem gefährdet der Strassenverkehr die Sicherheit von Kindern. Familien ziehen ruhigere und sicherere Wohnorte vor.

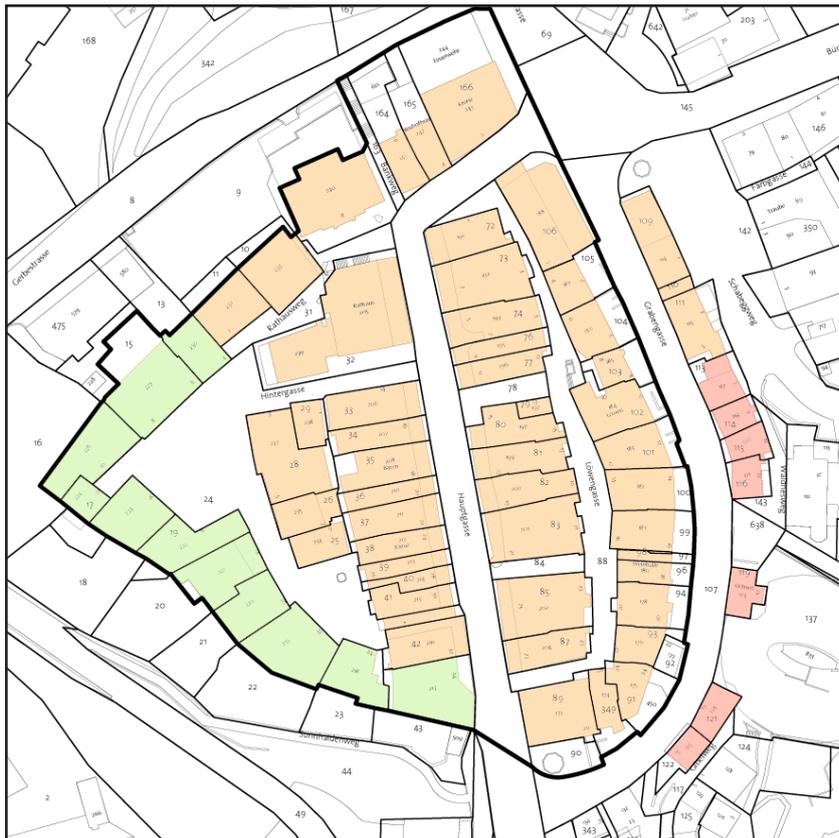


Wohnlagen (Stadtsicht)

Die Qualität der Wohnlage innerhalb der Altstadt lässt sich grob an folgenden Faktoren erkennen:

- Lärmbelastung (Verkehr, Nachtlärm von Bars)
- Besonnung & Aussicht
- Erreichbarkeit (Parkplatz & ÖV-Nähe)
- Soziales Umfeld (Quartier-, Gassenumfeld)

Trägt man die Lagequalitäten bezüglich Wohnen innerhalb der Altstadt in eine Karte ein, ergibt sich grob folgendes Bild, wobei die Zuordnungen nicht auf das Haus genau zutreffen, sondern Gebiete abstecken.



Plan 2
Eine grobe Zuordnung von Gassenbereichen zu Wohnlagequalitäten ergibt folgendes Bild, wobei nicht auf das einzelne Haus genau geurteilt werden kann:

grün: bevorzugte Lage
gelb: durchschnittliche Lage
rot: problematische Lage

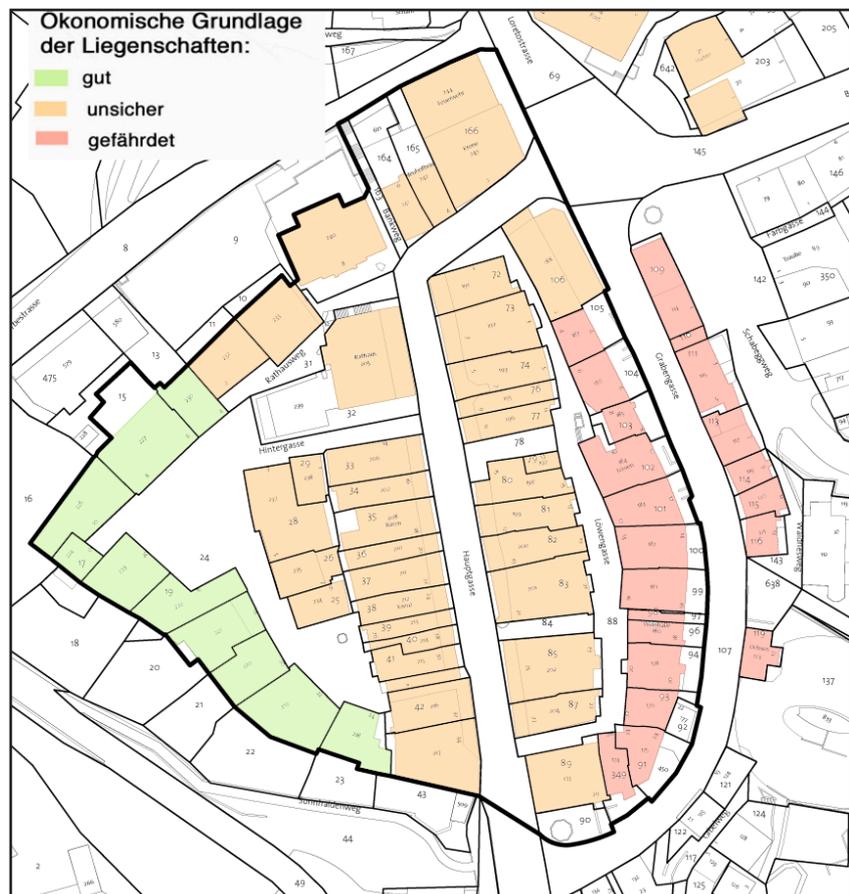
Man erkennt klar das Gefälle von West nach Ost. Die verkehrsbelastete Grabengasse zusammen mit der Lage am Schattenhang ergibt eine heikle Ausgangslage für die Liegenschaften mit roter Kennzeichnung. Eine detailliertere Beurteilung bietet die Haussicht.

Ökonomische Basis (Stadtsicht)

In ähnlicher Weise lässt sich ein grober Blick auf die ökonomische Basis des Wohnens in der Altstadt werfen. Rein aus der Lage und den Störquellen für das Wohnen ergibt sich ein erstes Bild. Kombiniert man dieses mit der in Lichtensteig eher schwachen Marktkraft im Wohnbereich, ergibt sich das Bild in Plan 3.

Während im Westen der Altstadt das Wohnen in guter Qualität möglich ist, kämpfen die Wohnlagen in der Mitte und im Osten mit erheblichen Problemen. Zum einen ist es der Lärm, der durch die zwei Durchfahrtsachsen die Wertigkeit mindert, zum anderen ist es die Beschattung vom Hang her und die einfachere Bausubstanz, die hier Probleme schaffen. Konkret wird es in den gelben und roten Bereichen nötig sein, die Zukunft der Häuser differenziert anzusehen während im grünen Bereich rein ökonomisch kaum etwas schief gehen kann. Eine differenziertere Sicht bietet das Kapitel Haussicht.

