



Stadtanalyse Lichtensteig

Februar 2010



Erstellt im Auftrag von:

Gemeinderat Lichtensteig
Rathaus
Postfach 161
9620 Lichtensteig

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



Netzwerk Altstadt

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

Autoren:
Urs Brülisauer
Paul Dominik Hasler

Burgdorf, Februar 2010

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskernes Lichtensteig dienen. Sie beleuchtet die Dynamik, die sich aus den Folgen des Strukturwandels ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild für die Situation des Ortskernes bieten.

Die Stadtanalyse bietet vier Betrachtungswinkel:

- Wohnnutzung
- Ladennutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Kontext Gemeinde & Region

Strukturwandel

Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und andere Lebensweisen. Folge ist ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forde-



Der Verlust der Zentrumsfunktionen ist eng verknüpft mit der gestiegenen Mobilität. Mit dem Auto erreicht man schnell das nächst grössere Zentrum oder Einkaufszentrum.

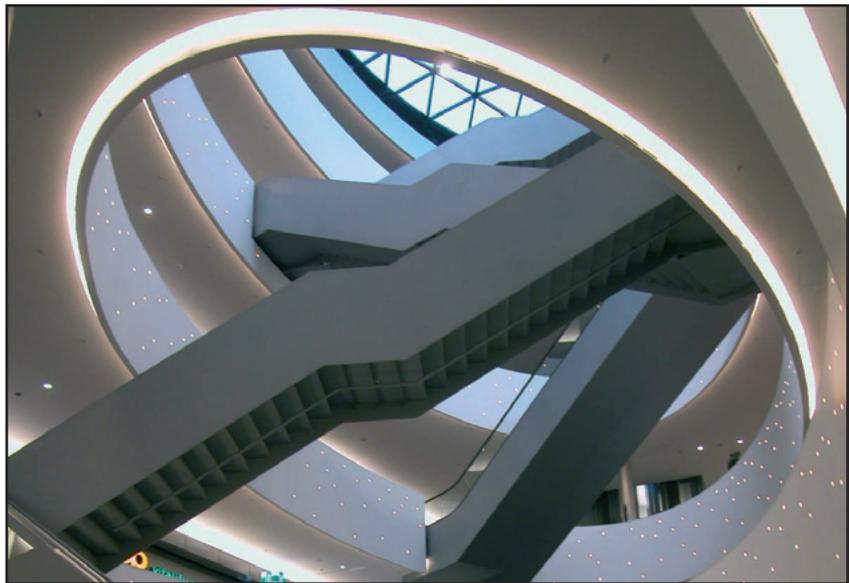
ung ist nicht das Neubesetzen der Erdgeschossflächen (es fehlt meist an der Nachfrage), sondern das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.

Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Stadt bzw. Ortschaft und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf unsere Problematik (siehe Literatur):

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsstruktur. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genuss-Element aufweisen, um Kunden anzulocken.

Sihl-City Zürich oder Westside Bern weisen den Weg. Der Einkauf geht mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Stadtzentrum wird ersetzt.



- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche Strukturen noch deutlicher zu als auf städtische.
- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs- Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

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

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren (©Netzwerk Altstadt):

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus dem Ortskern	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfelder	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkhaus	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Wettbewerb mit Standorten in der Peripherie

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen.

Lichtensteig

Lichtensteig ist eine stolze Kleinstadt mit nur knapp 2000 Einwohnern. 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 vergangenen Jahrhunderten als Marktzentrum des Toggenburgs muss sich Lichtensteig heute in Bescheidenheit üben. Die Läden sind geschrumpft auf ein Grundangebot, das knappe Gemeindegebiet liess wenig Ansiedelungen von neuem Gewerbe zu. Der schon weit fortgeschrittene Strukturwandel stellt heute sehr deutliche Fragen. Die Stadt ist seit mehreren Jahren bemüht, den anstehenden Problemen zu begegnen: Auszug von Läden, Einbruch bei der Rendite der Liegenschaften, Renovationsstau, z.T. geringe Wohnqualität durch Strassenlärm im Zentrum. Die Arbeiten haben bereits konkrete Formen angenommen und sind mit den Werkzeugen des Netzwerks Altstadt nochmals konkretisiert worden:

- Der Gassenclub konnte das Gebiet Hintergasse & Goldener Boden beleuchten und die Eigentümer solidarisieren.
- Die Haus-Analyse wird nach drei Modellprojekten als städtisches Förderinstrument eingeführt.
- Eine Wohnstrategie soll im Laufe des Jahres 2010 weitere Einblicke in die Entwicklungsstrategie des Wohnens bieten.
- Auch der Kanton St.Gallen interessiert sich für den Modellfall Lichtensteig und will aus den Werkzeugeinsätzen des Netzwerks Altstadt seine Schlüsse ziehen.

