



LICHTENSTEIG
MINI.STADT IM TOGGENBURG

Richtplanung 2021

28. November 2016

Dokumentation Vorarbeiten Innenentwicklung: Ortsanalyse Innenentwicklungspotentiale



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Aufgabestellung	4
1.3	Inhalt Bericht	5
2	Planungsorganisation	6
2.1	Gremien / Mitwirkende	6
2.2	Kommunikationskonzept	6
3	Grundlagen	8
3.1	Gebietseinteilung	8
3.2	Analysen	10
3.3	Bewohnerumfrage	16
3.4	Veranstaltung «Chance Innenentwicklung»	17
4	Ziele / Randbedingungen	18
4.1	Mini.Stadt	18
4.2	Zielgruppe Bevölkerung	19
4.3	Stossrichtungen der Innenentwicklung	21
4.4	Ortsbauliche Struktur	23
4.5	Interessengruppen	25
5	Analyse	27
5.1	Auswahl der Gebiete	27
5.2	Strategien	29
5.3	Prioritäten	29
5.4	Prozess	31
5.5	Beurteilung Potentiale	35
5.6	Fazit	60
	Anhang	61
	Beilage	74
	Impressum	75

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Problemstellung

Gemäss der Arealstatistik der Schweiz wird nach wie vor zu viel Kulturland zu Siedlungsfläche. Trotz Anstrengungen zur haushälterischen Bodennutzung ist die Siedlungsfläche in den letzten Jahrzehnten stärker gewachsen als die Bevölkerung. Pro Kopf werden heute rund 400 m² Siedlungsfläche beansprucht – Tendenz steigend. Der Hauptgrund dafür ist die ungebrochene Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner mit 4 m² alle 10 Jahre. Das bedeutet, dass die Hälfte der zusätzlichen Wohnfläche allein für die Komfortsteigerung der Bevölkerung (und nicht für zusätzliche Einwohner) erstellt werden muss.

1.1.2 Hintergründe

RPG-Revision 2013

Vor dem Hintergrund der Landschaftsinitiative haben der Bundesrat und das Parlament den Stimmberechtigten am 3. März 2013 eine Revision des Raumplanungsgesetzes vorgelegt. Die von den Schweizern mit grossem Mehr (Zustimmung in der Gemeinde Lichtensteig: 63 %) angenommene RPG-Revision verfolgt namentlich folgende Ziele:

- Pflicht der Kantone, die räumliche Entwicklung der Gemeinden quantitativ zu steuern. Dabei sind die Entwicklung nach innen, die bessere Abstimmung von Siedlung und Verkehr oder die Stärkung der Siedlungserneuerung darzulegen. Diese Arbeiten laufen derzeit, wobei die Gemeinden im Rahmen von Workshops und Einzelgesprächen einbezogen werden. Künftig werden die Gemeinden verbindlichere Vorgaben zur räumlichen Entwicklung in quantitativer und qualitativer Hinsicht erhalten, die die Entwicklung nach aussen stark einschränken;
- Verstärkung des Schutzes der Fruchtfolgeflächen;
- Verstärkung der Massnahmen zur Innenentwicklung;
- Durchsetzung der Mehrwertabschöpfung: zweckgebundene Verwendung der Erträge für die Finanzierung der verlangten Reduktion von zu grossen Bauzonen;
- Schaffung von Instrumenten zur Sicherung der Erhältlichkeit.

Ortsplanung der Gemeinden

In Zusammenarbeit mit dem Kanton sind die Gemeinden federführend, den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. Das meist gehörte Schlagwort heisst «Siedlungsentwicklung nach innen, Innenentwicklung». Innenentwicklung hat dabei mehrere Facetten und die Intensivierung der Dichte ist nur ein Aspekt unter vielen.

In allgemeiner Leseart sollen durch die Innenentwicklung die bauliche Dichte und damit die Geschossflächen innerhalb der bestehenden Siedlungen

erhöht werden, mit dem Ziel, unbebaute Flächen zu schonen, vorhandene Infrastrukturen effizienter zu nutzen und die negativen Auswirkungen der Ausdehnung in die Fläche zu minimieren.

1.2 Aufgabestellung

Einbettung

Die Strategie «Mini.Stadt» (vgl. 4.1) ist die strategische Grundlage für die Innenentwicklung. Die in der Erarbeitung dieser Strategie entwickelte Kommunikationskultur ist weiter zu pflegen. Die Innenentwicklung ist eine Konsequenz aus der Strategie und entsprechend in Verbindung mit der Gesamtstrategie zu setzen.

Zielsetzung

Ziel muss es sein, das ganze Potenzial der Innenentwicklung in all ihren Facetten zu aktivieren. Dabei handelt es sich nicht um eine rein technische Aufgabe, sondern um eine, die in Bezug zum konkreten Umfeld (wirtschaftlich, sozial, gesellschaftlich, naturräumlich etc.) zu setzen ist. Es gilt aufzuzeigen, was zu tun ist, damit Innenentwicklungsprozesse aktiviert bzw. allenfalls beschleunigt werden können.

Nicht die Frage nach dem theoretischen Bauzonenpotenzial ist für die Planung und Politik die entscheidende Grösse, sondern vielmehr die Frage nach der richtigen Dichte.

Prämissen

Um erfolgreich zu sein, hat das Vorgehen insbesondere nachfolgenden Überlegungen Rechnung zu tragen:

1. Innenentwicklung kann nicht behördlich erzwungen werden, es muss vielmehr die Bereitschaft und Einsicht der betroffenen Menschen gefördert werden. Anreiz können finanzielle, qualitative aber auch «emotionale» Mehrwerte sein.
2. Die höchste Dichte ist nicht immer die beste. Es ist die für den konkreten Ort optimale bzw. vertretbare Dichte zu eruieren. Wenn zusätzliche Dichte zu stark abnehmender Attraktivität führt, kann das langfristige Ergebnis negativ ausfallen; für das betreffende Gebiet wie auch für das Image der ganzen Gemeinde.
3. Erfolgreiche Innenentwicklung basiert auf der Bereitschaft der Betroffenen. Die Bereitschaft dazu kann nicht erzwungen werden, sondern muss reifen. Die Innenentwicklung muss als langfristiger Prozess betrachtet werden. Etappierungen müssen möglich sein. Gegenseitige Abhängigkeiten sollen möglichst vermieden werden.

4. Massstab des Innenentwicklungspotenzials sind nicht primär die baulichen Möglichkeiten, sondern die Bedürfnisse derjenigen Menschen, die sich künftig im betroffenen Gebiet wohl fühlen sollen.

1.3 Inhalt Bericht

Der vorliegende Bericht dokumentiert, wie die Strategie zur Innenentwicklung in Lichtensteig hergeleitet wurde. Er zeigt, welche Areale die kommunale Planungsbehörde in welcher Priorität angehen könnte. Er weist darauf hin, was in solchen Projekten besonders zu beachten sein wird. Eine Konsolidierung mit den Eigentümern hat noch nicht stattgefunden. Dies muss für konkrete Projekte zu Beginn der Planung erfolgen. Je nach Akzeptanz der direkt Betroffenen kann dies dazu führen, dass Projekt zurückgestellt und andere Projekte vorgezogen werden. Der Adressat dieses Berichts ist daher die Planungsbehörde, der der Bericht als Führungsinstrument dienen soll.

2 Planungsorganisation

2.1 Gremien / Mitwirkende

Die Projektorganisation unterteilt sich in drei verschiedene Gremien. Im nachfolgenden werden die Aufgaben und die Zusammensetzungen der jeweiligen Gremien erläutert.

Projekt-Team

Das Projekt-Team befasst sich mit der fachlichen Projekterarbeitung, der Projektorganisation sowie der Organisation der Kommunikation und Mitwirkung. Es setzt sich wie folgt zusammen:

- Planungsbüro Strittmatter Partner AG (Fachbearbeitung);
- Gemeindeverwaltung (Kommunikation, Unterstützung Fachbearbeitung);
- Hansruedi Arm (externe Unterstützung für Fragestellungen zur Soziologie).

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe definiert die inhaltlichen Schwerpunkte der Arbeitsschritte und überprüft ihre Zwischenresultate. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Mathias Müller (Stadtpräsident);
- Bruno Thürlemann (Leiter Abteilung Ortsplanung des AREG St. Gallen);
- Moritz Flury (kant. Denkmalpfleger und Mitglied Altstadtkommission Lichtensteig).

Gemeinderat

Der Gemeinderat definiert das Kommunikation- und Mitwirkungskonzept sowie die Ansprüche an den Richtplan Teil Innenentwicklung. Weiter berät und beschliesst er den Richtplan.

2.2 Kommunikationskonzept

2.2.1 Grundsätze

Schon in der Strategie 2025 «Mini.Stadt» ist die ausgebaute Kommunikation mit der Bevölkerung verankert. In Lichtensteig wird hochgehalten, dass Kommunikation aus Information und Partizipation besteht. Die Kommunikation soll zielgruppengerecht erfolgen. Zielgruppen sind: Gesamtbevölkerung, Liegenschaftseigentümer, Bewohner / Mieter, Interessenvertreter. Für die Akzeptanz von Innenentwicklungsprojekten ist es wichtig, den Nutzen, der für die verschiedenen Zielgruppen vorhanden ist, aufzuzeigen.

Die Kommunikation soll jeweils früh und regelmässig stattfinden. Durch die nachhaltigere und längerfristige Verankerung des Themas bei den verschiedenen Zielgruppen kann das Potential der Innenentwicklung erhöht werden.

Partizipation ist unbestritten wichtig, sie soll in diesem Projekt schwerge-
wichtig in einer zweiten Phase (Arbeitsschritte 4 und 5) erfolgen. In der ersten Phase geht es vor allem um eine fachliche Analyse, aus der fachliche Erkenntnisse gezogen werden. Entsprechend wird wenig Gestaltungsspielraum geboten.

2.2.2 Kommunikation im Projektverlauf¹

In der ersten Phase wurde das Thema Innenentwicklung etabliert, zum Nachdenken angeregt und Meinungen abgeholt. Dies erfolgte über eine (Online-) Umfrage (vgl. Kap. 3.3).

In einem zweiten Schritt wurde das Thema Chance der Innenentwicklung in einer öffentlichen Veranstaltung (vgl. 3.4) beleuchtet. In einem Vortrag wurde das Thema aufgegriffen und anhand von Beispielen erläutert. Mit einer Podiumsdiskussion und einer nachgelagerten Diskussionsrunde in Gruppen wurden Schlüsse für die Stadtentwicklung gezogen.

In der dritten Phase ist das Ziel der Kommunikation aufzuzeigen, dass die Innenentwicklung eine generelle Erhöhung der Lebensqualität zum Ziel hat und nicht einseitig die Ertragssteigerung der Grundeigentümer. Mittels Eigentümerbefragung soll bestimmt werden, in welchen Teilgebieten eine gute Bereitschaft für konkrete Pilotprojekte vorhanden ist.

Mit einer Vernehmlassung zum Entwurf des Richtplans Teil Innenentwicklung wird die vierte Phase begonnen. Dabei sollen sogenannte «Opinion-Leader» aktiv in den Prozess einbezogen werden.

Die Resultate aus den Tests in den Gebieten (fünfte Aktivität) werden kommuniziert, sobald sie in die Richtplanung eingeflossen sind (sechste Aktivität).

¹ siehe Anhang A1

3 Grundlagen

3.1 Gebietseinteilung

Im ersten Schritt wurde das Gemeindegebiet in relativ «homogene» Betrachtungsgebiete gegliedert. Sie dienen der Analyse des Bestandes und sind daher nach planerischen (Nutzungszweck, Dichtemass etc.) und raumstrukturellen Themen (Erschliessungsstruktur, Kammerung etc.) abgegrenzt worden. Die Gebietseinteilung erfolgte in folgenden Schritten:

Grobe Gebietseinteilung (Arbeitsgrundlage vgl. Anhang A2)

1. Gebiete im Baugebiet ausscheiden, die für eine Innenentwicklung nicht in Frage kommen respektive nicht relevant sind:
 - zusammenhängende grössere Bauzonenreserven (keine Baulücken);
 - Altstadt (Kernzone);
 - Öffentliche Bauten und Anlagen mit entsprechenden Freiräumen;
 - landschaftliche Zäsuren (wichtige Grünanlagen, wichtige Freiflächen, siedlungsgliedernde Bestockung).
2. Baugebiet in grobe Gebiete einteilen aufgrund:
 - der Erschliessungsstruktur;
 - der topographische Kammerung;
 - der Gliederung aufgrund der Gebiete gemäss 1.

Feine Gebietseinteilung (Arbeitsgrundlage vgl. Anhang A2)

Grobe Gebietseinteilung verfeinern aufgrund:

- der Körnigkeit und Heterogenität der Bebauung;
- der Nutzungsstruktur;
- der Bauperioden.

Die nach diesem Vorgehen definierten Teilgebiete wurden im nächsten Schritt nach verschiedenen Kriterien untersucht (Kap. 3.2).

Abb. 1 Übersicht Gebieteinteilung



3.2 Analysen

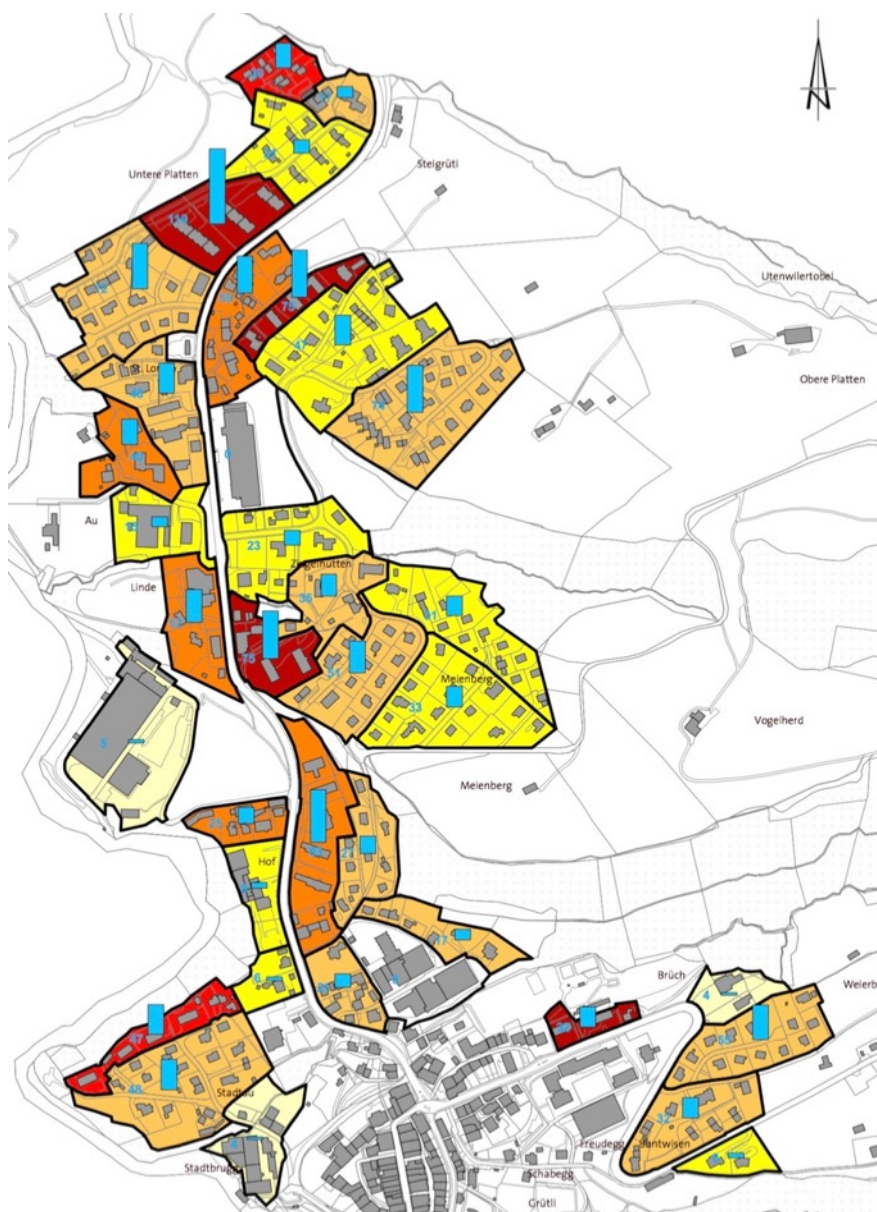
Einwohnerdichte

Aus Abb. 2 geht die Einwohnerdichte nach Gebiet hervor. Die Einwohnerdichte (Einwohner pro Hektare) ergibt sich aus der Anzahl Einwohner (mit Stand 31.12.2014) und der Gebietsfläche. Datengrundlage liefert die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des Bundesamtes für Statistik.

Abb. 2 Einwohnerdichte / Anzahl Einwohner



Datenquelle:
Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (Bundesamt für Statistik, Stand: Dezember 2014)
Einwohnerdichte: eigene Berechnung



Altersstruktur

Abb. 3 zeigt die Altersstruktur der Einwohner als Kreisdiagramme nach spezifischen Altersgruppen, die für relevante Einwohnertypen stehen (Altersgruppe der Kinder und Schüler, Altersgruppe der Familiengründer etc.). Die Auswertung basiert wiederum auf den STATPOP-Daten (Stand 2014).

