



Gossau Nutzungsstrategie Ortskern



Auftraggeber

Stadt Gossau
Martin Schmid , Leiter Stadtentwicklung
Bahnhofstrasse 25
CH-9201 Gossau
071 388 43 22
martin.schmid@stadtgossau.ch
www.stadtgossau.ch

Netzwerk Altstadt

Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
3007 Bern
034 423 43 20
Fax 031 380 76 77
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch

Autoren

Paul Dominik Hasler
Christof Tscharland

Version 3

Bern, Dezember 2013

Zusammenfassung

Das Netzwerk Altstadt wurde von der Stadt Gossau beauftragt, mittels einer «Stadtanalyse» und «Nutzungsstrategie» die Entwicklungsperspektiven für das Ortszentrum zu prüfen. Die Stadtanalyse wurde im März 2013 fertiggestellt und bildet die Basis der vorliegenden Arbeit.

Im Sommer 2013 wurden mittels Umfragen und Workshops die Liegenschaftseigentümer und Ladenbetreibenden im Perimeter "Altstadt" in den Prozess der Nutzungsstrategie einbezogen. Eine Begleitgruppe hat die Arbeit seitens der Stadt betreut.

Das Resultat kann folgendermassen zusammengefasst werden:

- Die Ladenbetreibenden sind sich nur teilweise der heiklen Lage bewusst, in der sich die Altstadt Gossaus befindet. Der Wandel im Detailhandel und die schlechte Lage am Verkehr stellen sie vor Herausforderungen. Gleichzeitig sind wenig gemeinsame Visionen spürbar, wie es weitergehen soll. In der Regel wird am Bestehenden festgehalten. Auf eine weitere Veränderung des Einkaufsverhaltens ist man nur schlecht vorbereitet.
- Die Hauseigentümer erkennen, dass es zwar eine gute Nachfrage nach Wohnen in Gossau gibt, dass Liegenschaften in der Altstadt aber aufgrund des Verkehrs nur wenig Spielraum für Investitionen bieten. Teilweise hat dies ein Ausbleiben des Unterhalts und eine Verwahrlosung der Häuser zur Folge.
- Seitens Stadt ist man sich der Herausforderungen des Strukturwandels bewusst, ringt aber mit den daraus zu ziehenden Konsequenzen, vor allem was die Definition des zukünftigen Stadtzentrums angeht. Bestehende Stadtentwicklungskonzepte bleiben in dieser Frage diffus.

Die Nutzungsstrategie macht folgende Handlungsempfehlungen in Form von Stossrichtungen und Massnahmenfeldern (vgl. Kapitel 3):

Stossrichtung	Massnahmenfelder
A Begegnungsraum Altstadt stützen	A1 Erhöhen der Aufenthaltsqualität St.Gallerstrasse / Herisauerstrasse
	A2 Anstreben eines "Gentlemen's Agreement" mit den Logistikpartnern: keine LKW-Fahrten mehr durch den Ortskern
	A3 Aktives Flächenmanagement der Erdgeschosse. Zusammenarbeit Eigentümer - Detaillisten
	A4 Kirchplatz sanft entwickeln
	A5 Konzentration der Detailhandelsflächen im Ortsgebiet
B Das Wohnen in der Altstadt stärken	B1 Aufwerten Raum Hinterweg: Aussenraum, Nutzung Nebenbauten, Balkonkonzept Rückfront, punktuelle Verdichtungen. Gassenclub durchführen.
	B2 Haus-Analyse für einzelne Liegenschaften. Beratung Eigentümer
	B3 Sensibilisieren Eigentümer. Heikle Nachnutzungen EG verhindern
C Städtische Perspektiven erkennen und entwickeln	C1 Thema "Stadtzentrum Gossau" diskutieren
	C2 Fussgängerzone Herisauerstrasse
	C3 Entwicklungsstrategien mit wichtigen Akteuren einleiten

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1. Die Nutzungsstrategie	5
1.2. Der Auftrag	5
1.3. Vorgehen	5
1.4. Weitere Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt	7
2. Analyse	8
2.1. Die Stadtanalyse	8
2.2. Ergebnisse der Dokumentenanalyse	8
2.3. Ergebnisse der Umfragen und Workshops	13
2.4. Gedanken zum Detailhandel	18
2.5. Gedanken zum Wohnen	26
2.6. Gedanken zu Kultur und Begegnung	30
3. Strategien & Massnahmen	33
3.1. Gesamtstrategie	33
3.2. Stossrichtung A: Begegnungsraum Altstadt stützen	34
3.3. Stossrichtung B: Das Wohnen in der Altstadt stärken	38
3.4. Stossrichtung C: Städtische Perspektiven erkennen und entwickeln	42
3.5. Weiteres Vorgehen	45
4. Verweise	47
5. Anhang	48
5.1. Fragebogen für die Eigentümer Altstadt	48
5.2. Fragebogen Läden / Gastro Altstadt	52
5.3. Auswertung Umfrage Eigentümer Altstadt	56
5.4. Auswertung Umfrage Läden / Gastro Altstadt	60
5.5. Notizen zu den Workshops «Eigentümer»	64
5.6. Notizen zu den Workshops «Läden»	65

1. Einleitung

1.1. Die Nutzungsstrategie

Die Nutzungsstrategie bietet eine Planungs- und Interventionsgrundlage für die Entwicklung der Innenstadt. Ziel ist eine stabile Nutzungsmischung, die hilft, den Ortskern lebendig zu erhalten und die historische Bausubstanz zu tragen.

Die Nutzungsstrategie zeigt Möglichkeiten und Grenzen der Altstadt zum heutigen Zeitpunkt, kann aber nicht detailliert auf jedes Gebäude eingehen. Viele Empfehlungen sind exemplarisch und erfordern vom Eigentümer oder von der Stadt weitere Klärung und Strategiearbeit.

Die Umsetzung der Nutzungsstrategie ist auf Initiativen der Politik, der Behörden und der Privaten angewiesen. Die Empfehlungen müssen im politischen Prozess bestätigt und durch die entsprechenden Akteure umgesetzt werden.

Die im Kapitel 3 gemachten Empfehlungen und Massnahmen sind als Handlungsgerüst zu verstehen, welches von der Stadtverwaltung in einen Massnahmenplan übertragen werden kann.

1.2. Der Auftrag

Der Auftrag zur Nutzungsstrategie Gossau wurde durch die Stadtentwicklung im Rahmen einer Standortbestimmung ausgelöst. Im Zentrum stand die Frage, wie sich die Kernzone oder Altstadt Gossaus in den nächsten Jahren entwickeln wird und welche Möglichkeiten der Beeinflussung auf der Nutzungsebene bestehen. Die Empfehlungen und Massnahmen erstrecken sich über einen grösseren Bereich als die Kernzone und schliessen auch grundsätzliche Betrachtungen ein.

1.3. Vorgehen

Die Nutzungsstrategie wirkt systemisch zwischen Politik und Verwaltung einerseits und Eigentümern und Akteuren andererseits. Das gewählte Vorgehen macht Betroffene zu Beteiligten. Die Nutzungsstrategie wurde unter Einbezug der Eigentümer und Akteure erarbeitet:

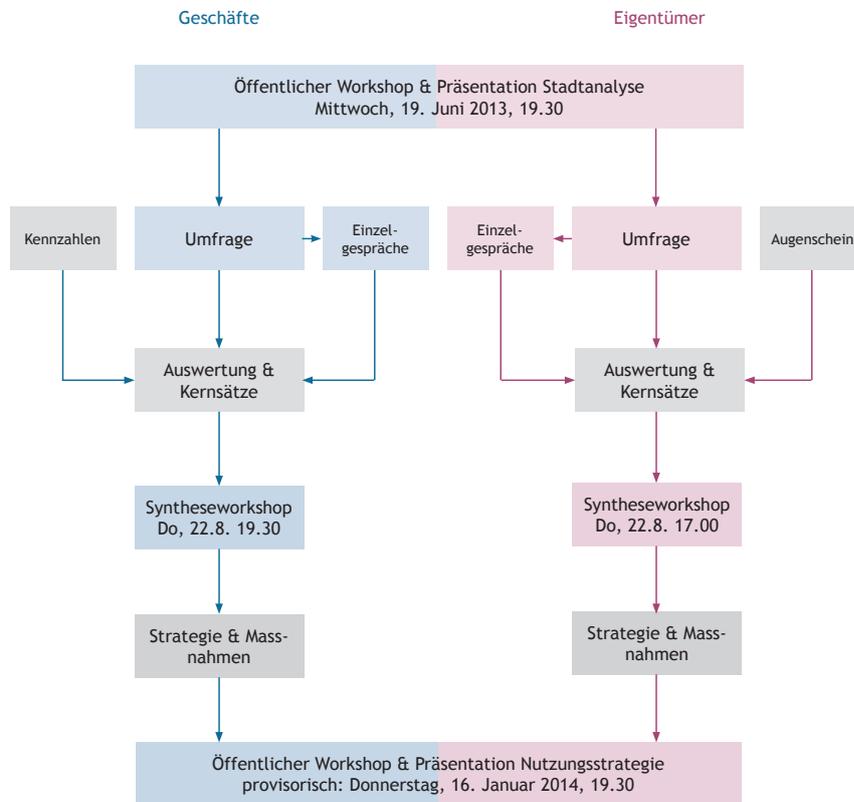
- Hauseigentümer
- Ladenbetreiber und Restaurateure

Dieses partizipative Vorgehen hat noch zwei andere Ziele: Die Betroffenen werden für die Anliegen einer gemeinsamen Nutzungsentwicklung sensibilisiert und entwickeln Ideen und Motivation für Eigeninitiativen.

Den beiden Gruppen wurde je ein Fragebogen zugeschickt, dessen Resultate innerhalb gemeinsamer Veranstaltungen diskutiert und auf Basis konkreter Aussagen (sogenannte "Kernsätzen") bewertet wurden (siehe Kapitel 2.3).

Die Resultate dieses Beteiligungsprozesses flossen in den vorliegenden Bericht ein und finden sich als Massnahmenfelder im Strategieteil wieder. Die Fragebogen und Auswertungen sind im Anhang zu finden.

Der partizipative Teil der Nutzungsstrategie wurde wie folgt durchgeführt :



Die Nutzungsstrategie umfasste einen partizipativen Prozess mit der den Eigentümern und Ladenbetreibenden. Der Schlussworkshop vom 16. Januar 2014 ist derzeit noch ausstehend.

Begleitgruppe

Die Begleitung der Nutzungsstrategie war mit folgenden Personen besetzt:

- Brühwiler Alex, Stadtpräsident, Vorsitz
- Cavelti Andreas, Delegierter Handels- und Industrievereinigung Gossau (HIG)
- Stadelmann Thomas, Vorstandsmitglied Gewerbeverein Gossau
- Scherzinger Bernhard, Präsident Fachgeschäfte Gossau-Arnegg-Andwil (alt)
- Patrick Ammann, Präsident Fachgeschäfte Gossau-Arnegg-Andwil (neu)
- Gadola Thomas, Präsident IG Sport
- Meyer Georges, Präsident IG Kultur
- Schmid Martin, Leiter Stadtentwicklung
- Salzmann Urs, Kommunikationsbeauftragter
- Eberhard Stefan, Mitarbeiter Stadtpräsident

An den Begleitgruppensitzungen vom 7. Mai, 16. August, 24. September, 28. Oktober und 16. Dezember 2013 wurde über die einzelnen Prozess-

schritte der Nutzungsstrategie informiert und wurden Zwischenresultate diskutiert.

Weitere Projektsitzungen fanden im engeren Rahmen statt, in der Regel mit:

- Martin Schmid, Leiter Stadtentwicklung
- Alex Brühwiler, Stadtpräsident
- Urs Salzmann, Kommunikationsbeauftragter

Öffentlichkeitsarbeit

Die Arbeit an der Nutzungsstrategie wurde ergänzt durch ein Mandat für die Kommunikationsarbeit. Diese hatte zum Ziel:

- Sensibilisieren: Was passiert in Gossau? Was bedeutet "Strukturwandel"
- Fronten abbauen: Aufzeigen von Handlungsoptionen und guten Beispielen
- Diskussion anregen: Teilen von Einschätzungen, Austausch von Zielen und Ideen.

Die Kommunikationsarbeit wurde in Form von "Haus-Geschichten" geplant, welche Beispiele von Investitionen in der Kernzone portraituren. Diese Haus-Geschichten sollen zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden, zeitgleich zu einer öffentlichen Debatte über das Stadtzentrum.

1.4. Weitere Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt

Die Nutzungsstrategie ist Teil des aufeinander abgestimmten Massnahmensets des Netzwerkes Altstadt:

- Sie stützt sich auf die Resultate der Stadtanalyse, welche im März 2013 erstellt wurde [3]).
- Sie regt die Analyse einzelner Gebäude mittels der «Hausanalyse» an. Die Hausanalyse ist derzeit noch nicht eingeführt im Kanton St.Gallen.
- Sie zeigt den Einsatz von «Gassenclubs» an, die innerhalb eines Innenstadtbereiches die Eigentümer in einen Zielfindungs- und Solidarierungsprozess einbindet.

2. Analyse

Die Rolle der Experten vom Netzwerk Altstadt liegt darin, die Lancierung eines längeren Veränderungsprozesses zu unterstützen. Dazu bringen sie Erfahrungswissen aus anderen, vergleichbaren Städten ein, machen konkrete Vorschläge für Strategien und Massnahmen und diskutieren diese mit den Betroffenen. Dank dem gewählten Vorgehen ist die Realisierbarkeit der Empfehlungen und Massnahmen hoch.

2.1. Die Stadtanalyse

Die Stadtanalyse vom März 2013 [3] bildet die Basis der Nutzungsstrategie. Die Analyse zeigt die Potentiale und Defizite des Ortskerns und des Zentrumsgefüges auf und benennt mögliche Handlungsfelder. Die Zusammenfassung der Stadtanalyse lautete:

„Gossau ist in einer schwierigen Lage. Zwar funktioniert die Stadt als Wohn- und Arbeitsort sehr gut, das Zentrum aber steht am Rande einer sich anbahnenden Krise. Diese ist begründet durch den Wandel im Detailhandel, durch die nahe Stadt St.Gallen und die unattraktive Strassenlage, an der sich fast alle Geschäfte aufreihen. Es wird einen erheblichen Effort brauchen, diese Lage gegen die schwierigen Umstände zu verteidigen und sogar aufzuwerten. Dabei wird man nicht umhin kommen, gemeinsam eine Strategie der Konzentration und allenfalls Schrumpfung des Zentrums zu finden. Alles wird nicht zu retten sein.

Parallel zur Sorge um den Detailhandel schwingt die Sorge um die Wohnqualität an dieser Zentrumslage mit. Auch hier braucht es viel Energie, um einer schleichenden Entwertung und Entmischung der Bevölkerung entgegen zu treten. Wird nichts unternommen, werden viele Häuser zu Wohnorten der Randgruppen, was in der Summe ein Problem darstellt.