Für das Jahr 2010 ist seitens Stadt ein Projektraster in Ausführung, welches auf drei Ebenen ansetzt:

- Gebäude und Gestaltung (Themen Hausanalysen & Energie, Fassadengestaltung, Aussenraumgestaltung)
- Zusammenleben und Betriebliches (Themen Gassenclubs, Aussenraumnutzung, Verkehr)
- Stadtentwicklung und Planungsinstrumente (Themen Kommunikation, Stadtanalyse, Wohnstrategie, Planungsinstrumente, Energieverbund)

Des weiteren verfügt die Stadt über fundierte Berichte zur lokalen und regionalen Entwicklung (siehe Literatur). Diese Arbeiten sind in diese Analyse eingeflossen und decken sich weitgehend mit den hier präsentierten Stossrichtungen.

Region

Lichtensteig kann im Toggenburg trotz der geringen Grösse und bescheidenen Zentrumskraft noch immer eine Sonderstellung als Stadt und Identitätspunkt halten, wobei die Abgrenzung zwischen Nostalgie und aktuellen Werten nicht immer einfach ist. Das eher ländlich geprägte Toggenburg kann nur begrenzt mit den städtischen Qualitäten dieser Ortschaft umgehen, was sich in einer gewissen Geringschätzung für den Wohn- und Einkaufsort Lichtensteig äussert. Das Wiedererkennen urbaner Werte ist noch nicht im Toggenburg angekommen.

Mit den guten Bahn- und Strassenanbindungen nach Wil, Wattwil, St.Gallen und Rapperswil steht Lichtensteig in einem

Spannungsfeld von weit dynamischeren Lebensfeldern, wobei Wattwil als Schwesterort eine Sonderstellung einnimmt. Hier lassen sich Synergien erkennen, die sonst zwischen dem Zentrum einer Stadt und ihren Quartieren spielen. Entsprechend ist aus dem ehemaligen Rivalen eine Art Zwangsverbündeter geworden, wenn auch die wahre Liebe noch auf sich warten lässt. Das Toggenburg an sich kann weder als Wirtschafts- noch als Wohnortregion mit den angrenzenden Räumen mithalten. Konkret äussert sich dieser Umstand im niedrigen Mietpreisniveau, was direkten Einfluss auf die Möglichkeiten der Stadtentwicklung hat. Andererseits bietet die Abgelegenheit und die Zurückgebliebenheit für viele Zuzüger eine unverzichtbare Qualität. Lichtensteig als Wohnort mit den grossen Arbeitsorten St.Gallen, Winterthur oder Zürich zu verbinden, ist kaum eine befriedigende Lösung. Die guten ÖV-Verbindungen lassen ein Pendeln an sich zu, doch stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit. Man würde versuchen, ein Problem mit Mobilität zu bekämpfen, das durch die Mobilität überhaupt erst entstanden ist. Das Leben und die Wertschöpfung sollten primär im Tal bleiben.

Wohnnutzung

Die Ökonomie der Liegenschaften in der Altstadt zeigt:

- 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.
- Der Ertrag für die Häuser muss daher schwergewichtig aus den Obergeschossen, also aus der Wohnnutzung, kommen.



Die Unterschiede bei der Wohnqualität in der Altstadt Lichtensteigs sind erheblich, sodass der Kommunikation zwischen den Bewohnern Beachtung geschenkt werden muss. Nicht alle haben die gleichen Sorgen.

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

Die regionsbedingt niedrigen Mieterträge erschweren zusätzlich den Entscheid, in eine Altstadtliegenschaft zu investieren. Ist das Haus aus einer früheren Finanzierung noch durch Hypotheken belastet, ist die Ausgangslage für die Eigentümer noch düsterer. Eine weitere Einschränkung stellt die schützenswerte Altkulisse dar, die nur bedingt neue Aussenflächen in Form von Dachterrassen und Balkonen zulässt. 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. Damit fehlt der Altstadt teilweise der Zusammenhalt, der auf diesem engen Raum nötig ist, um eine verantwortungsvolle Koexistenz zu bilden. Noch heikler wird es, wenn die billigen Wohnungen zum Hort von Randständigen werden, die in der Summe einem Haus oder einer ganzen Gasse ihren Stempel aufdrücken können und so eine Investition an der Liegenschaft oder in der Nachbarschaft weiter erschweren.