Abb. 3 Einwohner nach Altersklassen

Einwohner nach Altersgruppen



Datenquelle:
 Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (Bundesamt für Statistik, Stand: Dezember 2014)



Jugend- und Altersquotient

Der Jugendquotient ist das Verhältnis der 0- bis 19-Jährigen zu den 20- bis 64-jährigen Personen, d. h. Verhältnis der Anzahl junger Menschen in einem Alter, in dem man im Allgemeinen wirtschaftlich noch nicht aktiv ist, zur Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Der Altersquotient ist das Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren zu den 20- bis 64-jährigen Personen, d. h. Verhältnis der Anzahl Menschen in einem Alter, in dem man im Allgemeinen wirtschaftlich nicht mehr aktiv ist, zur Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Abb. 4 Jugend- / Altersquotient



0 bis 19 Jährige

20 bis 64 Jährige

65+ Jährige

AQ: Altersquotient

JQ: Jugendquotient

Datenquelle:
Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (Bundesamt für Statistik, Stand: Dezember 2014)



Gebäudesubstanz

Abb. 5 zeigt die Gebäude nach der jeweiligen Bauperiode. Datenbasis liefert das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). In der Abbildung ist zudem ersichtlich, ob seit dem Jahr 1990 eine (wertmehrende) Renovation durchgeführt worden ist. Als Renovation des Gebäudes zählen auch die (wertmehrende) Renovation einzelner Wohnungen im Gebäude sowie die Umwandlung von Gebäuden ohne Wohnnutzung in Wohngebäude.

Abb. 5 Bauperiode / Renovation

Gebäudesubstanz

Bauperiode

- keine Angabe
- vor 1919
- 1919 - 1945
- 1946 - 1960
- 1961 - 1970
- 1971 - 1980
- 1981 - 1990
- 1991 - 2000
- 2001 - 2010
- nach 2010

Renovation

- Renoviert nach 1990

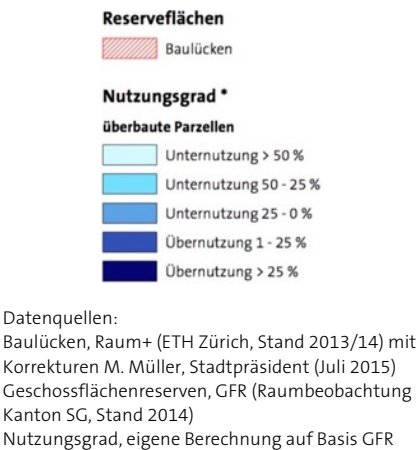
Datenquelle:
 Gebäude- und Wohnungsregister (Bundesamt für
 Statistik, Stand: Juli 2015)



Nutzungsreserven

In Abb. 6 sind einerseits die bestehenden Baulücken dargestellt, andererseits der Nutzungsgrad der bereits überbauten Parzellen. Beim Nutzungsgrad wird die theoretische Geschossfläche, die sich aus der Fläche der jeweiligen Nutzungszone und der Dichteiffer gemäss Baureglement ergibt, mit der realisierten Geschossfläche verglichen. Letztere wird anhand Gebäudegrundfläche aus der amtlichen Vermessung und der Anzahl Geschosse gemäss GWR ermittelt.

Abb. 6 Nutzungsgrad / Baulücken

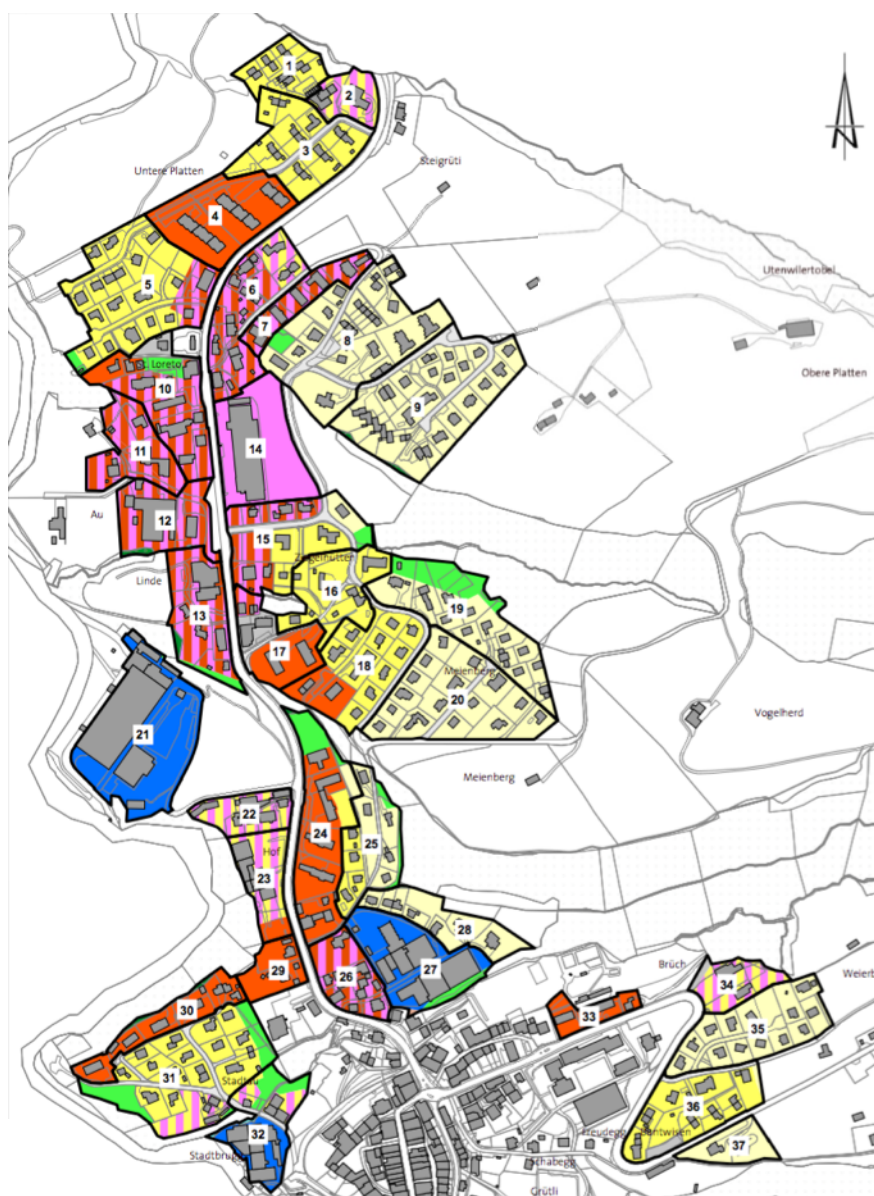


Zonierung

In Abb. 7 wird die Zonenordnung dargestellt. Der Zonenzweck der Zonen wird unter Art. 10 ff BauG und die Regelbauweise unter Art. BauR definiert.

Abb. 7 Zonierung

Datenquelle:
 Zonenplan (Gemeinde Lichtensteig,
 Stand: November 14)



3.3 Bewohnerumfrage

3.3.1 Allgemeines

Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde mit der Umfrage im Mai 2016 in Erfahrung bringen. 190 Lichtensteigerinnen und Lichtensteiger haben daran teilgenommen und dabei zahlreiche Gedanken zum Gebrauch gemacht, ergänzende Gedanken zu den Fragen festzuhalten. Die detaillierten Resultate sind in der Beilage B1 dokumentiert. Konkrete ortsspezifische Gedanken, die geäußert wurden, sind im Anhang A3 zusammengefasst und dienen insbesondere der vertieften Auseinandersetzung in Gebieten.

3.3.2 Erkenntnisse

Auch in Lichtensteig hat das Wohnen im Einfamilienhaus einen hohen Stellenwert. Man fühlt sich sicher, schätzt die Nähe zum Zentrum und die ruhige Wohnlage. Die neueren Baugebiete unterscheiden sich indes nicht stark von Wohnlagen in anderen Gemeinden, was die Umfrageteilnehmer aber nicht generell stört.

Das Einfamilienhaus ist namentlich für jüngere Bewohner die ideale Wohnform. Demgegenüber können sich insbesondere ältere Personen gut vorstellen, künftig in eine Wohnung einzuziehen oder sogar eine alternative Wohnform zu wählen. Dies birgt die Chance, dass Einfamilienhäuser für jüngere Familien frei werden.

Die Umfrage zeigte aber auch, dass der Umzug in eine andere Wohnung für viele nicht unmittelbar in Frage kommt. Ist das ungenügende Angebot dafür verantwortlich? Hier sind noch Fragen zu klären. Die genaue Analyse zeigt: Die Lichtensteiger sind sich bewusst, dass Alternativen zum Einfamilienhaus im Lichte der nötigen Innenentwicklung nötig sind, können für sich persönlich aber einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine Wohnung noch nicht vorstellen. Dieses Ergebnis erstaunt nicht: Die einleitend dargelegten Qualitäten wie Ruhe, Privatheit, Sicherheit werden durch das Einfamilienhaus offenbar ideal abgedeckt. Erst eine eingeschränkte Vitalität im Alter setzt neue Prioritäten, die gegen das Einfamilienhaus sprechen. In diesem Sinne werden Optionen zum EFH befürwortet aber eben nur als Option für den Fall, dass das Wohnen im Einfamilienhaus irgendwann nicht mehr geht.

3.3.3 Fazit

Was heisst das für die Lichtensteig:

1. Das Ziel der Innenentwicklung wird unterstützt inkl. der Konsequenz, dass dafür vermehrt auf Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus gesetzt werden muss.

2. Diese Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus müssen vergleichbare Qualitäten wie Ruhe, Privatheit und Sicherheit aufweisen. Zugleich müssen diese Angebote Vorteile gegenüber dem Einfamilienhaus, insbesondere für das Älterwerden, bieten.
3. Im Vordergrund der Innenentwicklung steht die Aufwertung und Ergänzung des Bestehenden. Die Qualität steht im Vordergrund.

3.4 Veranstaltung «Chance Innenentwicklung»

3.4.1 Idee

Ende Mai lud die Gemeinde Lichtensteig zu einer Abendveranstaltung zum Thema Innenentwicklungen. Rund 70 Bewohner von Lichtensteig nahmen daran teil. Bei der Veranstaltung ging es darum, den von der Gemeinde gestarteten Prozess Innenentwicklung vorzustellen und die Bewohner zur Diskussion und Partizipation anzuregen (vgl. 2. Schritt gemäss 2.2.2). Neben der Vorstellung der Umfrage zur Innenentwicklung (vgl. 3.3) beleuchteten auch externe Referenten das Thema Innenentwicklung. Anschliessend diskutierten die Teilnehmer in Gruppen folgende Themen:

- Wie zeigt sich die erfolgreiche Innenentwicklung im Alltag von Lichtensteig?
- Woran könnte die Innenentwicklung scheitern? / Wie könnte man dem erfolgreich begegnen?
- Was kann der Beitrag der Bewohner an die Innenentwicklung sein?

Die Resultate sind im Anhang A4 dokumentiert.

3.4.2 Erkenntnisse / Fazit

- Die Stärkung öffentlicher und gemeinschaftlicher Aussenräume hinsichtlich der Gestaltung und der Inszenierung wird als eine grosse Chance in der Innenentwicklung gewertet.
- Als «Hürden» bei Weiterentwicklungen werden insbesondere die Ängste von Bewohner / Eigentümern bezeichnet – anfallende Kosten, Verlust von Liebgewonnenem, Einschränkungen.
- Wichtig wird im Verhalten des Einzelnen die Kommunikationsbereitschaft, der Gemeinschaftsgedanke sowie das lokale Bewusstsein (in der Gemeinde wohnen, einkaufen und konsumieren) bezeichnet.

4 Ziele / Randbedingungen

4.1 Mini.Stadt

4.1.1 Grundsätze

Mit «Mini.Stadt» hat sich die Gemeinde Lichtensteig zusammen mit den Einwohnern eine Strategie bis 2025 erarbeitet. In der zukünftigen Entwicklung soll dabei wieder vermehrt eine Besinnung auf die zahlreichen vorhandenen Stärken (einmalige Architektur, kulturelles Angebot, Unternehmertum, mutige und innovative Bürger) stattfinden. Lichtensteig soll sich durch die Übersichtlichkeit, die hohe Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit ihrem Ort sowie durch einen urbanen Lebensstil im ländlichen Umfeld auszeichnen. Die aktive Steuerung der Gemeindeentwicklung verfolgt folgende Ziele:

- Positionierung von Lichtensteig mittels Gesamtstrategie;
- Ersatz der wegfallenden Einnahmen und die Deckung der steigenden Kosten durch Bevölkerungswachstum und Nutzung der Baulandreserven;
- gute Altersdurchmischung der Bevölkerung durch Angebotsgestaltung;
- gesunde Finanzen erhalten und fördern;
- eigenständige Gemeinde bleiben mit starker regionaler Einbindung.

4.1.2 Vision Lichtensteig

Die folgenden Ansätze bestehen heute schon in Lichtensteig und sollen akzentuiert und ausgebaut werden. Lichtensteig ...

- hat eine weltoffene, moderne, aktive und interessierte Bevölkerung;
- fördert die kulturelle Vielfalt und bietet Plattformen;
- bietet speziellen Wohnraum;
- fördert die Lebensqualität und schafft Raum für spezielle Lebensstile;
- fördert das Bevölkerungswachstum;
- hat eine moderne und qualitativ gute Schule;
- unterstützt das Schaffen attraktiver Rahmenbedingungen für Innovative;
- schafft Gefässe für Partizipation und ist offen für Kooperationen;
- führt einen gesunden und nachhaltigen Finanzhaushalt, bietet kunden- nahe, unkomplizierte und effiziente Dienstleistungen.

4.1.3 Umsetzung

Damit die Ziele auch erreicht werden können, ist mindestens die Erreichung der früheren Einwohnerzahl notwendig. Als Hauptzielgruppe für Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger werden definiert:

- kulturinteressierte Personen (weltoffene, moderne, aktive und interessierte Menschen);
- zwischen 20 und 30 Jahren, Personen mit Anspruch auf günstigen Wohnraum;
- zwischen 30 und 50 Jahren mit Anspruch auf schönen Wohnraum;
- Leute, die in Lichtensteig leben und nicht nur dort wohnen wollen.

Damit das angestrebte Bevölkerungswachstum aufgenommen werden kann, muss entsprechender Wohnraum geschaffen werden. Neben grösseren Neubausiedlungen und grösseren Sanierungen bestehender Siedlungen soll auch die Innenentwicklung einen Teil dazu beitragen. Eine zeitnahe Realisierung ist wichtig, denn ...

- ältere Personen sollen nicht wegen fehlender Wohnmöglichkeiten (z.B. altersgerechte Eigentums- und Mietwohnungen) wegziehen müssen,
- die Einfamilienhäuser sollen frei werden für Familien oder die Wohnbauten so weiterentwickelt werden, dass der Verbleib für ältere Personen länger möglich ist (z.B. Erweiterungsbau im Garten);
- die Baulandauszonungen würden zu grossen Ertragsausfällen führen;
- die vorhandene Infrastruktur soll besser ausgenutzt werden;
- die strategischen Ziele können nur so realisiert werden.

4.2 Zielgruppe Bevölkerung²

4.2.1 Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Sotomo hat ein Konzept entwickelt, nach dem die Schweizer Haushalte in einem soziokulturellen Raster eingeteilt werden können. Als Basis für diese Klassifikation dienen Daten aus der Volkszählung 2000.

Das Einteilungsraster umfasst die zwei Dimensionen soziale Schicht und Lebensstil. Die Dimension soziale Schicht gibt Auskunft über die Ausstattung eines Haushalts mit ökonomischen und anderen gesellschaftlichen Ressourcen. Sie wird mit Variablen zur Bildung, beruflicher Stellung und Einkommen gebildet.

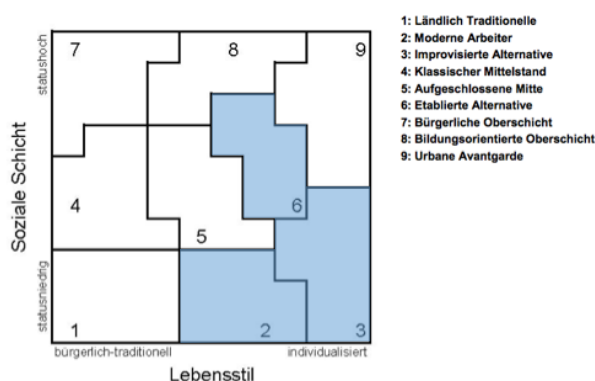
Die Dimension Lebensstil erfasst einstellungsbezogene Unterschiede der Haushalte. Die Pole der Dimension Lebensstil sind bürgerlich-traditionell und individualisiert. Sie unterscheiden sich in den Präferenzen bezüglich ihres Wohnstandortes und ihrer Wohnsituation.

² Bericht «Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick», Fahrländer Partner AG und sotomo, Zürich (Mai 2012)

Innerhalb dieses Modells werden 9 Nachfragersegmente gebildet. Diese repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen der Gesellschaft, die sich in ihrem Wohnpräferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Wohnungsmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Für Lichtensteig werden die Nachfragersegmente «Improvisierte Alternative» und «Etablierte Alternative» als aussichtsreichste Zielgruppen bezeichnet, die sich zugleich mit der Entwicklungsstrategie der Gemeinde decken.

Insbesondere das Nachfragersegment «Etablierte Alternative» besitzt grossen Potential. Insbesondere das historische Altstadt scheint diesbezüglich überdurchschnittlich positioniert zu sein.

Abb. 8 Nachfragersegmente im soziokulturellen Raster nach Sotomo



4.2.2 Segmentbeschreibungen

Improvisierte Alternative (Segment 3)

Rund 12 % der Schweizer Haushalte zählen zu den improvisierten Alternativen. Die Mehrheit der improvisierten Alternativen wohnt in Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften. Die Altersstruktur ist deutlich jünger als in den anderen Nachfragersegmenten. In diesem Segment finden sich die meisten Auszubildenden und Studierenden. Sie verfügen über (noch) geringe Einkommen.

