

*Lichtensteig...*



*Städtli mit Charme.*

## Stadtentwicklung Lichtensteig



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Ausgangslage.....	3
2. Analysephase .....	4
2.1. Stadtanalyse.....	5
3. Massnahmen.....	7
3.1. Wohnstrategie.....	7
3.2. Hausanalyse .....	9
3.3. Gassenclub.....	10
3.4. Verkehr.....	10
3.5. Kommunikation.....	11
3.6. Planungsinstrumente .....	12
4. Fazit / Stand des Projektes.....	14
5. Organigramm.....	16

### Kontaktangaben:

#### Gemeinde Lichtensteig

Hauptgasse 12 | Postfach 161  
9620 Lichtensteig  
www.lichtensteig.ch | info@lichtensteig.sg.ch  
Tel. 058 228 23 99 | Fax 058 228 23 87

Roger Hochreutener | Projektleitung  
raumplanungsrechtliche Umsetzung

Mathias Müller | Kommunikation  
Leitung Gassenclubs

#### Netzwerk Altstadt

Schweizerische Vereinigung  
für Landesplanung VLP-ASPAN  
Sulgenrain 20| 3007 Bern  
www.netzwerk-altstadt.ch | info@netzwerk-altstadt.ch  
Tel. 034 423 30 30 | Fax 034 423 25 31

Urs Brülisauer | Information über die  
Instrumente des Netzwerkes Altstadt



### 1. Ausgangslage



Lichtensteig ist eine stolze Kleinstadt mit knapp 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Toggenburg. Die Szenerie der mittelalterlichen Altstadt auf dem Fels über der Thur ist grandios, die Stadtkulisse im Inneren stimmig und reichhaltig. Gegenüber der Stellung in den früheren Jahrhunderten als Markt-, Verwaltungs- und Gerichtszentrum des Toggenburgs muss sich Lichtensteig heute in Bescheidenheit üben. Der in den letzten Jahren weit fortge-

schrittene Strukturwandel stellt heute sehr deutliche Fragen. Beeinflusst wurde dieser Strukturwandel vor allem durch die erhöhte Mobilität und das veränderte Einkaufsverhalten. Heute wird der Grossteil der Einkäufe in den Shoppingcentern verrichtet. Der Detailhandel hat sich fast vollständig aus der Altstadt von Lichtensteig zurückgezogen und die Läden werden heute oft nur noch als Ausstellungsraum genutzt. Einzig einige Spezialitätenläden und Fachgeschäfte können sich noch behaupten und diejenigen, die nicht auf die Einnahmen aus dem direkten Verkauf angewiesen sind und zusätzliche Beratungen und Dienstleistungen anbieten.

Die regionsbedingt niedrigen Mieterträge erschweren den Entscheid, in eine Altstadtliegenschaft in Lichtensteig zu investieren. Ist das Haus aus einer früheren Finanzierung noch durch Hypotheken belastet, ist die Ausgangslage für die Eigentümer noch schwieriger. Eine weitere Einschränkung stellt die schützenswerte Altstadtkulisse dar, die nur bedingt neue Aussenflächen in Form von Dachterrassen und Balkonen zulässt und auch der heute vielfach gewünschte Parkplatz direkt vor der Liegenschaft kann nur selten geboten werden. Für viele Häuser scheint damit das Schicksal der nächsten paar Jahre besiegelt: Sie warten auf einen Liebhaber, der sie ohne allzu ernsten Kostenmassstab aufrüstet oder bleiben vorerst dem billigen Preissegment zugetan.

Das in der Altstadt recht verbreitete Angebot von billigem Wohnraum birgt Gefahren. Zwar sind es oft junge Leute, die in diese Wohnungen ziehen, doch ist ihre Identifikation mit dem Ort meist gering und die Mietdauer kurz. Dies kann mittelfristig dazu führen, dass in der Altstadt teilweise der Zusammenhalt fehlt, der auf diesem engen Raum nötig ist, um eine verantwortungsvolle Koexistenz zu bilden. Noch heikler wird es, wenn die billigen Wohnungen zum Hort von Randständigen werden, die in der Summe einem Haus oder einer ganzen Gasse ihren Stempel aufdrücken können und so eine Investition an der Liegenschaft oder in der Nachbarschaft weiter erschweren.