Bei aller Liebe zum historischen Zentrum darf sich Gossau nicht nur an das Alte klammern. Gerade die Bekenntnis zur Stadt weist darauf hin, dass möglicherweise das Zentrum eines Tages woanders liegen wird und man sich heute schon Gedanken machen muss, was das bedeuten könnte.“

2.2. Ergebnisse der Dokumentenanalyse

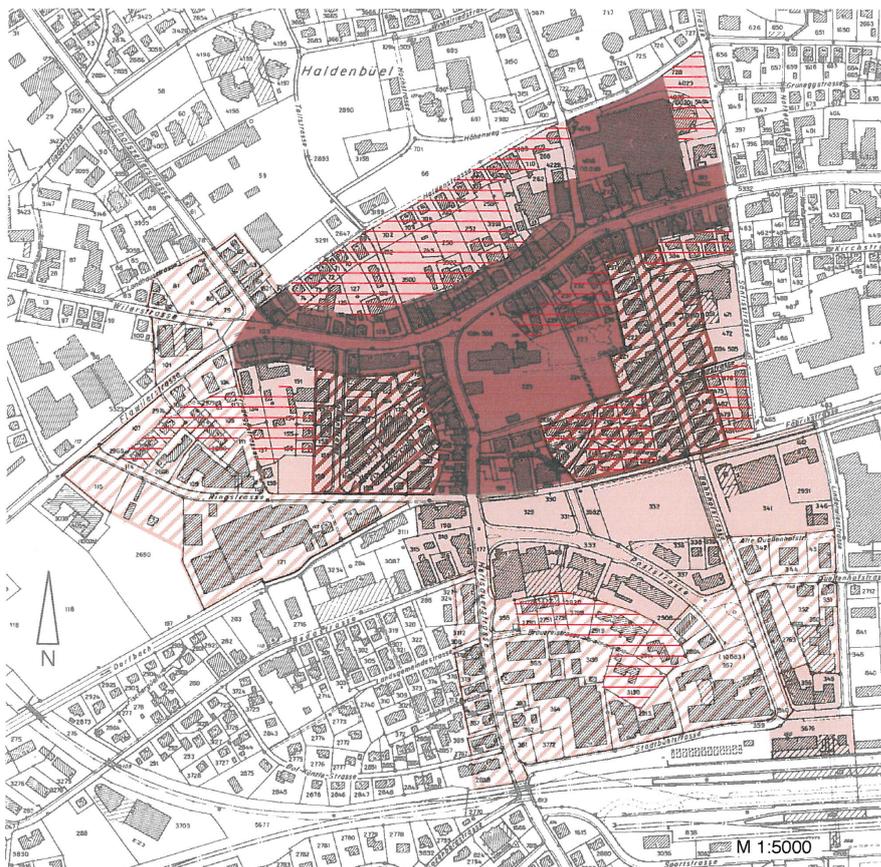
Gossau verfügt durch seinen dynamischen Transformationsprozess vom Dorf zur Stadt über eine gute Basis an Studien und Standortbestimmungen. Die Stadt arbeitet mit verschiedenen raumplanerischen Planungsinstrumenten, welche für die Nutzungsstrategie Altstadt von Bedeutung sind. Die Analyse zeigt, dass die Instrumente nicht neu erfunden werden müssen. Für eine zielführende, fokussierte Entwicklung der Altstadt aufgrund der Stadtanalyse und im Sinne der Nutzungsstrategie ist jedoch eine Überarbeitung der Instrumente nötig. Die Stadt ist sich dessen bewusst. Nachfolgend geben wir Hinweise, in welche Richtung die weitere Strategieentwicklung gehen sollte, um die vorgeschlagenen Ziele zu erreichen.

Relevante Planungsinstrumente:

- Richtplan 2000
- Stadtentwicklungskonzept 2004 [1]
- Zonenplan und Baureglement 1994

Richtplan 2000

Der Richtplan besteht aus Karte und Massnahmenblätter. Zwei Kategorien zur Zentrumsentwicklung werden unterschieden: der Stadtkern und das Stadtzentrum. Im Sinne einer Verwesentlichung und Konzentration empfehlen wir auf die Kategorie Stadtzentrum zu verzichten. Der Richtplan 2000 definiert den bestehenden Stadtkern entlang der St. Galler- und Herisauerstrasse. Dieser Perimeter ist auch für die Zukunft zweckmässig. Aufgrund des Potenzials der Liegenschaften und des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs empfehlen wir die Ausdehnung des Stadtkerns über die Liegenschaften an der Poststrasse und den Marktplatz. Von weiteren Entwicklungsgebieten ist aus den erwähnten Gründen abzusehen.



	Stadtkern bestehend
	Stadtkern Entwicklungsgebiet
	Stadtzentrum bestehend
	Stadtzentrum Entwicklungsgebiet
	Zentrumsnahes Wohnen

Februar 2000 / ERR, MH

Der Richtplan 2000 unterscheidet zwischen "Stadtkern" und "Stadtzentrum". Diese Unterscheidung erscheint uns irreführend und wenig zweckmässig. Wir empfehlen, nur eine Kategorie zu führen, welche sich im wesentlichen auf den funktionalen Kern (hohe Nutzungs- und Kundendichte) beschränkt. In diesem Kern sollte das Gebiet Marktplatz / Poststrasse enthalten sein.

Stadtentwicklungskonzept 2004 [1]

Das Stadtentwicklungskonzept 2004 folgt der Richtplanung 2000 und präzisiert diese. Das Dokument (und auch der Prozess dazu) dürfen als beispielhaft gelten. Es wird eine kompakte und ungeschminkte Auslegeordnung der relevanten Themen geboten, die Gossau in die Zukunft begleiten sollen oder müssen. Auffallend aus Sicht des Netzwerkes Altstadt ist:

- Auch dieses Papier tut sich schwer mit der Zentrumsdefinition. Der Bereich Marktplatz bleibt diffus in seiner Ausrichtung und liegt an der Schnittstelle dreier Teilbereiche.
- Dem Detailhandel wird eine Zukunft entlang der St.Gallerstrasse vorausgesagt (S 22), obwohl die gleiche Studie dazu grosse Fragezeichen setzt. Auch hier wird das Thema Marktplatz ausgeblendet.
- Auch die Intervention am Bahnhof (Neustadt) bleibt etwas unklar (S 23). Das Quartier soll grossmassstäbliche Bauten aufnehmen, die aber keinen Detailhandel aufweisen sollen. Das ist bereits heute nicht mehr der Fall.
- Marktplatz und Bundeswiese werden als städtische Mitte von Gossau bezeichnet (S 25)
- Der Nordzeile der St.Gallerstrasse wird ein Entwicklungspotential in die Tiefe zugesprochen (S 24). Es bleibt offen, ob dies für bauliche Erweiterungen für den Detailhandel oder für das Wohnen bzw. den Aussenraum gedacht ist.
- Ein grosser Teil des Berichtes widmet sich der Verkehrsthematik, wobei es bei einer Auslegeordnung und Sensibilisierung bleibt.
- Eine Visionsskizze (Seite 7) zeigt Gossau in der Zukunft. Ohne es vielleicht zu beabsichtigen ist das Zentrum der Stadt verschoben worden und befindet sich neu beim Marktplatz. Der historische Ortskern wird neu zur Zentrumsbegrenzung.

Eine Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes müsste aus Sicht des Netzwerkes Altstadt zu einer Fokussierung der Ziele führen. Der Stadtkern sollte genauer definiert werden, wobei die funktionalen Zusammenhänge der Zentrumsэлеmente dem heutigen Erkenntnisstand anzupassen sind. Die bisher tolerierte Parallelität von mehreren Zentrumsansätzen soll nicht weitergeführt werden. Ausgehend von dieser Klärung ergeben sich auch neue Gewichte in der Frage der Verkehrslenkung.

Zonenplan und Baureglement 1994

Unter dem Aspekt der Detailhandelsflächen und Stadtkernentwicklung analysierten wir den Zonenplan und das Baureglement. Aufgrund unserer Beobachtungen regen wir mit der Überarbeitung des Baureglements folgende Überprüfung an:

Art. 7 Mehrausnützung

Mehrausnützungen aufgrund anderer als räumlicher Kriterien sind aus ortsbaulicher Sicht nie sinnvoll. Sie können die Quartieridentität in zufälliger Art und Weise massiv verändern. Es müsste geprüft werden, ob nicht im Sinne

eines Ausgleichs oder eines Anreizes Mehrwerte für den Stadtkern geschaffen werden könnten. Dies könnte auf ideeller, finanzieller oder sachlicher Ebene erfolgen, mit oder ohne Bezug zu den bisherigen Kriterien der Mehrausnutzung. Durch die hohe gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung des Stadtkerns muss ein lebendiger, wirtschaftlich prosperierender Kern im Interesse der Bevölkerung sein. Dazu können öffentliche Rahmenbedingungen sehr hilfreich sein.

Art. 22 Tabelle der Grundmasse

„In der Kernzone übriger Teil ist die Ausnutzung nicht beschränkt, sofern der Gewerbeanteil 25% und maximal 75% der anrechenbaren Geschossflächen beträgt.“ Diese Bestimmung ist gefährlich. Einerseits kann sie im Sinne von Art. 7 Quartiereigenschaften ungeplant stark beeinträchtigen, andererseits werden Gewerbeflächen in der Nähe des Stadtkerns gefördert, welche aus dem Blickwinkel der Konzentration des Detailhandels unerwünscht sind. Die ohnehin sehr grosse Ausdehnung des Stadtkerns sollte nicht noch erweitert werden durch Anreize in diese Richtung. Allenfalls wäre zu prüfen, ob eine Differenzierung des Gewerbes in *Detailhandel* und *übriges Gewerbe* sinnvoll sein könnte. Der Detailhandel wäre einer definierten Zentrumszone vorbehalten.

Marktposition Gossau 2020, Standortanalyse 2003 [2]

Die Studie stützt sich auf bestehende statistische Daten und wertet diese aus in Hinblick auf die vermutete Entwicklung des Stadtzentrums. Es werden die Bereiche Wohnen, Büro, Detailhandel und Publikumsdienstleistungen näher betrachtet. Wichtigste Aussagen:

- Gossau profitiert von einem stetigen Bevölkerungswachstum und nimmt eine komplementäre Rolle zu St.Gallen ein. Vor allem der Anteil des Seniorenwohnens wird an Bedeutung gewinnen.
- Das Stadtzentrum Gossau ist kein typischer Bürostandort, sodass hier kein klares Entwicklungspotential ausgemacht werden kann.
- Der Detailhandel profitiert von der regionalen Zentrumsfunktion, verliert aber wesentliche Marktanteile an St.Gallen, welches im Bereich Mode und Artikel des sporadischen Bedarfs stark ist. Der Kaufkraftzufluss kommt vor allem von den umliegenden Gemeinden und Ortsteilen (Andwil, Arnegg, Flawil, z.T. Herisau). Die Studie attestiert dem Stadtzentrum Gossau trotz absehbarer Konkurrenz durch das Einkaufszentrum St.Gallen West ein gewisses Ausbaupotential. Dieses wird mit der treuen Stammkundschaft begründet.
- Bei den Publikumsdienstleistungen werden gewisse Potentiale bei Gastro/Hotel, Gesundheit und Freizeit gesehen.

Die Studie weist der Detailhandelsfunktion Gossaus eine zentrale Bedeutung zu, indem sie mit 1.5 Millionen Besuchern den wichtigsten Besucherzufluss generiert. Sie empfiehlt, diese Regionalzentrumsfunktionen durch eine Aufwertung des Zentrums zu stützen. Konkret geht es um eine Konzentration der Anbieter und das Verhindern einer weiteren Ausdehnung des bereits zu grossen Einkaufsperimeters. Als Entwicklungskern wird der Bereich um den Coop gesehen, wobei keine weiteren Überlegungen zu den anderen Gebieten oder der Bahnhofstrasse folgen.

Im Bericht wird ein Entwicklungskonzept gefordert, welches später in Form der Stadtentwicklung 2004 auch folgte. Dort hingegen wird der Zentrumsbegriff zu lose gefasst (siehe vorangegangener Abschnitt).

Entlastung St.Gallerstrasse, Variantenvergleich, 2012 [4]

Die Studie versucht einen Vergleich von insgesamt acht früheren Arbeiten zur Frage der Verkehrsentslastung im Zentrum Gossaus und macht Kosten-Nutzenschätzungen zu einer heute zu realisierenden Form. Vor allem die St.Gallerstrasse mit ihren ca. 20'000 täglichen Fahrzeugen soll entlastet werden.

Das bestehende Strassensystem und die zu erschliessenden Gebiete (und Industriegebiete) lassen keine einfache und auch keine klar zu favorisierende Lösung erkennen. Vor allem die grossräumigen Varianten schneiden (wie so oft) schlecht ab. Sie sind teuer, erzeugen langfristig Mehrverkehr und entlasten das Zentrum nur bedingt.

Das Projektteam empfiehlt neben dem infrastrukturorientierten Ansatz auch eine Betrachtung der Gesamtmobilität. Gerade im Bereich Langsamverkehr sehen die Autoren ein grosses Potential.

Bei den Strassenmassnahmen favorisieren sie ein etappierbares Vorgehen mit folgenden Elementen:

- Aufwertung St.Gallerstrasse (Tempo 30, bauliche Massnahmen)
- Ausbau Südverbindung (Mooswiesstrasse - Industriestrasse)
- Ausbau Westspange

Aus Sicht des Netzwerkes Altstadt sind folgende Punkte festzuhalten:

- In den Varianten fehlen Überlegungen zur verkehrsfreien Herisauerstrasse zwischen Kirchplatz und Marktplatz, wie sie in diesem Bericht angeregt wird. Dies gilt es nachzuholen.
- Aus Sicht einer langfristigen Zentrumsentwicklung im Bereich Marktplatz ist eine Verkehrsverschiebung von der St.Gallerstrasse zur Poststrasse fragwürdig.
- Man ist generell geneigt, die Frage nach dem Gesamtnutzen von neuen Durchfahrtskorridoren zu stellen, nachdem das regionale Mobilitätsverhalten bekanntermassen ein erhebliches Entwicklungspotential in Richtung Langsamverkehr und ÖV birgt. Nimmt man zudem die Haltung der Gewerbetreibenden (siehe Umfragen und Workshops) betreffend St.Gallerstrasse als Basis, stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit von Umfahrungslösungen.

2.3. Ergebnisse der Umfragen und Workshops

Erläuterung des Vorgehens

Die Nutzungsstrategie wurde in enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen erstellt. Der Prozess wurde eingeleitet durch einen Infoabend am 19. Juni 2013, an welchem die Stadtanalyse und der Ablauf der Nutzungsstrategie vorgestellt wurde.

In einer anschliessend durchgeführten schriftlichen Umfrage wurden die folgenden Akteursgruppen befragt:

- Hauseigentümer
- Betreiber von Läden/Gastrobetrieben

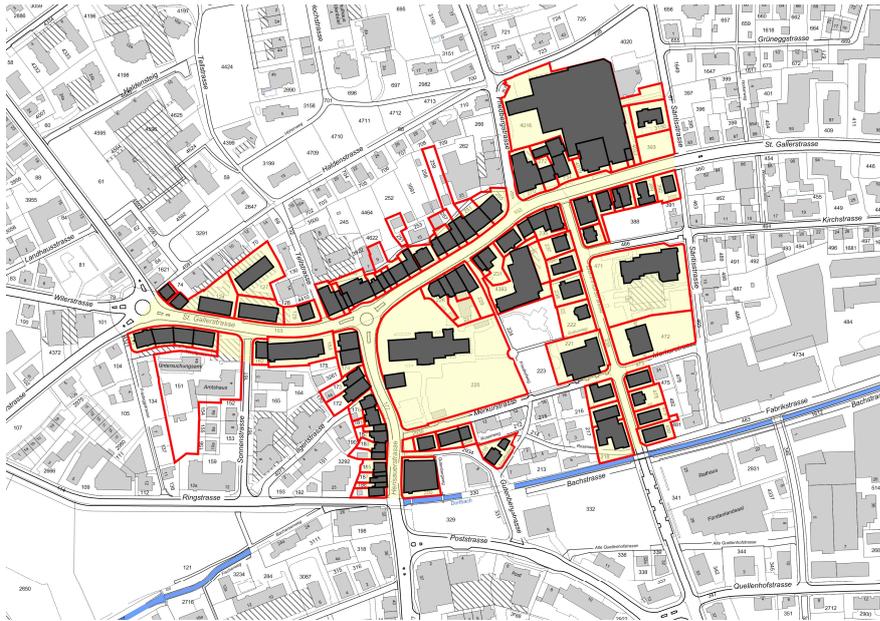
Mit jeder dieser Akteursgruppen wurde am 22. August ein rund zweistündiger Workshop durchgeführt. Den Workshopteilnehmern wurden sogenannte «Kernsätze» zur Bewertung vorgelegt. Die Kernsätze haben zum Zweck, gemeinsame Anliegen und Handlungsoptionen zu erkennen. Sie bringen Einschätzungen zu gewissen Themen zum Ausdruck oder formulieren konkrete Aufgaben, die seitens der Privaten oder der Stadt angegangen werden sollten.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Umfragen und Workshops zusammenfassend festgehalten. Diese Ergebnisse sind geordnet nach Akteursgruppen. Weitere Details dazu finden sich im Anhang.

Infoabend vom 19. Juni 2013

Der Infoabend richtete sich an die Eigentümer und Ladenbetreiber des Ortskerns. Auf einen Einbezug der Bevölkerung wurde verzichtet, da es sich vor allem um einen Prozess für die beiden Zielgruppen handelte und die Stadtanalyse ein eher düsteres Bild der Zukunft malte.

Der Anlass bot eine interessierte Stimmung. Man war sich bewusst, dass diese Arbeit nicht der erste Versuch ist, im Ortskern Entwicklungen einzuleiten und war entsprechend skeptisch. Umgekehrt lobte man die klaren Aussagen der Stadtanalyse und die Möglichkeit der Beteiligung am weiteren Prozess.