Die zentralen Werte sind Ungebundenheit und Flexibilität. Alltag und Freizeitverhalten sind auf die eigene Szene und den öffentlichen Raum bezogen. Weitere Merkmale zum Wohnen sind:

- Preissensitivität: mittel bis hoch
- Wohnumfeld: urban
- Zimmerzahl: 2 – 4
- Flächenbedarf pro Person: mittel
- Wohngrundrisse: eher kleine, abgeschlossene Zimmer
- Architektur: Präferenz für Altbauten
- Ausbaustandard: gering
- Wichtigkeit Aussenräume: sekundär
- Wichtigkeit Kinderfreundlichkeit: mittel

Etablierte Alternative (Segment 6)

Gut 11 % der Schweizer Haushalte zählen zu den Etablierten Alternativen. Ihr Lebensstil ist an Selbstverwirklichung orientiert, wobei kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein ausgeprägt sind. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte haben einen eher geringen Stellenwert. Der Alltag und die Freizeit sind stark regionsbezogen. Ferien sind häufig und weit.

Die Etablierten Alternativen wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, im Stockwerkeigentum oder in einer Hausgemeinschaft. Gemessen an ihren finanziellen Möglichkeiten weisen sie eine vergleichsweise geringe Wohneigentumsneigung auf, das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender, sei dies in der Stadt, im suburbanen Raum oder auf dem Land. Weitere Merkmale zum Wohnen sind:

- Preissensitivität: mittel
- Wohnumfeld: gemischt, durchgrünt
- Zimmerzahl: 3 – 5
- Flächenbedarf pro Person: mittel
- Wohngrundrisse: geschlossen
- Architektur: atmosphärisch, heimelig-modern
- Ausbaustandard: mittel
- Materialisierung und Apparate: natürliche Materialien, viel Holz
- Wichtigkeit der Aussenräume: hoch
- Wichtigkeit Kinderfreundlichkeit: mittel
- Zahlungsbereitschaft für Ökologie: hoch

4.3 Stossrichtungen der Innenentwicklung

4.3.1 Allgemeines

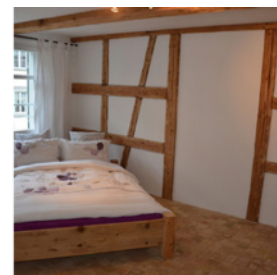
Es soll das ganze Potential der Innenentwicklung in all ihren Facetten aktiviert werden. Die Innenverdichtung ist nur ein Teil der Innenentwicklung. Entsprechend werden drei unterschiedliche Stossrichtung für die Innenentwicklung formuliert:

4.3.2 Veredeln

Diese Strategie zielt darauf ab, bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Dies durch höhere Wohnungsbelegungen (z. B. in unternutzten, älteren EFH-Gebieten) oder andere Nutzergruppen (z. B. in attraktiv sanierten Altbauten).

Abb. 9 Veranschaulichung Stossrichtung
«Veredeln»

Restaurant Löwen in Lichtensteig
Quelle: Restaurant Löwen, Lichtensteig SG



4.3.3 Ergänzen

Diese Strategie zielt darauf ab, «Baulücken» zu nutzen oder im Einzelfall auch einzelne unternutzte Grundstücke durch Ersatzbauten haushälterischer zu nutzen. Dies alles geschieht aber unter der Prämisse, dass die bestehende Gebietsstruktur und der Charakter erhalten bleiben. Dies schliesst nicht aus, dass dabei auch einzelne Akzente gesetzt werden können (nutzungsmässig oder architektonisch).

Abb. 10 Veranschaulichung Stossrichtung
«Ergänzen»

Wohnbebauung in Winterthur-Seen
Quelle:
Stadtplan Winterthur (März 2016) / Bing
Maps (April 2016)



4.3.4 Umstrukturieren

Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Industriebrachen) und der weitestgehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

Abb. 11 Veranschaulichung Stossrichtung
«Umstrukturieren»

Wohnbebauung «Im Farnen» in Abtwil
Google Maps (März 2016) / www.imfarnen.ch (März 2016)



4.4 Ortsbauliche Struktur

4.4.1 Einordnung / Ziel und Zweck

Mit der Innenentwicklung eröffnet sich auch die Chance, ortsbauliche Strukturen zu schärfen und damit auch Qualitäten zu «verdichten». Nicht «Lücken füllen» sondern «Strukturen stärken» ist das Ziel. Der Strukturplan (vgl. Beilage B2) benennt die wichtigsten baulichen oder freiräumlichen Ausprägungen.

4.4.2 Bebauung / Ortsbild

Altstadt

Die Altstadt ist der Ortskern von Lichtensteig. Er ist geprägt durch die geschlossene Bauweise und den historischen Charakter eines mittelalterlichen Städtchens.

Vorstadt

Die Vorstadt grenzt unmittelbar an die Altstadt und setzt die kompakte Bauweise entlang der Ein- und Ausfallachsen fort. Dabei ist die Bauweise nicht per se geschlossen. Es kann sich dabei altstadtnah auch um aufgebrochene Zeilen handeln und peripherer um sehr nahe zueinanderstehende Gebäude im Sinne eines ländlichen Dorfkerns. Dabei nehmen die Gebäude entlang der Ein- und Ausfallsachsen stark Bezug auf die Strasse respektive die vis-à-vis stehenden Gebäude.

dörfliches Gebäude-Ensemble

Es handelt sich um ein dörfliches Gebäudeensemble, dass in der Körnung und Stellung der Bauten mit der Vorstadt zu vergleichen ist.

Grünareal öffentlicher Bauten und Anlagen

Schule, Sportanlagen, Friedhof und katholische Kirche sind in Grünräume eingebettet. Die Areale sind mit städtischen Parkanlagen zu vergleichen – introvertiert, grosszügige Freiflächen, grosskronige Bäume und Baumgruppen.

stark durchgrüntes, lockeres Wohngebiet

Diese Wohngebiete sind gut einsehbar (Hanglage) und liegen an Siedlungsrandlagen. Eine starke Durchgrünung und lockere Bauweise sind in diesen Gebieten wichtig.

vermittelndes Quartier

Dies sind Siedlungsteile, welche zwischen den vorgängig genannten Siedlungsbereichen vermitteln, diese jedoch nicht konkurrieren oder erweitern.

bauliches Merkzeichen (inkl. wichtige Blickverbindungen)

Es handelt sich um Gebäude oder Teile davon (wie der Turm der kath. Kirche oder die Stadtmauer), welche Bezugspunkte im öffentlichen Raum darstellen. Anhand dieser Punkte kann man sich im Siedlungsgebiet orientieren respektive sie wirken identitätsstiftend für den Ort des Betrachters.

eingebundener Strassenraum

Als Verkehrsteilnehmer befindet man sich im Dorf und fährt respektive läuft durch ein Quartier. Die strassenbegleitenden Gebäude sind auf die Strasse ausgerichtet. Die strassenzugewandten Fassaden und die einsehbaren Vorbereiche sind Bestandteile des Strassenraumes.

quartierbegleitender Strassenraum

Als Verkehrsteilnehmer befindet man sich im Dorf, fährt respektive läuft jedoch peripher der Quartiere. Die Strasse ist die Grenze oder der Übergang zu einem anderen Quartier. Dabei wirkt die Strasse trennend. Gebäude entlang der Strasse sind vielerorts von der Strasse abgerückt. Die Vorbereiche sind teilweise eingefriedet. Die strassenbegleitenden Nutzungen bleiben jedoch wahrnehmbar.

Torsituation

Torsituationen verdeutlichen auf den Ein- und Ausfallachsen die Ein- respektive Ausfahrt in die jeweiligen Kammern.

4.4.3 Umgebung / Landschaft

Thurraum

Der Thurraum umfasst die Thur und deren topografisch zuordenbares grünes Vorland. Der Thurraum ist ein wichtiger Naherholungsraum. Entsprechend ist er durchlässig und gut zugänglich für den Fussgänger.

siedlungsgliedernder Freiraum

Es handelt sich um Freiräume zwischen Siedlungsbereichen und an Randlagen. Es sind gut einsehbare Steilborde, die als Übergänge zur offenen Landschaft oder zu anderen Siedlungskammern dienen. Weiter bilden sie den Vorbereich der Stadtmauer.

offener Siedlungsrand

Bei offenen Siedlungsändern greift die offene Landschaft in die Siedlung. Der Siedlungsrand ist daher durchlässig.

geschlossener begrünter Siedlungsrand

Dieser Siedlungsrand stellt eine harte Grenze dar und kaschiert die Bebauung. Die Ausprägung ist unterschiedlich – Wald, Hecken etc. Im Falle von Hecken nehmen diese den ländlichen Charakter von Naturhecken auf.

landschaftlichorientierter Strassenraum

Als Verkehrsteilnehmer befindet man sich ausserhalb des Dorfes. Angrenzende Siedlungsbereiche sind nicht oder kaum einsehbar und werden durch Grünstrukturen optisch abgetrennt.

Landschaftsblick

Auf den Ein- respektive Ausfallachsen gibt es Orte, die den Blick auf die mehrheitlich bewaldete Südflanke des Tals ermöglichen. Anhand dieser Landschaftskulisse kann man sich im Siedlungsgebiet orientieren respektive diese wirkt identitätsstiftend für den Ort des Betrachters.

4.5 Interessengruppen

4.5.1 Interessenkongruenz

Die Interessenlage der verschiedenen Akteure ist weitestgehend deckungsgleich. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümer und Nutzer wünschen sich eine attraktive Gemeinde (Infrastruktur, Image, Entwicklungsmöglichkeiten) zu angemessenen Kosten. Während die Gemeinde primär als «Anbieter» und der Nutzer als «Kunde» auftritt, vertritt der Eigentümer beide Interessen.

Gemeinde (Anbieter)

Die Gemeinde...

- regelt über die Ortsplanung die Nutzung des Gemeindegebietes;
- verwenden die Steuern und Abgaben u.A. zur Finanzierung der öffentlichen Angebote und Infrastrukturen.

Indem die Gemeinde Entwicklungsspielräume und attraktive öffentliche Angebote und Infrastrukturen bereitstellt, wird die Attraktivität und damit auch die Nachfrage durch Investoren erhöht.

Investoren (Kunde/Anbieter)

Die Investoren...

- nutzen die Entwicklungsflächen der Gemeinde;
- verwenden die Mieten u.A. zur Finanzierung von privaten Angeboten und Infrastrukturen;

Indem Investoren (Private, Unternehmen, Anleger) in attraktive private Nutzflächen und Infrastrukturen investieren, wird die Attraktivität und damit auch die Nachfrage durch Nutzer erhöht. (gilt auch für Selbstnutzer)

(Selbst-)Nutzer (Kunden)

Die Nutzer...

- nutzen die öffentlichen und privaten Angebote und Infrastrukturen;
- finanzieren durch (Selbst-)Mieten die Investoren;
- finanzieren durch Steuern und Abgaben die Gemeinde.

4.5.2 Synergien

Beschränkte Ressourcen (finanziell, personell, räumlich) verlangen eine Fokussierung der Entwicklung (vgl. Kap. 4). Dies ermöglicht eine effiziente (und damit wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur. Einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie verpflichtete Investitionen von Gemeinde und Privaten führen zu erheblichen Synergien und damit einem starken Profil der Gemeinde als «Marke».

5 Analyse

5.1 Auswahl der Gebiete

5.1.1 Grundsatz

Quartiere mit einem Gebäudealter über 40 Jahre und ohne wesentliche Sanierungsarbeiten wird für die nächsten 10 bis 20 Jahren mit einem grossen Investitionsbedarf gerechnet. Oft entsprechen diese Bauten nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Namentlich wenn es sich um stark unternutzte Areale handelt, stellt sich dann die Frage nach Ersatzbauten. Ob eine solche tiefgreifende Umstrukturierung möglich ist, hängt insbesondere auch von der Altersstruktur der Bewohner ab.

Dichte / Reserve

Zur Beurteilung des Kriteriums wurden folgende Sachverhalte beurteilt:

- Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung
- Unternutzung: Dichteresserven gegenüber der Zonenordnung
- Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche
- Baulücken: ungenutzte Flächen (keine Dichteresserven)

Hinweise auf ein Innenentwicklungspotenzial geben insbesondere:

- Baulücken
- Unternutzung (Unternutzungen von über 25 %)
- tiefe Einwohnerdichte

Gebäudesubstanz

Zur Beurteilung des Kriteriums wurden folgende Sachverhalte beurteilt:

- Alter der Bausubstanz
- Unterhaltsmassnahmen
- Zustand

5.1.2 Resultate

Die Betrachtungsgebiete sind entsprechend der vorgehenden Kriterien auf der Basis der Analysen (vgl. 3.2) beurteilt worden. Die Resultate (vgl. Tabelle unter Anhang A5) wurden anhand einer Begehung verifiziert. Es wurde wie folgt bewertet:

- + Hinweise auf ein Potential sind vorhanden.
- +/- Hinweise auf ein Potential sind teilweise vorhanden, genügen jedoch nicht, um eine Innenentwicklung per se zu rechtfertigen.
- Hinweise auf ein Potential sind nicht vorhanden resp. zu vernachlässigen.

Sechs Gebiete kommen für eine Innenentwicklung vorläufig nicht in Frage. Die zu bewahrenden Gebiete lassen sich wie folgt begründen:

Gebiet Nr.	Begründung
2 Untere Platten (Nord)	– Gebäude sind in einem guten Zustand – guter Ausbaugrad, d.h. wenig Nutzungsreserven – ausgewogene Bevölkerungsstruktur – Das Dichtemass (zweigeschossige Wohnzone) entspricht der Siedlungsrandlage.
5 Adelbergerstrasse (Untere Platten Süd)	– klassisches Neubaugebiet – grosser Anteil junger Familien – Lücken werden geschlossen
9 Obere Platten (Ost)	– ausgewogene Bevölkerungsstruktur – Gebäude sind in einem guten Zustand – guter Ausbaugrad, d.h. wenig Nutzungsreserven – Das Dichtemass (zweigeschossige Wohnzone) entspricht der Siedlungsrandlage.
12 Au (Süd)	– stark gewerblich genutzt – Gebäude sind in einem guten Zustand
14 Kägi Söhne AG	– Betriebsareal mit Entwicklungsreserve (Kägi Söhne AG)
17 Ziegelhütten (Süd)	– guter Ausbaugrad – gute Einwohnerdichte
18-20 Uttenwilerstrasse 35 Untere Weierbodenstrasse (Bundwisen Nord)	– etabliertes Einfamilienhausquartier – ausgewogene Bevölkerungsstruktur – Gebäude sind in einem guten Zustand
21 Thurstrasse (West)	– stark gewerblich genutzt – Gebäude werden derzeit adäquat genutzt
37 Buntwisen (Süd)	– wenig Potential vorhanden

5.2 Strategien

5.2.1 Kriterien

Die ausgewählten Gebiete wurden aufgrund der nachfolgenden Kriterien einzelnen Innenentwicklungsstrategien zugewiesen:

Strategien	Kriterien
Veredeln (V)	– Die vorhandene bauliche Dichte entspricht der Lage im Ort. – Die Anzahl Einwohner (in Bezug auf die bauliche Dichte) ist tief. – Die Bausubstanz ist gut erhalten. – Die Gebäude haben einen speziellen architektonischen Charme und prägen das Quartier (Identifikationsmerkmale). – Der Anteil an älteren Leuten ist dominant respektive wird tendenziell zunehmen. Das heisst, dass nächstens Bewohnerwechsel anstehen.
Ergänzen (E)	– Die mögliche bauliche Dichte entspricht der Lage im Ort, das Quartier respektive die Bauparzellen sind jedoch locker bebaut bzw. der Ausbaugrad ist tief. – Die Anzahl Einwohner im Vergleich zur möglichen Dichte ist gering. – Die Bausubstanz ist grundsätzlich gut erhalten. Gebäude, für die anstelle einer Renovation ein Abbruch in Frage kommt, können durch einen neuen zeitgemässen Bau ersetzt werden.
Umstrukturieren (U)	– Die Lage im Ort verträgt auch eine andere bauliche Dichte. – Es steht ein Bewohner- oder Nutzungswechsel (z.B. von Gewerbe zur Wohnnutzung) an. – Die Bauparzellen sind jedoch locker bebaut respektive der Ausbaugrad ist tief. – Für mehrere Gebäude könnte nächstens anstelle von Renovationen (Ersatz-) Neubauten in Frage kommen.

5.3 Prioritäten

Es hängt von der mutmasslichen Machbarkeit und dem erwarteten Potenzial ab, für welche Areale eine Planung initiiert werden soll. Die Priorisierung erfolgt nach folgendem System:

Kriterium	Kriterien
Machbarkeit	...wird gross eingeschätzt, – wenn tendenziell wenig Eigentümer betroffen sind resp. Schlüsselparzellen zur Disposition stehen; – wenn eine Bereitschaft angenommen werden kann, aufgrund zeitnah anfallender grösserer Investitionen; – wenn eine Bereitschaft angenommen werden kann, aufgrund eines zeitnah abzeichnenden Eigentümerwechsels; – wenn die aktuelle Nutzung an diesem Ort zeitnah nicht mehr nachgefragt wird; – wenn bestehende Probleme durch einen Zusatznutzen im Zuge der Innenentwicklung gelöst werden können (Opportunitäten nutzen).