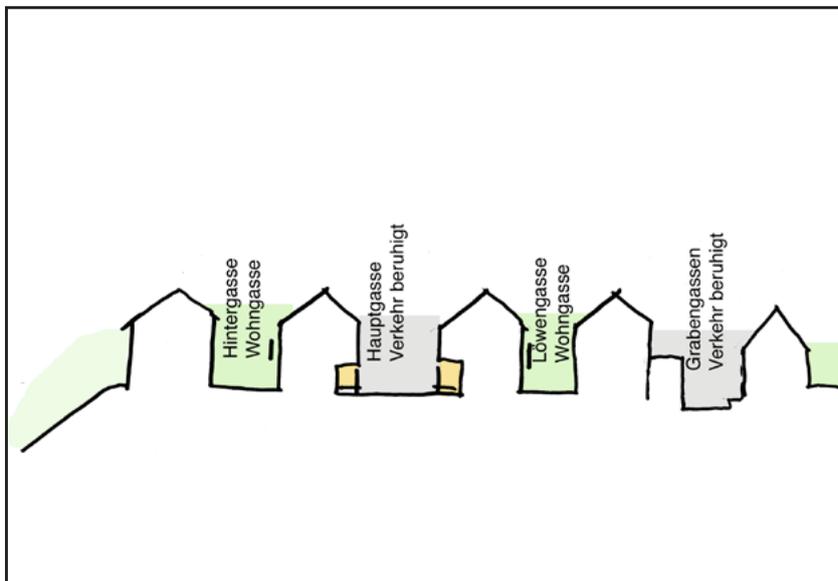
*Plan 3
In einer Gesamtsicht lässt sich erkennen, dass die ökonomische Basis der Liegenschaften innerhalb der Altstadt stark variiert und teilweise sogar gefährdet ist. Es handelt sich vor allem um schwierige Lage an der Verkehrsachse verbunden mit lokalen Nachteilen.*



Grüne Gassen

Entsprechend dem heutigen Stand drängt sich eine differenzierte Entwicklung auf, was die einzelnen Gassen angeht:

- Grundsätzlich soll versucht werden, in der Hauptgasse und Grabengasse den Verkehr so weit wie möglich zu beruhigen und zu verlagern. Ein Nachfahrverbot wäre eine ideale Übergangslösung bis die Umfahrung via Dietfurt steht.
- Emissionsreiche Aktivitäten in der Altstadt sollen in den beiden verkehrsführenden Gassen konzentriert werden. Dies haben auch die Gassenclubs gezeigt. Die Strategie kann auch über die Lärmempfindlichkeitsstufen in der Bauordnung abgebildet werden: Stufe III für Hauptgasse und Grabengasse, Stufe II für Hintergasse/ Goldener Boden und Löwengasse.



Das Konzept "Grüne Gassen" würde jedem Haus eine intime, wohnliche Seite und eine lebendige, öffentliche Seite zuweisen. Beide Seiten würden von den Anwohnern mitgestaltet in einem gemeinsamen Prozess.

- In den „grünen“ Gassen kann bewusst die Wohnlichkeit der Häuser mit Aussenräumen ergänzt werden. Da jedes Haus auf mindestens einer Seite eine solche „grüne“ Gasse hat, ist das Konzept prägend für die ganze Altstadt.

Siehe dazu die Massnahme „wohnliche Gassen“.

Massnahmen Stadt

Die Massnahmen auf der Ebene Stadt möchten strukturelle Elemente verbessern, die möglichst allen zugute kommen. Sie lassen sich idealerweise über Partnerschaften zwischen der Stadt und Privaten erreichen, was aus verschiedenen Gründen wichtig ist:

- Die Bürger sind beteiligt und werden ernst genommen.
- Das Engagement der Privaten ist echter und nachhaltiger.
- Ist eine Kostenbeteiligung der Privaten gefordert, entscheidet sich meist, wie ernsthaft das Interesse an der Lösung eines Problems ist.
- Die Stadt kann Finanzmittel sparen oder sich für Leistungen andere Leistungen holen.

Massnahme: Liegenschaften AG

Die Liegenschaften AG soll eine Aktiengesellschaft im Besitz der Stadt oder allenfalls mehrerer Städte sein. Sie wäre bevollmächtigt, mittels Gemeinderatsbeschluss (Exekutive) auf dem Liegenschaftsmarkt zu kaufen, zu verkaufen oder Projekte umzusetzen. So könnte die Stadt über die AG sensible Immobilien erwerben, beispielhaft sanieren und wieder verkaufen. Sie könnte auch gefährdete Objekte aus dem Verkehr ziehen, wenn Gefahr droht, dass sie „in falsche Hände“ geraten, z.B. einer Rotlichtnutzung anheim fallen. Im Gegensatz zur klassischen Bodenpolitik der Stadt, die immer über einen politischen Entscheid (Legislative) laufen muss, könnte die AG für Altstadtprojekte verdeckt operieren und so schnell und zu Marktpreisen Immobilien erwerben. Beispiele von „aktiver Bodenpolitik“ existieren z.B. in Bern, Biel, Steffisburg, Frauenfeld oder Arbon. Dort zeigt sich, dass das kurzfristige Agieren im Liegenschaftsmarkt wertvoll ist.

Massnahme: Wohnliche Gassen

Wohnliche Gassen sind spätestens dann ein Thema, wenn die

Wohnliche Gassen helfen, das Wohnumfeld zu verbessern und steigern die Attraktivität des Ortskerns. Ziel sind Spielregeln zwischen Stadt und Anwohnern bzw. Eigentümern, die ein begrenztes Begrünen und Möblieren zulassen. Zwischen den Anwohnern soll die Begrünung als gemeinsame Herausforderung angenommen werden. (Fotomontage Löwengasse)



Strassenfläche kaum mehr für den Verkehr oder die Anlieferung gebraucht wird. In Lichtensteig trifft dies zu für die Hintergasse, den Goldenen Boden und die Löwengasse. Diese Gassenräume erscheinen heute unnötig kahl und laden nicht zum Verweilen ein.

Durch die Begrünung und Belebung dieser Gassen kann der Eindruck von aussen aber auch die Wohnlichkeit für die Bewohner verbessert werden. Seitens der Stadt sind zusammen mit den Anwohnern und Eigentümern Spielregeln auszuhandeln, welche es den Privaten erlauben, selber aktiv zu werden und „ihre“ Gasse zu gestalten. Somit ergeben sich verschiedene Dekorationsbilder je nach Gasse und Bewohnerschaft.

Massnahme: Verkehrsberuhigung

Aus Sicht des Wohnens ist eine Verkehrsberuhigung im Ortskern in mehrfacher Hinsicht wichtig:

- Mit einer Reduktion des Tempos oder einer eingeschränkten Durchfahrt sinkt die Lärmbelastung.
- Langsamere und weniger Fahrzeuge reduzieren das Unfallrisiko und lassen eine Koexistenz von Wohnen und Verkehr zu. Der Strassenraum wird wieder mehr zum Auf-



*Eine Verkehrsberuhigung eröffnet immer auch Möglichkeiten für Gewerbe, Wohnen und Restauration. Auf der beruhigten Strasse verkehren weiterhin Fahrzeuge, lassen aber das Einrichten von Aufenthaltsbereichen, Grünflächen oder Parkplätzen zu.
(Fotomontage Grabengasse)*

enthaltsraum. Auch das ist direkt gekoppelt mit der Attraktivität der anstossenden Häusern und Wohnungen.