Der Perimeter für die Nutzungsstrategie wurde aus folgenden Überlegungen definiert:

- Bereich Kernzone
- Ähnliche Problemlage (Verkehr)
- EG-Nutzung mehrheitlich Detailhandel
- Historische Häuser

Zusätzlich wurde die Bahnhofstrasse einbezogen, um die Entwicklung zur Zentrumsachse zu diskutieren.

Umfrage Eigentümer Kernzone (Fragebogen & Auswertung siehe Anhang)

Es wurden 128 Fragebogen an die Liegenschaftseigentümer der Kernzone gemäss Perimeter versandt. 38 oder ca. 30% kamen zurück. Die Umfrage diente als Basis für die Arbeit im Workshop. Es galt, aus den Rückmeldungen mögliche Handlungsfelder abzuleiten. Dazu halfen folgende Erkenntnisse aus den Antworten:

- Die Eigentümer arrangieren sich mit der Situation. Ihnen ist die Belastung durch die Strassenachsen bewusst, doch ist die Situation kein Hinderungsgrund, um ein Haus betreiben zu können.
- Die Renditen auf den Häusern scheinen zu stimmen, sind aber zu gering, um eine Entwicklung in diesem Gebiet anzutreiben. Man belässt es beim bewährten Rezept.
- Es gibt unterschiedliche Situationen. Das Wohnen wirft je nach Haus Fragen auf.
- Die Erträge aus den Ladenmieten scheinen eher am Abnehmen. Das würde sich mit den Vermutungen aus den Augenscheinen decken.
- Grosse Veränderungen beim Verkehr werden es schwer haben. Auch die Eigentümer reagieren nicht sehr dezidiert auf die unterschiedlichen Veränderungsmöglichkeiten (Umfahrung).

Workshop Eigentümer Kernzone (Bewertung Kernsätze und Memo der Veranstaltung im Anhang)

Der Workshop mit den Eigentümern der Altstadt fand am 22. August 2013 statt und wurde von 25 Personen besucht. Die Diskussion ging von den Kernsätzen aus, die vom Netzwerk Altstadt zur Bewertung vorgelegt wurden. Dabei sollen folgende Themenkreise kommentiert werden:

- Die langfristige Erweiterung oder Verschiebung des Orstzentrums von der St.Gallerstrasse hin zum Bereich Marktplatz/Post stösst auf

wenig Verständnis. Man moniert, dass dies eine Verzettelung des Zentrums bringen würde. Auch erkennt man keinen wesentlichen strategischen Gewinn darin.

- Der Vorschlag, das Stück Herisauerstrasse zwischen Kirchplatz und Marktplatz verkehrsfrei zu machen und damit eine Art Zentrumsbereich zu bilden, stösst ebenfalls kaum auf Sympathie. Man zweifelt am Nutzen und der Machbarkeit. Man sieht auch nicht ein, warum ausgerechnet dort die Aufwertung erfolgen soll nachdem mit dem Pfarrhaus keine Zentrumsnutzung zu erkennen ist.
- Die Eigentümer erkennen die Problematik eines verzettelten Einkaufsperimeters und finden vor allem die entstehende Sockelnutzung mit Ladenflächen an der Überbauung Ringstrasse unsinnig. Sie regen an, die Detailhandelsflächen auf das effektive Zentrum zu beschränken und die Baugesetzgebung anzupassen.
- Die Vision, mittels Verhandlungen den LKW-Durchfahrtverkehr zu reduzieren, halten sie zwar für wünschbar aber für kaum realistisch. Man habe bereits mehrere Vorstösse gemacht ohne Erfolg zu haben.
- Die Eigentümer sind sich bewusst, dass an den Verkehrsachsen eine latente Abwertung der Lage im Gang ist. Sie erkennen vor allem die Gefahr von vernachlässigtem Unterhalt und von Hauskäufen durch Leute mit Migrationshintergrund.

Die Beteiligung am Workshop und an den Diskussionen kann als gut bezeichnet werden. Es waren strategisch wichtige Eigentümer vor Ort, um sich einzubringen. Die Grundhaltung war skeptisch aber wohlwollend. Strategische Visionen hatten es allerdings schwer. Man will sich mit dem Bestehenden arrangieren und glaubt nicht an grosse Würfe.



Die Workshops mit den Eigentümern und den Ladenbetreibenden begann jeweils mit einer Bewertung von "Kernsätzen". Diese wurden vom Netzwerk Altstadt aufgrund der Antworten in der Umfrage zusammengestellt und spiegelten möglichen Handlungsoptionen wider, die es zu begrüssen oder verwerfen galt. Aufgrund dieser ersten Rückmeldungen wurde die danach die Diskussion geführt.

Umfrage Läden/Gastro Kernzone (Fragebogen & Auswertung siehe Anhang)

Es wurden 92 Betriebe in der Kernzone gemäss Perimeter angeschrieben. 26 (28%) antworteten. Dabei zeigt sich folgendes Bild:

- Der Rücklauf der Umfrage ist bescheiden. Immerhin war die Nutzungsstrategie als Reflexionsinstrument für diese Zielgruppe gedacht und der Präsident der Fachgeschäfte Teil der Begleitgruppe.
- Die Geschäfte scheinen sich mit der heutigen Situation arrangiert zu haben. Man konnte wenig Interesse an grundsätzlichen Fragen und Veränderungspotentialen erkennen.
- Veränderungen werden entsprechend kritisch beobachtet, auch wenn die Lage nicht optimal ist.
- Der allgemeine Geschäftsgang ist eher abnehmend, wenn auch die eigene Entwicklung noch relativ stabil eingeschätzt wird.
- Man beklagt teilweise zu hohe Mieten für die gebotene Lage.
- Der Verkehr gibt den Geschäften „Sicherheit“. Eine Verkehrsverlagerung wird eher kritisch angesehen.
- Es sind keine gemeinsamen Ideen im Sinn von klaren Wünschen oder Visionen spürbar.



Kernsätze, die kontrovers beurteilt werden, geben eine ideale Basis für die Diskussion: Was gefällt daran nicht? Was müsste man am Satz ändern? Wie müsste er lauten?

Läden / Gastronomie in der Altstadt Gossau

"Eine Verkehrsberuhigung in der Altstadt ist derzeit noch kein Thema. Wir müssen uns erst an die neue Gestaltung gewöhnen."		
teile ich 	teile ich nicht 	egal / unwichtig

Workshop Läden/Gastro Kernzone

Der Workshop mit den Läden und Gastrobetreibenden der Altstadt fand am 22. August 2013 statt und wurde von 12 Personen besucht. Das geringe Interesse war erneut ein Signal für eine wenig aktive Ladengemeinschaft. Am Workshop nahmen auch Ladenvertreter aus der Sonnenstrasse teil, die eigentlich nicht Teil des Perimeters waren.

Die Diskussion kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Man hielt sich lange bei den Mängeln der neu gestalteten Zentrumszone auf und sparte nicht mit Kritik. Die positiven Stimmen waren in der Minderzahl.
- Der Verkehr wird nicht wirklich als Problem gesehen, da er Kunden bringt. Auch dem Stau kann man Positives abgewinnen, indem er den Autolenkenden Zeit gibt, die Auslagen und Infosteller anzusehen.
- Einer Zentrumsverlagerung in Richtung Marktplatz steht man ablehnend gegenüber. Man hält am bestehenden Zentrumssystem fest, was letztlich nicht erstaunt, da die eigene Existenz daran geknüpft ist.
- Die Idee, das zentrumsnahe Stück Herisauerstrasse verkehrsfrei zu machen, stösst auf wenig Begeisterung. Man sieht das Zentrum beim Ochsenkreisel.

Die Handlungsfelder stellen sich wie folgt dar:

- Die Beteiligung an der Diskussion ist zu gering, um daraus repräsentative Schlüsse zu ziehen. Es zeigt sich aber, dass es weitere Sensibilisierungsmassnahmen braucht, um das Bewusstsein für die laufenden Veränderungen und möglichen Perspektiven zu fördern. Es wäre nicht weise, die Läden im Glauben zu lassen, dass alles so bleibt, wie es ist.
- Die gespürte Ablehnung gegen neue Zentrumsansätze muss nicht bedeuten, dass diese nicht weiter verfolgt werden sollen. Wir empfehlen, die Stadtplanung nicht auf die momentane Befindlichkeit der Akteure abzustellen, sondern von langfristigen Überlegungen leiten zu lassen.

Schlussworkshop vom 16. Januar 2014

Der Schlussworkshop wurde ausgesetzt aufgrund folgender Überlegungen:

- Die Beteiligung am Prozess der Nutzungsstrategie war insgesamt bescheiden. Vor allem die Ladenbetreibenden haben sich nur spärlich eingebracht. Das Interesse an gemeinsamen Strategiefindungen muss als gering eingestuft werden.
- Die Handlungsfelder (Kapitel 3) zeigten im Bereich der langfristigen Überlegungen zum Zentrumskonzept einiges an Brisanz. Es wird nötig sein, diese Thematik im Rahmen einer Stadtentwicklungsdebatte an die Bevölkerung heran zu tragen. Ein einzelner Workshop würde hier zu kurz greifen.

2.4. Gedanken zum Detailhandel

Ladennutzung heute

Die Ladennutzung ist seit über 100 Jahren der treibende Faktor der Innenstadtentwicklung. Sie hat über die letzten Generationen das Gesicht der Altstadt geprägt, sodass wir uns heute Kernzonen ohne Ladennutzung kaum mehr vorstellen können. Zu beachten ist aber, dass die historischen Zentren die meiste Zeit keine Läden hatten. Die Erdgeschosse waren bis ca. 1850 ausschliesslich für Werkstätten, Ställe oder Abstellflächen genutzt. Auch die Restaurants waren nicht im Erdgeschoss sondern im ersten Stock, der "Bel-étage".

Wir gehen heute davon aus, dass die Altstadt nicht zwingend die Ladennutzung einer Stadt beherbergen muss. Es ist schön, wenn sie es tut, da die Aufenthaltsqualität hier in der Regel am besten ist. Wichtig ist, dass die Versorgungsqualität überhaupt im Zentrum erhalten bleibt, was mittlerweile auch keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Der Betrachtungswinkel ist also weiter. Die Frage für die Altstadt lautet: welche Nutzungen lassen sich hier besser unterbringen als in den anderen Zentrumsbereichen? Erst damit lassen sich tragfähige Konzepte erstellen.



Das Detailhandelsangebot im Zentrum Gossaus muss als gut bezeichnet werden. Gleichzeitig lassen sich Zeichen erkennen, dass es mit der Dichte nicht zum Besten bestellt ist. Nutzungen wie ein Gesundheitszentrum sollten nicht im Erdgeschoss an bester Lage sein.

In Gossau sind die Geschäftsachsen identisch mit den Verkehrsachsen, was zu einer besonderen Ausgangslage führt, was auch in den Umfragen und Workshops zu erkennen war:

- Der Verkehr wird ebenso als Störfaktor wie als Frequenzbringer identifiziert. Da man den Fahrzeugen nicht ansieht, ob sie als Ziel den Einkauf in Gossau haben, werden alle als potentielle Kundenfahrzeuge eingestuft. Eine Reduktion oder Behinderung des Verkehrs wird daher immer auch als Gefährdung des derzeitigen Geschäftsmodells gesehen.
- Da die Detailhandelssituation generell nicht rosig ist, greift man auf bewährte Rezepte zurück und hütet sich davor, allzu viel zu verän-

dern. Bereits die Strassenraumgestaltung von 2010 wird als latente Bedrohung empfunden.

- Eine generelle Reduktion der Verkehrsmenge durch eine Umfahrlösung wird skeptisch beurteilt. Man glaubt nicht daran, dass man mit einer geringeren Verkehrsmenge besser geschäftlich würde.

Generell kann man diese Situation als ein Abfinden mit den Gegebenheiten bezeichnen. Da der Detailhandel aber ein dynamisches Gewerbe ist, wohnt dieser defensiven Haltung eine erhebliche Gefahr inne. Man setzt auf ein Detailhandelsmodell, das sich in den letzten 30 Jahren bewährt hat, das deswegen aber noch lange nicht in die Zukunft weisen muss. Ein Blick auf die generellen Tendenzen zeigen dies:

- **Konzentration:** Der Detailhandel spielt sich auf immer weniger und immer grösseren Flächen ab.
- **Inszenierung:** Die Aspekte Stimmung, Unterhaltung und Inszenierung werden immer wichtiger. Der reine Einkauf aus Bedürfniszwecken verliert an Bedeutung.
- **Spezialisierung:** Im urbanen Umfeld können sich Anbieter mit Nischen eine Existenz sichern. Im ländlichen Raum ist dies kaum möglich.
- **Sicherheit und Convenience:** Das Shoppen wird immer mehr geprägt von Gesamtlösungen: einfache Mobilität, Aussenraumqualität, Dienstleistungen, Gastronomie. Das Shoppincenter gibt den Anspruch an ein modernes Stadtzentrum vor.



Die Läden arrangieren sich mit dem hohen Verkehrsaufkommen. Für sie ist der Autokunde ein wichtiger Faktor.

All diese Aspekte zeigen, dass die Zeit für das Gossauer Modell des Einkaufs an der Strassenachse schwieriger und nicht einfacher wird. Dazu kommt, dass inzwischen eine massive Konkurrenz in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze entstanden ist.

Für die Gossauer Detaillisten und Gastroanbieter stellen sich daher folgende Fragen:

- Wie können die erwähnten modernen Shoppingansprüche im Zentrum von Gossau befriedigt werden?

- Welcher Anteil Kunden lässt sich überhaupt halten mit dem bisherigen Modell?
- Gibt es Möglichkeiten zur Vorwärtsstrategie: Zusammenlegen von Geschäften, Spezialisierung, Inszenierung?
- Muss mittelfristig über ein neues Stadt- und Geschäftszentrum nachgedacht werden: grössere Flächen, bessere Konzentration der Anbieter, attraktivere Lage?

In den Workshops war es leider nicht möglich, über diese grundlegenden Fragen zu diskutieren. Das liegt am engen zeitlichen Rahmen dieser Workshops aber auch am Desinteresse, sich solchen Fragen zu stellen. Praktisch alle Kernsätze mit einem grundsätzlichen Frageansatz wurden negativ beurteilt. Man suchte vielmehr Sicherheit im bestehenden Konzept, welches sich an den traditionellen Aspekten orientiert: gute Zufahrt, Parkplätze, Stammkundschaft.

Erdgeschossnutzung heute

Der Blick auf die Erdgeschossnutzungen im Ortskern Gossau zeigt ein interessantes Bild. Es geht nicht darum, die einzelnen Nutzungen und Branchen zu differenzieren, sondern nur um die Frage, wie bedeutend die klassische Ladennutzung des Erdgeschosses ist. Dazu werden drei Stufen der Nutzung unterschieden:

- kommerziell: konventioneller "Laden" mit Publikumsverkehr und Öffnungszeiten über 35 h die Woche
- parakommerziell: publikumsorientierte Nutzung, die aber nicht einem klassischen Laden entspricht, weil sie mehr dienstleistungsorientiert ist oder unter 35 h/Wochen geöffnet hat. Beispiele: Coiffeur, Galerie, Bank, Schönheitssalon.
- nicht kommerziell: alle anderen Nutzungen von Wohnen über Lager, Werkstätten etc.

Verwaltungen, Museen oder Bibliotheken können als nicht kommerziell oder parakommerziell eingestuft werden.



rot = kommerziell

orange = parakommerziell*

Rest = Wohnen / Privat / leer

*Als parakommerziell bezeichnen wir Nutzungen, welche publikumsorientiert sind, aber keinen klassischen Laden darstellen:

- Coiffeur
- Bank
- Dienstleister mit Laufkundschaft

Eine mögliche Unterscheidung zwischen kommerziell und parakommerziell kann über die Öffnungszeit erfolgen: Unterhalb von 35 h pro Woche ist es kein konventioneller "Laden" mehr.