Kriterium	Kriterien
-----------	-----------

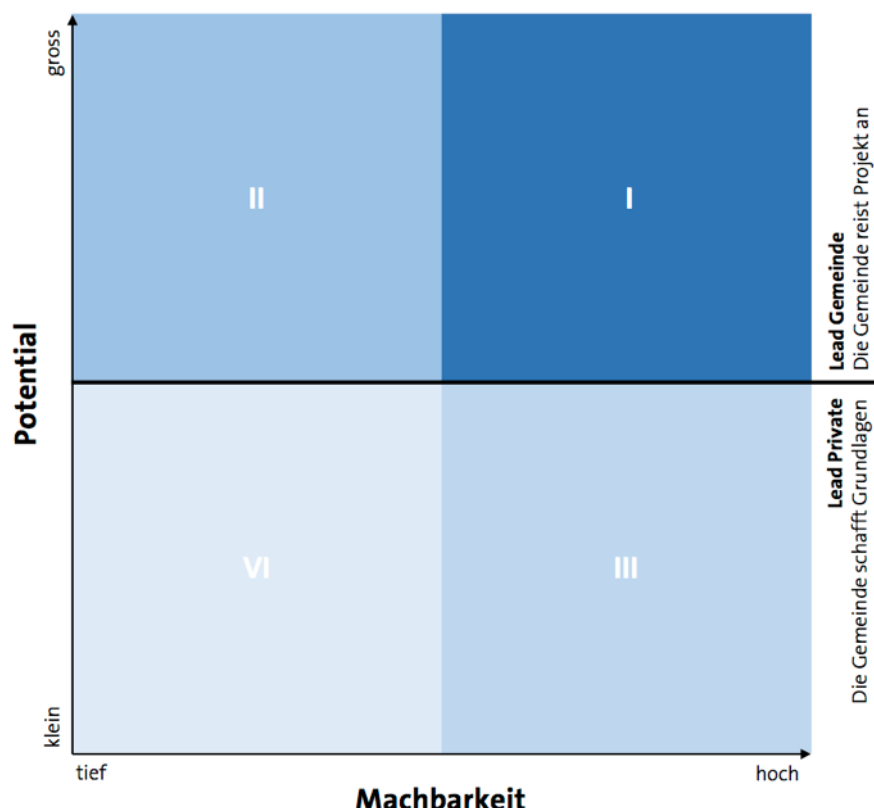
Potenzial

... wird gross eingeschätzt,

- wenn es sich um grössere Entwicklungsreserven handelt;
- wenn auf diesen höhere Steuereinnahmen aufgrund einer erheblichen Steigerung der Einwohnerzahl erzielt werden können.
- wenn auf diesen höhere Steuereinnahmen aufgrund einer erheblichen Steigerung von Steuereinnahmen pro Kopf erzielt werden können.
- wenn durch die Entwicklung die ortsbauliche Situation hinsichtlich des ortsbaulichen Erscheinungsbildes wesentlich verbessert wird.
- wenn die Angebotspalette im Wohn- und Gewerbeflächenmarkt für Lichtensteig erweitert wird.

Gebiete, welche ein grosses Potenzial haben, sind für die Gemeinde attraktiv im Hinblick auf ihre Motivation. Entsprechend konzentriert sich die Gemeinde auf diese Gebiete und versucht Entwicklungsprojekte anzustossen. Bei Gebieten, denen ein kleines Entwicklungspotenzial zugesprochen wird, liegt der Fokus seitens der Gemeinde eher bei der Schaffung geeigneter Grundlagen. Die Initiative liegt demgegenüber eher bei den Eigentümern selber.

Abb. 12 Prioritätenmatrix



5.4 Prozess

5.4.1 Aufgabenstellung

Die nachfolgende Betrachtung widmet sich der Frage, in welchen Schritten der Prozess der Innenentwicklung ablaufen kann.

5.4.2 Prozess Überblick

1. Interesse wecken

Ausgangslage

Das Thema Innenentwicklung ist bei der Planungsbehörde «angekommen». Der Nutzen ist erkannt. Einerseits ist der Weg für eine expansive Baulandpolitik verschlossen. Andererseits sind die Vorteile zu Gunsten einer gut ausgenutzten Infrastruktur offensichtlich. Der kommunale Richtplan ist ergänzt. Er zeigt auf, welche Innenentwicklungspotenziale in Priorität angegangen werden sollen.

Herausforderung

Anders als bei Neueinzonungen ist die Bereitschaft der Grundeigentümer zur Innenentwicklung oft nicht vorhanden. Offensichtliche Vorteile für die Eigentümer aus Landverkäufen fehlen. Oft wird das Planungsgebiet selbst bewohnt. Die Eigentümer leiden nicht unter fehlender Dichte, sondern geniessen das durchgrünte Wohnen und die Privatheit.

Erkenntnis

Innenentwicklung ist mehr als Innenverdichtung. Die Dichte ist nicht das Kriterium für Qualität. Der grösste Handlungsbedarf liegt nicht zwingend in den Flächen mit den grössten Reserven. Er liegt dort, wo die Bebauungsstruktur den Bedürfnissen der Bewohner / Eigentümer an wenigsten gerecht wird. Weil der Bestand nicht mehr funktioniert (Push). Oder weil es attraktivere Alternativen gibt (Pull). Dazu gehören persönliche Umstände (z.B. Gesundheit, Familiengrösse) wie auch tatsächliche Gegebenheiten (z.B. Sanierungsbedarf, Standortqualität).

möglicher Lösungsansatz

- Monitoring: Bedürfnisse und Ansprüche der Nutzer erkennen
- Planung: Alternativen ermöglichen / laufend durchsetzen
- Kommunikation: Alternativen und deren Vorteile laufend aufzeigen

2. Projekt initiieren

Ausgangslage

Das Interesse ist geweckt. Ein konkretes Projekt zur Innenentwicklung beginnt mit dem Kontakt zwischen Planungsbehörde und Eigentümer; unabhängig davon, von wem der Kontakt ausgeht. Entweder bei der Behörde oder bei den

Eigentümern besteht ein Interesse, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu vertiefen.

Herausforderung

Innenentwicklungsprojekte sind in der Regel nicht auf einen einzelnen Eigentümer beschränkt. Während bei einer Projektinitiierung der Eigentümer zuerst überzeugt werden muss, gilt dies auch für die weiteren Betroffenen im jeweiligen Areal, selbst wenn der Anstoss von einem Eigentümer selber ausgeht.

Erkenntnis

Innenentwicklungsprojekte können selten isoliert auf einen einzelnen Betroffenen in Angriff genommen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit müssen Nachbargrundstücke oft einbezogen werden, auch wenn deren Eigentümer kein Interesse an einer Veränderung bekunden. Dies ist nur möglich, wenn die weiteren Betroffenen eine Mitsprache erhalten und an den Vorteilen partizipieren können, ohne sich jedoch auf ein zeitlich gemeinsames Projekt binden zu müssen. Die Leistung erfolgt bevorzugt durch die Planungsbehörde. Einerseits ist sie für die spätere Anpassung von Planungsinstrumenten zuständig. Andererseits stellt sie die Gleichbehandlung aller Eigentümer sicher. Der Einbezug weiterer Eigentümer führt oft zu höheren Kosten. Diese zu tragen sind diese oft nur bereit, wenn ein konkretes Interesse besteht. Wenn dieses fehlt, müssen die Kosten anderweitig übernommen (vorfinanziert) werden.

möglicher Lösungsansatz

Organisation: Organisatorische Voraussetzungen für die aktive Projektleitung
Finanzierung: Äufnung eines Fonds zur Finanzierung von Projekten

2. Prozess initiieren

Ausgangslage

Das Interesse ist geweckt. Es zeigt sich, dass weitere Eigentümer (Bewohner) in den Prozess einbezogen werden müssen. Weil sie Synergien genutzt oder Konflikte vermieden werden sollen.

Herausforderung

Das Interesse (oder die Akzeptanz) der Anstösser muss geweckt werden. Lösungsansätze liegen in der Regel noch nicht vor, bzw. sind sogar hinderlich. Wie kann sichergestellt werden, dass das Anliegen «des Nachbarn» nicht primär als Bedrohung für die Qualität der eigenen Parzelle sondern ebenfalls als Chance empfunden wird?

Erkenntnis

Wenn die Möglichkeit besteht, die Planung in einem partizipativen Prozess selber zu beeinflussen, nutzen auch Eigentümer ohne Veränderungsabsicht in der Regel die Chance, am Verfahren teilzunehmen. Oft erfolgt dies aus der Motivation, den Prozess zu ihren Gunsten zu beeinflussen was bei einem Fernbleiben schwieriger erscheint. Voraussetzung ist, dass das Engagement für sie keine finanziellen Folgen hat und der Prozess als neutral empfunden wird. Mit der Teilnahme muss aber auch die Verpflichtung eingefordert werden, den Prozess offen und transparent zu unterstützen.

möglicher Lösungsansatz

Organisation: Abschluss von Absichtserklärungen (LOI)

Finanzierung: Finanzierung mit inkl. Refinanzierung bei Planungsvorteilen

3. Grundlagen und Randbedingungen

Ausgangslage

Die Teilnehmer haben ihre grundsätzlichen Bedürfnisse im LOI definiert und sich zur aktiven Unterstützung des Prozesses verpflichtet. Es ist sicherzustellen, dass das Ergebnis des Innenentwicklungsprozesses der Entwicklungsstrategie der Gemeinde entspricht (vgl. 4.5).

Herausforderung

Unterschiedliche Ansprüche über die zeitliche «Nachhaltigkeit» können zu divergierenden Bedürfnissen der Projektbeteiligten führen. Während für die Gemeinde anhaltend positive Effekte auf die soziodemografische Struktur im Vordergrund stehen, ist das Projekt für einen Investor allenfalls mit dem Verkauf der realisierten Lösung abgeschlossen. Dies kann zu Konflikten im Laufe der Projektentwicklung führen. Auch wenn nicht alle Betroffenen eines sachlich zusammenhängenden Gebiets mitmachen, muss darüber geplant werden können. Somit können die Voraussetzungen für sinnvolle Entwicklung über das gesamte Gebiet sichergestellt werden.

Erkenntnis

Es hat keinen Sinn miteinander Pläne zu machen, wenn über das Grundsätzliche keine Einigkeit besteht. Damit der Prozess gestartet werden kann, muss eine «kritische Masse» sich über grundsätzliche Anforderungen und dem Vorgehen einig sein. Die qualitativen Anforderungen sowie die Positionierung der Lösung sind daher als erste Meilenstein und Voraussetzung für die Projektentwicklung zu definieren. Dazu gehört, dass explizit festgelegt werden, welche Ziele verfolgt werden; welche Potenziale und Synergien genutzt und welche Konflikte vermieden werden sollen. Das gilt auch für die massgeblichen Bau- und Planungsrechtlichen Randbedingungen.

möglicher Lösungsansatz

Organisation: Festlegung der Anforderungen im Programm

4. Lösung entwickeln

Ausgangslage

Das Programm ist entwickelt. Die Ziele und Randbedingungen sind vereinbart und mit den Teilnehmern konsolidiert. Damit ist der Weg frei, damit konkrete Lösungen entwickelt werden können. Der Konzeptverfasser soll das Vertrauen aller Teilnehmer genießen.

Herausforderung

Unterschiedlich konkrete Absichten können dazu führen, dass nur konkrete Nutzungswünsche behandelt werden während andere Potenziale unerkannt bleiben. Es ist wichtig, dass in dieser Phase - unabhängig ob ein konkretes Interesse besteht - alle Nutzungspotenziale untersucht werden. Diese setzt eine unabhängige Haltung des Konzeptverfassers und ein stufengerechtes Vorgehen voraus.

Erkenntnis

Eine Lösung ist in mehreren Arbeitsschritten und zunehmendem Detaillierungsgrad zu entwickeln. Während am Anfang die grundsätzliche Machbarkeit und die Evaluation eines generellen ortsbaulichen Musters im Fokus stehen, kann die Lösung in der Folge vertieft werden. Damit dies gelingt, müssen die einzelnen Zwischenschritte jeweils unter den Beteiligten konsolidiert werden. Einwände, welche zu einem frühen Zeitpunkt hätten vorgebracht werden, können den Prozess sonst an den Anfang zurückwerfen. Es ist daher wichtig, dass die Lösungen immer auch eine geeignete Etappierung und Flexibilität berücksichtigen.

möglicher Lösungsansatz

Organisation: Workshops in denen die einzelnen Schritte konsolidiert werden

5. Lösung sichern

Ausgangslage

In mehreren Workshops wurde eine Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumstruktur definiert. Alle Workshopteilnehmer konnten sich dazu einbringen und tragen den Vorschlag mehrheitlich, der die Unterstützung der Gemeinde genießt. Konkrete Interessenten möchten auf der Basis dieses Konzeptes Ihre Bauprojekte ausarbeiten. Aber auch in den übrigen Bereichen sind die Erkenntnisse aus der Planung zu sichern.

Herausforderung

Je nach zeitlicher Dimension für die Umsetzung eines Konzeptes ist für die planungsrechtliche Umsetzung ein geeigneter Abstraktionsgrades zu wählen. Oft genügt es nicht, nur die Regelbauweise zu lockern, damit ein Projekt umgesetzt werden kann. Es sind auch flankierende Vorschriften zur Qualitätssicherung erforderlich. Es sind auch Anstrengungen erforderlich, die das «Tätig werden» fördern resp. fordern.

Erkenntnis

Je kurzfristiger die Umsetzung eines Konzeptes erfolgen soll und je stärker die Abweichungen von der Regelbauweise sind, desto enger sollen die Planungsinstrumente angepasst werden. Im Vordergrund steht hier ein angemessen detaillierter Sondernutzungsplan während bei weniger heiklen Innenentwicklungsprojekten allenfalls gezielte Anpassungen an der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung) ausreichend sein können. Nebst der planungsrechtlichen Sicherung ist der Fokus auf Anstrengungen zu legen, die eine zeitgerechte Erneuerung sicherstellen (Anreize schaffen, Vermittlung, Vereinbarungen etc.).

möglicher Lösungsansatz

Projekt: Anpassung der Nutzungsplanung; Erlass Sondernutzungsplan

5.5 Beurteilung Potentiale

Nachstehend werden die Gebiete hinsichtlich der zu verfolgenden Stossrichtung und der zeitlichen Priorisierung beurteilt. Die entsprechenden Beurteilungsergebnisse sind in der Beilage B3 dargestellt.

Gebiet Nr. 3 | Untere Platten (Nord)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1.5 km nördlich des Zentrums (Altstadt) am westlichen Siedlungsrand und stösst an das Vorland der Thur. Im Osten wird es begrenzt durch die Ortsverbindungsstrasse Lichtensteig – Dietfurt / Bütschwil. Es bildet eine eigene, vom übrigen Siedlungsgebiet gegliederte Geländekammer.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen und wird überwiegend durch freistehende (Doppel-)Einfamilienhäuser mit grosszügigen Freiflächen genutzt. Der Ausbaugrad ist tief, das heisst, es bestehen erhebliche Ausnützungsreserven.

Das Gebiet ist in den 50-er Jahren nach einem einheitlichen Muster in einem orthogonalen System entstanden. Trotz der einfachen, reduzierten Architektursprache resultierte daraus ein Wohnquartier mit einem eigenständigen,

wohltuend ruhigen Charakter. Zwischenzeitlich wurden viele Gebäude verändert. Eine wesentliche Intensivierung über Ersatzbauten hat indes (noch) nicht stattgefunden. Dennoch hat die Einheitlichkeit gelitten. Weil innerhalb der Einfamilienhäuser bislang aber keine Neubauten entstanden sind, die die Möglichkeiten der Regelbauweise ausnutzen, resultierten bislang keine Nachbarschaftskonflikte.

Die Einwohnerdichte ist tief. Ältere Personen sind eher stärker vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die Erfahrung zeigt, dass diese Quartiere den heutigen Wohnbedürfnissen oft nicht mehr genügen. Die Grundrisse sind eher sparsam mit kleinen Individual- und Sanitärräumen. Anpassungen an den heutigen Wohnstandard bedingen schnell grössere Eingriffe. Durch Einzelmassnahmen an den Gebäuden (Anbauten etc.) verschwindet allmählich der architektonische Gesamtausdruck, der das Gebiet positiv mitprägt. Die Gebäudesubstanz entspricht auch hinsichtlich Wärmedämmung nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Möglichkeiten, um das Wohnraumangebot zu steigern, werden auf Basis der Gebäudestrukturen schwierig eingeschätzt.

Aufgrund der Bewohnerstruktur und des Alters der Siedlung ist damit zu rechnen, dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren stärkere Eingriffe erfolgen. Dies ist im Sinne der Gemeindeentwicklung, soweit damit ein besserer Ausbaugrad im Sinne der haushälterischen Bodennutzung erreicht werden kann. Problematisch ist es dann, wenn es unkoordiniert zu Lasten der Nachbarschaft sowie der Qualität hinsichtlich Freiraum und Quartiercharakter geht. Bei Liegenschaften, bei denen bald ein Wechsel oder eine grössere Investition ansteht, soll die Chance genutzt werden, grössere Aufwertungen der Liegenschaft schmackhaft zu machen. Dies muss auf der Basis eines Bebauungs- und Freiraumkonzeptes für das ganze Wohnquartier erfolgen.

Es handelt sich um grössere Entwicklungsreserven. Es wird erwartet, dass die Erträge wesentlich gesteigert werden können – sei es durch eine höhere Be-
wohndichte oder Neubauten, die Personen mit einem höheren steuerbaren Einkommen anziehen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	U	I

Gebiet Nr. 4 | Untere Platten (Mitte)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1.5 km nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt am westlichen Siedlungsrand und stösst an das Vorland der Thur. Im Osten wird es begrenzt durch die Ortsverbindungsstrasse Lichtensteig – Dietfurt / Bütschwil. Es bildet eine eigene, vom übrigen Siedlungsgebiet gegliederte Geländekammer.

Das Gebiet ist der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Es ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die in drei geschlossenen Bauzeilen parallel zueinander gestellt sind. Die Freiräume sind grosszügig. Es bestehen erhebliche Ausnützungsreserven.