Romantisch aber gefährdet: Eine Investition in die Liegenschaften rechnet sich oft nicht, weil die Mietpreise niedrig sind. Mitgrund dazu ist die Verkehrsbelastung wie hier an der Grabenstrasse.



Das Wechselspiel von Renovationsstau und sozialem Abstieg ist ein heikles Gebräu, das Lichtensteig als Wohnort entwerten könnte. Beispiele aus dem Ausland gibt es genügend, wo die Altstadt einen Abstieg zum Unterschichtquartier hinnehmen musste, mit verheerenden Folgen für die Bausubstanz. Eine Befreiung aus dieser Abwärtsspirale ist schwierig.

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

- schlechte Ertragslage durch ausziehende Geschäfte
- schwache Mietpreise in der ganzen Region
- aufgelaufener Unterhalt in vielen Liegenschaften
- problematischer Mietermix in den schlechten Lagen
- wenig attraktive Wohnlage durch Strassenlärm
- altstadt-typische Nachteile durch enge Grundrisse und

- schwache Besonnung
- ländliches Umfeld mit geringem Interesse an urbanen Wohnformen
- wirtschaftlich schwache Region mit Strukturproblemen

In der Summe muss daher folgendes festgehalten werden:

- Lichtensteig läuft Gefahr, auch bei der Wohnnutzung einen Abstieg hinnehmen zu müssen.
- Würde dies eintreffen, stünde die Stadt vor essentiellen Problemen punkto Werterhaltung der Liegenschaften und Image der ganzen Ortschaft.

Empfehlungen Wohnnutzung

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

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



An die eher ländliche geprägte Mieterschaft im Toggenburg sind die Reize des Altstadtwohnens schwer zu verkaufen. Das hat Auswirkungen auf die Renovationstätigkeit. Die Folge ist ein Überhang an einfachen Wohnungen.

- zept, das Zeigen von guten Beispielen, aber auch ein Zusammenschluss von Betroffenen wie z.B. im Gassenclub.
- Wenn irgendwie möglich, sollte umgehend an der Lärmthematik durch den Strassenverkehr gearbeitet werden. Hier muss etwas geschehen. Priorität hat die Nachtruhe. Sofortmassnahmen müssen für die gesamte Altstadt mit dem Kanton ausgehandelt werden. Lichtensteig kann es sich nicht leisten, weitere 10 - 15 Jahre auf eine spürbare Verbesserung zu warten.

- Die Zugänglichkeit durch den Autoverkehr ist vorerst sicherzustellen, gerade auch für die Geschäfte. Dies kann aber via eine Zufahrtslösung ohne Durchfahrtsmöglichkeit geschehen (Beispiel: Erzwungenes Linksabbiegen beim Untertor).
- Die Verkehrsflächen in der Altstadt müssen sich der angestrebten Wohnlichkeit deutlich annähern, indem sie ruhiger, sicherer aber auch einladender werden. Rein verkehrstechnisch kann das mit einer Begegnungszone geschehen, gestalterisch ist vieles möglich. Langfristig ist eine radikale Abkehr von der Durchfahrtsstadt zu prüfen. Die Grabenstrasse könnte zu einer Gartenanlage werden.
- Bezüglich der Entwicklungsstrategie für die ganze Altstadt oder einzelner Gassen ist bald ein Konsens unter den Eigentümern und Betroffenen anzustreben. Je besser die Zielsetzung und der damit verbundene Weg von allen mitgetragen werden kann, umso eher sind von privater Seite Investitionen zu erwarten.

Lichtensteig muss nach wie vor mit einer sehr ungünstigen Situation beim Verkehr leben. Zwar bringt er etwas an Umsätzen bei den Geschäften, die Nachteile für das Wohnen überwiegen aber deutlich.



- Private Investitionen in die Häuser können über das bereits eingesetzte Instrument der Haus-Analyse ausgelöst werden. Oft ist allerdings der Zeitraum zwischen der Analyse und der eigentlichen Intervention lang. Das liegt nicht am Werkzeug sondern am Umstand, dass für viele Eigentümer emotionale Bindungen zum Haus bestehen oder Vorstellungen aus der Vergangenheit dominieren, wonach das Haus viel Geld wert sei oder gar einen Lebensabend finanzieren könnte. Die Wertberichtigung in den Köpfen der Eigentümer und Eigentümerinnen braucht Zeit. Sie sollte mit einer klugen Kommunikation erleichtert werden.
- Seitens der öffentlichen Hand sind die Rahmenbedingungen für das Bauen und Renovieren in der Altstadt zu prüfen. Die benachteiligten Wohnlagen können oft nur über einen Zugewinn von Wohnqualität erneuert werden, was in der Regel mehr Licht und Aussenräume bedingt. Eine erste modellhafte Intervention mit der Denkmalpflege und der Altstadtkommission ist geplant und sollte als Modellfall und Mutmacher schnell vorangetrieben und wohlwollend kommuniziert werden.
- Über die eigentliche Ausrichtung der einzelnen Wohnlagen und Häuser wird die in Auftrag gegebene Wohnstra-