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

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- schlechte Ertragslage durch ausziehende Geschäfte</li><li>- schwache Mietpreise in der ganzen Region</li><li>- aufgelaufener Unterhalt in vielen Liegenschaften</li><li>- problematischer Mietermix in den schlechten Lagen</li><li>- wenig attraktive Wohnlage durch Strassenlärm</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- altstadt-typische Nachteile durch enge Grundrisse und teils schwache Besonnung</li><li>- ländliches Umfeld mit geringem Interesse an urbanen Wohnformen</li><li>- wirtschaftlich schwache Region mit Strukturproblemen</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

In der Summe muss daher folgendes festgehalten werden:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Lichtensteig läuft Gefahr, auch bei der Wohnnutzung einen Abstieg hinnehmen zu müssen.</li><li>- Würde dies eintreffen, stünde die Stadt vor essentiellen Problemen punkto Werterhaltung der Liegenschaften und Image der ganzen Ortschaft.</li><li>- Die meisten Erdgeschosse sind heute nicht mehr werthaltig zu vermieten. Der Mietpreiserfall ist weit fortgeschritten. Ersatznutzungen für Läden lassen sich trotz tiefer Preise kaum finden.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Ertrag für die Häuser muss daher schergewichtig aus den Obergeschossen, also aus der Wohnnutzung, kommen.</li><li>- Die Altstadt von Lichtensteig ist aber nur bedingt ein attraktiver Wohnort. Der romantischen Kulisse steht ein deutlich verblichener Glanz der Geschäftslagen und eine Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse gegenüber. Es sind die wenigen Randlagen, allen voran am Goldenen Boden, die eine hohe Wohnqualität bieten können.</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. Analysephase

Die Gemeinde Lichtensteig hat im Mai 2006 anlässlich einer Informationsveranstaltung die Bürgerschaft informiert, dass im Rahmen des Projektes „Schritte zur Weiterentwicklung von Lichtensteig“ verschiedene Themen aktiv angegangen werden. Themenbereiche waren: Sanierung und Aufwertung von Altstadtgebäuden, Aktivierung des Wohnungsmarktes, Ambiente in den Gassen, Nutzung Markthalle und Verkehr, insbesondere auch öffentlicher Verkehr.

Um die Themen angehen zu können wurde unter anderem eine Zusammenarbeit mit dem „Netzwerk Altstadt“ angegangen. Das „Netzwerk Altstadt“ ist ein

*Lichtensteig...*



*Städtli mit Charme.*



Kompetenzzentrum für Altstadtfragen und eine Plattform für den Austausch von Erfahrungen, Werkzeugen und Praxisbeispielen. Es entstand aus einem Forschungsprojekt des Bundesamtes für Wohnungswesen und berät heute Städte und Gemeinde bei ihrer Arbeit betreffend der Problematik des Strukturwandels.

Folgende Werkzeuge wurden im Gemeindeentwicklungsprozess eingesetzt:



## 2.1. Stadtanalyse

Die Stadtanalyse zeigt auf kompakte und ungeschminkte Weise, wo das Städtli Lichtensteig steht, welche Szenarien möglich sind und was unternommen werden sollte. Das Werkzeug ist als Aussensicht gedacht und wurde von Vertretern des Netzwerkes Altstadt erstellt. Das Resultat zeigt mögliche Handlungsansätze für die Ebenen Politik, Verwaltung und Private.

Aufgezeigt wurde neben der Problematik des Strukturwandels vor allem auch das Spannungsfeld im Ortskern. Der Ortskern, als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes, sieht sich wesentlich in stärkerem Interessenkonflikt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:



Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Veranstaltungen zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungserbringer sind willkommene Mieter aber nicht prägend im Spannungsfeld Altstadt.

Bei der Gewerbenutzung soll auf eine Konzentration der Kräfte in mehrfacher Hinsicht hingearbeitet werden:

- Eine räumliche Konzentration der Geschäfte innerhalb der Altstadt würde

den Einkaufenden ein Gefühl von Dichte und Auswahl vermitteln. Auch wenn Einkaufszentren unter dem Strich gleich lange oder längere Wege einfordern, suggeriert ihre Dichte doch das Gegenteil.