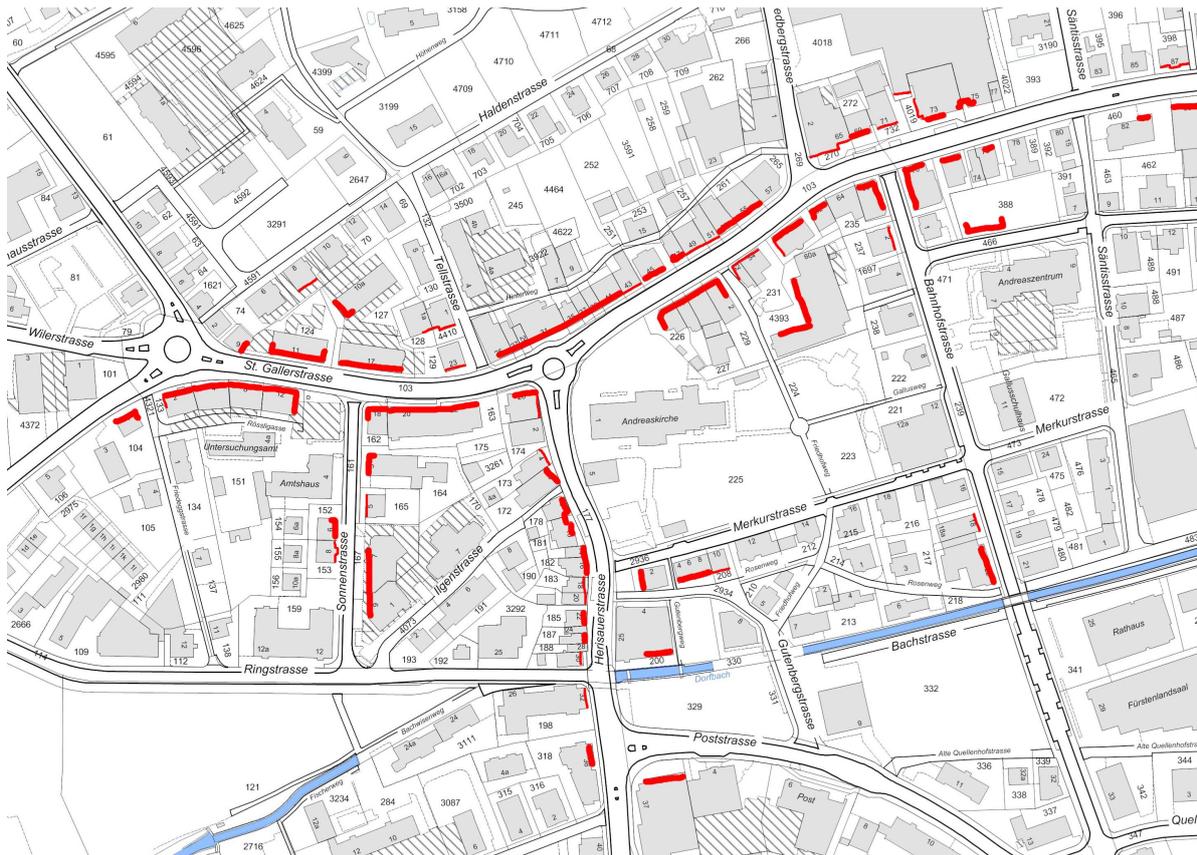
Obige Darstellung liefert folgende Erkenntnisse:

- Die kommerzielle Nutzung erstreckt sich entlang der St.Gallerstrasse und bricht nach östlich des Coop ein.
- Die Herisauerstrasse ist nur westseitig intensiv genutzt, zeigt dort aber klare Tendenzen zum Parakommerziellen (orange).
- Generell kann bei kleinen Ladenflächen eine Tendenz zu parakommerziellen Nutzungen festgestellt werden, auch an der St.Gallerstrasse.
- Der gesamte Kirchenbereich mit Andreaspark bietet keine publikumsorientierten Nutzungen. Damit ist seine Rolle als Drehscheibe und Stadtzentrum sehr eingeschränkt.
- Die Bahnhofstrasse weist fast keine publikumsorientierten Nutzungen auf. Die meisten Erdgeschossnutzungen sind Dienstleister auf Voranmeldung (Arzt, Notar, Beautysalon etc.).
- Die Sonnenstrasse ist nicht mehr Teil des eigentlichen Zentrumssystems. Sie bietet zwar noch einzelne kommerzielle Nutzungen, ist

aber zu isoliert und zu wenig intensiv genutzt, um eine Laufkundschaft zu begründen.

- Der Toggenburgplatz bleibt leider isoliert trotz seiner charmanten Stimmung. Es gibt keine räumliche Fortsetzung für einkaufende Kunden.

Ein zweiter Betrachtungswinkel sind die Schaufenster. Sie definieren weitgehend, ob eine Lage als attraktive Einkaufsachse wahrgenommen wird. Die Schaufenster spiegeln aber auch das Mass an kommerzieller Aktivität wider.



dick = attraktives Schaufenster

dünn = mässig attraktives Schaufenster

Rest = kein oder unbedeutendes Schaufenster

Obige Darstellung erlaubt ähnliche Schlüsse wie der Plan der Erdgeschossnutzungen. Zusätzlich kann festgestellt werden:

- Die Herisauerstrasse ist nur westseitig interessant zum bummeln. Leider bietet auch die Raiffeisenbank keine einladende Front. Denkt man an die Entwicklung des Marktplatzes im kommerziellen Sinn, kommt es zu einem erzwungenen Wechsel der Strassenseite durch Passanten. Dies wäre ein weiterer Grund für die vorgeschlagene Fussgängerzone Herisauerstrasse.
- Das Einkaufszentrum Coop bietet eine nur mässig attraktive Front zur Strasse hin. Dies ist leider häufig der Fall bei solchen Konzepten und symbolisiert die nach innen gerichtete Haltung von Einkaufs-

zentren. Ein städtebaulicher Ansatz in Richtung Strassenraum wird vermisst.

- Im Bereich Marktplatz herrscht ein erhebliches Defizit an einladenden Erdgeschossen. Es muss noch einiges passieren, bis hier ein gefühltes Zentrum entsteht. Allem voran wäre ein nach Süden ausgerichtetes Strassencafé bei der Raiffeisenbank wünschenswert, am liebsten mit inszenierter Bachsituation.

Folgerung für die Ladennutzung

Die geschilderten Überlegungen können wie folgt interpretiert werden:

- Sollte sich die Lage für die Geschäfte an der St.Gallerstrasse und Herisauerstrasse verschlechtern, werden sie kaum fähig sein, darauf zu reagieren. Sie sind schon heute in einem defensiven Modus und können keine grossen Investitionen mehr tätigen. Wie bereits in der Stadtanalyse geschildert, muss die Situation daher als labil bezeichnet werden.
- Die beiden Strassenachsen werden auf längere Zeit hinaus den heutigen Charakter behalten. Es gibt keine absehbare Lösung für eine markante Reduktion des Verkehrs. Ein Tempo 30-Regime würde zwar etwas mehr Verkehrskultur mit sich bringen, doch wäre damit noch keine attraktive Flaniersituation geschaffen. Damit ist keine echte Perspektive für einen Wechsel bei der Einkaufsstimmung gegeben. Auch bietet sich keine vernünftige Perspektive, das Zentrum in die Tiefe zu entwickeln und so dem eher unwirtlichen Strassenraum zu entfliehen. Kirche, Andreaspark und Bundeswiese unterbinden eine kommerzielle Verknüpfung.
- Die bereits in der Stadtanalyse skizzierte Zentrumsentwicklung rund um den Marktplatz wird der St.Gallerstrasse kaum helfen. Es kann im Gegenteil zu Kaufkraftverschiebungen kommen. Lediglich die Herisauerstrasse könne dadurch eine Aufwertung erfahren. Trotzdem muss in diese Richtung weitergedacht werden.
- Die Bahnhofstrasse ist ungeeignet, das Zentrum Gossaus zu erweitern. Sie zeigt heute eine nur dünne kommerzielle Nutzung und bietet in der Regel ungeeignete Gebäudetypen für eine kommerzielle Erdgeschossnutzung. Dazu kommt, dass sie im Süden nicht in eine Einkaufssituation sondern in einen Grünbereich mündet.

Parakommerzielle Nutzungen

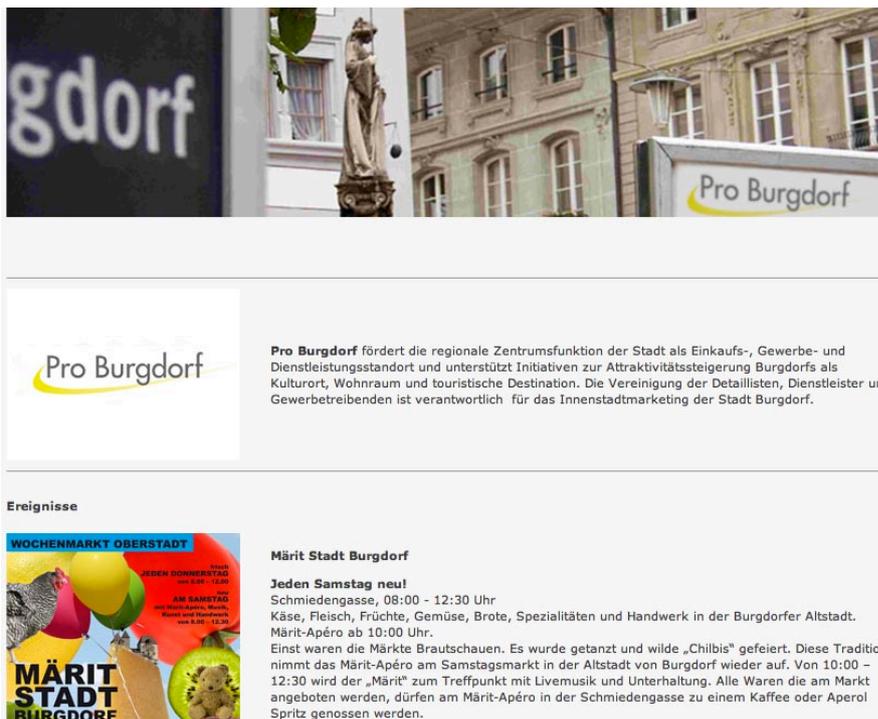
Wie bereits bei den Erdgeschossnutzungen gezeigt, befinden sich heute schon einige parakommerzielle Nutzungen im Ortskern von Gossau. Es sind dies meist Dienstleister im Bereich Beauty, Wellness, Tattoo, aber auch Bars mit reduzierten Öffnungszeiten, Galerien etc.. Die parakommerziellen Nutzungen sind gegenüber konventionellen Läden weniger attraktiv. Sie helfen aber mit, eine Einkaufsachse zu bespielen.

Man muss davon ausgehen, dass dieser Typus Geschäft weiter zunehmen wird, vor allem auch aufgrund der teilweise sehr kleinen Erdgeschossflächen, die kaum mehr einen kommerziellen Betrieb mehr zulassen. Eine Zusammenführung von Flächen oder gar ein Aufbrechen der Häuserstruktur ist derzeit nicht mehr sehr wahrscheinlich aufgrund der nachlassenden

Renditen auf diesen Flächen. Man wird also mit dem beschriebenen Wandel leben müssen.

Parakommerzielle Nutzungen sind dann attraktiv, wenn sie mit einer gewissen Originalität und einer persönlichen Präsenz verbunden sind: Töpfereien, Kunsthandwerk, Reparaturservice etc. Diese Nutzungen passen auch in die historischen Häuser, indem sie oft an traditionelle Betriebsmuster anknüpfen. Sollte sich mehr und mehr eine Szene aus solchen Läden bilden, sind Animationsmassnahmen dienlich, um diesen Anbietern ein Publikum zuzuführen: Atelierrundgänge, Nachtmärkte, Shoppingguides etc.

Ein vielleicht aufschlussreiches Beispiel mag Burgdorf sein, wo seit 20 Jahren ein Rückgang der Geschäftsnutzung in der oberen Altstadt (Oberstadt) zu beobachten ist. Seit 2010 wird hier mit einem breiten Förderprogramm (Altstadt Plus) und einer eigenen Organisation (Pro Burgdorf) versucht, dem Wandel etwas entgegen zu setzen, bzw. ihn zu lenken. Insgesamt ist es auch hier ein Wandel vom Kommerziellen hin zum Parakommerziellen: Kunstgalerien, Kunsthandwerk, Vinotheken, Secondhand Kleiderläden, Antiquitäten etc. Wichtig für diese Art Anbieter ist eine günstige Jahresmiete im Bereich von ca. Fr. 100.-/m², was derzeit in Gossau erst stellenweise anzutreffen ist.



Pro Burgdorf fördert die regionale Zentrumsfunktion der Stadt als Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort und unterstützt Initiativen zur Attraktivitätssteigerung Burgdorfs als Kulturlort, Wohnraum und touristische Destination. Die Vereinigung der Detaillisten, Dienstleister und Gewerbetreibenden ist verantwortlich für das Innenstadtmarketing der Stadt Burgdorf.

Ereignisse

WOCHENMARKT OBERSTADT
JEDEN DONNERSTAG
VON 8:00 - 12:00
AM SAMSTAG
VON 10:00 - 12:30
Käse, Fleisch, Früchte, Gemüse, Brote und Handwerk

MÄRIT STADT BURG DORF

Märit Stadt Burgdorf
Jeden Samstag neu!
Schmiedengasse, 08:00 - 12:30 Uhr
Käse, Fleisch, Früchte, Gemüse, Brote, Spezialitäten und Handwerk in der Burgdorfer Altstadt.
Märit-Apéro ab 10:00 Uhr.
Einst waren die Märkte Brautschauen. Es wurde getanzt und wilde „Chilbis“ gefeiert. Diese Tradition nimmt das Märit-Apéro am Samstagsmarkt in der Altstadt von Burgdorf wieder auf. Von 10:00 – 12:30 wird der „Märit“ zum Treffpunkt mit Livemusik und Unterhaltung. Alle Waren die am Markt angeboten werden, dürfen am Märit-Apéro in der Schmiedengasse zu einem Kaffee oder Aperol Spritz genossen werden.

Die Organisation "Pro Burgdorf" kümmert sich schwergewichtig um die Altstadt Burgdorf und die Belebung der Erdgeschosse. Das mehrjährige Programm operiert mit einem Jahresbudget von ca. Fr. 100'000.- und engagiert sich in mehreren Bereichen: Leerflächenmanagement, Belebung leerer Schaufenster, Aktionen und Märkte, Beratung Ladenbetreibende etc.

www.proburgdorf.ch

Detailhandelsprofil Ortskern Gossau

Eine Zusammenfassung der heutigen Lage lässt sich anhand eines Detailhandelsprofils erstellen, welches die wichtigsten Kriterien für den Einkauf und die Bequemlichkeit des Kunden zusammenfasst. Die einzelnen Kriterien sind nicht gewichtet. Man erkennt aber Stärken und Schwachstellen. Als Vergleich sind zwei andere Altstädte gezeigt, wobei Solothurn eine Art "Idealfall" darstellt.