- Erst ein sehr beruhigtes Verkehrsumfeld in der Altstadt bietet die Basis für ein attraktives familiäres Wohnen.

Eine gänzliche Eliminierung des Verkehrs aus der Altstadt ist weniger wichtig als das oft zitiert wird. Das Wohnen verträgt sich gut mit einem reduzierten und beruhigten Verkehrsaufkommen:

- Man kann zu den Häusern zufahren und allenfalls parkieren.
- Man stützt mit der Zufahrtsmöglichkeit das Überleben der Geschäfte, was im Interesse des Wohnens ist.

In vielen Fällen ist die Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt) die beste Lösung in Altstädten. Anwendungen in diversen Städten der Schweiz haben auch den gewerbefördernden Effekt bewiesen.

Massnahme: Lärmempfindlichkeitsstufen setzen

Innerhalb der Altstadt gibt es wenige Möglichkeiten auf die Nutzungsentwicklung einzuwirken. Eine davon ist die Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Zonenplan. Niedrige Empfindlichkeitsstufen schliessen nicht direkt Nutzungen aus. Sie geben aber der Gemeinde Steuerungsmöglichkeiten durch Auflagen bei der Neuansiedlung von Nutzungen in die Hand.

Massnahme: Gesamtkonzept Balkone & Dachterrassen

Das Vorhandensein von Balkonen und Dachterrassen ist für jedes Haus ein Gewinn, zumindest aus Sicht der Bewohner. Bei Liegenschaften mit wenig Besonnung oder tiefen Grundrissen werden die Aussenflächen oft zu einer essenziellen Frage der Vermietbarkeit. Entsprechend macht es Sinn, die Möglichkeiten für neue Balkone, Dachterrassen und dergleichen zu prüfen. Gerade der Strukturwandel mit seinem Schwergewicht auf dem Wohnen macht es nötig, die geltenden Regelungen zu prüfen.

In einzelnen Fällen kann die weitere Vermietbarkeit oder die Investitionswürdigkeit einer Liegenschaft gar abhängen von der Nutzbarmachung von Aussenräumen. Das trifft dann zu, wenn alle anderen Faktoren wie Lage, Substanz oder Renovationsgrad zu Ungunsten des Hauses sind. In einem anderen Kontext würde dann ein Abbruch und Neubau erfolgen, was in der Altstadt nur selten in Betracht gezogen werden kann. Wir befinden uns daher gelegentlich in einer Situation, wo man durch Zugeständnisse einem Haus eine etwas bessere Zukunft geben muss.

Bei der Überarbeitung der Bauordnung oder der Altstadtvorschriften stellt sich also die interessante Frage, ob es Spielräume zugunsten benachteiligter Liegenschaften geben soll. In der Praxis können folgende Wege beschritten werden:

- Die Stadt erstellt einen Balkonkataster, der ausweist, wo Balkone erstellt werden können und wo nicht. Das kann ergänzt werden mit volumetrischen und situativen Überlegungen und Skizzen, die Teil des Reglementes oder der Erläuterungen dazu sind. Das gleiche kann für Dachterrassen, Dachgauben oder Dacheinschnitte gemacht werden,

wobei sich gewisse Kombinationen ausschliessen. Der Eigentümer kann dem Reglement relativ klar entnehmen, welche Möglichkeiten er hat. Dieses Vorgehen eignet sich für Altstädte mit relativ einheitlichen Bautypen, die vergleichbar behandelt werden können.

- In Altstädten, wo das Einzelhaus gegenüber der Standardbebauung überwiegt, wäre dieses Vorgehen zu aufwendig und auch oft unbefriedigend. Hier kann eine individuellere Regelung gewählt werden, die grundsätzlich Möglichkeiten offen lässt, diese aber von einem konkreten Projekt abhängig macht. Dieses wird durch einen Fachbeirat (z.B. Altstadtkommission) beurteilt. Hier könnte auch die oben erwähnte Notwendigkeit als Beurteilungsaspekt hinein fließen.

Das Netzwerk Altstadt bietet eine Auswahl an Reglementen aus anderen Altstädten, die das Thema bauliche Möglichkeiten auf unterschiedliche Weise beleuchten. Langfristiges Ziel soll es sein, den Charakter einer Altstadt durch bauliche Veränderungen nicht zu verwischen, die Wohnlichkeit und Renovierbarkeit aber grundsätzlich sicher zu stellen. An sich könnten hierfür auch temporäre Bewilligungen über 20 oder 50 Jahre mit Rückbaupflicht ins Auge gefasst werden, was in unserer Baukultur aber gänzlich unbekannt ist.



Die Dachlandschaft ist eines der prägenden Elemente unserer Altstädte und kann nicht leichtfertig den Bedürfnissen des Wohnens geopfert werden. Trotzdem lassen sich bei sorgfältiger Planung oft Lösungen finden.

Haussicht

Die Haussicht gründet sich auf folgende Erhebungswege:

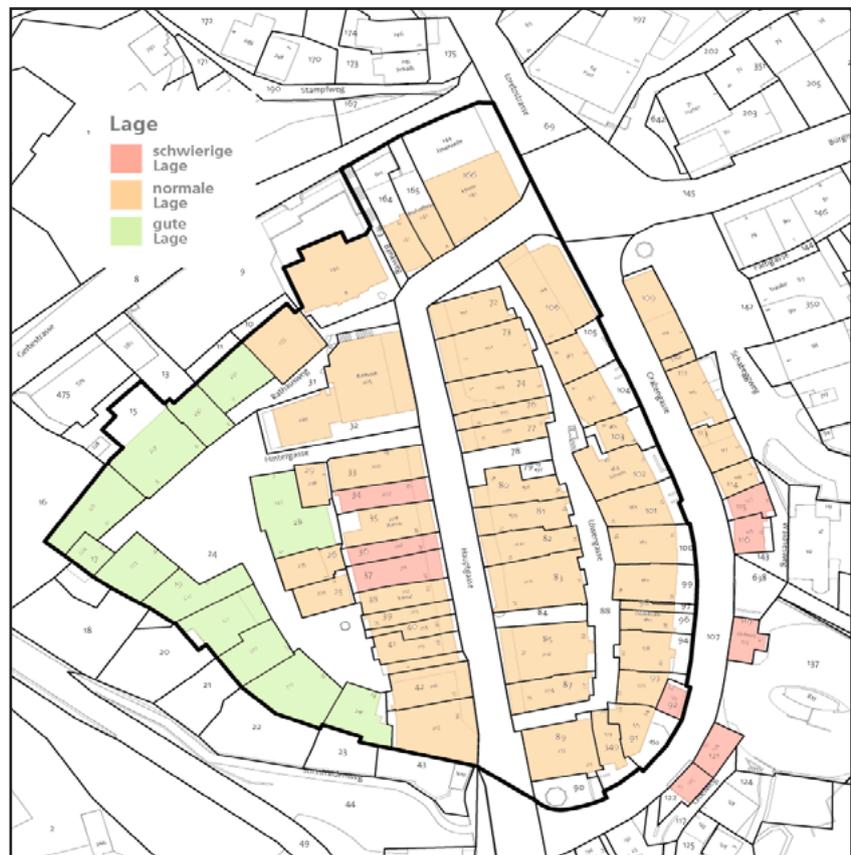
- Wo eine Haus-Analyse vorliegt, kann detailliert über das Potenzial und den Zustand des Hauses Auskunft gegeben werden.
- Im Zuge der Einzelgespräche zu den Gassenclubs konnte Einblick in Teilbereiche der Häuser genommen werden.
- Angaben zur historischen Substanz wurden teilweise dem Inventar der Altstadt Häuser (Stand 1984) entnommen [7].