- Eine weitere Konzentration sollte in der Gesinnung liegen. Die Detaillisten Lichtensteigs sollten sich zusammenschließen, um gemeinsam füreinander einzustehen. Das mag im Widerspruch zur lange gehegten Tradition des harten Wettbewerbes liegen, im Moment ist es das Gebot der Stunde. Denn was die Kunden gar nicht mögen, ist eine Art Griesgrämigkeit.
- Die dritte Dimension der Konzentration sollte in der Vermarktung nach außen liegen. Lichtensteig wird als Kultur- und Einkaufsstandort wahrgenommen und auch aufgesucht. Märkte, Aktionen, Bekanntmachungen und Veranstaltungen sind dann wirkungsvoll, wenn sie nicht nur für einen Detaillisten sondern für eine ganze Auswahl an Angeboten stehen.

Der öffentliche Raum in der Altstadt Lichtensteigs ist geprägt durch die mittelalterliche Stadtstruktur mit ihren Gassen. Im Gegensatz zur ursprünglichen Nutzung werden die Gassen heute teilweise "missbraucht" durch den Verkehr, was kein stimmiges Nebeneinander ergeben kann. Eine Harmonie von Stadt und Durchfahrt ist unmöglich. Im Gegenteil: Die Stadt war Inbegriff der Geschlossenheit und des Ankommens, nicht des Hindurchfahrens. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, wie lange man Stadtkörper wie Lichtensteig für die Durchfahrt motorisierten Verkehrs und Schwerverkehrs noch nutzen möchte. In den verkehrsfreien oder verkehrsarmen Gassen herrscht eine gewisse Leere aufgrund geringer Aktivitäten. Hier war früher bedeutend mehr los. Da nur noch wenige Familien in der Altstadt wohnen, sind auch selten Kinder zu hören oder zu sehen. Die zentrale Aufgabe im Umgang mit dem Aussenraum ist seine sanfte Belebung.



Es wird eine gewisse Balance zwischen Musealität und Alltäglichkeit brauchen:

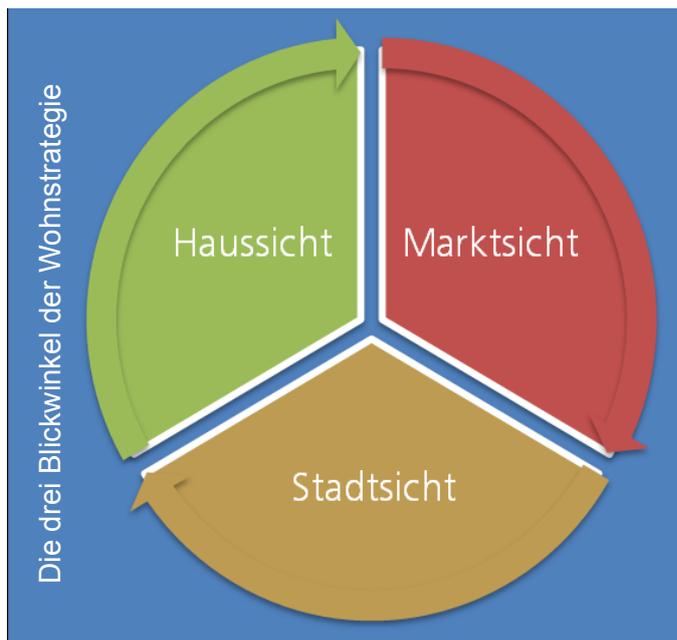
- Belebung der Gassen durch das Wohnen
- Nutzen der Gassenräume durch Gastronomie im Sommer
- Nutzen der Plätze und Gassen durch kulturelle Aktivitäten
- Koexistenz mit dem motorisierten Verkehr

## 3. Massnahmen

### 3.1. Wohnstrategie

Die Wohnstrategie bietet eine Planungs- und Interventionsgrundlage für die Wohnentwicklung in der Innenstadt. Ziel ist eine Aufwertung und Stabilisierung des Wohnens, als Basis der Ökonomie der Liegenschaften, und damit ein Sichern der Bausubstanz. Es hat sich gezeigt, dass der Entwicklung des Gewerbes in kleineren und mittelgrossen Städten enge Grenzen gesetzt sind aufgrund des Einkaufsverhaltens. Deshalb soll in Zukunft vermehrt der Fokus auf die Wohnnutzung gesetzt werden in den passenden Gebieten.