Detailhandelsprofil Ortskern Gossau SG (18'000 Einwohner 2013)			Vergleich	
Aspekt	Beurteilung vorteilhaft mittel unvorteilhaft	Kommentar / Begründung	Altstadt Solo- thurn 16'000 Einw. (2010)	Altstadt Delé- mont 12'000 Einw. (2012)
Aktuelles Angebot				
Anzahl Geschäfte		+ ca. 80 Läden und Restaurants + ca. 50 parakommerzielle Angebote		
Dichte der Einkaufszone		- mässige räumliche Dichte durch Strassendorf - teilweise unattraktive EG-Nutzungen im Ladenbereich		
Ladengrössen		+ guter Mix. Grosse Flächen vorhanden		
Ladenmix		+ gutes Gesamtangebot Food / Nonfood - wenig Trendanbieter		
Image und Marketing		+ gutes Image als Einkaufsstandort - eher konventionelle Ausrichtung - wenig gemeinsames Marketing		
Leerstände & Nachnutzungen		+ wenig Leerstände - einige minderwertige Nachnutzungen		
Einkaufsgefühl				
Einkaufsumgebung, städtischer Kontext		+ reizvoller Kontext mit historischen Gebäuden - kein eigentliches Zentrum vorhanden - Begrenzung des Zentrums nach Osten fehlt - Marktplatz ohne städtische Ausstrahlung		
Flanierqualität		- starker Verkehrslärm - Strassenraum gehört den Autos - keine Fussgängerzone		
Aufenthaltsqualität		- kaum attraktive Platzsituationen + naher Erholungsbereich (Andreaspark / Bundeswiese)		
Gastronomie und Sehenswürdigkeiten		- eher konventionelles Gastro-Angebot - wenig schöne Aussensitzplätze - keine eigentliche Sehenswürdigkeit		
Erreichbarkeit				
Lage innerhalb Stadtgebiet		+ Altstadtbereich liegt zentral		
Parkplatzangebot und Wegdistanz		+ ausreichend Parkplätze in und um Altstadt		
Rad- und Fusswege		+ gutes Wegnetz zur Einkaufszone + gutes Parkplatzangebot für Velos - keine Radwege entlang Einkaufszone + günstige topografische Verhältnisse		
ÖV-Erreichbarkeit		+ gute Bedienung durch Bus / Bahn		
Verbindung zum Bahnhof		- eher weit: 500m - unklare Verbindungsachse		
Verbindung zur Haupteinkaufslage		- Altstadtbereich ist Haupteinkaufsstrasse		
Kundenpotenzial				
Einwohnerzahl		+ 18000 Einwohner		
Region		+ regionales Zentrum - Nähe zu St.Gallen absorbiert regionale Kaufkraft		
Zentrumsfunktionen		- keine kantonale Verwaltungsfunktionen, kein Spital + Gymnasium, PHS		
Pendlersaldo		+ positiv: 6318 Zupendler / 4514 Wegpendler (2000)		
Konkurrenz an Peripherie		- AFG-Arena - Stadt St.Gallen		
Einkaufsverhalten		- eher ländlich und günstig - eher autoorientiert		
Bevölkerungsentwicklung		+ weiteres Wachstum wird erwartet		
Wirtschaftliche Perspektive Region		+ prosperierende Region		

2.5. Gedanken zum Wohnen

Tendenz heute

Die Wohnsituation im Ortskern Gossau darf als mässig attraktiv gelten, wobei einzelne Lagen besser und andere schlechter dastehen. Insgesamt ist das Wohnen aber bedeutsam, umso mehr als die Erträge aus den Ladenflächen eher zurückgehen und Leerstände teilweise in Kauf genommen werden müssen. Für die Eigentümer läuft damit eine Phase der Umorientierung. Sie müssen ihre Liegenschaft teilweise neu ausrichten, um wegfallenden Erträge zu kompensieren. Das Wohnen ist in der Regel fähig, diese Erträge zu generieren. Die Eigentümer verlegen ihre Hauptperspektive damit von der Ladennutzung (Erdgeschoss) auf die Wohnnutzung (Obergeschoss). Wir sprechen von einem Wechsel der „Leitnutzung“.

Mit dem Wechsel der Leitnutzung ändert sich die Perspektive des Eigentümers. Seine Aufmerksamkeit richtet sich auf die Frage, wie in der Altstadt ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden kann, um seine Wohnungen vermieten zu können. Zudem wechselt der Schwerpunkt der Investitionen vom Erdgeschoss in die Obergeschosse. Man kann den Wechsel der Sichtweise in einem Vergleich zeigen:

	Leitnutzung Detailhandel	Leitnutzung Wohnen
Hauptertrag	Erdgeschoss	Obergeschosse
Investitionen	Schaufenster, Ladenausbau, Vergrösserung der EG-Flächen	Renovation der Wohnungen, Küchen, Bäder, Anbau von Balkonen
Ziel für das Zentrum	Mehr Kunden	höhere Lebensqualität
Thema Parkplätze	mehr Parkplätze für die Kunden	mehr Parkplätze für die Bewohner
Thema Bars und Kultur	Toleranz, bringt Frequenzen	Zurückhaltung, bis negative Auswirkungen
Aussenraum	Mehr Raum und Freiheit für Gastronomie und Verkauf. Mehr Parkplätze.	Mehr Sauberkeit und Ordnung, weniger Lärm. Mehr Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.

Mit dem Wechsel der Leitnutzung bleibt die Frage offen, wie die Erdgeschosse genutzt werden können. Für den Eigentümer verliert das Erdgeschoss als Ertragsquelle an Bedeutung. Das bedeutet aber nicht, dass die Nutzung egal wäre. Im Gegenteil: Weil das Wohnen im Haus attraktiv werden oder bleiben soll, muss im Erdgeschoss eine wohnverträgliche Nutzung sichergestellt werden. Spielsalons, Imbissbuden oder Nachtbars sind dem Wohnen abträglich. Es ist daher wichtig, die Eigentümer auf diese Zusammenhänge hinzuweisen und ihnen die neue Rechnung für ihr Haus exemplarisch zu zeigen, damit sie nicht der Versuchung erliegen eine Ersatznutzung im Erdgeschoss zu akzeptieren, die ihnen und allenfalls ihren Nachbarn die Erträge auf dem Obergeschoss mindert.

Faktor historischer Kontext

Altstädte zeichnen sich dadurch aus, dass ein grosser Teil der Häuser alt sind. Dieses Alter wird zum einen als Last, zum anderen als Chance erkannt. Beides muss differenziert betrachtet und entwickelt werden.

Während man das Alter als Last meist in Form von hohen Renovationskosten, Auflagen durch die Denkmalpflege oder vermindertem Komfort (Raumhöhe, Belichtung etc) erlebt, sind die Chancen etwas weniger leicht zu erkennen. Man erlebt sie spätestens dann, wenn man versucht, die Wohnungen auf den (Miet-)Markt zu bringen. Dann nämlich werden alle Nachteile der typischen Altstadtwohnung abgewogen gegenüber den Vorteilen. Und bei den Vorteilen sind es vor allem zwei Faktoren, die zählen:

- die stimmungsvolle Umgebung in der Altstadt (in Gossau nur begrenzt der Fall)
- das stimmungsvolle Intérieur einer Altbauwohnung

Der zweite Punkt wird gelegentlich unterschätzt, was zur Folge hat, dass immer wieder Altbausubstanz verloren geht. Mit jedem Umbau entledigt man sich eines Teils des "alten Zeugs", um eine Generation später feststellen zu müssen, dass genau dieses "alte Zeug" die Menschen von heute fasziniert und für die alten Häuser begeistern lässt:

- Öfen und Feuerstellen
- Täfelungen, Türen, Beschläge
- Treppenhäuser mit alten Handläufen und geschnitzten Elementen
- Innenhöfe mit verzierten Verglasungen
- etc.



Die Pflege der alten Bausubstanz zahlt sich langfristig immer aus. Das "Alte" überwindet seinen damaligen Zeitkontext und wird zeitlos. Kombiniert mit modernem Komfort finden solche Wohnungen immer Mieter und lösen teilweise gute Mieten aufgrund des emotionalen Mehrwerts, der in ihnen steckt.

Es ist ein Ziel der Nutzungsstrategie, den Eigentümern die Werte im Inneren der Häuser klar zu machen. Sind sie einmal verloren, kann man sie nicht mehr zurückholen und muss fortan mit einer "schnöden" neuzeitlichen Wohnung leben, mit dem Unterschied, dass man sie nicht so grosszügig gestalten kann, wie in einem Neubau.

Es geht daher darum, die Eigentümer durch gute Beispiele auf den Geschmack zu bringen für ihrer eigenen Häuser. Gerade in der Kombination aus alt und neu lässt sich sehr viel Charme bei gleichzeitigem Komfort entwickeln. Auch moderne Raumaufteilungen vertragen sich gut mit alter Bausubstanz, sei es in Form von geöffneten Räumen, Galerien oder geöffneten Estrichen.



Die Kombination von Alt und Neu ist auch mit einfachen Mitteln möglich, wie diese Köche von IKEA in einem alten Haus in Arbon zeigt. Vor allem die Nasszellen müssen heutigen Anforderungen entsprechen. In allen anderen Räumen darf es durchaus rustikal zu und her gehen.

Haustypen Gossau

Die in der Altstadt von Gossau anzutreffende Bausubstanz lässt sich grob in drei Kategorien aufteilen:

- historisches Bürgerhaus: meist stattlich gebaut mit repräsentativer Front und einem grosszügigen Zuschnitt der Wohnungen und Zimmer. Falls noch historische Elemente im Inneren vorhanden sind, umso besser. Entwicklungsstrategie: Diese Häuser finden immer Liebhaber, auch wenn die Renovation rein wirtschaftlich oft nicht lohnt. Wertvoll sind Aussenräume auf die ruhige Seite hin. Punktuell kann mit einem Pavillon oder Anbau ein erheblicher Mehrwert geschaffen werden, ohne dass die historische Aussage verunklärt werden muss (Beispiel Herisauerstrasse 4).
- historisches Handwerkerhaus: Dieser Haustyp ist einfacher, meist aus Holz erstellt, hat niedrige Decken und enge Zimmer. Er steht für eine kulturelle Epoche, in der für wenig Geld Wohnraum geschaffen werden musste. Entwicklungsstrategie: Diese Häuser werden nie wertvoll sein, sondern müssen über einen günstigen Einstiegspreis und ein pragmatisches Erneuerungsprogramm betrieben werden können. Oft gelingt das über eine Nutzung als Familienhaus, bei dem das Volumen wichtiger ist als der bauliche Komfort. Möglich ist auch eine Entwicklung durch einen Handwerker, der es als Arbeitsreserve günstig erstanden hat. Ist das Haus schlecht unterhalten, lohnt der Ausbau zuweilen nicht mehr. In einzelnen Fällen kann mit einem neuen Volumen ein Mehrwert geschaffen werden, der die Erhaltung des Hauses rechtfertigt. Aus Sicht des Ortskerns sind diese Häuser wichtig, weil sie ein wichtiges Stück Identität repräsentieren. Wo immer möglich, kann mit dem Erstellen von Balkonen oder Aussenräumen ein wichtiger Beitrag zur Attraktivität ihres Wohnraumes geboten werden (Beispiel Hinterweg). Eigentümer von solchen Liegenschaften sollten persönlich kontaktiert und beraten werden.



Das historische Handwerkerhaus ist das "Problemkind" in der Stadt. Es bietet einen bescheidenen Komfort, ist oft vernachlässigt und lässt sich nicht konventionell entwickeln, da es nie einen hohen Wert entwickeln wird an den Strassenlagen. Eine behutsame Entwicklungsstrategie ist daher wichtig, um eine schleichende Entwertung zu vermeiden.

- neuzeitliches Haus: Diese Liegenschaften sind konventionell zu entwickeln, wobei auch hier die Kompensation der teilweise schlechten Lage an der Strassenachse im Zentrum der Bemühungen steht.

Wohnen im Erdgeschoss

In wenigen Fällen kann im Erdgeschoss gewohnt werden. Das ist meist dann der Fall, wenn die Fassade noch kleinteilig erhalten ist (ohne grosse Schau-fenster) und die Gasse eine gewisse Intimität bietet. Lagen mit viel Publi-kumsverkehr eignen sich nur bedingt für das Wohnen.

Aus Sicht der gesamten Stadt ist das Wohnen eine wenig attraktive Erdge-schossnutzung, da sie dem Besucher oder Kunden nichts bietet. Daher soll-te das Wohnen im Erdgeschoss nur dort gefördert werden, wo die Randbe-dingungen stimmen und keine attraktivere Nutzung für das Publikum mög-lich ist. Entlang der Strassenachse in Gossau ist das nirgends der Fall.

Interessant kann die Wohnnutzung im Erdgeschoss sein, wenn die davor liegende Gasse im Sommer mitgenutzt werden kann. Dies kann auf Basis einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer oder Nutzer geschehen.

Interventionsmöglichkeiten Altstadt Gossau

Wie bereits in der Stadtanalyse beschrieben muss vor allem die nördliche Zeile der St.Gallerstrasse entwickelt werden, um einer schleichenden Entwertung Einhalt zu bieten. Es handelt sich zum einen um eine Handvoll Lie-genschaften, bei welchen man den Kontakt zur Eigentümerschaft suchen und eine persönliche Beratung erreichen muss. Zum anderen geht es um eine gemeinsame Entwicklung des Potentials Hinterweg hin zu einer höhe-ren Aufenthaltsqualität und der Realisation von Balkonen.

Alle anderen Lagen scheinen sich den negativen Einflüssen der Strasse eini-germassen entziehen zu können. Aber auch hier muss ein wachsames Auge

auf die Entwicklung geworfen werden. Ein Teilnehmer an den Workshops brachte das Problem auf den Punkt, indem er gesagt hat, dass der Betrieb dieser Häuser zwar möglich ist, Investitionen oder Neubauten sich aber aufgrund der schlechten Lage kaum mehr lohnen würden. Damit ist eine Gefahr beschrieben, die dieser Wohnlage droht.

2.6. Gedanken zu Kultur und Begegnung

Die unterschiedlichen Formen von Kultur und Begegnung können in ihrer Wirkung auf die Altstadt beurteilt werden. Nicht jede Art von Aktivität nützt der Altstadt, und der Nutzen ist oft beschränkt auf einen Teilaspekt der Altstadt. Nachfolgende Tabelle gibt einen ersten Eindruck der positiven und negativen Aspekte der einzelnen Aktivitäten in der Altstadt. Eine weitere Differenzierung ist abhängig von den konkreten Verhältnissen.



Nicht jede Art kultureller Aktivität ist gleich wertvoll für die Altstadt. Umgekehrt sind es nur wenige Nutzungen, die wirklich Probleme bieten. Dazu kommt, dass mit dem Strassenlärm so manches andere Problem verschwindet, was sich in einer klassischen Altstadt gestellt hätte. Wichtig bleibt allerdings die Ausstrahlung gewisser Nutzungen auf das Wohnen im Haus der Nachbarschaft.

Kategorie	Typ	Nutzen für die Altstadt als Einkaufsort	Nutzen für die Altstadt als Wohnort	Nutzen für die Altstadt als Begegnungs- und Identifikationsort
Klassische Kultur	Theater			
	Kino			
Öffentliche Einrichtungen	Bibliothek / Ludothek			
	Begegnungszentren			
	Schulen / Krippen			
	Administration			
Restauration und Unterhaltung	Café / Restaurant			
	Bar / Lounge/ Disco			
	Snack / Kebab			
	Spielsalon			
	Erotische Angebote			
Sport und Spiel	Sportplatz			
	Bad			
	Kinderspielplatz			
	Park / Garten			
Geschäfte	Büro / Dienstleistungen			
	Detailhandel			
	Paraläden			
Veranstaltungen	Event / Fest			
	Markt			
Private Aktivitäten	Vereine und Clubs			
	Wohnen			

Quelle: Netzwerk Altstadt

Nutzen für die Altstadt :
stark positiv
positiv
leicht positiv
neutral
problematisch (je nach Ausprägung)

Man kann festhalten, dass es einige wenige Aktivitäten sind, die für Altstädte problematisch sind. Diese gilt es zu regeln und in einen verträglichen Rahmen zu setzen.

Kultur und Begegnung in der Altstadt Gossau

Die heutigen Nutzungen im Bereich Restauration, Bar, Kultur in der Altstadt scheinen insofern wohnverträglich zu sein, als die Wohnlage sowieso nicht besonders gut ist. Solange die Lokale ihre Eingänge auf die Strassenseite hin haben, scheint sich das Problem in Grenzen zu halten. Ein weiterer Aspekt ist die Imagewirkung. An der zentralen Achse durch die Stadt will man nicht allzu viele billig wirkenden Etablissements. Es könnte helfen, wenn die Stadt eine gewisse grafische Gestaltung und ein passendes Mobiliar an den repräsentativen Achsen vorschreibt oder gemeinsam mit den Betroffenen

entwickelt. Gerade Imbissbuden fallen durch grafisch unsensible Gestaltungen auf.

Wertvoll sind die Aussenraumnutzungen, wie sie zum Beispiel vom Ochsen angeboten werden. Obwohl an der Hauptachse gelegen, finden sich hier Kunden, die damit der Strasse einen belebten Touch geben. Dies könnte noch etwas gefördert werden, z.B. am Kirchplatz vor dem Haus St.Gallerstrasse 44 oder am Markplatz.

Der Kirchplatz stellt auch heute noch die Frage nach Begegnung, auch wenn die Kirche nicht mehr der zentrale Begegnungsort ist. Allenfalls liesse sich hier mit temporären Märkten und Installationen gelegentlich etwas «Dorfzentrum» inszenieren.

Für die Begegnung wäre die vorgeschlagene Fussgängerzone Herisauerstrasse sicherlich von besonderem Wert.