Das Gebiet ist in den 60er-Jahren nach einem einheitlichen Muster bebaut worden. Die in den Hang gestellten Zeilen passen sich durch ihre Staffelung in der Höhe und auf den Längsseiten der Topografie an. Das Quartier wirkt harmonisch auf den Aussenraum abgestimmt und durch die einheitliche Architektur ruhig.

Die Gebäude lassen von aussen vermuten, dass kaum Veränderungen vorgenommen worden sind. Die Einwohnerzahl entspricht der dreigeschossigen Wohnzone. Trotzdem stehen einige Wohnungen leer. Die Altersstruktur ist eher ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Leerstehende Wohnungen können darauf hindeuten, dass der angebotene Wohnstandard nicht mehr den Bedürfnissen entspricht. Die Bebauung erscheint hinsichtlich der Grundkonzeption jedoch nach wie vor zeitgemäss. Es wird vermutet, dass Anpassungen der Wohnungsgrundrisse und allenfalls Erweiterungen (z.B. zusätzliches Wohngeschoss) möglich sind. Zudem halten die heute eher zurückhaltend genutzten Freiräume eine intensivere Nutzung durch die Bewohner offen.

In den nächsten Jahren wird sich, aufgrund des Alters der Gebäude, die Frage nach grösseren werterhaltenden Investitionen stellen. Die Chance, die Bausubstanz erhalten zu können, erscheint zurzeit noch intakt und soll daher zeitnah geprüft werden. Es handelt sich um grössere Entwicklungsreserven, die eine Eigentümerschaft betreffen. Es wird erwartet, dass die Erträge wesentlich gesteigert werden können. – Die Chance besteht, die Bewohnerdichte zu erhöhen sowie Bewohner anzuziehen, die ein höheres steuerbares Einkommen haben.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Liegenschaftsanalyse Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben	V/U	I

Gebiet Nr. 6 | Obere Platten (West)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1 km nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt direkt an der Loretostrasse. Das Gebiet grenzt sich von der umliegenden Bebauung mit der dörflich anmutenden Bauweise ab. Die Gebäude sind aufgrund ihrer Stellung und den Abständen zur Loretostrasse präsent im Strassenraum.

Das Gebiet ist mehrheitlich der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, wird jedoch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es ist bebaut mit dreigeschossigen Wohngebäuden, die teilweise eng beieinander und zur Strasse stehen. Das Gebiet weist zudem drei grosszügige Freiräume aus. Der Ausbaugrad der entsprechenden Parzellen ist tief.

Das Gebiet ist über die Jahre gewachsen. Die ersten Gebäude sind vor den 20er-Jahren und die letzten um die Jahrtausendwende gebaut worden. Das Gebiet wirkt durch die heterogene Bebauung und Anordnung spannend. Zwischenzeitlich wurden einige ältere Bauten verändert. Grössere Ergänzungen haben indes nicht stattgefunden.

Die Einwohnerdichte ist tief. Jüngere Leute sind eher stärker vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die dörflich anmutende Erscheinung des Gebiets wirkt sehr identitätsstiftend für das Quartier und für das gesamte Siedlungsgebiet im Sinne einer Orientierungshilfe im Ort. Es ist daher naheliegend, die Entwicklungschancen im «Weiterbauen» und punktuell im «Ersetzen» zu suchen. Dabei scheint es wichtig, dass sich die Gebäude gut einfügen können und die Möglichkeit haben, möglichst variabel zu anderen Gebäuden gestellt werden zu können. Die drei grösseren Gärten sind mehrheitlich privat, jedoch offen gestaltet und weisen das Potential für zusätzliche Neu- und Erweiterungsbauten auf. Die Chance besteht dabei insbesondere darin, durch die höhere Nutzungsintensität auch die Identität zu stärken. Eine Herausforderung und zugleich auch eine Chance ist der Freiraum. Es erscheint wichtig, dass dieser den Nutzeransprüchen entspricht und zugleich zur Bebauung passt und diese zusammenhält. Bei der fragmentweisen Weiterentwicklung von Liegenschaften ist es wichtig, dass das Grundgerüst der Freiraumstruktur über das ganze Gebiet definiert ist.

Die grösseren Freiräume weisen zurzeit wenig Eingriffe wie Mauern und dergleichen auf. Die Prüfung einer baulichen Entwicklung dieser Flächen ist daher zeitnah sinnvoll. Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um wenige voneinander losgelöste Liegenschaften, die ein Ausbaupotenzial haben.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strate-	Priorität
– Nutzungsstudien (Freiflächen) – partizipative Konzeptentwicklung (Freiraum)	V/E	III

Gebiet Nr. 7 | Obere Platten (Mitte)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1 km nördlich des Zentrums (Altstadt) in Hanglage oberhalb der Loretostrasse. Es wird mit Ausnahme Richtung Norden von bebauten Parzellen gerahmt. Dort ist zeitnahe auch eine Bebauung geplant.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, wird jedoch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es ist bebaut mit Geschosswohnungsbauten. Die Grundstücke werden gut ausgenützt, das heisst, es bestehen kaum Ausnützungsreserven. Es besteht ein Bedarf an zusätzlichen Bewohnerparkplätzen.

Das Gebiet ist in den 60-er Jahren mit Zeilenbauten und nördlich mit einem höheren Punktbau bebaut worden. Das Verhältnis der Bauvolumen zum Aussenraum wirkt stimmig und übersichtlich. Wenige Gebäude sind zwischenzeitlich erneuert worden.

Die Einwohnerdichte ist der Bebauung entsprechend normal. Ältere Personen sind eher stärker vertreten. Die Altersstruktur der Bewohner ist eher ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

In den nächsten Jahren kann sich, aufgrund des Alters der Gebäude, die Frage nach grösseren werterhaltenden Investitionen stellen. Die Bebauung erscheint hinsichtlich der Grundkonzeption jedoch nach wie vor zeitgemäss. Eine Ausnahme bildet das Parkplatzangebot. Die Ertragsteigerung wird im gesamten eher gering eingeschätzt.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Liegenschaftsanalyse – Parkierungslösungen in Zusammenhang mit umliegenden Bebauungsprojekten prüfen	V	III

Gebiet Nr. 8 | Obere Platten (Mitte)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1 km nördlich des Zentrums (Altstadt) in Hanglage oberhalb der Loretostrasse. Es wird mit Ausnahme Richtung Norden von bebauten Parzellen gerahmt. Im Norden grenzt es an eine Baulandreserve.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen und durch freistehende Einfamilienhäuser, Reihhäuser sowie Terrassenbauten mit grosszügigen Freiflächen genutzt. Am westlichen Gebietsrand ist nebst einer Fläche zugunsten von öffentlichen Aufenthaltsnutzungen eine Baulücke vorhanden. Der Ausbaugrad ist eher tief, das heisst, es bestehen Ausnützungsreserven auf den bebauten Liegenschaften.

Das Gebiet ist über mehrere Jahrzehnte gewachsen. Die ersten Gebäude sind in den 50-er Jahren und das letzte um die Jahrtausendwende gebaut worden. Das Gebiet ist strukturell sehr unterschiedlich. Im westlichen Teil sind alleinstehende Einfamilienhäuser der Strasse entlang angeordnet. Das Zentrum der Siedlung wird durch ein Reihnhaus-Ensemble aus den 50-er Jahren sowie eine Terrassenbebauung aus den 70-er Jahren geprägt.

Die Einwohnerdichte ist tief. Ältere Personen sind eher stärker vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die grössten Entwicklungschancen im Gebiet werden bei den Reihenhäusern aus den 50-er Jahren vermutet. Die Erfahrung zeigt, dass die Bauweise den heutigen Wohnbedürfnissen oft nicht mehr genügt. Die Grundrisse sind eher sparsam mit kleinen Individual- und Sanitärräumen. Anpassungen an den heutigen Wohnstandard bedingen schnell grössere Eingriffe. Durch Einzelmassnahmen an den Gebäuden (Anbauten etc.) besteht die Gefahr, dass die einheitliche Erscheinung verschwindet. Die Möglichkeiten um das Wohnraumangebot zu steigern, werden auf Basis der Gebäudestrukturen schwierig eingeschätzt. Bei den Überlegungen zur möglichen neuen Bebauung anstelle der Reihenhäuser macht es Sinn, auch die anliegenden Einfamilienhäuser einzubeziehen, da diese erheblichen Ausnützungsreserven aufweisen und sich in den nächsten 10 bis 20 Jahren die Frage nach grösseren Investitionen stellen könnte, wobei allenfalls auch Ersatzneubauten in Frage kämen.

Aufgrund der Bewohnerstruktur stehen in den nächsten 10 – 20 Jahren wahrscheinlich einige Wechsel an. Es soll daher die Chance genutzt werden, grössere Aufwertungen der Liegenschaften schmackhaft zu machen. Die Realisierung einer neuen Bebauung hat aufgrund der Flächengrösse sinnvollerweise aus einer Hand zu erfolgen – Wohnbaugenossenschaft, Pensionskasse etc. Es sind Entwicklungsreserven vorhanden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Erträge wesentlich gesteigert werden können. – Heute schon auf einem guten Niveau, zur Disposition stehende Bebauung ist sehr bodensparend gebaut.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven (insbesondere bei den Reihenhäusern) im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben oder bei Wechseln – Entwicklung durch eine Hand (Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen etc.)	U	III

Gebiet Nr. 10 | St. Loreto

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1.0 km nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt direkt an der Loretostrasse unmittelbar bei der etwas höherstehenden Kapelle. Das Gebiet wird gerahmt von bebauten Parzellen. Die Bebauung entlang der Strasse orientiert sich an dieser und ist daher präsent im Strassenraum.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, wird jedoch überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Baustruktur ist heterogen – Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäuser, altes Wirtshaus, Lagergebäude, Fabrikantenvillen. Das Gebiet wird baulich stark von der früheren Nutzung geprägt – Wirtshaus St. Loreto und die gewerbliche Nutzung im Bereich des heute noch als Lagerhaus genutzten Gebäudes hinter den Fabrikantenvillen. Die Grundstücke werden gut ausgenützt, das heisst, es bestehen kaum Ausnützungsreserven.

Das Gebiet ist gewachsen und ist geprägt von älteren Bauten. Rund die Hälfte der Bauten sind vor 1920 erbaut worden. Die Mehrheit dieser Gebäude ist geschützt. Hervorzuheben sind die beiden Fabrikantenvillen an der Loretostrasse sowie das ehemalige Wirtshaus St. Loreto. Diese Gebäude verleihen dem Ort einen dörflichen Charme. Die Geschosswohnungsbauten sind jüngeren Datums. Der Aussenraum wird im Bereich der Fabrikantenvilla und des ehemaligen Wirtshauses von befestigten Flächen dominiert. Die geschützten Ge-

bäude wirken gut unterhalten. Die anderen Gebäude, vorab die Geschosswohnungsbauten, wurden nicht verändert resp. erneuert. Die Einwohnerdichte ist tief. Die Altersstruktur ist ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Insbesondere im Bereich des Lagerhauses besteht grosses Potential für eine Wohnnutzung aufgrund der Lagequalitäten. Zudem würden durch eine Wohnnutzung auch die anliegenden Fabrikantenvillen von der neuen Nachbarschaft profitieren. Die zentral liegende Geschosswohnungsbaute wird zurzeit erneuert.

Da sich die Nachbarschaft hinsichtlich der Nutzung stark geändert hat, besteht die Chance mit Ersatzneubauten auf die neue Situation zu reagieren. Dabei besteht insbesondere die Chance mit einem guten Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept die Entwicklungsfläche möglichst effizient und die Lagequalitäten entsprechend zu nutzen. Das Gebiet nimmt ortsbaulich eine wichtige Stellung im Siedlungsgebiet ein – dörfliches Gebäudeensemble, welches eine Differenzierung des Siedlungsgebietes stark unterstützt. Der Charakter der Bauung im Hinblick auf ihre Wirkung ist daher von öffentlichem Interesse.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben des zentralen Geschosswohnungsbaus – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	U	II

Gebiet Nr. 11 | Au (Nord)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 1.0 km nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt etwas tiefer als die Loretostrasse und wird mit Ausnahme gegenüber der Thur gerahmt von bebauten Parzellen. Das Gebiet liegt in steiler Hanglage. Es bildet zusammen mit dem Gebiet Nr. 12 und der westlich angrenzenden Baulandreserve eine Siedlungskammer.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, wird jedoch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Baustruktur ist heterogen – Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäuser. Bei der Geschosswohnungsbauten ist der Ausbaugrad hoch, bei den anderen Wohnbauten eher tief, das heisst, es bestehen bei diesen Bauten erhebliche Ausnützungsreserven. Zusätzlich ist eine grössere mehrheitlich unbebaute Parzelle vorhanden.

Die drei Wohngebäude sind zwischen 20 und 100 Jahren alt. Werterhaltende grössere Investitionen sind keine bekannt. Die Gebäude wirken jedoch in Schuss gehalten. Die Gebäude orientieren sich weniger an anderen Gebäuden, sondern mehr an der Topografie und stehen frei in der Landschaft. Die Einwohnerdichte ist tief. Die Altersstruktur ist eher ausgeglichen, mit einem sehr kleinen Anteil an alten Leuten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien
 Die Wohnbauten scheinen den heutigen Ansprüchen nach wie vor zu entsprechen, sowohl hinsichtlich des Wohnstandards wie auch hinsichtlich der Substanz. Zudem ist aufgrund von topografischen Verhältnissen die Bauweise ziemlich vorgegeben respektive lässt wenig Spielraum. Es stellt sich daher die Frage nach möglichen Ergänzungen zur Erhöhung des Ausbaugrads. Dafür eignet sich die vorwiegend unbebaute Parzelle. Bei der direkt darüber liegenden Parzelle werden grössere Unterhaltsarbeiten wahrscheinlich nicht vor den nächsten 20 Jahren fällig. Zum Zeitpunkt an dem sich die Frage nach solchen stellt, macht es Sinn zu überlegen, ob die beiden Parzellen zusammen neu entwickelt werden können, was die Handlungsmöglichkeiten erhöhen würde.
 Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um eine kleinere Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	E	IV

Gebiet Nr. 13 | Linde

Analyse
 Das Gebiet liegt rund 700 m nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt direkt an der Loretostrasse und ist präsent im Strassenraum. Südlich wird es begrenzt durch eine Grün-Zäsur / bestockte Geländerippe die zum Zentrum hin abfällt. Nördlich grenzen bebaute Parzellen an. Westlich grenzt das Gebiet an eine Waldzunge sowie an eine Bauzonenreserve. Das Gebiet fällt nach der ersten zwei Bautiefen ab der Loretostrasse steil zur Thur hin ab.
 Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Dominiert wird es vom nördlich liegenden Wohn- und Gewerbehaus. An-

sonsten sind Einfamilienhäuser und ein kleines Wohn-Gewerbehaus vorhanden. Der Ausbaugrad ist unterschiedlich. Bei den Einfamilienhäusern ist er aufgrund der grosszügigen Umschwünge tief, das heisst, es bestehen erhebliche Ausnützungsreserven.

Die Wohnhäuser sind mindestens 70 Jahre und die Wohn- und Gewerbehäuser max. 50 Jahre alt. Die Gebäude scheinen trotz ihres Alters mehrheitlich im Schuss gehalten. Die beiden Wohn- und Gewerbehäuser orientieren sich an der Strasse. Die dahinterliegenden Einfamilienhäuser orientieren sich am Gelände und der Sonne.

Die Einwohnerdichte ist tief. Die Altersstruktur ist ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Das Potential einer Entwicklung wird vor allem auf den locker bebauten Grundstücken in der zweiten Bautiefe gesehen. Aufgrund der Lagequalität scheint dieser rückwärtige Ort nach wie vor prädestiniert für die Wohnnutzung. Dabei scheinen durchaus auch der Zone entsprechende dreigeschossige Bauten nach wie vor verträglich.

Es wird vermutet, dass in den nächsten Jahren keine grösseren Erneuerungsvorhaben oder Bewohnerwechsel anstehen. Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um ein bis zwei voneinander losgelöste kleinere Liegenschaften, die ein Entwicklungspotenzial haben.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben respektive Bewohnerwechsel der rückwärtig liegenden Einfamilienhäuser	E	IV

Gebiet Nr. 15 | Ziegelhütten (Nord)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 700 m nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt direkt an der Loretostrasse bergseitig in Sohlenlage. Es wird nördlich durch das Betriebsareal der Firma «Kägi Söhne AG» begrenzt, östlich durch einen steilen Prallhang und südlich durch weitere bebaute Parzellen. Es wird durchschnitten durch die Uttenwiler- und Oberplattenstrasse.

Das Gebiet ist heute entlang der Loretostrasse und dem Betriebsareal der «Kägi Söhne AG» der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeordnet. Der Rest ist der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet. Das Gebiet weist

eine Baulücke in der Dimensionierung einer klassischen Einfamilienhausparzelle entlang der Loretostrasse auf. Der Ausbaugrad ist eher tief, das heisst., dass die bebauten Parzellen mehrheitlich Ausnützungsreserven aufweisen.

Die Gebäude sind unterschiedlich alt, jedoch mindestens 30-jährig, mit Ausnahme der kürzlich neu erbauten Käserei. Die ältesten Gebäude befinden sich zwischen der Uttenwilerstrasse und dem Betriebsareal der Firma «Kägi Söhne AG». Diese sind mindestens 80-jährig. Die Bausubstanz, von aussen betrachtet, scheint nach wie vor die Ursprüngliche. Grössere Eingriffe sind nicht vorgenommen worden. Der ehemalige Kindergarten Ziegelhütten wird nicht mehr gebraucht. Eine zeitnahe Umnutzung ist vorgesehen.