Die Wohnstrategie stützt sich auf drei Blickwinkel:

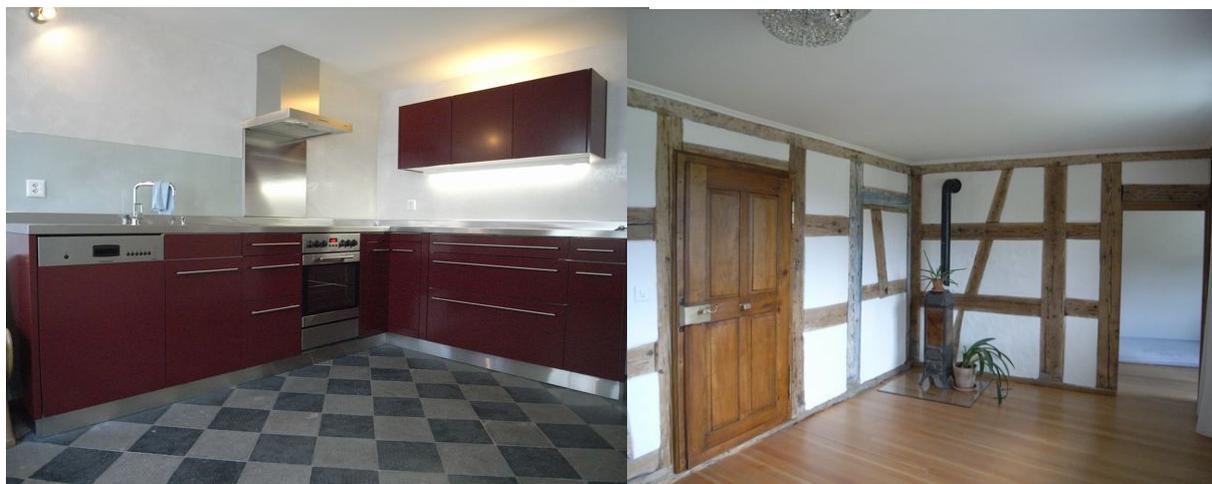


- **Marktsicht:** In welchem Umfeld müssen sich die Wohnangebote der Innenstadt behaupten? Welche Nachfrage ist vorhanden? Wie lässt sie sich befriedigen mit den vorhandenen Häusern? Wie lässt sie sich allenfalls beeinflussen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu steigern?

- **Stadtsicht:** Welche Gesamtsituation bietet sich in der Stadt? Wie weit ist der Strukturwandel fortgeschritten? Welche Bedeutung hat das Wohnen? Welche Stadtentwicklungsperspektiven zeigen sich? Was kann man für die Aufwertung des Wohnens unternehmen?

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

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



Vorbilder: Stilvoll renovierte Altstadtwohnung einer innovativen Lichtensteigerin

### Marktsicht

- Marketing verstärken
- Marke „Wohnstädtli Lichtensteig“ schaffen für einzigartiges Wohnen in historischen Gebäuden für Individualisten
- Qualitativ hochwertiges Angebot im Wohnungsmarkt schaffen
- Beratung für Umzugswillige
- Ausdehnung des Angebots an altersgerechten Wohnungen

### Stadtsicht

- Kommunikation über die anstehenden Problem und Lösungen pflegen, ohne zu polemisieren und die Betroffenen in die Prozesse einbinden
- Lärmthematik betreffend Strassenverkehr angehen (primär Nachtruhe)
- Zugänglichkeit durch Autoverkehr vorerst sicherstellen (allenfalls ohne Durchfahrtsmöglichkeit)
- Verkehrsflächen ruhiger, sicherer und einladender gestalten
- Bezüglich Entwicklungsstrategie ist für die ganze Altstadt oder einzelne Gassen ein Konsens anzustreben
- Seitens der öffentlichen Hand sind die Rahmenbedingungen für das Bauen und Renovieren in der Altstadt zu prüfen
- Gesamtkonzept Balkone & Dachterrassen
- Konzept „Grüne Gassen“ umsetzen (wohnliche Gassen)

### Haussicht

- mittels Haus-Analyse detailliert über das Potenzial und Zustand des Hauses Auskunft geben
- Aufgrund der Analyse Entwicklungstypen festlegen nach Lage, Haustyp (Grundrisse, Geschosshöhen, Aussenflächen), Historische Substanz

Lichtensteig...