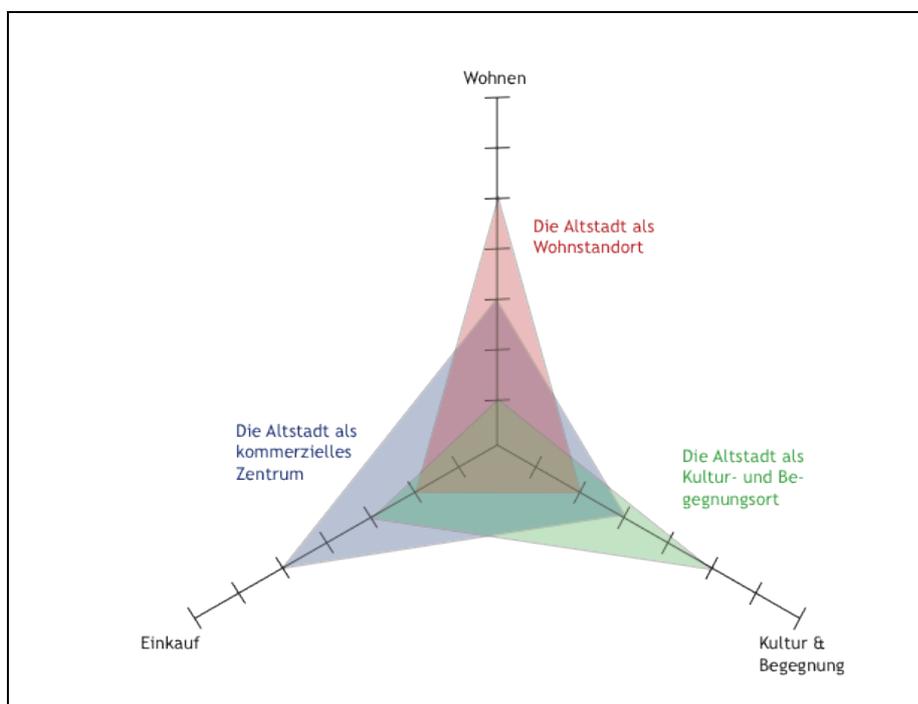
3. Strategien & Massnahmen

Die Nutzung in der Altstadt lässt sich grob in drei Richtungen entwickeln:

- Die Altstadt als Detailhandelsstandort
- Die Altstadt als Wohnort
- Die Altstadt als Kultur- und Begegnungsort

Die drei Ausprägungen ergänzen sich in der Regel und sind parallel zu entwickeln, wobei es auch zu Konflikten bezüglich Flächenangebot, Lärmentwicklung oder Parkplätzen bzw. Zufahrt kommen kann.

Auch in Gossau wird es darum gehen, die drei Nutzungsrichtungen parallel zu pflegen und je nach Lage zu entwickeln. Dazu kommt in Gossau die generelle Frage, wo die Altstadt und das Zentrum genau sind.



Die drei grundsätzlichen Ausrichtungen der heutigen Altstädte überlagern und ergänzen sich in der Regel, bieten aber auch Anlass zu Konflikten.

3.1. Gesamtstrategie

Gossau befindet sich in einer Transformationsphase. Diese wird einerseits durch den Wandel vom Dorf zur Stadt und andererseits durch den Wandel der Einkaufsgewohnheiten verursacht. Beide Aspekte überlagert ergeben ein grundsätzliches Gerüst an Aufgaben, die in den nächsten Jahren angegangen werden sollen. Dabei fällt auf, dass es sich um zwei Zeitmassstäbe handelt:

Kurzfristige Stossrichtungen:

- A. Stützen des Begegnungsraumes Altstadt
- B. Das Wohnen in der Altstadt stärken

Langfristige Stossrichtung:

- C. Städtische Perspektiven erkennen und entwickeln

Jede dieser drei Stossrichtung besteht aus mehreren Massnahmenfeldern. Diese sind von der Verwaltung und den betroffenen Akteuren weiter zu konkretisieren und in einen Massnahmenplan zu giessen. Mehr dazu im Kapitel 3.5.

Stossrichtung		Massnahmenfelder	
A	Begegnungsraum Altstadt stützen	A1	Erhöhen der Aufenthaltsqualität St.Gallerstrasse / Herisauerstrasse
		A2	Anstreben eines "Gentlemen's Agreement" mit den Logistikpartnern: keine LKW-Fahrten mehr durch den Ortskern
		A3	Aktives Flächenmanagement der Erdgeschosse. Zusammenarbeit Eigentümer - Detaillisten
		A4	Kirchplatz sanft entwickeln
		A5	Konzentration der Detailhandelsflächen im Ortsgebiet
B	Das Wohnen in der Altstadt stärken	B1	Aufwerten Raum Hinterweg: Aussenraum, Nutzung Nebenbauten, Balkonkonzept Rückfront, punktuelle Verdichtungen. Gassenclub durchführen.
		B2	Haus-Analyse für einzelne Liegenschaften. Beratung Eigentümer
		B3	Sensibilisieren Eigentümer. Heikle Nachnutzungen EG verhindern
C	Städtische Perspektiven erkennen und entwickeln	C1	Thema "Stadtzentrum Gossau" diskutieren
		C2	Fussgängerzone Herisauerstrasse
		C3	Entwicklungsstrategien mit wichtigen Akteuren einleiten

3.2. Stossrichtung A: Begegnungsraum Altstadt stützen

Der Strassenraum St.Gallerstrasse und Herisauerstrasse ist der wichtigste Faktor für die Einflussnahme auf Wohnqualität und Einkaufsaktivität. Obwohl die meisten Rahmenbedingungen gegeben sind, muss hier weiter gearbeitet werden. Gleichzeitig soll dafür gesorgt werden, dass der Detailhandel möglichst optimale Bedingungen vorfindet, um sich ein Profil zu geben und als kompaktes Einkaufserlebnis aufzutreten.

A1. Erhöhen der Aufenthaltsqualität St.Gallerstr. / Herisauerstr.

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Potentiale vor Ort erkennen	Stadtentwicklung	Fachgeschäfte	Verkehrskonzept

Die beiden Strassenachsen bilden das heutige Zentrumssystem. Hier muss weiterhin daran gearbeitet werden, dass der Aufenthalt für Kunden attraktiv ist und man gerne in Gossau einkauft und verweilt.

- **Erkennen von Potentialen im Aussenraum:** Gemeinsam mit den Fachgeschäften soll erkannt werden, wo die Präsenz im Aussenraum verbessert werden kann: Warenpräsentation, Aussenbestuh-

lung von Restaurants, allenfalls lokale Begrünung. Nischen und Aufweitungen sollen Behaglichkeit und Schutz im lärmigen Strassenraum bieten.

- **Verbessern Verkehrskultur:** An der Menge der Fahrzeuge wird sich noch längere Zeit nicht viel ändern. Doch es kann auf eine stetig wachsende Rücksichtnahme hin gearbeitet werden, sodass die Koexistenz zwischen Auto und Fussgänger verbessert wird. Dies kann über kommunikative, gestalterische und rechtliche Schritte geschehen. Entsprechende Vorschläge sind von den Verkehrsplanern vorgelegt worden.
- **Mehr Menschen im Strassenraum:** Je mehr man erkennt, dass hier Menschen unterwegs sind, umso attraktiver ist der Ortskern Gossau. Am einfachsten ist es, wenn die Gossauerinnen und Gossauer dies selber vormachen, indem sie zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs sind. Dies würde auch die Verkehrskultur positiv beeinflussen.



Der Ortskern ist auf Menschen angewiesen. Je mehr davon sichtbar sind, umso attraktiver erscheint er. Autokunden sind leider keine guten Botschafter des Zentrums. Besser wäre es, Gossau würde vermehrt mit Velo oder zu Fuss einkaufen.

A2. Gentlemen's Agreement Schwerverkehr

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Gespräch Logistikbetriebe	Stadtpräsident	Stadtentwicklung	Strassenfest

Die Belastung des Ortskerns Gossau durch den Schwerverkehr ist nach wie vor erheblich. Die Bedrohung durch die Lastwagen ist physisch spürbar. Es wäre ein grosser Schritt vorwärts, wenn nur schon die Logistikpartner im Industriegebiet die Ausfahrt Winkel statt Gossau für ihre Fahrten nutzen würden.

Obwohl entsprechende Gespräche schon stattgefunden haben, sind wir überzeugt, dass hier ein grosses Potential liegt:

- Für die Logistikpartner ist der Umweg klein, gemessen an ihrer Gesamtfahrleistung. Er wird im Promillebereich liegen. Es sollte den Betrieben auf Gossauer Boden ein Zeichen wert sein, sich für die Koexistenz mit der Bevölkerung einzusetzen.
- Als Dank für dieses Zeichen könnte einmal im Jahr ein Strassenfest ausgerichtet werden, wo die Logistikpartner verdankt werden. Gerade die beiden Grossverteiler würden sich sicher gerne an diesem Event in Szene setzen.
- Das Gossauer Modell könnte als ein wichtiges Signal für eine Koexistenz gesehen werden, nachdem der Transport von Gütern auf der Strasse mit so grossen Entbehungen der Bevölkerung verbunden ist.
- In den Workshops wurde immer wieder deutlich, dass viele Betroffene bereits mit einer Reduktion des Schwerverkehrs zufrieden wäre. Sollten sich damit Investitionen in Millionenhöhe erübrigen, wäre der Ansatz umso prüfenswerter.



Die Belastung des Ortskerns von Gossau durch Fahrzeuge ist erheblich. Dabei spielen die Lastwagen zahlenmässig eine geringe, gefühlt aber eine dominante Rolle.

A3. Flächenmanagement Erdgeschoss

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Liste der Eigentümer und Geschäfte erstellen	Fachgeschäfte	Stadtentwicklung	Detailhandelskonzept

In den Umfragen des Netzwerkes Altstadt wird immer wieder gefragt, ob sich das Stadtzentrum wie ein Shoppingcenter unter freiem Himmel anfühlen soll. Der zustimmende Anteil auf diese Frage ist meist über 70%. In der Diskussion erläutern die Experten dann, was es heisst, ein Shoppingcenter zu sein:

- ein klares Flächenmanagement durch eine Centerleitung
- hohe Abgaben an gemeinsames Marketing
- bindende Öffnungszeiten etc.

Es ist klar, dass solch einschneidende Massnahmen niemand will. Und doch stellt sich die Frage, warum die Detaillisten nicht einmal ein Flächenmanagement anstreben, indem sie sich über kommende Leerstände unterhalten und passende Nutzungen suchen oder vorschlagen.

Aus diesem Grund wird angeregt, dass Eigentümer und Detaillisten zweimal im Jahr einen Apéro ausrichten, um sich über den Stand der Dinge und anstehende Veränderungen austauschen. Der Nutzen ist auf beiden Seiten gegeben:

- Die Eigentümer kommen auf diesem Weg zu Nachmietern
- Die Läden können die Nutzungen der Erdgeschosse etwas beeinflussen
- Alle zusammen profitieren von einer attraktiven und gut besetzten Geschäftslage

A4. Kirchplatz sanft entwickeln

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Abklären von Potentialen bei Eigentümern	Stadtentwicklung	Kirchgemeinde	Märkte

Niemand ist wirklich begeistert vom Kirchplatz und seiner jetzigen Nutzung. Zwar ist ein schönes Stück Raum gewonnen worden, doch ist seine mangelhafte Nutzung offensichtlich. Er ist nicht dieses Stück Zentrum, das immer wieder beschworen wird. Umgekehrt ist eine andere Nutzung nicht ganz einfach. Eine bauliche Veränderung ist sehr heikel. Allenfalls könnte man über einen Pavillon reden, der eine publikumsintensive Nutzung birgt (Cafeteria). Einfacher könnte es sein, zumindest temporäre Nutzungen zu erreichen, die den Zentrumscharakter dieses Platzes betonen. Das können Märkte oder Anlässe sein, die hierher passen. Vermieden werden sollen Nutzungen, die nicht zur Würde dieses Platzes passen wie z.B. ein Guggelgrill.

An der Westfront des Hauses St.Gallerstrasse 44 wäre eine sehr schöne Situation zum Platz hin möglich im Sinne einer Aussenwirtschaft mit Abendsonne. Auch dies würde dem Platz helfen, als solcher in Erscheinung zu treten.



Der Kirchplatz muss als Parkplatz unter seinem Wert bleiben. Vor dem Haus Nr. 44 würde sich eine besonnte Situation für eine Aussenbewirtschaftung bieten. (Fotomontage)

A5. Konzentration der Detailhandelsflächen

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Detailhandelskonzept	Stadtentwicklung	Fachgeschäfte	Baureglement und Zonenplan

In der Diskussion hat sich gezeigt, dass die Verzettlung der Detailhandelsflächen im Stadtgebiet ein Thema ist. Man ist sich bewusst, dass schon die heutige Situation an der St.Gallerstrasse zu weitläufig ist. Die seit längerer Zeit leer stehenden Flächen im Neubau am Bahnhof zeigen, dass die Sättigung mit solchen Flächen erreicht ist. Mit der Überbauung Ringstrasse werden nun weitere Detailhandelsflächen dazukommen, teils noch ermuntert durch die derzeit gültige Bauordnung, die einen Nutzungsbonus spricht, wenn man gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht.

Zumindest was den Detailhandel angeht, sollte auf ein starkes Zentrum hingearbeitet werden. Das heisst konkret:

- Es braucht ein Detailhandelskonzept, das beschreibt, wo was sein soll und wo es keine entsprechenden Nutzungen verträgt. Dieses Konzept sollte Tankstellenshops mit einbeziehen und über die Gemeindegrenzen hinaus gehen. So ist zu verhindern, dass Nachbargemeinden grenznahe Verkaufsflächen schaffen.
- Es braucht die Definition einer Detailhandelszone, die diese Art Nutzung ohne Beschränkung fördert. Alles, was ausserhalb liegt unterliegt einer Beschränkung, indem es sich um Angebote handeln muss, die nicht zentrumsrelevant sind (Handwerkerläden, Quartierversorgung, Fachmärkte).
- Die entsprechenden Regelungen sollen in die neue Zonenordnung einfließen.

3.3. Stossrichtung B: Das Wohnen in der Altstadt stärken

Die Interventionen beim Wohnen zielen auf die Stützung der gefährdeten Lagen an der St.Gallerstrasse ab. Hier braucht es Vorkehrungen, um einen Abstieg zu verhindern. In den anderen Gebieten ist das Wohnen soweit stabil, dass mit den üblichen Mitteln der Stadtentwicklung gearbeitet werden kann.

B1 Aufwerten Raum Hinterweg

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Gassenclub mit Eigentümern	Stadtentwicklung		Überbauungsplan

Der Raum Hinterweg stellt eine bedeutende Reserve im Stadtgebiet dar. Aus folgenden Gründen ist er von Bedeutung:

- Die Häuserzeile St.Gallerstrasse findet hier ihre ruhige Seite. Balkone könnten die teilweise mangelhafte Wohnqualität aufwerten und den Abstieg der Häuser stoppen.
- Der Hinterweg ist ein hochwertiger, zentrumsnaher Aussenraum. Er stellt eine interessante Langsamverkehrsverbindung parallel zur St.Gallerstrasse dar, die bis zur Bischofzellerstrasse reicht.
- Im Raum Hinterweg lebt noch ein Stück "altes Gossau", Hier ist der frühere gewerbliche Charakter in Form alter Schuppen noch sichtbar.
- An den Hinterweg schliesst eine bedeutende Raumreserve im Zentrum Gossaus an. Es stellt sich die Frage, wie man diese entwickeln möchte.



Der Hinterweg bietet sich als hochwertige Langsamverkehrsverbindung an und könnte mit Fortsetzung bis zur Bischofzellerstrasse reichen.

Aus all diesen Gründen ist es wichtig, dem Hinterweg eine Zukunft zu weisen. Dies könnte mittels folgenden Schritten passieren:

- Durchführen eines partizipativen Prozesses Typ «Gassenclub» mit den Eigentümern. Es geht um eine Sensibilisierung für die gemeinsamen Anliegen und die möglichen Potentiale.
- Ausarbeiten eines Balkonkonzeptes für die Häuserzeile St.Gallerstrasse.
- Ausarbeiten eines Aussenraum- und Langsamverkehrskonzeptes für den Hinterweg und die daran anschliessenden Räume. Ziel sollte es sein, die Eigentümer zu einer gemeinsamen Gestaltung und zu einem Wegrecht zu bewegen (wo nicht schon vorhanden).
- Erarbeiten einer neuen Überbauungsordnung für das Gebiet bis zur Haldenstrasse. Die heutige Überbauungsordnung hilft derzeit, "Falsches" zu verhindern.