tegie Auskunft geben. Hier soll aufgezeigt werden, wer das Zielpublikum für die Liegenschaften sein könnte. Die Wohnstrategie geht damit wesentlich tiefer als eine generelle Betrachtung des Wohnungsmarktes und Wohnungsangebotes, wie dies für das Toggenburg erstellt wurde (siehe Literatur).

- Bei der Aufwertung der Häuser muss der Aspekt der "Antiquität" gepflegt werden. Es greift zu kurz, die Altstadt Lichtensteigs im konventionellen Toggenburger Wohnungsmarkt als Mitbewerber zu positionieren. Die erwähnte ländliche Haltung ist nur bedingt bereit, ein städtisches Umfeld hinzunehmen. Kurzfristig scheint es sinnvoller, Personen anzusprechen, die aus Liebhabermotiven in diese Substanz investieren. Wie das genau geschehen könnte, muss die Wohnstrategie klären helfen.

In der Summe muss gesagt werden, dass sich Lichtensteig einer schwierigen Aufgabe gegenüber sieht. Zwar sind die einzelnen bereits heute laufenden Initiativen der Stadt und der privaten Eigentümer lobenswert. Doch muss das Gesamtbild betrachtet werden, welches von einer grossen Masse wenig attraktivem, unrenoviertem und schlecht gelegenen Wohnraum geprägt ist.



*Wer nur rechnet,
wird hier nicht
glücklich. Im
Moment braucht
Lichtensteig
Menschen, die
auch aus ide-
ellen Gründen
in diese Stadt
investieren.*

Ladennutzung

Die Ladennutzung ist in Lichtensteig auf ein Rumpfangebot geschrumpft. Es gibt weder Coop noch Migros, die Lebensmittelversorgung wird von einem Detaillisten, Metzgereien, Bäckereien und einem Käseladen sichergestellt. Beim Nonfood fällt das Möbelhaus, der Juwelier oder das Blumengeschäft auf. Das Angebot hat ein Volumen unterschritten, das Lichtensteig als Destination zum "Lädele" attraktiv machen würde. Es bleibt die lokale Kundschaft und etwas an Durchfahrenden, die hier einkaufen.

Die nicht mehr genutzten Ladenlokale hinterlassen ein unerfreuliches Bild in der Altstadt. Die zurückversetzte Front der Erdgeschosse in den Laubengängen der Hauptgasse limitiert die Nachnutzung, indem das Tageslicht spärlich ist. Büros oder

Stimmungsvoll und charmant. So soll es in einer Altstadt sein. Lichtensteig bietet durchaus Basis dazu. Das alleine reicht aber nicht. Mit einer immer schwächeren Grundversorgung ist der Einkaufsstandort an sich gefährdet.



Praxen finden vorteilhaftere Räumlichkeiten. An eine Ankerbelugung des Gewerbes durch Neuansiedelung von Läden mag wohl niemand mehr denken. Und doch ist klar: Lichtensteig ist der perfekte Marktort, bietet Geborgenheit, Charme und ein stimmiges Ambiente. Eines Tages kann das wieder ausschlaggebend sein bei der Wahl als Detailhandelsstandort. Im Moment aber sind Strategien gefragt, die stabilisieren und das Bestehende aufwerten.

Empfehlungen Ladennutzung

Vorläufig muss mit dem gearbeitet werden, was noch möglich ist. Es sollte 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 zusammentun,

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 und Futterneid in einer Umgebung, die sowieso schon vom Aussterben bedroht scheint.

- Die dritte Dimension der Konzentration sollte in der Vermarktung nach aussen liegen. Zwar gibt es nicht mehr viel zu vermarkten, und doch wird Lichtensteig 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.

Die räumliche Konzentration muss dort stattfinden, wo sie schon besteht oder wo sie die grösste Wirkung entfalten kann. In Lichtensteig ist dies der Postplatz. Auch wenn er selber nicht zur Altstadt gehört, bietet er das grösste Potenzial:

- Hier hat es bereits Läden mit einer gewissen Frequenz.
- Rund um den Platz sind Ladenflächen angeordnet, die eine beachtliche Dimension haben. Das ist wesentlich für die Ansiedelung von Ankermietern.
- Der Postplatz ist Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs im Stadtkörper.