Die Einwohnerdichte ist tief. Die Altersstruktur ist sehr familienbetont – grosser Anteil an Kinder, kleiner Anteil an älteren Leuten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die Zonierung im westlichen Teil des Gebiets – dreigeschossige Bauweise – scheint auch im östlichen Teil des Gebiets vertretbar, insbesondere aufgrund der Sohlenlage, der umliegenden Bebauung und der Lage im Ort. Es erscheint erstrebenswert, langfristig in diesem Gebiet von der heute zweigeschossigen Bauweise in die dreigeschossige Bauweise überzugehen. Zeitnah bietet sich das ungenutzten Grundstück des ehemaligen Kindergartens Ziegelhütten an, Überlegungen zu einer dreigeschossigen Bauweise zu machen. Es wird vermutet, dass in den nächsten Jahren keine grösseren Erneuerungen in Betracht gezogen werden. Werden Erneuerungen in Betracht gezogen, lohnt es sich die Frage nach anderen Wohnformen zu stellen, die in Neubauten mit einem höheren Ausbaugrad erstellt werden können und zu einer Wertsteigerung der Grundstücke führen würden. Konzeptionelle Überlegungen zu einer dreigeschossigen Bebauung sind aufgrund des überschaubaren Gebiets sinnvollerweise über das gesamte Gebiet zu machen. Da Erneuerungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten für die einzelnen bebauten Parzellen aktuell werden, ist eine Realisierung stufenweise zu ermöglichen. Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um kleinere Liegenschaften, die losgelöst voneinander Entwicklungspotenzial aufweisen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum) – Aufzoning im östlichen Teil des Gebiets	U	IV

Gebiet Nr. 16 | Ziegelhütten (Ost)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 700 m nördlich des Zentrums (Altstadt). Es liegt bergseitig zurückversetzt von der Loretostrasse und wird mehrheitlich von bebauten Parzellen mit Wohnbauten gerahmt. Es liegt in Sohlenlage und beginnt nach Südwesten hin leicht anzusteigen.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet und durch freistehende Doppel- und Einfamilienhäuser sowie an östlicher Randlänge durch einen Geschosswohnungsbau genutzt. Die Parzelle Nr. 370 ist im Vergleich zu den anderen Einfamilienhausgrundstücken sehr locker bebaut. Über das ganze Gebiet gesehen, ist der Ausbaugrad der Grundstücke gut.

Die Gebäude sind unterschiedlich alt, jedoch mindestens 20-jährig. Zwei Drittel der Bauten sind über 40 Jahre alt. Zwischenzeitlich wurden einige Gebäude verändert.

Die Einwohnerdichte ist tief. Die Altersstruktur ist ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Der südöstliche Teil des Gebiets in der Vergabelung der Strassen gehört strukturell zum südöstlich angrenzenden Wohngebiet. Der restliche Teil bildet eine Ergänzung zum Gebiet Nr. 15 und ist daher grundsätzlich, auch aufgrund der westlich angrenzenden Gebiete, für eine dreigeschossige Bauweise geeignet. Konzeptionelle Überlegungen zu einer dreigeschossigen Bebauung sind aufgrund des überschaubaren Gebiets sinnvollerweise über das gesamte Gebiet zu machen. Es wird vermutet, dass in den nächsten Jahren, insbesondere bei der Schlüsselparzelle Nr. 370, keine grösseren Erneuerungsvorhaben oder Bewohnerwechsel anstehen. Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um kleinere Liegenschaften, die losgelöst voneinander Entwicklungspotenzial aufweisen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strate-	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben der Schlüsselparzelle Nr. 370 – Aufzonung im westlichen Teil des Gebiets – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	U	IV

Gebiet Nr. 22 | Thurstrasse (Ost)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 500 m nördlich des Zentrums (Altstadt) zwischen der Loretostrasse und dem bewaldeten steilen Thurufer. Das Gebiet ist mit seinen strassenanliegenden Gebäuden, hervorzuheben ist das geschützte historische Bauernwohnhaus, präsent im Strassenraum. Es grenzt nördlich an eine grössere Baulandreserve und südlich an das «Burt»-Areal.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Das Gebiet ist geprägt von zwei quer zur Loretostrasse stehenden Bauzeilen. Die nördliche Zeile besteht aus dem Wohngewerbehaus und dem westlich anschliessenden Holzbaubetrieb. Etwas abseits steht ein eingeschossiger Holzbau. Die südliche Zeile besteht aus drei Wohngebäuden. Der Ausbaugrad ist, mit Ausnahme der Parzelle mit dem etwas abseitsstehenden eingeschossigen Holzbau, gut. Durch die kompakte Bauweise bleibt wenig Platz für die Parkierung.

Das Gebiet ist gewachsen und ist geprägt von älteren Bauten. Rund die Hälfte der Bauten sind vor 1920 erbaut worden. Diese Gebäude verleihen dem Ort einen gewissen Charme. Die älteren Gebäude erscheinen ursprünglich, wirken jedoch trotzdem im Schuss gehalten.

Die Einwohnerdichte ist tief. Personen im Vorpensionsalter sind eher stärker vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die dörflich anmutende Bebauung wirkt sehr identitätsstiftend für das Quartier und für das gesamte Siedlungsgebiet im Sinne einer Orientierungshilfe im Ort. Es ist daher naheliegend, die Entwicklungschancen punktuell im «Ersetzen» und «Ergänzen» zu suchen. Entwicklungspotenzial wird insbesondere bei der nordwestlichsten Parzelle gesehen aufgrund der starken Unternutzung – grosse Freiflächen, eingeschossige Baute. Es handelt sich um eine, über das Ganze gesehen, kleinere Liegenschaft, die ein wesentliches Entwicklungspotenzial aufweist.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	Stossrichtung	Priorität
- Nutzungsstudien (grosse Freiflächen) - bessere Parkierungslösung zusammen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten prüfen	V/E	III

Gebiet Nr. 23 | Brauerei Burt

Analyse

Das Gebiet liegt rund 400 m nördlich des Zentrums (Altstadt) zwischen der Loretostrasse und dem bewaldeten, steilen Turiner. Die Gebäude sind trotz einem gewissen Abstand zur Strasse präsent im Strassenraum.

Das Gebiet ist heute mehrheitlich der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die Gebäude sind in einer Zeile parallel ans Thurufer gestellt. Zwischen Strasse und Gebäudezeile ist ein befestigter Vorplatz aufgespannt. Die Gebäudezeile wird dominiert vom stattlichen Brauereigebäude Burt, welches heute noch als Getränkehandel genutzt wird. Viele Räume stehen jedoch leer. Das Gebäude ist daher stark unternutzt. Südlich schliesst das Restaurant Bodega Noi an. Weiter südlich an den lauschigen Aussenbereich des Restaurants grenzen eben erst erstellte Wohngebäude an. Der Ausbaugrad ist grundsätzlich gut, es sind kaum Ausnützungsreserven vorhanden.

Das Gebäude wird geprägt von dem Gebäudeensemble Restaurant und Brauereigebäude. Das Hauptgebäude des Restaurants ist vor 1920 erbaut worden. Das Brauereigebäude wurde in verschiedenen Etappen bis in die 70-er Jahre erstellt. Das Restaurant wurde zwischenzeitlich erneuert und erweitert. Das Brauereigebäude wirkt ursprünglich. Die Einwohnerdichte ist entsprechend der Nutzung tief.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Das Gebiet wird baulich stark von der früheren Brauereinutzung geprägt. Das Gebiet wird mit dem grosszügigen Vorplatz als Betriebsareal wahrgenommen. Für das Restaurant würde eine adäquate Vorplatzgestaltung die Adresse aufwerten. Bei der Brauerei stellt sich die Frage nach der langfristigen Nutzung. Hier wird vor allem das Potential für neue Nutzungen gesehen. Aufgrund der grossen Vorplatzfläche besteht eine grosse Nutzungsflexibilität. Es besteht die Chance, den Charme der früheren Brauerei mit der Weiterverwendung des Sudhauses zu erhalten und somit einen einzigartigen Quartiercharakter zu erzeugen. Zudem besteht die Möglichkeit, den gewünschten vorstädtischen Charakter zu stärken, indem der Strassenraum der Loretostrasse gefasst wird. Es wird eine wesentliche Ertragssteigerung – sei es durch eine höhere Bewohnsdichte oder Neubauten, die Personen mit einem höheren steuerbaren Einkommen anziehen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aufwertung Vorplatz Restaurant Bodega Noi – Entwicklungsperspektiven für Brauerei aufzeigen – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum) unter Berücksichtigung identitätsstiftender Bauten	U	I

Gebiet Nr. 24 | westl. Meienbergstrasse

Analyse

Das Gebiet liegt rund 400 m nördlich des Zentrums (Altstadt) bergseitig der Loretostrasse. Die Gebäude sind trotz einem gewissen Abstand zur Strasse präsent im Strassenraum.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen und durch Geschosswohnungsbauten genutzt. Der Ausbaugrad ist gut, das heisst, es sind kaum Reserven vorhanden.

Das Gebiet ist in den 70-er und 80-er Jahre entstanden. Die südlichen zwei Geschosswohnungsbauten sind viergeschossige Zeilenbauten, die mit ihrer Breitseite zur Loretostrasse gestellt sind. Die anschliessende Zeilenbaute ist parallel zur Strasse gestellt. Unmittelbar daneben sind weiter nördlich zwei Terrassenbauten in den Hang gestellt worden. Der Bebauung im Gebiet ist gegenüber der Loretostrasse prominent die Parkierung vorgestellt.

Zwischenzeitlich wurden einige Gebäude unterhalten. Grundsätzlich erscheinen die Gebäude jedoch noch ursprünglich. Die Einwohnerdichte ist im Vergleich zur Bebauung tief. Die Altersstruktur ist ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die tiefe Einwohnerdichte bei einer eher ausgeglichenen Altersstruktur kann darauf hindeuten, dass der angebotene Wohnungsstandard nicht mehr den Bedürfnissen entspricht. Die Bebauung erscheint hinsichtlich der Grundkonzeption (Terrassenbauten und Geschosswohnungsbauten) jedoch nach wie vor zeitgemäss. Es wird vermutet, dass Anpassungen der Wohnungsgrundrisse und allenfalls Erweiterungen (z. B. zusätzliches Wohngeschoss) eher schwierig möglich sind. Der offen gehaltene, mehrheitlich als Rasenfläche genutzte Aussenraum ermöglicht eine intensivere Nutzung durch die Bewohner. Der Aussenraum zur Strasse hin ist heute eher zurückhaltend gestaltet. Hier wird insbesondere die Chance gesehen den Aussenraum intensiver zu nutzen und entsprechend gestalterisch gegenüber der Strasse abzugrenzen, aber so, dass der Raum nach wie vor von der Strasse her wahrnehmbar bleibt. Der Charakter des Gebiets ist daher, im Hinblick auf ihre Wirkung, von öffentlichem Interesse.

In den nächsten Jahren wird sich wahrscheinlich, aufgrund des Alters der Gebäude, nach und nach die Frage nach grösseren werterhaltenden Investitionen stellen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Liegenschaftsanalyse – Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben – Stärkung des Aussenraums hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung	E/U	I

Gebiet Nr. 25 | westl. Meienbergstrasse

Analyse

Das Gebiet liegt rund 400 m nördlich des Zentrums (Altstadt) bergseitig der Loretostrasse in einer eher steilen jedoch nicht gut einsehbaren Hanglage.

Das Gebiet ist den zweigeschossigen Wohnzonen zugewiesen und durch freistehende Einfamilienhäuser genutzt. Die Gebäude orientieren sich an der Hanglage. Der Ausbaugrad ist tief, das heisst, es sind Ausnützungsreserven vorhanden.

Die Gebäude sind mehrheitlich zwischen 1920 und 1960 erbaut worden. Sie sind orthogonal zu einander und dem natürlichen Terrainverlauf entsprechend angeordnet. Das Quartier ist stark durchgrünt und besticht durch die sonnige Lage sowie die terrassierte Anordnung der Gebäude. Zwischenzeitlich wurden wenige Gebäude erneuert.

Die Einwohnerdichte ist tief. Personen ab dem Vorpensionsalter sind eher stärker vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die Einfamilienhäuser entsprechen nach wie vor den heutigen Wohnbedürfnissen. Einige Parzellen weisen Nutzungsreserven aus, was allenfalls für einen Ausbau von Wohnraum resp. Schaffung zusätzlicher Haushalte spricht. Aufgrund des Alters und des Zustandes der Gebäude, ist anzunehmen, dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren keine grösseren Erneuerungsmassnahmen nötig werden. Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um kleinere voneinander losgelöste Liegenschaften, welche Entwicklungspotenzial aufweisen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
	V/E	IV

Gebiet Nr. 26 | Hof (West)

Analyse

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des Zentrums (Altstadt) an der Loretostrasse. Das Gebiet ist mit seinen strassenanliegenden Gebäuden, hervorzuheben ist das geschützte historische Bauernwohnhaus, präsent im Strassenraum. Das Gebiet ist gerahmt von bebauten Parzellen und bildet zusammen mit der südlich angrenzenden und vis-à-vis liegenden Bebauung den Auftakt zum Zentrum mit dem anschliessenden «Vorstadt»-Bereich.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen und im dörflichen Stil bebaut. Der südlichste Teil, im Bereich der Zufahrt zur Blockfabrik, ist der Ortsbildschutzzone zugewiesen. Die Parzellen werden grundsätzlich gut ausgenutzt. Die nördlichste Parzelle weist für das Gebiet untypisch einen grosszügigen Umschwung auf.

Das Gebiet ist über die Jahre gewachsen. Die meisten Gebäude sind vor 1950 gebaut worden. Das Gebiet wirkt durch die heterogene Bebauung und Anordnung spannend. Die Gebäude sind mehrheitlich im Schuss gehalten.

Die Einwohnerdichte ist der Zone entsprechend. Personen ab dem Vorpensionsalter sind stark vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Mit den Eigentümern in den Gebieten Nr. 26 bis 28 wird zurzeit in einem partizipativen Prozess ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet und anschliessend planungsrechtlich gesichert.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	E/U	I

Gebiet Nr. 27 | Hof (Mitte)

Analyse

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich der Altstadt Lichtensteig, westlich von der Loretostrasse, zurückversetzt in Sohlenlage. Das Gebiet wird südlich mit der ehemaligen Blockfabrik abgeschlossen. Deren Bauten stehen an exponierter Lage auf einer nach Süden abfallenden Geländerrippe. Ansonsten ist das Gebiet von bebauten Parzellen umschlossen und wirkt eher introvertiert.

Das Gebiet ist heute der Industriezone zugewiesen und mit Bauten der ehemaligen Blockfabrik (südlich) und der ehemaligen Stickerei Leemann (nördlich) bebaut. Die Bauten der ehemaligen Stickerei Leemann stehen heute leer. Räumlichkeiten der Blockfabrik werden an Gewerbebetriebe vermietet. Die Erschliessung ist heute unzureichend.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Im Lichte der Grösse, der Erschliessung und der Nachfrage ist das Gebiet künftig für eine industrielle Nutzung nur noch bedingt geeignet. Es soll in Richtung Wohnen entwickelt werden, wofür es sich aufgrund der Zentrumsnähe gut eignet. Die Eigentümer streben dabei eine Lösung an, bei der das Grundstück optimal und der Lage entsprechend ausgenützt werden kann. Zusammen mit den Eigentümern der umliegenden Gebiete Nrn. 26 und 28 wird zurzeit in einem partizipativen Prozess ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet und anschliessend planungsrechtlich gesichert.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Umzonung in Abstimmung auf die Entwicklungsabsichten – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	U	I

Gebiet Nr. 28 | Hof (Ost)

Analyse

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des Zentrums (Altstadt) und östlich der ehemaligen Betriebsareale der Stickerei Leemann und der Blockfabrik. Das Gebiet liegt an Siedlungsrandlage und schliesst das Baugebiet Richtung Nordosten ab.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Bauzone zugewiesen und durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut. Der Ausbaugrad ist tief, das heisst, es

bestehen Ausnützungsreserven. Es ist eine Baulücke vorhanden, die jedoch im Waldabstand an steiler Hanglage liegt und daher schlecht bebaubar ist.

Die Gebäude sind mehrheitlich in den 50-er Jahren gebaut worden und orientieren sich an der Hanglage und der südwestlich liegenden Erschliessungsstrasse. Die Bausubstanz, von aussen betrachtet, scheint mehrheitlich die Ursprüngliche. Grössere Veränderungen scheinen mehrheitlich nicht vorgenommen worden.

Die Einwohnerdichte ist eher tief. Personen ab dem Vorpensionsalter sind stark vertreten.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Mit den Eigentümern in den Gebieten Nrn. 26 bis 28 wird zurzeit in einem partizipativen Prozess ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet und anschliessend planungsrechtlich gesichert. Es ist vorgesehen, die Bebaubarkeit der Parzellen zu verbessern. Es handelt sich, über das Ganze gesehen, um kleinere voneinander losgelöste Liegenschaften, welche Entwicklungspotenzial aufweisen.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten zugunsten von Erneuerungsmassnahmen (Sondernutzungsplanung)	V/U	III

Gebiet Nr. 29 | nördlich evang. Kirche

Analyse

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des Zentrums (Altstadt), neben der evangelischen Kirche, westlich der Loretostrasse. Dort wo die Gebäude nahe an der Strasse stehen, sind sie präsent im Strassenraum. Gebäude, welche weiter weg von der Strasse stehen, sind ihr gegenüber eingefriedet und wirken eher introvertiert.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Bauzone zugewiesen und mit freistehenden, stattlichen Einfamilienhäuser, Nebenbauten und mit grosszügigen Gartenanlagen genutzt. Der Ausbaugrad ist entsprechend tief, das heisst, die Ausnützungsreserven entsprechend gross.

Die Gebäude sind vor 1920 erbaut worden und wirken gut unterhalten. Die Gebäude sind auf die Strasse ausgerichtet. Die grosszügigen Gärten erstrecken sich nach Westen und entsprechen einer zweiten Bautiefe.