Die Häuserzeile St.Gallerstrasse Nord ist auf eine Aufwertung der Wohnqualität angewiesen. Ein Balkonkonzept könnte hier Perspektiven zeigen. Gleichzeitig kann man die Eigentümer für eine gemeinsame Entwicklung des Aussenraumes gewinnen. (Fotomontage)



Aus Sicht der Altstadt könnte der Hinterweg zu einem komplementären Raum werden, der folgende Nutzungen und Qualitäten bietet:

- Eine ruhige Rückzugsebene, sicher für Kinder und ältere Menschen; eine Langsamverkehrsverbindung.
- Die Schuppen könnten teilweise erhalten bleiben, ebenso der Parkcharakter. Vielleicht wäre gar eine halböffentliche Nutzung denkbar. Der Raum hätte identitätsstiftenden Charakter für das "Dorf" Gossau.
- Die Schuppen könnten für Handwerk und Kunsthandwerk genutzt werden. Hier könnten Oldtimer restauriert, Schnitzereien verkauft oder Kinder betreut werden.
- Die Strasse könnte weitgehend zur Wohnstrasse werden. Die heutigen Autos könnten im Zuge von Bauvorhaben im Bereich Halden-

strasse Tiefgaragenplätze finden. Damit wäre der Raum Hinterweg verkehrsfrei, grün und einladend.



Heute ist der Raum Hinterweg eine Abstellfläche. Dies könnte sich aus mehreren Gründen ändern. Ziel soll eine Aufwertung der Häuser an der Strassenfront sein, damit diese kostendeckend betrieben und entwickelt werden könnten.

B2 Haus-Analyse für einzelne Liegenschaften

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Kontakt Eigentümer	Stadtentwicklung	Kanton AR	

Es fällt auf, dass entlang der St.Gallerstrasse einzelne Liegenschaften heruntergekommen sind und wohl kaum mehr Unterhalt geniessen. Oft ist dies auf eine mangelhafte Rendite oder überforderte Eigentümer zurückzuführen. Das Netzwerk Altstadt hat hierzu das Instrument "Haus-Analyse" entwickelt, mit welchem man Eigentümer beraten und Perspektiven für das Haus aufzeigen kann.

Das Instrument ist derzeit im Kanton Appenzell Ausserrhoden im Einsatz (Geschäftsstelle mit zertifizierten Fachleuten aus dem Bereich Architektur). Es wäre denkbar, mit dieser Geschäftsstelle zusammen zu arbeiten zumal die Distanzen gering und die Fachleute ortskundig sind. Auch der Haustyp stimmt in vielen Fällen mit appenzellischen Situationen überein.

B3 Sensibilisierung Eigentümer

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Infoveranstaltung	Stadtentwicklung	Hauseigentümerverband	A3

Dort, wo Ladenflächen schwierig zu vermieten sind, lauert immer auch die Gefahr, dass eine Nachnutzung einzieht, die dem Image der Strasse nicht förderliche ist: Spielsalon, ein weiterer Imbiss, Rotlicht etc. Aus Sicht der

Eigentümer ist diese Entwicklung unvermeidlich, da sie keine anderen Interessenten mehr haben und auf das Geld angewiesen sind.

Die Erfahrung zeigt, dass die Rendite mit solchen Nachnutzungen im Gesamten gesehen oft schlechter wird, da das Wohnen und teilweise auch die Ladenlage an sich abgewertet wird. Es wäre also weitsichtiger, wenn die Eigentümer sich nach Nutzungen umsähen, die vielleicht etwas weniger Ertrag bringen, das Wohnen und die Ladenlage aber nicht beeinträchtigen.

Es ist eine Frage der Sensibilisierung, diese Botschaft zusammen mit konkreten Rechenbeispielen den Eigentümern näher zu bringen. Das kann in Zusammenarbeit mit einem Verband (Hauseigentümer, Hausverein, Immobilien) geschehen.

3.4. Stossrichtung C: Städtische Perspektiven erkennen und entwickeln

Die Überlegungen zum Ortskern Gossau fördern einen grundsätzlichen Klärungsbedarf zu Tag: Wo ist das Zentrum heute, und wo könnte es in Zukunft liegen? Da Gossau immer noch mit einer Zentrumsstruktur des Strassendorfes unterwegs ist, scheint die Frage doppelt berechtigt. Dazu kommt, dass an der "gefühlte" richtigen Stelle Entwicklungspotentiale schlummern, die schon heute angepackt werden könnten oder auch von privater Seite angepackt werden. Es ist daher sinnvoll, über die Zukunft des Ortskerns nachzudenken und entsprechende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen.

C1 Thema "Stadtzentrum Gossau" diskutieren

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Diskussionsprozess Stadtentwicklung fortführen	Stadtentwicklung	Politik	Bau- und Zonenordnung, Verkehrskonzept

Bereits in den vorhandenen Stadtentwicklungskonzepten erkennt man die Mehrdeutigkeit des heutigen Zentrumsansatzes. Mit den unterschiedlichen Zentrumsbereichen werden zwar Möglichkeiten aufgetan, damit aber die Grundvoraussetzungen an ein Zentrum unterlaufen: Es muss eindeutig, dicht und frequentiert sein.

Aus Sicht des Netzwerkes Altstadt wäre es falsch, allein aus Verbundenheit zum Bisherigen am Zentrumssystem "Strassendorf" festzuhalten, umso mehr, als sich Gossau das Label "Stadt" angehängt hat. Vor allem der Marktplatz bietet eine sehr interessante Konstellation für ein Stadtzentrum:

- Er liegt zentral zwischen Altstadt und Bahnhof
- Er bietet gute Bau- und Nutzungsreserven ohne historische Substanz zerstören zu müssen
- Es bestehen bereits grossflächige Strukturen, die sich nutzen liessen
- Er grenzt an Dorfbach und Bundwiese und weist damit identitätsstiftende Elemente auf

Parallel zu den Überlegungen im Sinne der Stadtplanung gibt es eine wirtschaftliche Dynamik, mit der man am Marktplatz rechnen muss. Die heutigen Gebäude lassen eine kurzfristige Detailhandelsnutzung zu, ebenso die neu entstehenden Gebäude anstelle der Post und der Akris-Liegenschaft. Damit sind die Möglichkeiten gegeben, dass sich eine Zentrumsverschiebung einstellt ohne dass die Stadt viel dafür oder dagegen tun könnte.

Sollte sich das neue Stadtzentrum am Marktplatz als sinnvoll oder wahrscheinlich erweisen, hat dies Auswirkungen auf die Verkehrsfrage. Die meisten Varianten gehen von einer Verlagerung von der bisherigen Achse auf die Ringstrasse und die Poststrasse aus. Dies wäre zu hinterfragen.

Um zu einer hochwertigen Diskussion zu kommen, braucht es Zeit. Es ist keine reine Frage guter Planung. Die Bevölkerung muss die Überlegungen mittragen. Aus diesem Grund braucht es mehrere Schritte hin zu einer Klarheit, wo und wie ein neues Zentrum entwickelt werden soll.

Ebenso muss die Frage beantwortet werden, was an der St.Gallerstrasse passiert, wenn sich deren Detailhandelsnutzung zurückbilden sollte. Diese muss wohl ohnehin beantwortet werden und wird teilweise mit diesem Konzept beantwortet.



Der Markplatz ist von der Anlage und der Lage her bereits heute ein Zentrum. Die Nutzung und die Außenraumqualität ist aber noch bescheiden. Dies könnte sich aber schneller ändern, als man denkt.

C2 Fussgängerzone Herisauerstrasse

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Konzept erarbeiten	Stadtentwicklung		Verkehrskonzept

Die Überlegungen zum heutigen und morgigen Zentrumssystem von Gossau weisen einem Bereich eine zentrale Funktion zu: Dem Abschnitt Herisauerstrasse zwischen Kirchplatz und Marktplatz. Egal wie das Zentrum sich entwickelt; es ist dieser Abschnitt, der immer die Verbindung darstellt zwischen den einzelnen Zentrumsbereichen. Eine Verbindung über die Bahnhofstrasse muss als weniger bedeutend eingestuft werden. Dazu kommt, dass dieser Abschnitt Herisauerstrasse eine hohe Identifikationsrolle spielen könnte.

Die Idee, diesen Abschnitt verkehrsfrei zu machen, liegt nahe. Was wäre damit gewonnen?

- Es würde eine offene Zone zum Flanieren und Verweilen entstehen. Die Ladennutzung wäre dabei nicht sehr bedeutend, da sehr kleinteilig. Es könnten aber stimmungsvolle Cafés mit Aussensitzplätzen entstehen.
- Der Kirchplatz würde Teil dieses "Ortskerns".
- Die repräsentativen Bauten Kirche und Pfarrhaus bekämen einen städtischen Auftritt an dieser Zone.



Die Herisauerstrasse (rot) verbindet das alte Zentrumssystem (grün) mit dem neuen (blau). In diesem wichtigen Abschnitt könnte sie eine Art Ortskernfunktion übernehmen wenn sie zur Fussgängerzone entwickelt würde.

Die Vision Fussgängerzone Herisauerstrasse muss mit den Ansprüchen an die Verkehrsregelung überprüft werden. Die einfachste Lösung ist dabei vielleicht die beste: Der Verkehr würde über die Ringstrasse geführt.



Schon heute bietet dieser Abschnitt der Herisauerstrasse beinahe Platzcharakter. Es wäre ein weit-sichtiger Schritt, hier einen identitätsstiftenden Ortskern zu generieren. Die Kirche und der Kirchplatz würden dabei eine zentrale Rolle einnehmen.

C3 Entwicklungsstrategien mit wichtigen Akteuren einleiten

erste Schritte	Federführung	Mitarbeit	Querbezüge
Gespräch mit Akteuren	Stadtentwicklung		

Die Überlegungen zum Zentrumsansatz Marktplatz zeigen, dass dieser schon heute ein gutes Potential aufweist. Damit stellt sich die Frage, ob man seine Entwicklung steuern sollte, was aus Sicht einer Stadt der Fall sein sollte. Konkret geht es um einen Ankermieter im heutigen "Coop Bau & Hobby"-Gebäude. Denkbar wäre eine Investition seitens Migros, die am heutigen Standort nicht sehr zentral liegt. Zu bedenken ist auch eine attraktivere Nutzung des Erdgeschosses des heutigen Bankgebäudes und des neuen Postgebäudes. Wie in einem Shoppingcenter sollte auch hier jemand die Fäden ziehen und nicht warten, bis es passiert oder nicht passiert ist.

3.5. Weiteres Vorgehen

Die Umsetzung der beschriebenen Massnahmen muss auf zwei Ebenen geschehen. Stossrichtungen A und B können im Sinn einer Optimierung heute schon angepackt werden. Stossrichtung C braucht einen strategischen Vorlauf seitens der Stadtplanung und Politik, was nicht heisst, dass diese Massnahmenfelder nicht auch eine zeitliche Brisanz aufweisen würden.

Für die Stossrichtungen A wäre es wünschenswert, das Gewerbe mit an Bord zu haben. Es hat keinen Sinn, wenn die Stadt alleine Massnahmen umsetzt, die eigentlich nur in einer Kooperation zum Erfolg führen.

Sofortmassnahmen

Jedes Projekt profitiert von sichtbaren ersten Massnahmen. Aus der Fülle der Möglichkeiten sind z.B. folgende Schritte schnell umsetz- oder kommunizierbar:

- Punktuelle Verbesserungen an der St.Gallerstrasse: Aussenraumnutzungen, Cafés, Grün.
- Abklären Potential Kirchplatz

- Gespräche mit den Logistikbetrieben betreffend LKW-Fahrten
- Gassenclub mit Hauseigentümern am Hinterweg
- Balkonkonzept Hinterweg

Wichtig ist die wiederkehrende kommunikative Begleitung der Überlegungen, Massnahmen und Erfolge, am besten unter einem Label wie "Gossau erleben" oder Ähnlichem.

4. Verweise

- [1] Stadtentwicklung Gossau, Bericht 2004
- [2] Stadt Gossau. Marktposition, 2003
- [3] Stadtanalyse Gossau, März 2013, Netzwerk Altstadt
- [4] Entlastung St.Gallerstrasse, Variantenvergleich 2012

5. Anhang

5.1. Fragebogen für die Eigentümer Altstadt

Gossau Eigentümer Altstadt



Fragebogen für Hauseigentümer in der Altstadt (im Stadtkern) Gossau

Danke, dass Sie sich kurz Zeit nehmen!

- Bitte Zutreffendes ankreuzen.
- Auch teilweise ausgefüllte Bögen sind willkommen.
- Bei mehreren Häusern in Ihrem Besitz: Bitte pro Liegenschaft einen Bogen ausfüllen.
- Bei mehreren Eigentümern: Es reicht, wenn ein Fragebogen ausgefüllt wird für das Haus.
- Mehrfachnennungen sind möglich.

Bitte retour an Netzwerk Altstadt bis 15. Juli 2013. Couvert beiliegend. Danke!

Vertraulichkeit: Dieser Fragebogen wird einzig durch Mitarbeitende des Netzwerkes Altstadt bearbeitet. Die Auswertung der Daten erfolgt in anonymisierter Form.

Adresse der Liegenschaft:

Ihr Name:

Ihre Adresse:

Ihre Telefonnummer (für allfällige Rückfragen):

Ihre E-Mailadresse (für allfällige Rückfragen):

a) Generelle Fragen

Seit wann besitzen Sie diese Liegenschaft?

weniger als 1 Jahr 1 – 5 Jahre über 5 Jahre

Welches sind die Motive für den Besitz? (Mehrfachnennung möglich)

Eigenbedarf aus Familienbesitz Rendite / Vorsorge Liebhaberei

Wie ist das Haus gegliedert?

Anzahl Wohnungen: ca. m2 Gewerbeflächen (Büro, Laden, Lager):

Wie ist das Erdgeschoss genutzt?

Wohnen Laden Büro / Dienstleistung Garage Abstellfläche
 Gewerbe leer Café / Restaurant

b) Fragen zum Haus

Welches Baujahr hat das Haus (ungefähr bzw. soweit bekannt)?

Ist Ihr Haus von aussen als historisches Gebäude erkennbar?

- ja, ganz klar auf den zweiten Blick ja kaum es ist nicht historisch

Sind im Inneren der Wohnungen Ihres Hauses noch historische Elemente vorhanden? (Altes Parkett, Stuckaturen, Täfelungen oder alte Türen)

- ja, reichlich vereinzelt ja ja, aber man müsste sie hervorholen
 Das Haus ist saniert worden und daher innen neuartig. Das Haus ist nicht historisch.

Wie würden Sie Ihr Haus vom Typ her charakterisieren:

- herrschaftliches Haus mit grosszügigen Grundrissen und hohen Räumen
 bürgerliches Wohnhaus mit schönen Grundrissen
 eher klein geschnittenes Haus
 mit Garten
 Die Wohnungen haben z.T. Balkone oder Dachterrassen.
 anderer Haustyp: Fabrik, Lagerhaus, Produktion etc.

Wann wurde die letzte Gesamterneuerung vorgenommen?

- weniger als 5 Jahre 5 – 15 Jahre 15 – 30 Jahre über 30 Jahre

Wie würden Sie den jetzigen Renovationsbedarf innen und aussen einschätzen?

- Gering. Das Haus ist sehr gut im Schuss.
 Kleine Renovationsarbeiten wären nötig.
 Es stehen grössere Renovationsarbeiten an.
 Das Haus bedarf einer grundsätzlichen Sanierung.

Sehen Sie Entwicklungsbedarf für Ihr Haus?

- Nein, es stimmt so für mich. Die Nutzung könnte besser sein.
 Die Rendite sollte besser sein. Das Erdgeschoss macht mir Sorgen.
 Ich denke gelegentlich an einen Verkauf.
 anderes:

c) Fragen zum Wohnen in der Altstadt

Wohnen Sie in der Altstadt?

- ja, in diesem Haus ja, in einer anderen Liegenschaft nein

Wie beurteilen Sie das Wohnen in der Altstadt?

- attraktiv mässig attraktiv wenig attraktiv

Wo liegen die Schwachpunkte beim Wohnen in der Altstadt?

- Verkehrslärm Nachtlärm von Personen kaum Balkone oder Gärten
 wenig Licht / Sonne keine Aussicht enge Grundrisse
 Parkieren schwierig nicht kinderfreundlich wenig geeignet für alte Menschen
 anderes:

Was sollte man Ihrer Meinung nach unternehmen für das Wohnen in der Altstadt?