Postplatz und Viehmarktplatz bieten ein unterschätztes Potenzial. Hier hat es Licht und Platz, um etwas entstehen zu lassen.

- Am Postplatz befinden sich zwei bedeutende Gebäude im Besitz der Stadt: Das Postgebäude und das Feuerwehrgebäude. Das könnte sich als wesentlich erweisen, wenn es darum geht, mittels Synergien Investitionen möglich zu machen.
- Der angrenzende Viehmarktplatz birgt gute Möglichkeiten für Märkte oder eine Aussenrestauration.

Auch wenn der Postplatz von der heutigen Gestaltung noch keine grosse Wohnlichkeit oder Urbanität ausstrahlt, scheint er einer genaueren Betrachtung als zukünftiger Detailhandelsdrehscheibe würdig. Es kann gut sein, dass in ein paar Jahren ein verwandelter Postplatz freundlich, verkehrberuhigt, lebendig und einladend daherkommt.

Das Inbetrachtziehen des Postplatzes als Detailhandelsstandort richtet sich nicht gegen die Altstadt, zieht aber die Konsequenzen aus den Verhältnissen, wie sie sich heute darstellen:

- Eine Belebung des Detailhandels geht heute von Anker-nutzungen aus. In der Regel sind dies Grossverteiler mit einer breiten Kundschaft, allen voran Migros und Coop.
- Diese Läden benötigen ein gewisses Ladenvolumen, um aktiv zu werden. In der Altstadt ist dies nicht zu finden.
- Lichtensteig würde von einer solchen Entwicklung profitieren, wenn es mehrere attraktive Geschäftsnutzungen in unmittelbarer Nähe platzieren könnte: Bäckerei, Café, Blumen, Post, Metzgerei u.a. Diese Ausgangslage ist am ehesten am Postplatz gegeben.

Die leeren Läden laden zur Kreativität ein. Kunsthandwerk, Trödler, Sammler, Bastler und Tüftler sind mögliche Nachnutzer diese Lokale, auch wenn der Mietzins gegen Null tendiert.



Neben diesem Ausblick auf eine denkbare Konzentration müssen heute Massnahmen ergriffen werden, die den Detailhandel stützen, wie er noch existiert. Neben den Aspekten des gemeinsamen Marketings sind vor allem folgende Perspektiven zu prüfen:

- Das Thema der nahen Parkierung ist wichtig, vor allem für Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die wenigen Parkplätze sollen vor allem für diese Kunden zur Verfügung stehen. Langzeitkunden sind eher bereit, das Parkhaus zu benutzen, auch wenn dies bei einer kleinen Stadt wie Lichtensteig bereits ein Hinderungsgrund darstellt, vor Ort einzukaufen oder eine Dienstleistung wahrzunehmen. Gerade die ländlich geprägte Kundschaft ist sich das Parkeiren vor dem Laden noch gewohnt.
- Die leeren Ladenlokale in den Gassen sollten soweit möglich bespielt werden. Das kann in Form von einfachen Nutzungen für Kunsthandwerk, Handwerk, Ausstellungen, Sammler oder Hobbyräume geschehen. Auf diese Weise tritt eine gewisse Wohnlichkeit oder Belebtheit an Stelle der heute teilweisen Ödnis. Wichtig wäre ein Gesamtkonzept für diese Art Belebung, das dem Charakter von Lichtensteig entspricht. Stichworte: Antiquitäten, Sammlungen, Modelleisenbahn, Fototechnik etc. Lichtensteig könnte gar eine Art Freilichtmuseum werden in einem dieser Bereiche.
- Die Ansiedelung oder Unterstützung von Gastwirtschaftsbetrieben ist prüfenswert, sollte sich aber mit den Zie-

len der Aufwertung des Wohnens vereinbaren lassen. Es macht keinen Sinn, eine Erdgeschossfläche zu vermieten, wenn dadurch die Wohnungsmieten der ganzen Gasse gefährdet werden. In diesem Sinn haben auch die beiden Gassenclubs bereits einen gewissen Konsens erzeugen können.