Die Einwohnerdichte ist eher tief. Bei den Bewohnern handelt es sich um Jugendliche und Personen ab dem Vorpensionsalter.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Das Potential für eine Entwicklung wird vor allem in den grosszügigen Gartenanlagen gesehen. Aufgrund der Lagequalität scheint dieser rückwärtige Ort nach wie vor geeignet für die Wohnnutzung. Dabei scheinen durchaus auch der Zone entsprechende dreigeschossige Bauten nach wie vor verträglich.

Es wird vermutet, dass in den nächsten Jahren keine grösseren Erneuerungsvorhaben oder Bewohnerwechsel anstehen. Die Entwicklungsreserven beschränken sich, über das Ganze gesehen, auf eine oder zwei kleinere Liegenschaften. Die heutige Ertragslage aus den Steuereinnahmen wird als gut eingeschätzt.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben respektive Bewohnerwechseln	E	IV

Gebiet Nr. 30 | Stadtau (Nord)

Analyse

Das Gebiet liegt westlich des Zentrums (Altstadt) und topografisch gesehen direkt unter der Stadt, etwas höher als die Thur. Dreiseitig umschlossen von bewaldeten Thurufer und der ansteigenden Geländekante im Osten, bildet das Quartier Stadtau (Gebiete Nrn. 30 und 31) eine eigene Siedlungskammer.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Bauzone zugeordnet und wird mehrheitlich durch parallel zum Wald gestellte und nach Süden ausgerichtete Geschosswohnungsbauten genutzt. Ganz östlich ist ein Doppeleinfamilienhaus vorhanden. Die Parzellen werden gut ausgenutzt.

Die Gebäude sind unterschiedlich alt. Die Mehrheit der Gebäude ist vor 1960 gebaut worden. Einige Gebäude haben bereits Veränderungen erfahren.

Die Einwohnerdichte sowie der Ausbaugrad ist gut.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Ein Entwicklungspotential wird ausschliesslich beim Doppeleinfamilienhaus gesehen. Vor den nächsten grösseren Erneuerungsvorhaben lohnt es sich, die

Frage nach anderen Wohnformen zu stellen, die in Neubauten mit einem höheren Ausbaugrad erstellt werden können und zu einer Wertsteigerung der Grundstücke führen würden.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben	E	IV

Gebiet Nr. 31 | Stadtau (Süd)

Analyse

Das Gebiet liegt westlich des Zentrums (Altstadt) und topografisch gesehen direkt unter der Stadt, etwas höher als die Thur. Dreiseitig umschlossen von bewaldeten Thurufer und der ansteigenden Geländekante im Osten, bildet das Quartier Stadtau (Gebiete Nrn. 30 und 31) eine eigene Siedlungskammer.

Das Gebiet ist heute mehrheitlich der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Der südliche Teil, im Bereich der Gärtnerei, ist heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Das Gebiet wird mehrheitlich durch freistehende (Doppel-)Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Parzellen werden gut ausgenutzt. Das Gebiet ist stark durchgrünt.

Das Gebiet ist zwischen den 20-er bis 60-er Jahren in einem orthogonalen Muster entstanden. Die Mehrheit der Wohnhäuser haben zwischenzeitlich Veränderungen erfahren.

Die Einwohnerdichte ist eher tief. Die Altersstruktur ist ausgewogen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Den Bestand betrachtend, welcher topographisch bedingt auch bei zwei Vollgeschossen zum Teil dreigeschossig aufragt, scheint eine Entwicklung hin zu einer dreigeschossigen Nutzung vertretbar. Vor den nächsten grösseren Erneuerungsvorhaben lohnt es sich, die Frage nach anderen Wohnformen zu stellen, die in Neubauten mit einem höheren Ausbaugrad erstellt werden können und zu einer Wertsteigerung der Grundstücke führen würden. Da die Parzellenstruktur sehr kleinteilig ist, stellt sich die Frage nach grösseren Erneuerungsvorhaben zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Es ist entsprechend nicht von einer gesamthaften Quartierserneuerung auszugehen. Vielmehr wird es sich um Einzelmassnahmen auf ausreichend grossen Parzellen oder auf z. B. zwei zusammen geschlossenen Grundstücken handeln. Problematisch ist, wenn dies unkoordiniert zu Lasten der Nachbarschaft sowie der Qualität hinsichtlich Freiraum

und Quartiercharakter passiert. Bei Liegenschaften, bei denen bald ein Wechsel oder eine grössere Investition ansteht, soll die Chancen genutzt werden, grössere Aufwertungen der Liegenschaft schmackhaft zu machen. Es handelt sich eher um kleinere nicht zusammenhängende Entwicklungsreserven. Die heutige Ertragslage aus den Steuereinnahmen wird als gut eingeschätzt.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Aktivierung der Entwicklungsreserven im Rahmen grösserer Erneuerungsvorhaben – partizipative Konzeptentwicklung (Bebauung, Erschliessung und Freiraum)	U	I

Gebiet Nr. 32 | Stadtbrugg

Analyse

Das Gebiet liegt westlich des Zentrums (Altstadt) und topografisch gesehen direkt unter der Stadt, unterhalb der Stadtbrücke an der Thur. Das Gebiet wird geprägt vom Industriegebäude-Ensemble, welches direkt an die Thur gebaut wurde. Teile davon sind geschützt. Dieses Gebäudeensemble ist präsent im Stadtbild.

Das Gebiet ist zur Thur hin der Industriezone und oberhalb der Erschliessung der Stadtau der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeschieden. Die Grundstücke sind der damaligen industriellen Nutzung entsprechend dicht bebaut und daher gut ausgenutzt. Die Eigentümerschaft der Industrieanlage an der Thur hat Interesse angemeldet, das Gebiet umzonen zu wollen und dann zu entwickeln.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Aktuell laufen Abklärungen zur Umzonung des Industrieareals. Es wird Potential von Wohn- und Arbeitsangebot in der bestehenden Bausubstanz mit einem urbanen Touch gesehen. Dadurch kann die Angebotspalette für Wohn- und Gewerbeflächen in Lichtensteig diversifiziert werden.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Nutzungsstudie	V	I

Gebiet Nr. 33 | Bürgistrasse bei Freibad

Analyse

Das Gebiet liegt an der Bürgistrasse / Wasserfluhstrasse unmittelbar östlich der Vorstadt. Vis-à-vis liegt das Schulareal und rückwärtig grenzt das Areal des öffentlichen Freibads an.

Das Gebiet ist heute der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Es ist vorwiegend bebaut mit Geschosswohnungsbauten. Nach Osten wird das Gebiet mit einem Wohnhaus abgeschlossen. Der Ausbaugrad ist über das gesamte Gebiet gesehen gut, das heisst, es bestehen kaum Ausnützungsreserven.

Die Geschosswohnungsbauten sind in den 60-er und 70-er Jahren gebaut worden. Das nördliche Wohnhaus ist aus den 20-er Jahren. Die Geschosswohnungsbauten stehen mit der Hauptwohnseite zur Strasse. Zwischen Strasse und Fassade wird der tiefe Freiraum für die Parkierung und als grüne Rasenfläche genutzt. Die Gebäude scheinen nach wie vor ursprünglich. Die Einwohnerdichte ist gut. Die Altersstruktur ist eher ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

In den nächsten Jahren wird sich, aufgrund des Alters der Gebäude, bei der Mehrheit der Gebäude die Frage nach grösseren werterhaltenden Investitionen stellen. Der Aussenraum zur Strasse hin ist heute eher zurückhaltend gestaltet. Hier wird insbesondere die Chance gesehen, den Aussenraum intensiver zu nutzen und entsprechend gestalterisch gegenüber der Strasse abzugrenzen, aber so, dass der Raum nach wie vor von der Strasse her wahrnehmbar bleibt.

Es handelt sich um eine, über das Ganze gesehen, kleinere Liegenschaft.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Liegenschaftsanalyse – Stärkung des Aussenraums hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung	V	III

Gebiet Nr. 34 | Bruch

Analyse

Das Gebiet liegt an der Bürgistrasse / Wasserfluhstrasse unmittelbar östlich der Vorstadt. Das Gebiet grenzt westlich an das zum Lederbach abfallende Areal der Badi und nördlich an das etwas höher gelegene Einfamilienhausquartier. Topografisch ist das Gebiet eine eigene Geländekammer.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen und ist mit einem grossflächigen, eher gedrungenen Gewerbebau und einem Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus stammt aus den 50-er Jahren. Der gewerblich genutzte Bau scheint jünger. Dieser liegt nahe am Wald. Die gewerblichen Räumlichkeiten wurden bis vor kurzem von einem Gebrauchtgüterhändler genutzt und sind nun wieder ungenutzt. Das Grundstück wurde verkauft.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Das Gebiet scheint aufgrund seiner Lage, Erschliessung und topografischen Verhältnisse sowohl für gewerbliche Nutzungen wie auch für Wohnnutzungen geeignet. Auf dem Grundstück ist grundsätzlich eine intensivere Nutzung denkbar. Die Nutzbarkeit wird durch die einzuhaltenden ordentlichen Waldabstände beschränkt. Es ist sinnvoll die Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der leerstehenden Gewerbebauten und des Besitzerwechsels zeitnah zu prüfen. Die Entwicklungsflächen liegen an einer exponierten Lage im Strassenverkehr. Mit einem baulichen Akzent kann ein weiteres Ortsbauliches Identifikationsmerkmal geschaffen werden.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Liegenschaftsanalyse – Bauen im Waldabstand zusammen mit einer guten Bebauungslösungen prüfen	U	I

Gebiet Nr. 36 | Weierbodenstrasse (Buntwisen Mitte)

Analyse

Das Gebiet liegt rund 500 m östlich des Zentrums (Altstadt) in Richtung Wasserfluh im Kurveninnenbereich der Wasserfluhstrasse.

Das Gebiet ist heute der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Der südliche Teil ist mit Doppel Einfamilienhäusern, welche auf sparsamen Parzellen stehen, genutzt. Die Wohngebäude nördlich weisen grosszügigere Gärten auf. Eine zentrale Parzelle ist noch ungenutzt respektive ist heute stark begrünt.

Die Wohnhäuser sind mehrheitlich in den 50-er Jahren gebaut worden. Die Gebäude scheinen trotz ihres ursprünglichen Erscheinungsbilds gut erhalten. Die Einwohnerdichte ist tief. Die Altersstruktur ist grundsätzlich ausgeglichen.

Einschätzung in Bezug zu den Beurteilungskriterien

Die lockere Bebauungsstruktur entspricht der peripheren Siedlungsrandlage. Auch der Umgang mit dem Terrain scheint durch die kleinräumigen Terrassierungen gelungen. Es ist daher naheliegend, die Entwicklungschancen auf der Basis der bestehenden Bebauungsstruktur zu suchen. Die Entwicklungsreserven sind eher klein und losgelöst voneinander.

Innenentwicklungspotenzial

Hinweise	mögl. Strategien	Priorität
– Liegenschaftsanalyse	E	III

5.6 Fazit

Die erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung stellt eine grosse Herausforderung dar. Der vorliegende Bericht stellt mit der Ortsanalyse eine fundierte Auseinandersetzung mit den räumlichen Gegebenheiten im Siedlungsgebiet der Gemeinde Lichtensteig zur Verfügung. Aus dieser wurden strategische Aussagen zur Entwicklung des Siedlungsgebiets abgeleitet. Damit und mit den weiteren strategischen Grundlagen zur Gemeindeentwicklung ist eine gute Basis für die Umsetzung der Innenentwicklung in Lichtensteig vorhanden.

Die Erkenntnisse zu den verschiedenen Quartieren sind nun räumlich zu konkretisieren. Zu diesem Zweck kann zum Beispiel ein räumliches Leitbild oder ein Raumkonzept für die Gemeinde erarbeitet werden. Auf diesen räumlich konkreten und auch das Nicht-Siedlungsgebiet umfassenden konzeptuellen Aussage basiert der anschliessend zu erarbeitende kommunale Richtplan. Dieses räumliche Leitinstrument der Gemeinde bildet die Vorstufe zur Erarbeitung und Erlass des grundeigentümergebundenen Zonenplans.

Anhang

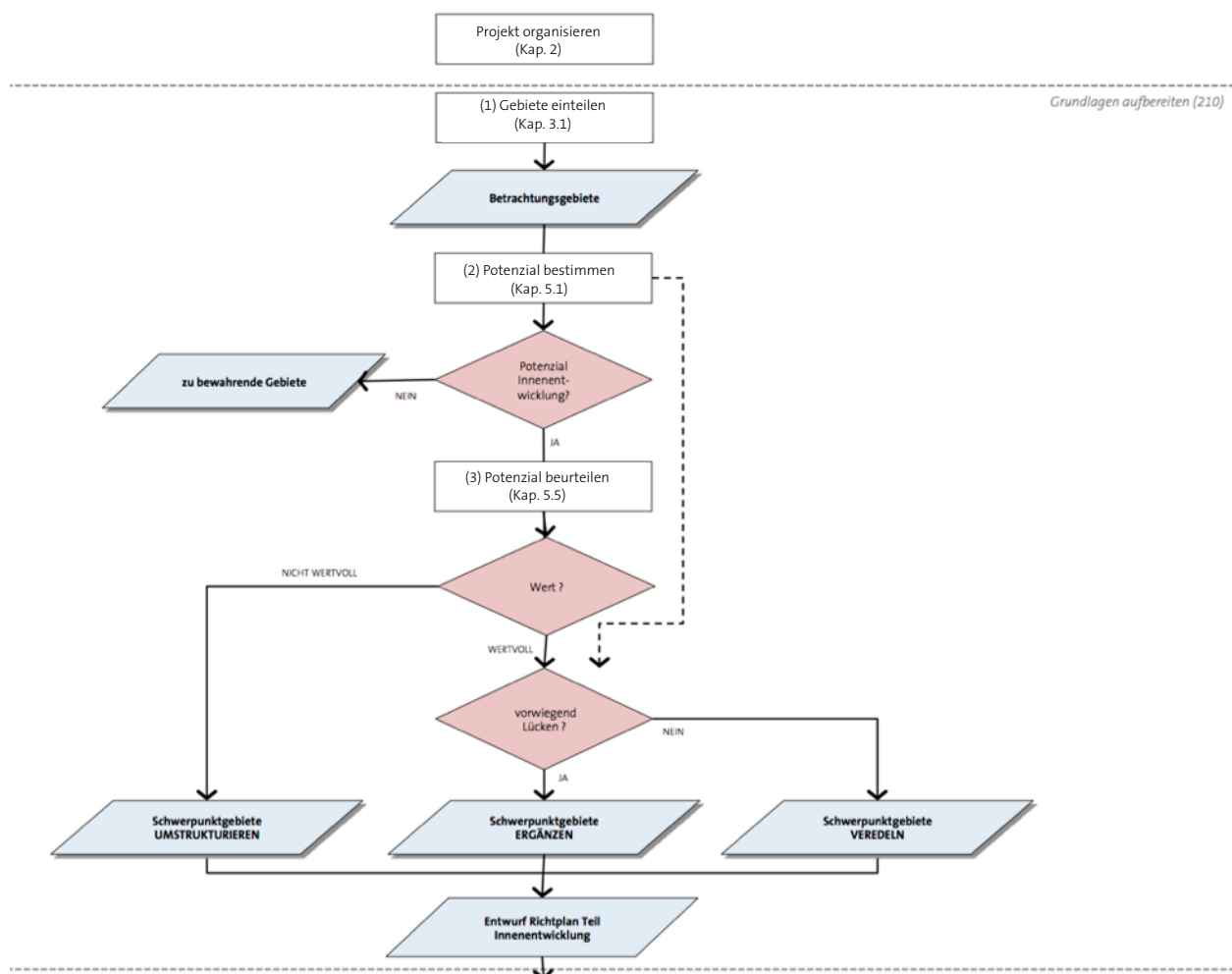
-
- | | |
|----|--|
| A1 | Planungsablauf |
| A2 | Arbeitsgrundlagen Gebietseinteilung |
| A3 | Ortsspezifische Gedanken aus Bewohnerumfrage |
| A4 | Diskussionsrunden «Chance Innenentwicklung» |
| A5 | Tabelle Bestimmung Potenzialgebiete |