Ziel der Haussicht ist ein Überblick über die Entwicklungspotenziale und Probleme der einzelnen Häuser. Daraus soll zusammen mit den Eigentümern ein Bewusstsein um die nötigen Entwicklungsoptionen für das Haus entstehen. In den meisten Fällen wäre eine erste Einschätzung durch eine Haus-Analyse zu ergänzen.

Lage (Wohnlage)

Die Lage der Häuser bezüglich dem Wohnen lässt sich anhand der bekannten Kriterien Lärm, Besonnung, Aussicht, soziales Umfeld etc. ablesen. Eine Beurteilung pro Haus ergibt dabei ein Bild gemäss Plan 5:

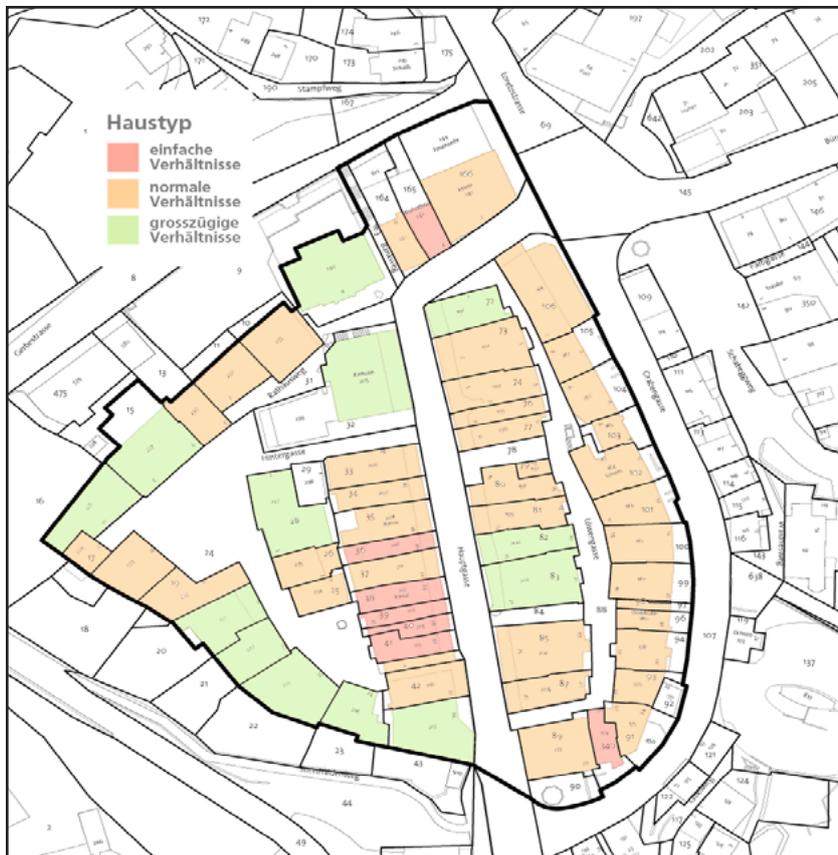
*Plan 4
Die Lage der einzelnen Häuser betreffend ihrer Wohnqualität ergibt das bekannte Bild aus der Stadtsicht. Im Detail gibt es Liegenschaften (z.B. an der Hauptgasse), die durch ihre beengten Verhältnisse schlechter eingestuft werden als ihre Nachbarliegenschaften.*



Haustyp (Grundrisse, Geschosshöhen, Aussenflächen)

Gute Aussicht oder Lagen an der Hauptgasse waren vornehmlich für wohlhabende Bürger reserviert, wohingegen Handwerker in den Nebengassen und wenig besonnten Lagen bauen konnten. Das hat bis heute eine weitreichende Wirkung auf die Entwicklungsfähigkeit der Häuser. Handwerkerhäuser mit schmalen Grundrissen und niedrigen Raumhöhen lassen sich weniger leicht aufwerten oder einem gehobenen Wohnen zuweisen als die grosszügigen Bürgerbauten. Umgekehrt bieten gerade die einfachen Bauten ein gutes Potenzial zu einem günstigen Preis, vor allem für Leute, die selber Hand anlegen können und mit dem Bestehenden etwas anfangen zu wissen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Aussenflächen zu. Balkone und Dachterrassen waren meist kein Thema zur Zeit der Erstellung, sondern kamen später hinzu. Heute wären sie ein selbstverständliches Element, wenn nicht denkmalpflegerische Überlegungen Grenzen setzen würden. Trotzdem ist auch heute die Frage nach Aussenräumen in der Altstadt bei jedem Haus



Plan 5
Eine grobe Einteilung der Häuser entsprechend ihrer räumlichen Basis (Grundrisse, Geschosshöhen) ergibt nebenstehendes Bild, wobei Aussenflächen wie Balkone, Gärten und Dachterrassen auch eine Rolle spielen.

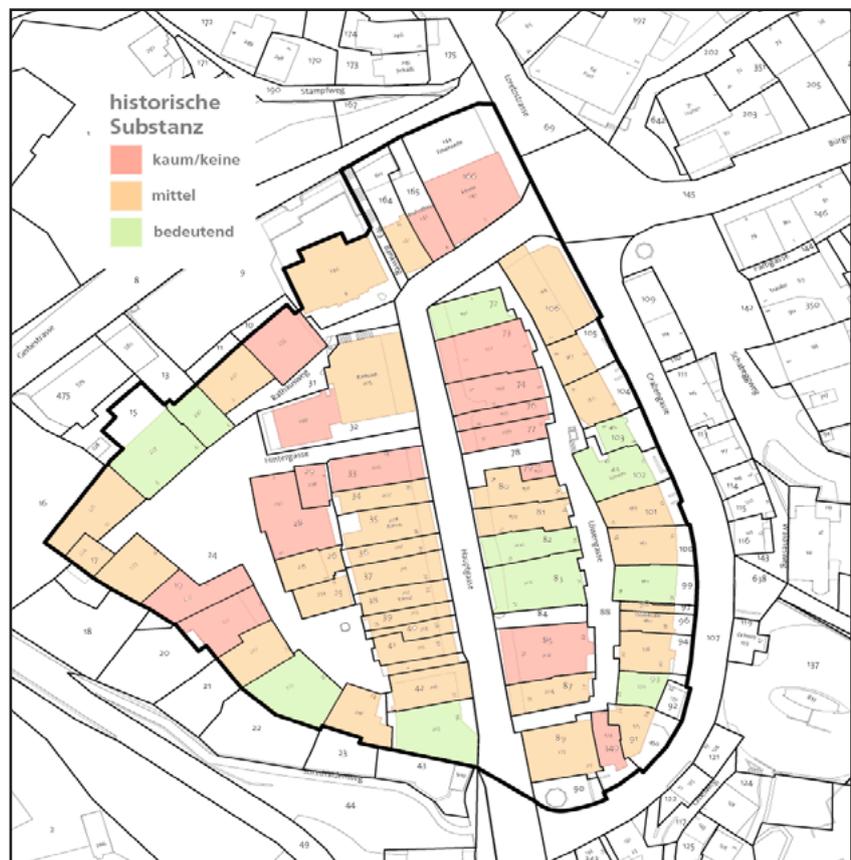
zentral, sei es als Balkon, Dachterrasse oder Vorfläche auf der Gasse. In wenigen Fällen ist sogar ein Garten verfügbar.