Vision Marktstadt

Deutlich weiter geht die Idee, auf Basis von Themenmärkten ein ganzes Konzept aufzubauen, eine Art Marktstadt. Dazu würde man jeweils Donnerstag bis Samstag ausgewählte historische Märkte mit regionaler und nationaler Ausstrahlung abhalten, ca. 20 pro Jahr. Themen wären: Velos, Foto, Kunst, Antiquitäten, Postkarten, Spielzeug, Instrumente, Öfen, Stofftiere, alte Küchengeräte etc. Dazu kämen saisonale Märkte wie Weihnachtsmärkte, Setzlinge im Frühling oder Badespass im Sommer mit Beach-Volleyball und Sandstrand im Goldenen Boden.

Der Markt wäre begleitet durch einen gesellschaftlichen Teil mit Restauration und Musik. Jeweils um 17 Uhr wäre Anrinket und Platzkonzert. Freitags wäre auch der Frischmarkt Teil davon mit samt einer wachsenden Auswahl an Direktvermarktern der umliegenden Gemeinden.



Der historische Markt ist heute Inbegriff eines gesellschaftlichen und kulturellen Ereignisses. Entsprechend muss sein Rahmen gepflegt werden. Im Bild der wöchentliche Bauernmarkt in Visp VS.

In erster Linie würde der Markt in der Hauptgasse stattfinden, wobei er mehr und mehr auch die zur Verfügung stehenden Ladenflächen mit einbeziehen könnte. Die ehemaligen Ladenflächen könnten durch einfache Umbauten dem Markt zugeschlagen werden, wo sie wie feste Stände gemietet werden könnten. Der Grossteil der Erdgeschossfläche würde abgetrennt und würde weiter dem Haus zur Verfügung stehen.

Lichtensteig würde sich einen Namen machen mit diesen Märkten und auch einiges in die professionelle Promotion investieren. Ziel wäre eine schweizerische Ausstrahlung als stimmungsvolle Marktstadt mit viel Ambiente und historischem Charme. Nach und nach würden auch Restaurants und ständige Läden die-

se Basis nutzen können. Durch die Beschränkung auf einzelne Wochentage wäre die Belastung für die Anwohner kontrollierbar. Zudem müsste eine klare Abgrenzung zum konventionellen Festbetrieb gelegt werden, indem das historische Element Pflicht wäre und ab 20 Uhr Ruhe einkehrt in den Gassen.

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum in der Altstadt Lichtensteig 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 wir Stadtkörper wie Lichtensteig für die Durchfahrt motorisierten Verkehrs und Schwerverkehrs noch nutzen möchten.

In den verkehrsfreien oder verkehrssarmen 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.

Es braucht nicht viel, um ein wenig Leben zu zeigen. Pflanzen sind wesentlich einladender als parkierte Autos. Im Bild die Oberstadt von Bregenz (A).



Die zentrale Aufgabe im Umgang mit dem Aussenraum ist seine sanfte Belegung. Es wird eine gewisse Balance zwischen Musealität und Alltäglichkeit brauchen mit folgenden Merkmalen:

- Belegung 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

Empfehlungen öffentlicher Raum

- Der öffentliche Raum wird vermehrt dem Wohnen dienen und soll Wohnlichkeit ausstrahlen. Die Frage nach der Gestaltung des öffentlichen Raumes stellt sich in einem doppelten Sinn: zum einen als Aussenraum für die Anwohner, zum anderen als einladende Gemeinschaftsfläche. Hier ist noch einiges zu tun, um die schönen Stadträume erlebbar und nutzbar zu machen. Ideal scheint ein gemeinsames Vorgehen zwischen Stadt und jeweiliger Anwohnerschaft. Beispiele von Wohnstädten gibt es inzwischen, viele davon sind trotz ausbleibender Geschäftsaktivität einladend und romantisch (z.B. Regensberg ZH oder Oberstadt Bregenz).



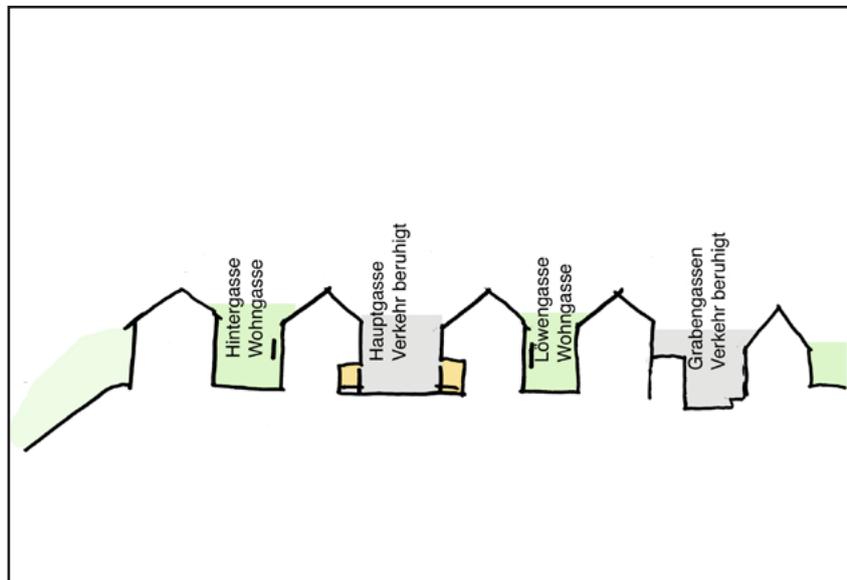
Je weniger Aktivität eine Stadt oder Gasse hat, umso bedeutender wird die Aufwertung der Wohnlichkeit. Im Bild Regensberg ZH.