Städtli mit Charme.



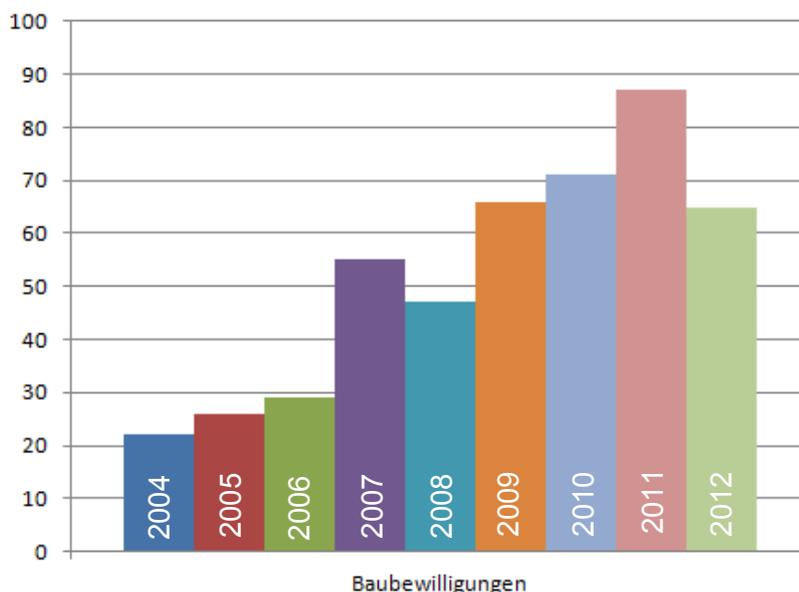
- Erhalt der historischen Substanz (Bewusstseinsarbeit, Haus-Geschichten)
- Nutzung der Erdgeschosse sicherstellen (Büros, Kunsthandwerk, Ausstellungsflächen, Galerien usw.)
- Para-Läden fördern
- Barriere freies Wohnen im Erdgeschoss

### 3.2. Hausanalyse

Die Haus-Analyse ist ein standardisiertes Analysewerkzeug, um Hauseigentümern neue Perspektiven für ihre Liegenschaften zu bieten. Im Zentrum stehen die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer neuen Nutzung und die Beratung vor Ort. Integriert im Bericht findet sich eine Grobanalyse des Bereichs Energie, welche anfänglich vom Amt für Umwelt und Energie (AFU) des Kantons St. Gallen erstellt wurde. Heute wird der regionale Anbieter „energietal toggenburg“ hinzugezogen.

Die Haus-Analyse soll durch lokale Spezialisten ausgeführt werden, die geschult wurden und einer zentralen Qualitätskontrolle unterliegen. Im konkreten Fall von Lichtensteig erfolgte vorerst eine Zusammenarbeit mit dem Kanton Appenzell Ausserrhoden. Inzwischen wurde Lichtensteig ein Vertragspartner vom Netzwerk Altstadt. Die Kosten wurden zu je einem Drittel von der Gemeinde, dem Kanton (mit Pauschalbetrag „Energie“ abgegolten) sowie dem Grundeigentümer finanziert. Nach Abschluss der Hausanalyse wird dem Grundeigentümer ein detaillierter Bericht abgegeben, welcher das vorhandene Potential der Liegenschaft aufzeigt.

Das Instrument konnte in Lichtensteig sehr erfolgreich angewendet. Es gab insbesondere in der Anfangsphase eine grosse Nachfrage von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Insbesondere durch diese Massnahme stieg die Umbautätigkeit in der Altstadt von Lichtensteig markant an.



### 3.3. Gassenclub

Jede Innenstadtentwicklung führt über die Eigentümer der Liegenschaften. Gleichzeitig scheitern viele Bemühungen an dieser heterogenen und oft schwer zu fassenden Zielgruppe. Der Gassenclub ist ein pragmatisches Instrument, wie man Eigentümer in den Prozess der Innenstadt-Attraktivierung einbeziehen und sie zu klaren Aussagen und Zugeständnissen bewegen kann.