Historische Substanz

Beobachtungen zeigen, dass vorhandene historische Substanz entscheidend zum langfristigen Werterhalt eines Hauses beitragen. Kurzfristig mag das Vorhandensein alter Bauteile und Elemente eine Last bedeuten, was immer die Gefahr mit sich bringt, dass sie während Renovationsphasen eliminiert werden. In der Praxis wird meist ein unterschiedlicher Masstab für den Bereich Wohnen und Nasszellen / Küche angelegt. Letztere Räume sind weniger gut konservierbar, da die technische und hygienische Entwicklung viel grundlegender ausfiel als bei den Wohnräumen. Selten kann daher eine historische Küche in ihrer Stimmung oder Ausstattung erhalten werden. Historische Bäder sind praktisch inexistent.

Im Wohnbereich sind die Möglichkeiten grösser, indem Türen, Täfer, Böden, Stukaturen und Malereien oft gut in ein zeitge-

Plan 6
Nebensteher Plan zeigt grob auf, in welchen Häusern mithilfe der historischen Substanz im inneren Wohnqualität geschaffen werden kann oder bereits vorhanden ist. Zu einem grossen Teil stützen sich die Einschätzungen auf das Inventar der Liegenschaften der Altstadt (Stand 1984).



mässes Wohnen integriert werden können.

Vergleicht man die Vermietbarkeit von historisch behutsam aufgewerteten Objekten mit solchen, die neuzeitlich renoviert wurden, kann folgendes festgestellt werden:

- Historisch erhaltene Wohnungen werden von einer spezifischeren Kundschaft nachgefragt, die einen emotionalen Bezug zum Haus und seinen Eigenheiten sucht. Sie ist oft auch bereit, einen gewissen Mehrpreis für eine Wohnung zu bezahlen oder Nachteile in Kauf zu nehmen, die aus historischen Gründen gewachsen sind (z.B. schwache Belsonnung etc.).
- Neuartig renovierte Wohnungen ohne historische Elemente sprechen ein breiteres aber auch weniger differenziertes Publikum an, die primär am Nutzwert der Wohnung interessiert ist (Flächen, praktische Materialien,

leichte Einrichtbarkeit). Diese Wohnungen müssen einen direkten Vergleich mit Angeboten ausserhalb der Altstadt bestehen, was oft zu ihren Ungunsten ausfällt, da sie keine modernen Grundrisse, Gärten, Balkone, Parkplätze etc. bieten können. In der Folge können sie nur bescheidene Mieten lösen und müssen öfter renoviert werden, um im Markt Schritt zu halten.

- Authentisches Altstadtwohnen ist eher nachgefragt bei Personen mit einem individualisierten Verhalten (im Gegensatz zu einem bürgerlich-traditionellen Verhalten) und einem hohen Statusbedürfnis (im Gegensatz zu einem niedrigen Statusbedürfnis). Günstiges Altstadtwohnen ist zusätzlich nachgefragt bei Personen mit geringem Budget, was in Lichtensteig eine erhebliche Mieterschaft ausmacht. (Siehe dazu auch das Kapitel Markt.)

Entwicklungstypen

Mittels "Entwicklungstypen" lassen sich typische Potenziale von Altsadthäusern zusammenfassen und beschreiben. Die Entwicklungstypen spiegeln Möglichkeiten wider, die sich aufgrund von Eigenschaften des Hauses und des Umfeldes ergeben. Dabie werden die erwähnten Faktoren Markt, Lage, historische Substanz und Haustyp zugrunde gelegt. Sie formen zusammen ein Wertesystem, mit welchem man eine Zuordnung zu insgesamt 8 Typen vornehmen kann.

Entwicklungstyp	Beschrieb	Entwicklungsstrategie	Zielpublikum	Chancen	Gefahren	Beispiel
Kostbarkeit	Historisch wertvolles, repräsentatives Haus in gutem Umfeld	Herausarbeiten der Qualität auf luxuriösem Niveau	Statusorientierte Kundschaft mit grossem Portemonnaie	Luxusgut durch Alleinstellungspotenzial	Kleines Marktsegment mit hohem Risiko	Herrschaftliches Stadthaus mit Gartenanlage
Liebhaberobjekt	Hochwertiges Haus mit historischem Gehalt	Herausarbeiten der Qualität auf hohem Niveau	Qualitätsbewusste Kundschaft mit einem Hang zum Besonderen	Zeitloses Objekt mit hohem Grundwert	Hohe Erhaltungskosten, braucht gute Lage	Bürgerliches Stadthaus mit historischem Gehalt
Idealistenobjekt	Historisch wertvolles aber Gebäude in einem schwierigen Umfeld	Pragmatische Aufwertung durch Handwerker oder Heimwerker mit historischem Geschick	Idealisten mit einem Flair für das Individuelle	Nischenmarkt durch eigenständigen Charme	Kann nicht konventionell entwickelt werden	Weitgehend unrenoviertes Handwerkerhaus
Altstadtwohnen mit Charme	Altstadthaus mit historischen Elementen in mittlerem Umfeld	Geschicktes Aufwerten der prägenden Elemente, Modernisierung von Küche & Bad	Stilbewusster Mittelstand mit einem urbanen Flair	Wertbeständigkeit durch individuelle Ausstrahlung	Mässige Rendite durch aufwändige Bausubstanz	Altes Stadthaus mit zusammengelegtem Vorder- und Hinterhaus
Einfaches Altstadtwohnen mit Flair	Einfaches Altstadthaus mit mittlerem Gehalt	Pragmatisches Instandstellen der Nasszellen und Küche	Leute mit geringem Einkommen aber urbanem Flair	Stimmungsvolle Entwicklungsbasis	Tiefe Rendite, Randgruppen	Altes Handwerkerhaus an schwieriger Lage
Hochwertiges konventionelles Wohnen	Grosszügiges Altstadthaus ohne historischen Gehalt	Regelmässige Instandhaltung auf hohem Niveau	Bürgerliche Kundschaft mit Qualitätsansprüchen	Kombination von Komfort und Altstadtstimmung	Grosse Konkurrenzsituation im Umfeld	Neubau in der Altstadt
konventionelles Wohnen	Haus in der Altstadt mit mittlerem Komfort	Pragmatische Instandhaltungen mit Ziel Dauermieter	Bürgerliche Kundschaft mit pragmatischem Wohnanspruch	Zeitgemässes Wohnen im Altstadtmfeld	Geringe Rendite, Randgruppen	Ersatzbau in der Altstadt aus den 50ern
einfaches konventionelles Wohnen	Einfaches Haus in der Altstadt ohne historischen Charme	Pragmatische Instandhaltung mit Ziel Dauermieter	Einfache aber verlässliche Mieterschaft, meist Ausländer	Günstiger Wohnraum in der Altstadt	Randgruppen	Altstadthaus ohne Charme an einer befahrenen Strasse