- Als Sofortmassnahme könnte das Konzept "Wohngassen" umgesetzt werden, welches den Prozess der Gestaltung und Verkehrsberuhigung in Gang bringt. Konkret ginge es um Löwengasse und Hintergasse. Als Basis braucht es ein Aussenraumkonzept, welches skizziert, wie eine gemeinsame Nutzung von Privat und Öffentlichkeit aussehen könnte. Ideal dazu ist die Meinungsbildung in einem Gassenclub, wie dies bereits erfolgt ist in der Hintergasse und im Goldenen Boden.
- Restauration: Die Nutzung des öffentlichen Raumes einer Altstadt für die Aussenbestuhlung der Restaurants ist reizvoll und bereichernd, wenn eine gute Qualität gepflegt wird im Kulinarischen wie bei der Möblierung. Je mehr sich der Schwerpunkt auf den Bierdurchsatz verlegt, umso verzichtbarer ist diese Art der Belebung im Aussenraum. Dazu kommt, dass es Regeln braucht, welche Tageszeit wieviel Aktivität und Lärm erträgt. Im Fall von Lichtensteig kommt erschwerend hinzu, dass es nur wenig besonnte Plätze und Gassen gibt. Es wäre eine Bereicherung, wenn es zumindest eine gut gelegene Gassenwirtschaft in der Altstadt gäbe.
- Kultur: Der öffentliche Raum in der Altstadt von Lichtensteig ist eng verbunden mit den kulturellen Aktivitäten, die hier stattfinden. In der Tat bieten diese Aktivitäten für viele Auswärtige einen prägenden Eindruck von Lichtensteig. Es wird in Zukunft nicht weniger wichtig werden, diese meist positiven Eindrücke weiter zu pflegen und zu nutzen. Der

Wert dieser kulturellen Aktivitäten für den Standort Lichtensteig darf nicht unterschätzt werden. Er dürfte auch für die ein oder andere Wohnortwahl oder den ein oder anderen Hauskauf eine Rolle gespielt haben. Solange Lichtensteig Kulturort ist, kann sein städtischer Anspruch im Toggenburg besser verstanden werden. Ohne Kultur müsste man den Abstieg dieses Regionalzentrums negativer gewichten. Um den Grossanlässen eine gute Basis zu geben, wird die Stadt zusammen mit Veranstaltern und Betroffenen Spielregeln für die Nutzung der Aussenräume und die Kommunikation mit den Anwohnern erarbeiten. Das dürfte der weiteren Nutzung dieser Flächen eine gewisse Akzeptanz garantieren.

- Der letzte Aspekt des sehr schönen Aussenraums dieser Kleinstadt ist der Verkehr. Er setzt enge Grenzen bei der weiteren Aufwertung der Wohnqualität. Hier muss die Priorität beim Beruhigen, später beim Auslagern liegen. Auf den Durchfahrtsachsen ist eine Nachtlösung zu prüfen (Nachtfahrverbot ganze Altstadt).

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



Kontext Gemeinde & Region

Die Entwicklungsdynamik auf dem restlichen Gemeindegebiet ist beschränkt durch die bescheidenen Landreserven, aber auch durch die mässige wirtschaftliche Attraktivität der Region.