Die Eigentümer haben sich mit einem neutralen Moderator aktiv mit der konkreten Weiterentwicklung auseinandergesetzt. Dabei geht es um die Nutzungsplanung, welche eine besondere Auswirkung hat auf die Situation wie auch das Thema Verkehr, Gewerbe und Nutzung des öffentlichen Raums. Die Gespräche unter den Eigentümern zeigten, dass Anliegen und Probleme weitgehend geteilt werden und man bereit ist, selber Schritte zu unternehmen, um den Wohnstandort Altstadt zu halten und aufzuwerten. Konkret wurden 10 Aussagen verabschiedet, welche von den Beteiligten zur überwiegenden Mehrheit getragen und auch unterschrieben wurden. Sie betreffen die Themen Nutzung, Verkehr, Aussenraum und Wohnen. Die Aussagen sollen als Basis für die Zusammenarbeit mit der Stadt aber auch untereinander dienen. Der Gemeinderat wurde mit konkreten Anliegen konfrontiert, zum Beispiel:

- „Der Aussenraum Hintergasse (und Goldener Boden) sollte wohnlicher werden durch Begrünung und Spielmöglichkeiten“
- „Eine Absprache mit an den anderen Hauseigentümern betreffend Nutzungseinschränkung (Sexgewerbe, Bar, Restaurant, Nachtlärm) würde ich unterschreiben.“



Gemeindeliegenschaft „ehem. Polizeigebäude“: Küche vor Umbau (links) und nach Umbau (rechts)

### 3.4. Verkehr

Der Bereich Verkehr wurde mit dem kantonalen Baudepartement angegangen betreffend Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich des Verkehrshauptknotens, Erhöhung der Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Das Volkswirtschaftsdepartement war involviert in die Themenbereiche der Postplatz-Gestaltung und Verbesse-

zung der Bushaltestellen, aber auch im Bereich der Verdichtung des Fahrplans des Busbetriebes und Zusatzkursen.

Das Gesamtverkehrskonzept wurde durch die Bürgerinnen und Bürger abgelehnt. Im Jahr 2013 kann aber immerhin der Hauptknoten Obertor im Städtli Lichtensteig neu gestaltet werden. Durch eine neue Verkehrsführung kann die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden und es entsteht eine neue Platzsituation. Umgesetzt werden konnten bereits die neue Arkaden- und Strassenbeleuchtung, was die Aufenthaltsqualität und das subjektive Sicherheitsgefühl erhöhte.

### 3.5. Kommunikation

Ein sehr wichtiges Element für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die Kommunikation. Es soll Bewegung ins Städtli Lichtensteig gebracht werden, Häuser sollen renoviert und Geschäfte aufgewertet werden. Dem entgegen stehen alte Bilder und der bekannte Pessimismus. Um beginnen zu können, musste zuerst ein Bild der Lage gezeichnet werden: Wo liegt das Problem? Was können wir selber lösen? Worauf haben wir keinen Einfluss?



Gemeindeliegenschaft „ehem. Polizeigebäude“: Bad/WC vor Umbau (links) und nach Umbau (rechts)

Danach mussten erste Partner gefunden werden, die mitziehen wollen. Das waren insbesondere die öffentlichen Gebäude, Eigentümer von Liegenschaften oder Geschäften. Zusammen setzt man etwas in Bewegung. Mehr und mehr kann man über Erreichtes reden bzw. berichtet werden. Man sammelte eigene und fremde Beispiele und zeigte sie. Die Diskussion bekam mehr Raum. Mit der umfassenden Information konnte sichergestellt werden, dass die gesamte Bevöl-



kerung bestens informiert ist. Dadurch konnte auch eine bessere Akzeptanz für die geplanten Massnahmen erreicht werden. Zu lösen galt es das Problem, dass die auswärtigen Grundeigentümer bisher nur schlecht erreicht werden konnten, mit der getätigten Medienarbeit.

### 3.6. Planungsinstrumente

Eine Zonenplanung für eine Altstadt ist komplex und anspruchsvoll, weil in den unterschiedlichen Teilen der Altstadt die zugedachten Nutzung sich räumlich nicht klar trennen lassen. Zudem stehen die Interessen der Nutzer im gegenseitigen Konflikt (ruhige Wohnlage versus Interesse an Immissionstoleranz für Veranstaltungen, Interessen an privaten Aussenräumen). Der Strukturwandel von Mischnutzung zur vermehrten Wohnnutzung hat Auswirkungen auf die Anforderungen an ein Gebäude bezüglich Belichtung, Aussenräume, Erschliessung und Raumkonzept. Der Anspruch an Veränderungen am Gebäude zugunsten der Wohnnutzung steht der Schutzwürdigkeit der Altstadt gegenüber.