Die Entwicklungstypen sind nicht starr zugewiesen, sondern geben eine Richtung vor, die im Einzelfall abweichen kann. Aber sie geben wesentliche Hinweise:

- Nicht jedes Haus lässt sich in jede Richtung entwickeln. Ein einfaches Haus kann nur kostendeckend entwickelt werden, wenn es von seinem Charakter her bleiben kann, was es ist.
- Je nach Marktumfeld sind andere Möglichkeiten gegeben. Da Lichtensteig in einem schwachen Markt liegt, sind die Perspektiven generell moderater als in einem starken Markt. Hier ist ein Haus vom Entwicklungstyp her ein "Liebhaberobjekt", das andernorts eine "Kostbarkeit" wäre.
- Es gibt keine generelle Aussage, welcher Entwicklungstyp nun besser sei als der andere. Der Markt wird diese Vor- und Nachteile gewichten. Wichtig ist aber festzustellen, dass gewisse Haustypen nur einen sehr begrenzten Markt haben und Gefahr laufen, "unentdeckt" zu bleiben.
- Der gegenwärtige Zustand findet nicht Eingang in den Entwicklungstyp. Wie weit ein Haus renoviert oder unrenoviert ist, spielt primär beim Kaufpreis eine Rolle, beeinflusst aber seine generelle Entwicklungsfähigkeit nicht, bis auf extreme Situationen, wo z.B. historische Substanz bewusst aufgegeben wird, weil sie nicht mit vernünftigen Mitteln zu retten ist.

Entwicklungsplan Wohnen

Plan 7 gibt eine Übersicht über die Entwicklungstypen, die in Lichtensteig angetroffen werden. Die Zuordnung erfolgt gemäss einem Erfahrungsschlüssel des Netzwerks Altstadt basierend auf den Beurteilungen von Markt, Lage, historischer Substanz und Haustyp.

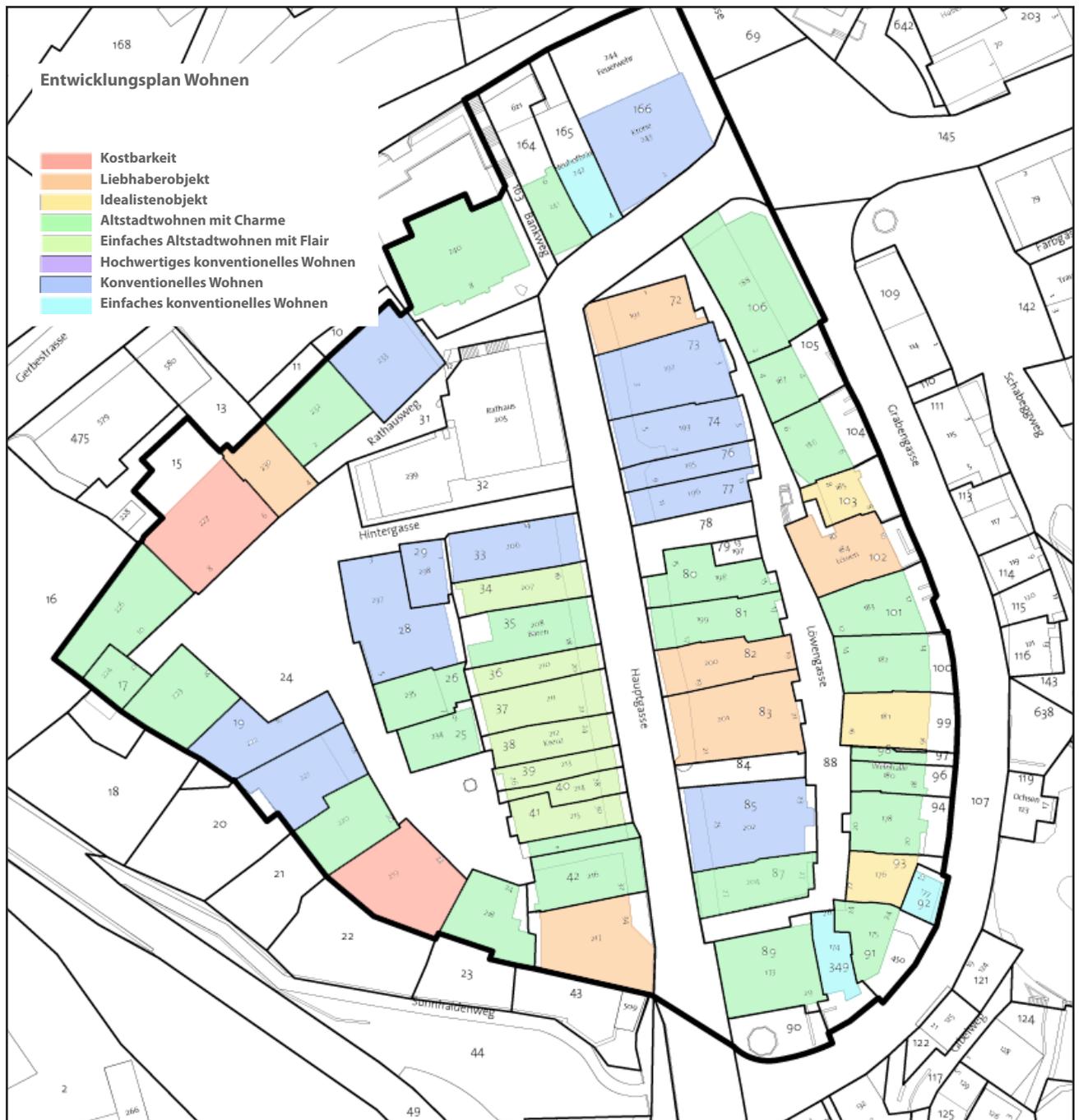
- Die roten und gelben Farbtöne zeigen Häuser mit starker historischer Wohnsubstanz, die besondere Entwicklungsstrategien erfordern.
- Die grünen Farbtöne zeigen Häuser mit einer mittleren historischen Wohnsubstanz, die sich in Richtung stimmungsvolles Altstadtwohnen entwickeln lassen.
- Die blauen Farbtöne zeigen Häuser an, die Inneren kaum mehr historische Substanz aufweisen und daher relativ konventionell entwickelt werden müssen. An guten Lagen ist das problemlos, an schwierigen Lagen besteht die Gefahr von zu billigem Wohnraum und Überhandnehmen von Randgruppen.

Der Entwicklungsplan (Plan 7) bietet folgende Erkenntnisse:

- Die Ausgangslage für die Häuser in der Altstadt ist nicht schlecht. Es ist viel historische Bausubstanz vorhanden, was langfristige ein Potenzial darstellt. Kurzfristig drückt der an vielen Orten aufgelaufene Unterhalt auf die Entwicklungsdynamik.
- Das Gefälle von den dunkleren Farben (höheres Marktsegment) im Westen zu den eher blassen Farben (tieferes Marktsegment) im Osten ist sichtbar.
- Heikel sind die "Idealistenobjekte" an der Grabengasse. Hier braucht es einen Glücksfall, damit jemand die Häuser kostengünstig aber historisch sensibel in Stand stellt. Seitens der Stadt ist hier Unterstützung im Prozess um Käufer

und Nutzer gefordert. Im Moment sieht es gut aus mit den Handänderungen, die sich ereignet haben.