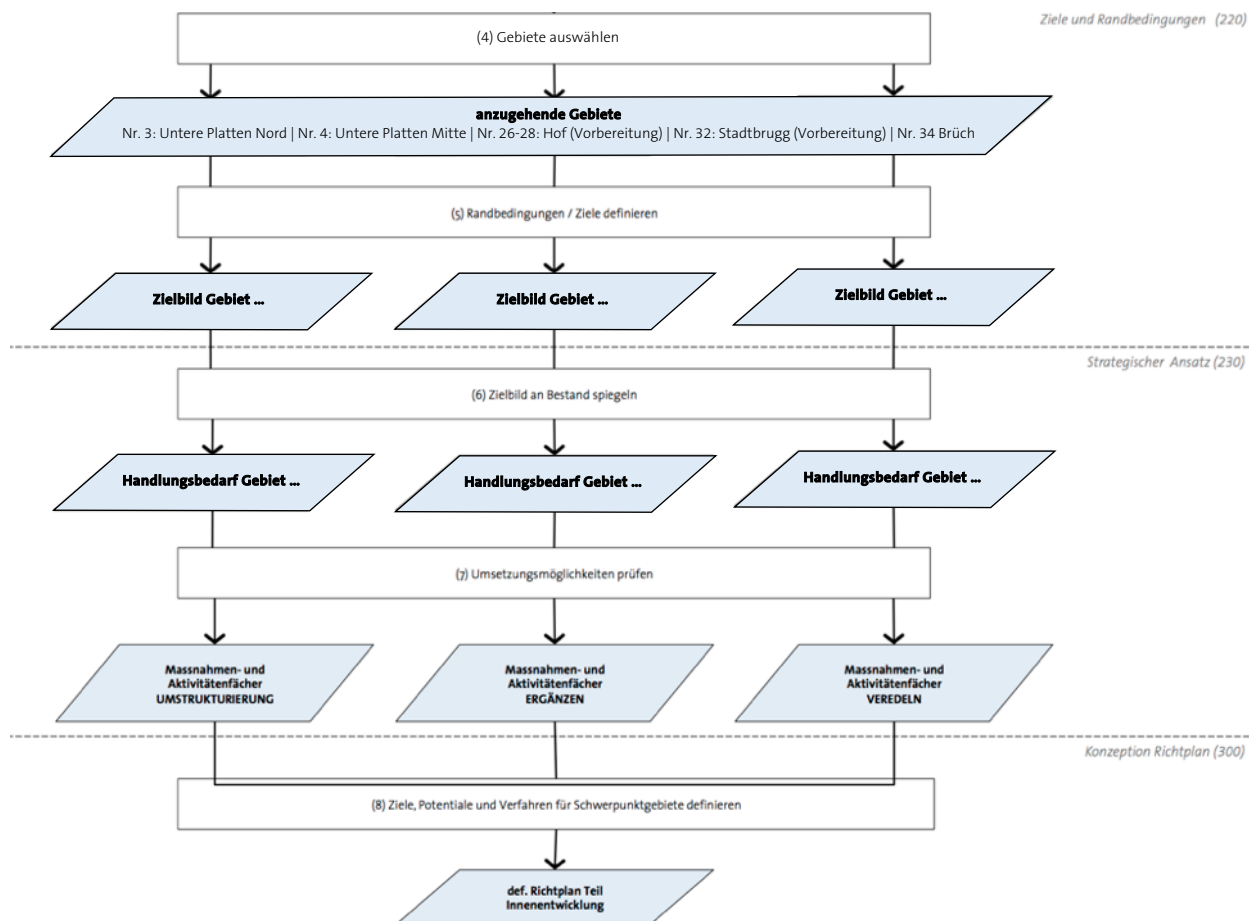
A1 Planungsablauf

Gemeinde Lichtensteig

Richtplanung 2021

Dokumentation Vorarbeiten Innenentwicklung





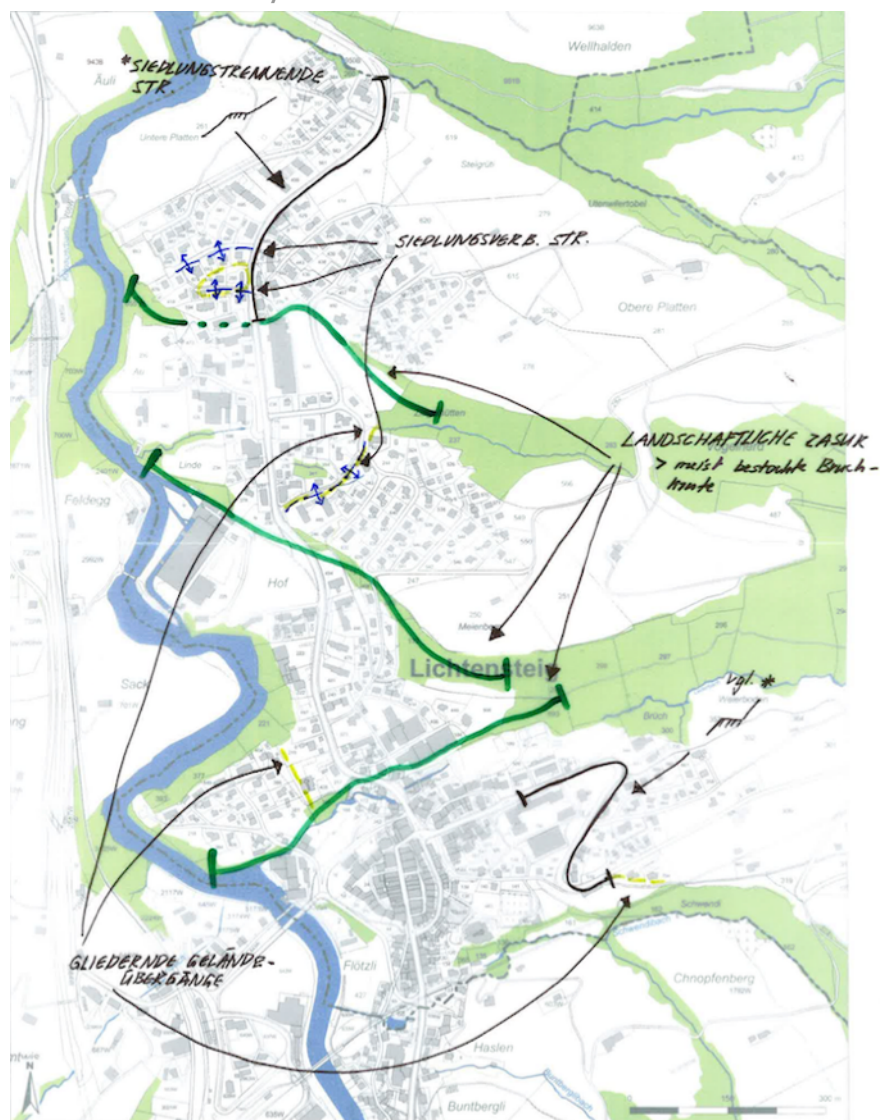
A2 Arbeitsgrundlagen Gebietseinteilung

Grobe Gebietseinteilung

wichtige Strukturelemente



wesentliche trennende / verbindende Strukturelemente

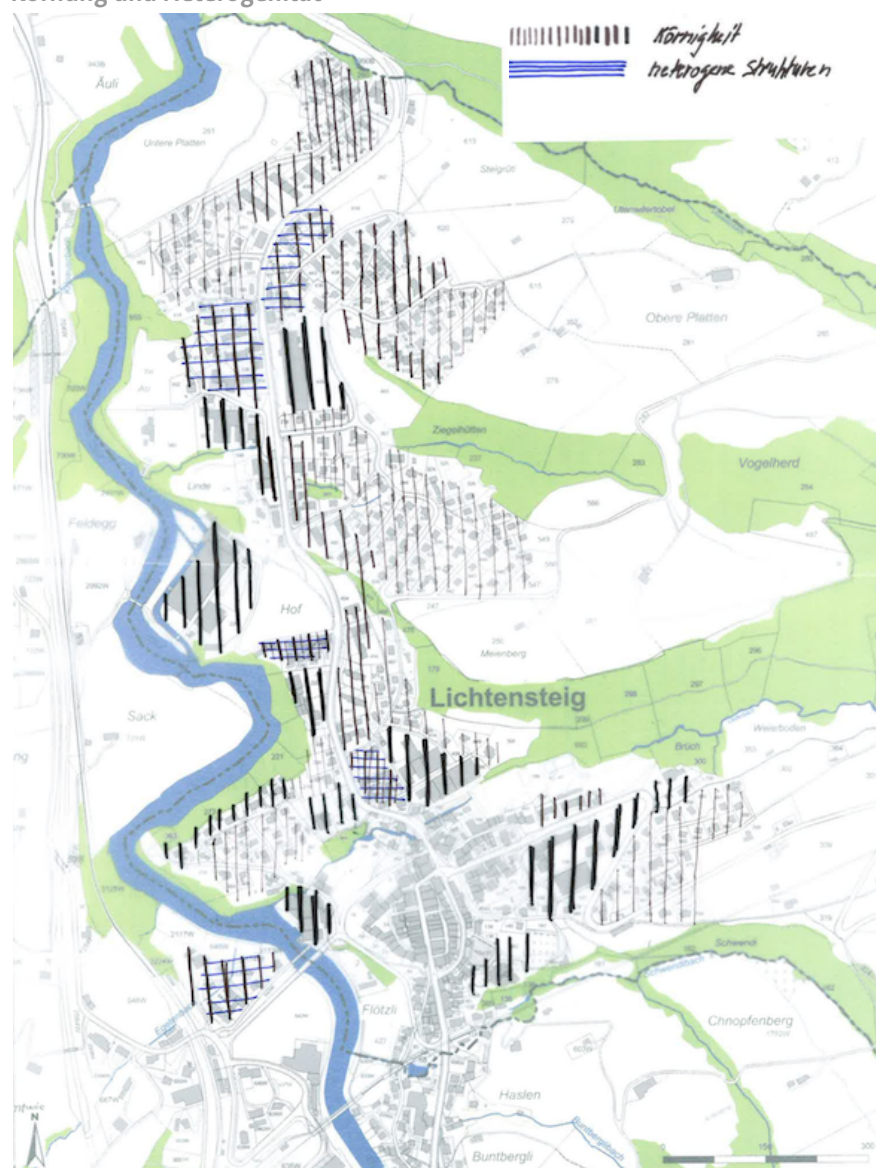


Grobeinteilung



Feine Gebietseinteilung

Körnung und Heterogenität



topographische Kammerung



A3 Ortsspezifische Gedanken aus Bewohnerumfrage

Pilotprojekt Innenentwicklung, Lichtensteig (496.012)

ortsspezifische Gedanken aus Bewohnerumfrage

Zuweisung	Gedanken / Kommentare
1	– Eine direkte Zufahrt zu allen Häusern an der Unterplattenstrasse (zB Hausnummer 18) ist wünschenswert.
5	– wenn Grill und Badesaison an der Thur ist, ist unser Quartier von Autos, Mofas belagert. Leider wird auch zu schnell gefahren. – Parkplatzproblem an der Unterplattenstrasse während der Badesaison.
6	– Wohnsituation: Im Alter würde ich mich evtl. betreutes Wohnen in Frage kommen.
7	– Im Sommer viel Verkehr durch die Besucher der Aeulischlucht (Manchmal auch Raser). Spielplatz fehlt im Quartier. – Verkehrssituation bei der Aeulischlucht bei schönem Wetter problematisch. Spielplatz für Quartierkinder fehlt.
9	– Wohnsituation: Bleiben solange wie möglich im eignen Haus.
13	– Wir sind an einer Durchfahrtsstrasse mit viel Verkehr. Es wird viel mehr als 50 Km/h gefahren.
35	– Keine Spiel- und Begegnungsplätze Viele parkieren auf der Strasse obwohl Hofplätze vorhanden sind. – Die Einfamilienhäuser hier sind neu und es besteht kein Bedarf zur Veredlung oder Umstrukturierung hier.
Altstadt	– 30 Km/h würde meiner Meinung nach reichen im Städtchen– zu viele Raser.
Schule	– Parkplätze fehlen; Badezeit, Vereine für Turnen + Schulkinder Abholdienst – Parkplätze fehlen zum Kinder von der Schule abzuholen
Allgemeine Aussagen	– Günstige Wohnungen sind rar. Darum Umzug in andere Gemeinde fast zwingend – Die Mieten in Lichtensteig sind extrem gestiegen. – Fusion mit Wattwil prüfen – Zusammenschluss mit anderen Gemeinden prüfen – Fusion mit Wattwil und evtl. Ebnat-Kappel – Schade das Poststelle schliesst. Lieber Postautokurs nach Krinau annullieren, da es meistens leer ist.

A4 Diskussionsrunden «Chance Innenentwicklung»

Wie zeigt sich die erfolgreiche Innenentwicklung im Alltag von Lichtensteig?

Verkehr	- Genügend Parkplätze - Verkehr geregelt und beruhigt
Wohnen/Räume	- Freie Räume werden genutzt (z.B. Beaux) - Wohnungen für ältere Leute vorhanden - Altersdurchmisches Wohnen - „altersgerecht“ barrierefrei - Gute Durchmischung demographisch - Renovierte Häuser (alte Häuser belebt)
Zusammenleben	- Nachbarschaft funktioniert - Wiederbelebtes Städtli - Verantwortung „gebraucht sein“, alle können einen Beitrag leisten (Garten, Begegnung, ...) - Plätze für Jung und Alt - Im Alltag Präsenz auf Strassen - Begegnungszonen (leben) - Nutzung der Aussenräume - Gassenclubs
Arbeiten	- Mischung Arbeitsplätze/Wohnen stimmt - Infrastruktur - Einkaufen und Museen
Diverses	- Mitwirkung und Einbezug der Bevölkerung - Nachhaltigkeit (ökologisch/sozial) - Bildungswesen intakt

Woran könnte die Innenentwicklung scheitern? / Wie könnte man dem erfolgreich begegnen?

Eigentümer / Anwohner	- Widerstand gegen die Entwicklung - keine Kompromisse - Zielkonflikte - Viel Beratung und Unterstützung notwendig - Eigenverbrauch - Verlust Identität und des „Liebgewonnenen“ und Kulturgüter - Vorhandene Ängste was zu unternehmen, auch finanziell - Kein Interesse - Jeder denkt nur für sich - Reden und Argumente aufzeigen
-----------------------	--

	- Nutzungenaufzeigen (auch Eigennutzungen) - Ideen einbringen - Offen sein der Behörde für „unkonventionelles“ Denken - Risikobereitschaft, Experimentierzonen - Sich mit Lichtensteig identifizieren, Stolz sein, nach aussen tragen - Örtliches Gewerbe unterstützen (Aufträge an einheimische Betriebe)
Wohnen / Räume	- Konflikte zwischen den Bedürfnissen der Altersklassen - Bestehende Immobilien werde nicht saniert - Visionen aufzeigen
Zusammenarbeit	- In der Gemeinschaft etwas zusammen entwickeln - Sich engagieren - Toleranz und Akzeptanz der Bedürfnisse von Andern - Nachbarhilfe - mehr zusammenstehen - Wieder vermehrt Freilichtspiel holen
Arbeiten	- Keine Arbeitsplätze in der Umgebung
Behörden	- Reden und Argumente aufzeigen - Ressourcen - Plattformen - Aufzeigen, was andernorts funktioniert, Lehren ziehen, abschauen und erfahren - Finanzierungshilfen
Finanzen	- Hohe Finanzen für Umstrukturierungen - Zu teuer „wird“ hier zu leben (Steuern, Mieten) - Kosten / Nutzen

Was kann der Beitrag der Bewohner an die Innenentwicklung sein?

Eigentümer / Anwohner	- Offenheit und Veränderungsbereitschaft - Bereitschaft zur Mitarbeit - Bereit sein etwas mehr fürs Ambiente zu zahlen
Wohnen / Räume	- Verschiedene Nutzungen (z.B. alternative Wohnform) - Angebot ergänzen - Im Städtli investieren und konsumieren „aus der Region, für die Region“
Behörden	- Leute informieren und sensibilisieren - Einbeziehen von Fachleuten
Diverses	- Blick auf Gemeinwohl, Toleranz - Angebote auch nutzen

A5 Tabelle Bestimmung Potenzialgebiet

Gemeinde Lichtensteig, Pilotprojekt Innenentwicklung (496.012)

Beurteilung der Betrachtungsgebiete

Seite 1 von 2

Hinweise	Nr.	Kriterien Dichte / Reserven	Gebäudesubstanz	Bevölkerungsstruktur	Potenzial Gesamtbeurteilung
		– Dichtemass – Unternutzung – Einwohnerdichte – Baulücken	– neue / alte Bausubstanz – renovierte Bausubstanz	– Altersstruktur – Ortsansässigkeit	
	1	–	–	–	–
	2	+	–	+	–
	3	+	+	+	+
	4	+	+/-	+	+
	5	+/-	–	–	–
	6	+	+	–	+
	7	–	+	–	+
	8	+	+	+	+
	9	–	–	–	–
	10	+/-	+/-	+	+
	11	+/-	+/-	+/-	+
	12	+/-	–	*	–
	13	+/-	+	–	+
	14	+	*	*	+
	15	–	+	–	+
	16	+/-	–	+/-	+
	17	–	–	*	–
	18	–	–	+	–
	19	–	–	+	–
	20	–	–	+	–
	21	*	*	*	–
	22	+/-	+	+	+
	23	+/-	+	*	+

Gemeinde Lichtensteig, Pilotprojekt Innenentwicklung (496.012)

Beurteilung der Betrachtungsgebiete

Seite 2 von 2

Nr.	Kriterien Dichte / Reserven	Gebäudesubstanz	Bevölkerungsstruktur	Potenzial
24	+/-	+	—	+
25	—	+/-	+	+
26	0.0	0.0	0.0	+
27	0.0	0.0	0.0	+
28	0.0	0.0	0.0	+
29	+	—	0	+
30	0.0.0	0.0.0	0.0.0	+
31	0.0.0	0.0.0	0.0.0	+
32	0.0.0	0.0.0	0.0.0	+
33	—	—	+/-	+
34	—	+	0	+
35	+	—	—	—
36	+	+	—	+
37	0	—	0	—

* nicht beurteilbar, resp. nicht relevant
** Entwicklung wird bereits vorangetrieben
*** Entwicklungspotenzial vorab bereits festgestellt

Beilage

Gemeinde Lichtensteig

Richtplanung 2021

Dokumentation Vorarbeiten Innenentwicklung

-
- B1 Pilotprojekt Innenentwicklung – Resultate zur Umfrage
Innenentwicklung,
Strittmatter Partner AG, 23. Mai 2016
 - B2 Pilotprojekt Innenentwicklung – Ortsbaulicher
Strukturplan
Strittmatter Partner AG, 25. November 2016
 - B3 Pilotprojekt Innenentwicklung – Potentialbeurteilung
Strittmatter Partner AG, 31. Oktober 2016

Gemeinde Lichtensteig

Richtplanung 2021

Dokumentation Vorarbeiten Innenentwicklung

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FH in Raumplanung

496.020:300:330:04:

Dokumenatation-Vorarbeiten_210309.docx