Konkret wurden folgende Hauptziele definiert im Richtplan:

- Abseits der Erschliessungsachsen Bürgistrasse, Hauptgasse – Neugasse, Grabengasse sollen attraktive Wohngebiete entstehen.
- Die Erdgeschosse entlang der Hauptgasse sollen insbesondere durch Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie) genutzt werden.
- Eine räumliche Konzentration der publikumsorientierten Gewerbebetriebe soll um den Postplatz stattfinden.
- Der Goldene Boden, die Hauptgasse, der Viehmarktplatz sowie die Kalberhalde sollen als beliebte Austragungsorte von publikumsintensiven Veranstaltungen im Freien (Freilichttheater, Jazz-Tage, verschiedene Themenmärkte, etc.) erhalten bleiben.
- Die Altstadt soll sich insbesondere als Kultur- und Marktstädtli etablieren.
- Es soll Klarheit über den Schutz der wertvollen Bausubstanz geschaffen werden.
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Steigerung der Nutzungsqualität sollen im Rahmen der Verträglichkeit mit der Schutzwürdigkeit der Bauten ermöglicht werden.
- Die Gestaltung der öffentlich wahrnehmbaren Räume soll zu einem positiven Stadtimage beitragen.
- Es soll Transparenz über die gestalterischen Möglichkeiten an Bauten und im Aussenraum der Altstadt geschaffen werden.
- Die Altstadt von Lichtensteig soll im Zusammenhang mit den Anpassungen am übergeordneten Strassennetz vom Durchgangsverkehr entlastet werden.
- Die öffentlichen Strassen sollen auch Aufenthaltsorte sein.





Gemeindeliogenschaft „Postgebäude“: Wohnzimmer vor Umbau (links) und nach Umbau (rechts) – unter anderem konnten verschiedene alte Riegel freigelegt werden.

Folgende Rechtsgrundlagen mussten erlassen werden durch den Gemeinderat:

- Teilzonenplan Altstadt
- Schutzverordnung Kulturschutz
- Änderung Baureglement
- Änderung Natur- und Landschaftsschutzverordnung
- Überbauungsplan Gewerbeerschliessung Altstadt



Gemeindeliogenschaft „Postgebäude“: links vor dem Umbau, rechts nach dem Umbau mit neuen Gauen im 2. Obergeschoss und restaurierter Fassade

### Teilzonenplan Altstadt

Mittels Teilzonenplan werden die nutzungsbezogenen Richtplanmassnahmen und Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungsprozess in die Zonenplanung überführt. Unter anderem wurde öffentlicher Grund teils als Kernzone ausgeschieden, damit dieser privaten Nutzern überlassen werden kann. An den Orten, wo weiterhin öffentliche Veranstaltungen möglich sein sollen, wurde Strassenraum ausgeschieden, damit für die Nutzung des öffentlichen Grundes für Anlässe strassenpolizeiliche Bewilligungen unterteilt werden können.



Die stärkere Fokussierung auf das Wohnen wird über eine Sonderbestimmung des st. gallischen Baugesetzes geregelt (Art. 28octies BauG). Der Nutzungszweck wird in den Wohngassen dahingehend beschränkt, dass es sich wohl weiterhin um eine Wohn-Gewerbezone (Kernzone) mit Immissionstoleranz der Empfindlichkeitsstufe III und für mässig störende Nutzungen handelt, dass hinsichtlich der Emissionen aber ein Reduktion auf das in Wohnzonen zulässige Mass erfolgt. Dabei wird explizit auch eine ideelle Immission erfasst, da sich die Qualität der Wohnzonen nicht nur an umweltrechtlichen Auswirkungen bemisst.

Im Weiteren wurde in den neuen Planungserlassen dem Umstand Rechnung getragen, dass der Wert der Bauten in der Altstadt sehr unterschiedlich ist. Dieser Tatsache wird durch eine differenzierte Zuweisung der Objekte Rechnung getragen. Im Schutztyp 1 sind diejenigen Gebäude enthalten, dessen vollständige Bausubstanz wertvoll ist und deshalb integral zu erhalten ist. Im Schutztyp 2 sind Elemente des Gebäudes wertvoll, deshalb sind Elemente der inneren und äusseren Substanz zu erhalten. Ortsbildprägende Merkmale sind beim Schutztyp 3 zu erhalten. Je nach Schutztyp ergeben sich unterschiedliche Verfahren.