Plan 7
 Die Zuordnung der Altstadt Häuser zu acht Entwicklungstypen bietet eine Übersicht über Potenziale und Grenzen der Entwicklungsfähigkeit des Wohnens in der Altstadt (Entwicklungsplan Wohnen). Änderungen an der Verkehrsbelastung würden diese Situation z.B. beeinflussen.



Massnahme: Erhalt der historischen Substanz

Um die historische Substanz in der Altstadt während Erneuerungsprozessen zu schützen, bedarf es der Bewusstseinsarbeit bei den Beteiligten. Diese kann aus verschiedenen Quellen zusammenkommen:

- Haus-Geschichten verdeutlichen die historische Dimension, die hinter einem Haus steckt, und die mit der Renovation nicht verwischt oder ausgelöscht werden soll (siehe

Die Nachteile der Altstadt-häuser (wenig Licht, grosse Gebäudetiefen) können fast nur durch das historische Flair wettgemacht werden. Daher ist es essentiell, dieses möglichst zu erhalten und herauszuarbeiten.



Massnahme „Haus-Geschichten“)

- Gute Beispiele: Mittels Führungen in renovierten Häusern kann man ein Bewusstsein für die historische Qualität und das Nebeneinander von Alt und Neu schaffen. Oft fehlt es den Bauherren und den Handwerkern an Bildern, an denen sie sich orientieren können. Bringt man sie in konkrete Liegenschaften hinein, staunen oft alle, wie gut sich

Das Öffnen der Räume wie in diesem Beispiel bringt eine gewisse Grösse, eliminiert aber den ursprünglichen Charme.



Lösungen finden liessen obwohl oder weil die historische Substanz erhalten wurde.

- Sicht von aussen: Mittels Beiträgen und Kommentaren von aussen lässt sich oft ein lokales Bewusstsein schär-

fen. Auswärtigen wird gerade im ländlichen Umfeld eine andere Autorität zugestanden als den eigenen Propheten. Zeitungsartikel, Fachbeiträge, Fotografien und Verweise auf lokale Schätze müssen aufgegriffen und im lokalen Kontext zitiert werden.



Der Erhalt der historischen Substanz im Haus ist leider noch immer nicht selbstverständlich. Oft fehlt es an der Sensibilität bei den Architekten und Handwerkern.

- Schulung der Handwerker: Eine Altstadt tut gut daran, die lokalen Handwerker auf die Qualitäten der historischen Substanz aufmerksam zu machen. Dies aus zwei Gründen:
 - o Zum einen steigt die Qualität der verrichteten Arbeiten und die historische Substanz wird erhalten.
 - o Zum anderen steigt die Qualifizierung der Handwerker, was sie befähigt, sich auch in anderen sensiblen Aufträgen zu bewähren.Die Gemeinde kann bei eigenen Aufträgen Handwerker mit ausgewiesenen Qualifizierungen bevorzugen oder gar Empfehlungen abgeben, welche Handwerker sich nachweislich bei Umbauprojekten in der Stadt bewährt haben.
- Altstadt-Auszeichnung: Eigentümer von Altstadt Häusern können für ihren Einsatz für die historische Substanz von der Stadt geehrt werden. Dies setzt ihren Zusatzaufwand, den sie geleistet haben, zumindest symbolisch in Wert. Die Auszeichnung kann z.B. als Plakette am Haus angebracht werden.

Massnahme: Nutzung der Erdgeschossflächen

Im Moment gibt es kein Patentrezept für die Nachnutzung leerer Erdgeschossflächen. Zwar kann man Ersatznutzungen suchen, doch ändert das wenig an den oft markanten Mietzinszerfällen, die mit der Entwicklung einhergehen. Das Erdgeschoss als Ladenfläche verliert die Funktion als Haupteinnahmequelle des Hauses. Die Erträge müssen vermehrt von den Obergeschossen her kommen, indem das Wohnen aufgewertet wird und die Flächen von Verkaufslagern und Nebenflächen zu Wohnräumen umgebaut werden.

Die zurückbleibenden Ladenlokale bieten drei Herausforderungen:

- a) Es wird eine Nutzung gesucht, die einen gewissen Beitrag an die Kosten des Hauses bietet.
- b) Es wird eine Nutzung gesucht, die wohnverträglich ist.

- c) Es stellt sich langfristig die Frage, wie mit den Verkaufsfrenten verfahren werden sollen, die für andere Nutzungen oft untauglich sind.

Als Nachnutzungen bieten sich Büros, Kunsthandwerk, Ausstellungsflächen, Galerien aber auch Abstellflächen für Velos oder Lagerräume an. Dass nicht alle Nutzungen gleich attraktiv für Passanten sind, versteht sich von selbst. Gelegentlich kann die

Die Nachnutzung der Erdgeschosse birgt die Gefahr von Konflikten mit der Wohnnutzung und dem bestehenden Geschäften. Hier müssen die Eigentümer eine klare Strategie haben, um ihre Interessen abzustimmen.



Haustiefe auch geteilt werden, sodass ein kleinerer und damit günstiger Laden und eine grössere Restfläche entsteht, die dem Wohnen zugeschlagen werden kann.

Eine besondere und meist attraktive Nutzung stellen die Para-Läden dar.

Massnahme: Para-Läden fördern

In kleineren und mittleren Altstädten findet man zunehmend Läden, die nicht mehr einem klassischen Konzept entsprechen. Sie unterscheiden sich von einem „normalen“ Laden, indem sie weniger auf einen Mindestumsatz oder eine Rendite angewiesen sind, sondern mehr von einer Thematik leben, der sie zugetan sind. Oft sind diese Läden vom Eigentümer oder der Eigentümerin geführt, haben etwas reduzierte Öffnungszeiten oder sind gar nach Lust und Laune geöffnet.

Diese Para-Läden haben gewisse sympathische Züge und können einer Altstadt attraktive Farbtupfer geben. Ein Laden für Selbstgestricktes, eine Werkstatt für alte Modelleisenbahnen, ein Schokoladengeschäft, ein Instrumentenbauer, ein Sammler und Händler von alten Zeitschriften, ein Secondhand-Schuhladen; sie alle widerspiegeln einen Typ Einkauf, der nicht mehr zu vergleichen ist mit der heutigen Norm, wo zumeist Ketten einheitliche Angebote unter immer gleich gestalteten Läden vertreiben.

Para-Läden leben oft von einer anderweitig gesicherten wirtschaftlichen Basis, sei es eine Rente, sei es ein Lebenspartner, der das Geld verdient, oder gar eine weitere Beschäftigung, die den Ladenbetrieb als Hobby erlaubt. Trotzdem sind Para-Läden erst möglich, wenn billige Erdgeschosse und Ladenflächen zur Verfügung stehen. Zumindest die Fixkosten wollen meist erwirtschaftet werden, beim eigenen Lohn ist man grosszügig.