Die Nähe zu Wattwil macht die Betrachtungen interessant. Der einstige Nebenbuhler im Toggenburg ist heute zum Regionalzentrum geworden und bietet vieles, was man sich in Lichtensteig vielleicht gewünscht hätte. Mit etwas Distanz betrachtet, sind die Nachteile dieser Schwestersituation aber begrenzt und die Vorteile überwiegen. Dadurch, dass Wattwil eine intakte Zentrumsfunktion bietet, profitiert Lichtensteig von einer attraktiven Wohnlage in Bus- oder Velodistanz. Zusammen mit den Schulen und Dienstleistungen, dem Eisenbahnknoten und



Viele Gemeinden setzen auf günstiges Bauland, um Zuzüger anzuziehen. Der Investitionsdruck auf die Altstädte und Ortszentren sinkt damit.

der wirtschaftlichen Bedeutung kann man bei Lichtensteig fast von einem noblen Vorort von Wattwil sprechen, auch wenn das das letzte sein dürfte, was Lichtensteiger hören möchten. Die Realität aber dürfte nicht weit davon entfernt sein. Ein starkes Wattwil ist für Lichtensteig daher mehr und mehr erstrebenswert. Es garantiert eine Standortqualität, die Lichtensteig alleine nicht bieten kann.

Empfehlungen Kontext

- Lichtensteig tut gut daran, die regionale Entwicklung zu stützen, auch wenn sie nicht mehr auf eigenem Boden stattfindet. Allem voran muss es ein Interesse an einem starken Regionalzentrum Wattwil geben, das dem Städtchen Zentrumsfunktionen bietet, die es alleine nicht mehr halten kann.
- Zusammen mit der Region sollte Lichtensteig dafür eintreten, dass das Geschäftszentrum Wattwil nicht durch Ladenflächen ausserhalb des Zentrums aufgeweicht wird. Die heute fast ideale Anordnung der Läden beim Bahnhof in Wattwil ist einer der Pluspunkte dieses Regionalzentrums.
- Die in Lichtensteig verbliebenen regionalen Zentrums-

funktionen wie öffentliche und private Schulen (z.B. Migros-Clubschule) stellen ein grosses Plus für Lichtensteig dar und müssen gepflegt werden. Es sind frühzeitige Gespräche mit den jeweiligen Schulleitungen über die Standortqualität und allfällige Defizite zu führen. Lichtensteig kann Schulstandort im Toggenburg sein, wenn die Randbedingungen dazu stimmen: Erreichbarkeit mit ÖV und Privat (Auto und Velo), Situation vor Ort (Verpflegung, Mietpreise, Erweiterungsmöglichkeiten) sowie ein guter Draht zur Stadtbehörde.

Zusammenfassung

Die Altstadt von Lichtensteig befindet sich in einer heiklen Lage. Nach dem Abrutschen des Detailhandels ist auch die Wohnnutzung in Gefahr. Die starke Verkehrsbelastung gepaart mit der wenig urban orientierten Region und den typischen Altstadtnachteilen machen es schwierig, Investitionen in die zum Teil schlecht unterhaltenen Häuser zu rechtfertigen.

Es muss daher das Ziel der Standortentwicklung sein, dem Wohnen eine möglichst gute Ausgangslage zu verschaffen und das Gassenleben in der sehr stimmigen Stadtkulisse zu pflegen. Kleines aber wichtiges Detail im ganzen Spiel könnte die kulturelle Bedeutung der Stadt Lichtensteig sein. Viele Investitionen werden heute aus dem Bauch von Auswärtigen getätigt, was oft einen Zusammenhang mit dem eigenständigen Auftreten dieser Kleinstadt hat. Zudem scheint sich eine Chance als Markort zu zeigen, der mit historischen Themenmärkten ein grösseres Einzugsgebiet bedienen könnte.

Literaturverweise

- > Shopping and the City. Wie die Städte von morgen Konsumenten anziehen. Martina Kühne. Gottlieb Duttweiler Institut Rüslikon 2007.
- > Preiskampf in der Brückenzone. Reto U. Schneider. In NZZ Folio November 2006.
- > Ladenleerstand. Ein Fachbuch. Elke Frauns, Jens Imorde, Rolf Junker (Hrsg.). Stadtanalyse Verlag 2007.
- > Der Strukturwandel in den kleineren und mittleren Städten der Schweiz, Netzwerk Altstadt Burgdorf 2008
- > Wohnstrategie Toggenburg, Arbeitsgruppe Infrastruktur/Bewilligungen/Wohnen im ländlichen Raum, Schlussbericht 18. März 2009, Fahrländer Partner AG Zürich
- > Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD, Schlussbericht Projekt Toggenburg 2008, 2009-03-10
- > Gemeinde Lichtensteig, Standortprofil, Ergebnisse, 5. Oktober 2005, InterUrban AG Zürich
- > Gemeinde Lichtensteig. Schritte zur Weiterentwicklung, Rainer Klostermann u.a. 2006 (städtisches Dokument).