Damit die Liegenschaften der Haupt- und der Grabengasse, wo weiterhin Gewerbe gefördert wird, nicht über die Wohngassen (Hintereingänge) erschlossen werden, wurde ein entsprechender Sondernutzungsplan erlassen.



Gemeindeliegenschaft „Postgebäude“: Küche, Wohnzimmer und Treppenhaus nach Umbau

## 4. Fazit / Stand des Projektes

Wichtig war insbesondere zu Beginn des Prozesses die Bevölkerung und die Betroffenen in der historischen Altstadt zu sensibilisieren für den Strukturwandel. Durch die Zusammenarbeit mit dem „Netzwerk Altstadt“ konnte aufgezeigt werden, dass Lichtensteig kein Einzelfall ist, sondern viele andere Kleinstädte mit den gleichen Schwierigkeiten zu kämpfen haben. Die Stadtanalyse zeigte die bestehenden strukturellen Schwierigkeiten unzensiert auf.

Nebst der Sensibilisierung wurden aber auch konkrete Entwicklungsschritte erarbeitet, zum Einen von der Politik aber vor allem auch durch die Gassenclubs. Der Einbezug der Quartierbevölkerung förderte die Akzeptanz der Massnahmen, was sich insbesondere auch bei der erfolgreichen Umsetzung der Zonenplanung

in der Altstadt zeigte. Obwohl es sich um einen sehr komplexen Prozess mit unterschiedlichsten Bedürfnissen handelte, musste lediglich eine Einsprache ablehnend entschieden werden.

Nebst der Zonenplanung konnten viele weitere konkrete Schritte umgesetzt werden. So zum Beispiel:

- Städtli- und Weihnachtsbeleuchtung
- Buchprojekt „Leben in historischen Mauern“
- Sanierung diverser Gemeindeliegenschaften als „best-practice Objekte“
- Verkauf von 12 Hausanalysen an Grundeigentümer
- Lockerung Baureglement betreffend Schaffung von Aussenräumen / Balkonen
- Neugestaltung Kreuzung Obertor / Postplatz
- Erweiterung Angebot öffentlicher Verkehr
- Strassensanierungen und Erneuerung Werkleitungen
- Nachfrage nach Altstadtliegenschaften steigt
- Liegenschaftspreise ziehen an
- Fassadensanierungen an zahlreichen Objekten, als Beitrag zur Verschönerung
- Baugewerbe erwirbt Fachkompetenz im Umgang mit historischen Gebäuden
- Gewerbeumsätze steigen kontinuierlich

Sehr viele positive Effekte konnten durch diese Arbeit erreicht werden. Dies zeigte sich eins zu eins in der Baustatistik der Gemeinde. Die Umbauten in der Altstadt konnten mehr als verdoppelt werden und insbesondere wurden Liegenschaften saniert, bei welchen seit Jahren ein Sanierungsstau bestand. Durch die vermehrte Sanierungstätigkeit in der Altstadt konnten neue Mieterinnen und Mieter angezogen werden. Die Anzahl Baubewilligungen in der Altstadt hat sich insbesondere durch die Hausanalyse beinahe verdoppelt. Die Wohnungen in der Altstadt sind wegen ihres einzigartigen Charmes gefragt, auch wenn sie teilweise nicht ideal gelegen sind. Im Weiteren konnte auch ein Effekt gespürt werden im Immobilienhandel. Einige Liegenschaften wurden nach Erstellung der Hausanalyse veräussert und damit aktiven Investoren übergeben.

Schlussendlich führen nicht einzelne Aktionen zu einer Revitalisierung des Stadtkerns, sondern der gesamte Prozess löste einiges aus. Diesen gilt es nun konstant weiter zu führen und in der Politik, den Planern und vor allem auch in der Bevölkerung zu verankern, damit dem steten Wandel Rechnung getragen werden kann.

Oktober 2012,  
Gemeinderat Lichtensteig



Jazztage 2012 in der Altstadt von Lichtensteig



## 5. Organigramm