Seitens der Stadt können Para-Läden mit folgenden Massnahmen gefördert werden:

- Die Stadt kann den Wandel bei den Eigentümern mittels Kommunikationsarbeit unterstützen. Die Ökonomie muss neu so organisiert sein, dass der Ertrag vornehmlich aus den Obergeschossen stammt. Das entlastet die Laden-



Para-Läden erlauben es, einer Stadt lebendig zu sein, auch wenn der grosse Kundenstrom Vergangenheit ist. Sie leben davon, auf günstigen Flächen fantasievolle Angebote zu machen.

flächen und erlaubt billige Mieten.

- Die Stadt kann mit der „Haus-Analyse“ einzelne Eigentümer beraten und ihnen aufzeigen, dass eine massvolle Erdgeschossnutzung mit einem Para-Laden der Liegenschaft als Ganzem mehr nützt als das Hoffen auf einen konventionellen Laden, der mehr Miete zahlen würde.
- Die Stadt oder der Gewerbeverein kann Start-ups begünstigen mittels entsprechenden Anreizen oder Begleitmassnahmen. Zu nennen sind kommunikative Massnahmen, Beratung beim Ausarbeiten eines Ladenkonzeptes, Patenschaften von anderen Gewerbetreibenden, Vermittlung von Leerflächen.
- Die Para-Läden können unter sich eine gewisse Promotionsbasis schaffen, indem sie z.B. eine Art Einkaufsführer verfassen oder sich gegenseitig Kunden zuspielen.

Para-Läden kommen einem modernen Shoppingbedürfnis nach, der vermehrt das Erlebnis oder gar das Abenteuer sucht. Sie kontrastieren sich auf wohltuende Weise mit dem normierten Einkauf, der mittlerweile eine fast internationale Uniformität erreicht hat. Was es nun braucht, ist eine Konzentration dieser Para-Läden, um einen Einkaufsbummel lohnenswert zu machen. Altstädte sind die ideale Umgebung für diese Art Geschäfte, was bereits in vielen Ortschaften sichtbar wird.

Massnahme: Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss

In gewissen Ladenlokalen kann es interessant sein, Wohnungen anzubieten für Personen, die auf ein barrierefreies Wohnen angewiesen sind (Behinderte, Alte). Die Machbarkeit hängt von den lokalen Verhältnissen ab (allen voran Licht, Lärmbelastung). Gerade in der Altstadt, wo es schwierig ist, barrierefreies Wohnen in bestehenden Gebäuden anzubieten, wären diese Wohnungen eine interessante Ergänzung. Ob es dafür einen Markt gibt, bleibt vorgängig zu klären.

Synthese / Ausblick

Die drei Blickwinkel Markt, Stadt und Haus zeigen folgendes Bild:

- Lichtensteig bietet eine gute Voraussetzung, um ein lebendiger und stimmungsvoller Wohnort zu sein. Der Überhang an einfachen Wohnungen muss mindestens zum Teil aber aufgearbeitet werden, um Rendite und Stimmung ins Lot zu bringen.
- Es gibt ein erhebliches Gefälle innerhalb der Altstadt, was die Wohnqualität und damit die wirtschaftliche Basis des Wohnens anbelangt. Dieses Gefälle rührt primär vom Durchgangsverkehr und der Hanglage her.
- Wichtigste Stossrichtung der Wohnstrategie ist das Stützen der schlechten Wohnlagen. Dies kann mittels der präsentierten Massnahmen geschehen: Reduktion des Verkehrslärms, Aufwerten der Wohnungen, Nutzen von einzelnen hochwertigen Häusern (Liebhaberobjekte), Positionieren von Lichtensteig als Marke in Sachen Wohnen.
- Innerhalb des Ortes ist eine intensive Kommunikation und Solidarisierung notwendig, um den Prozess lebendig zu halten. Der Wert des historischen Hauses und seiner Substanz sind zu betonen. Hochwertiges Wohnen in historischer Substanz ist beispielhaft zu kommunizieren.
- Die "Grünen Gassen" sollen helfen, diesen Solidarisierungsprozess zu tragen. Sie sind nicht "nice to have" sondern ein wichtiges Element in der Wirkung nach innen und aussen. Sie sind eine Art Solidarisierungstherapie und sollen die Anwohner vernetzen helfen.
- Im regionalen Kontext ist die Nähe zu Wattwil eine Chance, die es zu nutzen gilt. Lichtensteig ist das Wohnquartier mit dem urbanen Flair, auch für Wattwil. Die Busverbindungen sind zu verbessern.
- Das punktuelle Eingreifen der Stadt an den problematischen Ecken ist angezeigt, wenn es zu keiner privaten Initiative kommt. Konkret geht es um Häuser, die schlecht gelegen sind und kaum Chance auf einen Liebhaber haben. Eine lokale Verslummung schadet allen.
- Mittels der Definition von Potenzialen bei der Schaffung von Balkonen und Dachterrassen kann die Stadt ein klares Zeichen der Entwicklung geben, das auf den Wohnungsmarkt einen Einfluss hat. Die Massnahme ist vor allem für die kritischen Häuser bedeutend.
- Nach wie vor hat es viele unternutzte Häuser in der Altstadt. Dies ist ökonomisch wie auch stimmungsmässig schade. Die Eigentümer sollten Wege aufgezeigt bekommen, wie ihr Haus besser genutzt werden kann (Massnahme Haus-Analyse).
- Für die weitere Entwicklung der Altstadt wird empfohlen, die Häuser hangseitig der Grabengasse in den Altstadtperimeter aufzunehmen.
- Seitens Eigentümer sind an den Gassenclubs viele Anliegen formuliert und konsolidiert worden. Diese sollten von der Stadt weiter bearbeitet werden, um eine Dynamik zu erzeugen.
- Um den Wissenstransfer sicher zu stellen, sollten Inhalte und Schlüsse aus dieser Wohnstrategie zum einen ins Kommunikationskonzept der Stadt einfliessen, zum anderen den Experten der Haus-Analysen erläutert werden (z.B. im Zuge eines Schulungsnachmittages).

Literaturverweise

- [1] Wohnstrategie Toggenburg, Arbeitsgruppe Infrastruktur/ Bewilligungen/Wohnen im ländlichen Raum, Schlussbericht 18. März 2009, Fahrländer Partner AG Zürich
- [2] Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD, Schlussbericht Projekt Toggenburg 2008, 2009-03-10
- [3] Gemeinde Lichtensteig, Standortprofil, Ergebnisse, 5. Oktober 2005, InterUrban AG Zürich
- [4] Gemeinde Lichtensteig. Schritte zur Weiterentwicklung, Rainer Klostermann u.a. 2006 (städtisches Dokument).
- [5] Stadtanalyse Lichtensteig, Netzwerk Altstadt 2010
- [6] Wohnen in der Altstadt, 5 gute Beispiele, Netzwerk Altstadt 2008
- [7] Inventar der Liegenschaften in der Altstadt Lichtensteig, städtisches Dokument, 1984.



Die Stadt wandelt sich und durchläuft Krisen. Die jetzige ist deutlich spürbar. Im Kern aber sind die Qualitäten der historischen Kerne unbestritten. Sie sind Unikate und bergen den Wert des Einzigartigen.