- Verkehr einschränken Verkehr nachts einschränken Mehr Wohnen im EG
 Bauvorschriften lockern Zufahrt verbessern für Anwohner Parkieren erleichtern
 Aussenräume aufwerten Alte Häuser renovieren Junge Leute ansprechen
 anderes:

d) Fragen zum Vermieten (falls zutreffend)

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Wohnungen?

- sehr gut vermietbar mässig gut vermietbar teilweise längere Leerstände

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der Wohnungen (letzte 5-10 Jahre)?

- eher steigend eher sinkend etwa gleichbleibend

Können Sie uns einen typischen Mietpreis für eine Ihrer Wohnungen nennen; falls vorhanden für eine mittelgrosse Wohnung:

Anzahl Zimmer: Fläche in m2: Miete pro Monat ohne Nebenkosten:

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Fläche im Erdgeschoss (falls vorhanden)?

- sehr gut vermietbar mässig gut vermietbar teilweise längere Leerstände

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der EG-Fläche (letzte 5-10 Jahre)?

- eher steigend eher sinkend stark sinkend etwa gleichbleibend

Können Sie uns den aktuellen Mietpreis für die EG-Fäche nennen? Fr/m2J:

Falls nicht verfügbar: Fläche in m2: , Mietzins netto pro Monat:

Falls Sie sowohl Büroflächen als auch Wohnungen in diesem Haus anbieten: Welche Fläche bringt mehr Ertrag pro m2?

- Wohnungen Büro etwa gleich

e) Fragen zu Läden und Kundenverkehr

Stellt die heutige Verkehrssituation das Optimum für den Ladenstandort Altstadt Gossau dar?

- ja, ganz klar wahrscheinlich ja kaum sicher nicht

Welches Verkehrsregime denken Sie, wäre besser für die Kunden?

- Verkehrsberuhigung, z.B. Tempo 30 Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt)
 weitgehend autofrei, Umfahrung Altstadt Tempo 50 wie heute, aber weniger Verkehr
 heutige Situation ist gut

Wie liesse sich die Parkierung für die Kunden verbessern?

- wir haben genug Parkplätze im Zentrum
 es braucht ein Parkhaus, am besten an folgendem Ort:
 es braucht mehr Kurzzeitparkplätze direkt in der Altstadt
 ich wäre bereit, etwas zu investieren für eine bessere Parkierungslösung
 wir sollten mehr auf Fussgänger und Velokunden setzen

Was denken Sie zu allfälligen Umfahrungslösungen?

- die Umfahrung ist der Schlüssel zu einer attraktiveren Altstadt
 man verspricht sich zu viel von einer Umfahrung. Sie wird nicht viel verändern
 ich bin gegen eine Umfahrung, weil Autos auch Kundschaft bringen
 neue Strassen erzeugen mehr Verkehr. Das ist der falsche Weg
 es macht keinen Sinn, auf eine Lösung zu warten, die frühestens in 10 Jahren kommt

f) Fragen zur Altstadt Gossau generell

Wie sehen Sie die Zukunft der Altstadt Gossaus?

- ähnlich wie heute mehr Wohnen, weniger Läden mehr Läden
- ich sehe eine eher düstere Zukunft: weniger Läden, weniger attraktives Wohnen
- es wird (leider) in Richtung Unterhaltung, Gastronomie und Events gehen
-

Welche Strategien scheinen Ihnen sinnvoll für den Standort Altstadt?

- weiter wie bisher die Politik muss mehr führen
- die Eigentümer müssen aktiver werden die Läden sollten sich mehr zusammentun
- man muss die Marktkräfte entscheiden lassen. Interventionen bringen wenig
-

Danke fürs Ausfüllen.

Die Fragebogen werden im Juli ausgewertet. Am Donnerstag, den 22. August möchten wir gemeinsam mit Ihnen und den andern Liegenschaftseigentümern der Altstadt die Resultate und die möglichen Schlüsse daraus diskutieren. Notieren Sie sich bitte folgenden Termin:

Gemeinsamer Workshop:
Donnerstag, 22. August 2013, 17.00 bis 19.00 im Stadtgasthaus Sonne, Saal.

beste Grüsse

Das Netzwerk Altstadt-Team

5.2. Fragebogen Läden / Gastro Altstadt

Gossau Läden/Gastro Altstadt



Fragebogen für Laden- und Gastrobetreiber in der Altstadt (im Stadtkern) Gossau

Danke, dass Sie sich kurz Zeit nehmen!

- Bitte Zutreffendes ankreuzen.
- Auch teilweise ausgefüllte Bögen sind willkommen.
- Mehrfachnennungen sind möglich.

Bitte retour an Netzwerk Altstadt bis 15. Juli 2013. Couvert beiliegend. Danke!

Vertraulichkeit: Dieser Fragebogen wird einzig durch Mitarbeitende des Netzwerkes Altstadt bearbeitet. Die Auswertung der Daten erfolgt in anonymisierter Form.

Name Ihres Geschäftes:

Adresse Ihres Geschäftes:

Ihr Name:

Ihre Telefonnummer (für allfällige Rückfragen):

Ihre E-Mailadresse (für allfällige Rückfragen):

a) Ihr Geschäft

Seit wann betreiben Sie dieses Geschäft?

Weniger als 1 Jahr 1 – 5 Jahre über 5 Jahre

Seit wann sind Sie an dieser Lage?

Weniger als 1 Jahr 1 – 5 Jahre über 5 Jahre

Ihre Funktion? (Mehrfachnennungen möglich)

Inhaber Geschäftsführer Filialleiter andere:

Wie hoch ist Ihre Mietbelastung (Fr. /m²) ohne NK)?

unter 150 150 - 200 200 - 300 300 - 400 über 400

Wie gross ist Ihr Geschäft (m² Verkaufsfläche / Gaststube)?

unter 30 30 - 60 60 - 100 100 - 200 200 - 300 über 300

b) Standort Altstadt (Ortskern)

Wie beurteilen Sie die Altstadt als Ihren Geschäftsstandort?

- optimal mittelgut suboptimal

Wären Sie an einer anderen Lage erfolgreicher?

- nein ja, am Bahnhof ja, an folgender Lage:

Welche Massnahmen könnten den Ladenstandort Altstadt weiter aufwerten?

- mehr Cafes und Aussensitzplätze
- mehr Platz für Aussenverkauf
- mehr Grün in der Altstadt
- mehr Fusswege
- Es braucht weitere gute Geschäfte, vor allem im Bereich
- Die Altstadt sollte wie ein stimmungsvolles Shoppingcenter betrieben werden.
- Wir sollten mehr gemeinsame Werbung und Aktivitäten machen.
-
- weniger Verkehr in der Altstadt
- mehr Parkplätze in oder bei der Altstadt
- Konzentration der Läden auf ein engeres Gebiet
- weniger Läden an der Peripherie

Für Restaurateure: Welche Massnahmen wären zusätzlich dienlich für Ihre Branche?

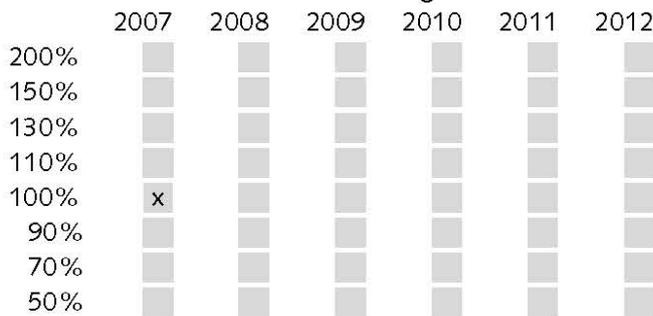
-
-

c) Geschäftsentwicklung

Wie beurteilen Sie Ihren Geschäftsgang in den letzten 10 Jahren?

- steil aufwärts langsam aufwärts etwa gleichbleibend langsam abwärts
 steil abwärts uneinheitlich wegen:

Könnten Sie die Umsatzentwicklung der letzten Jahre skizzieren (Index 2007 = 100%)?



Wie beurteilen Sie den generellen Geschäftsgang in der Altstadt in den letzten 10 Jahren?

- steil aufwärts langsam aufwärts etwa gleichbleibend langsam abwärts
 steil abwärts uneinheitlich wegen:

d) Blick in die Zukunft

Gibt es Ihr Geschäft noch in 5 Jahren?

- ja eher ja vielleicht eher nein nein

Falls nicht „ja“, warum?

- Nachfolge unklar zu wenig Rendite rückläufige Branche
 genereller Wandel in Detailhandel schwieriger Standort

Falls ja: Sind Sie in 5 Jahren noch in der Altstadt?

- ja eher ja eher nein nein

Warum „eher nein“ oder „nein“?

- Der Standort Altstadt wird an Bedeutung verlieren
 Ich brauche einen Standort mit Parkplätzen vor dem Haus
 Der Trend geht hin zu grösseren Flächen. Das kann die Altstadt nicht bieten.

Welche Geschäftsformen könnten in Zukunft für Sie und andere interessant werden?

- Zusammenschluss von Läden in einer grösseren Räumlichkeit (Shop-in-Shop)
 eine Filiale in Bahnhofnähe
 eine Filiale in oder bei der AFG-Arena
 eine Kombination von Verkauf und Café

e) Fragen zum Kundenverkehr

Stellt die heutige Verkehrssituation das Optimum für den Ladenstandort Altstadt Gossau dar?

- ja, ganz klar wahrscheinlich ja kaum sicher nicht

Welches Verkehrsregime denken Sie, wäre besser für Ihre Kunden?

- Verkehrsberuhigung, z.B. Tempo 30 Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt)
 weitgehend autofrei, Umfahrung Altstadt Tempo 50 wie heute, aber weniger Verkehr
 heutige Situation ist gut

Wie liesse sich die Parkierung für die Kunden verbessern?

- wir haben genug Parkplätze im Zentrum
 es braucht ein Parkhaus, am besten an folgendem Ort:
 es braucht mehr Kurzzeitparkplätze direkt in der Altstadt
 ich wäre bereit, etwas zu investieren für eine bessere Parkierungslösung
 wir sollten mehr auf Fussgänger und Velokunden setzen

Was denken Sie zu allfälligen Umfahrungslösungen?

- die Umfahrung ist der Schlüssel zu einer attraktiveren Altstadt
 man verspricht sich zu viel von einer Umfahrung. Sie wird nicht viel verändern
 ich bin gegen eine Umfahrung, weil Autos auch Kundschaft bringen
 neue Strassen erzeugen mehr Verkehr. Das ist der falsche Weg
 es macht keinen Sinn, auf eine Lösung zu warten, die frühestens in 10 Jahren kommt

f) Fragen zur Altstadt Gossau generell

Wie sehen Sie die Zukunft der Altstadt Gossaus?

- ähnlich wie heute mehr Wohnen, weniger Läden mehr Läden
- ich sehe eine eher düstere Zukunft: weniger Läden, weniger attraktives Wohnen
- es wird (leider) in Richtung Unterhaltung, Gastronomie und Events gehen
-

Welche Strategien scheinen Ihnen sinnvoll für den Standort Altstadt?

- weiter wie bisher die Politik muss mehr führen
- die Eigentümer müssen aktiver werden wir Läden sollten uns mehr zusammentun
- man muss die Marktkräfte entscheiden lassen. Interventionen bringen wenig
-

Danke fürs Ausfüllen.

Die Fragebogen werden im Juli ausgewertet. Am Donnerstag, den 22. August möchten wir gemeinsam mit Ihnen die Resultate und die möglichen Schlüsse daraus diskutieren. Notieren Sie sich bitte folgenden Termin:

Gemeinsamer Workshop:
Donnerstag, 22. August 2013, 19.30 bis 21.30 im Stadtgasthaus Sonne, Saal.

beste Grüsse

Das Netzwerk Altstadt-Team

5.3. Auswertung Umfrage Eigentümer Altstadt



Hinweis

Diese Umfrage ist nicht repräsentativ und diente als Ausgangslage für die Diskussionen in den Workshops. Ziel ist ein konstruktiver Dialog über die Zukunft der Innenstadt. Die Auswertung erfolgte anonym. Es können keine direkten Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden. Das Netzwerk Altstadt distanziert sich von jeder Instrumentalisierung dieser Daten.

Seit wann sind Sie Eigentümer dieser Liegenschaft?:

- Weniger als 1 Jahr 1
- 1 - 5 Jahre 8
- Über 5 Jahre 28

Anzahl Antworten: 37

Kommentar: Relativ viele Handänderungen in den letzten 5 Jahren.

Nutzung des Hauses

Wieviele Wohnungen hat Ihr Haus?

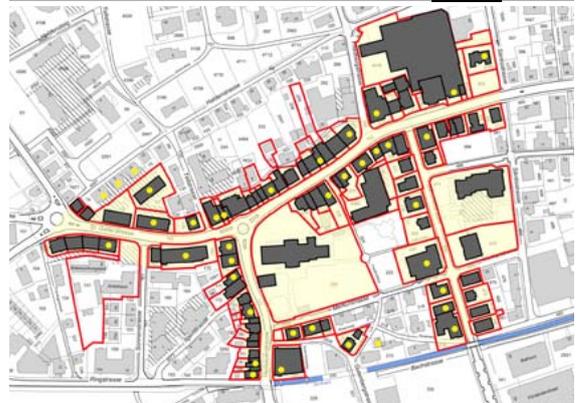
0	1	2	3	4	5	6	7	8	>8	Wohnungen im Haus
2	10	6	7	2	2	0	0	2	2	Nennungen

Wie viel gewerbliche Flächen hat Ihr Haus?

20-50	50-100	100-150	150-200	200-300	Über 300	Grösse in m2
3	5	2	4	3	8	Nennungen

Die Umfrage 2013

- Bereich Altstadt gemäss Perimeter
- 128 Eigentümer wurden angeschrieben
- 38 haben geantwortet
- Rücklauf: 29.7%
- Besten Dank für das Engagement!



Motiv für Eigentum

- Eigenbedarf 18
- Aus Familienbesitz 11
- Rendite / Vorsorge 14
- Liebhaberei 6

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Gemessen an der eher schlechten Wohnlage viel Eigenbedarf.

Nutzung des Erdgeschosses

- Wohnen 4
- Laden 19
- Büro / Dienstleistung 10
- Garage 1
- Abstellfläche 0
- Café / Restaurant 5
- Gewerbe 6
- Leer 1
- Museum / Ausstellung (Schaufenster) 1

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Welches Baujahr hat ihr Haus (ungefähr)?

- 1700 - 1900 9
- 1900 - 1950 6
- 1950 - 2000 12
- Nach 2000 3

Anzahl Antworten: 30

Kommentar: Anteil an neuen Gebäuden hoch für eine „Altstadt“

Historische Erkennbarkeit des Hauses

- Klar erkennbar 9
- Auf den zweiten Blick 3
- Kaum 5
- Das Haus ist nicht historisch 22

Anzahl Antworten: 36

Gibt es historische Elemente im Inneren?

- Reichlich 3
- Vereinzelt 4
- Müsste man hervorholen 0
- Keine, da komplett erneuert 8
- Das Haus ist nicht historisch 25

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Aspekt Liebhaberei kaum wirksam in Gossau.

Haus Typ

- herrschaftliches Haus mit grosszügigen Grundrissen und hohen Räumen 3
- bürgerliches Wohnhaus mit schönen Grundrissen 15
- eher klein geschnittenes Haus 8
- mit Garten 6
- Die Wohnungen haben z.T. Balkone oder Dachterrassen 6
- anderer Haustyp: Fabrik, Lagerhaus, Produktion etc. 9

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Letzte Gesamterneuerung

- weniger als 5 Jahre 7
- 5 - 15 Jahre 13
- 15 -30 Jahre 5
- über 30 Jahre 4

Anzahl Antworten: 29

Renovationsbedarf Ihres Hauses?

- Gering 17
- Kleinere Renovationsarbeiten 9
- Grössere Renovationsarbeiten 6
- Grundsätzliche Sanierung 8

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Anteil an Sanierungsfällen recht hoch.

Besteht Entwicklungsbedarf an Ihrem Haus?

- Nein, es stimmt so 23
- Die Nutzung verbessern 3
- Die Rendite verbessern 2
- Das Erdgeschoss macht Sorgen 2
- denke an Verkauf 3

Anzahl Antworten: 33, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Recht stabiles Bild trotz heikler Wohnlage.

Wohnen Sie in der Altstadt?

- ja, in diesem Haus 13
- ja, in einer anderen Liegenschaft 1
- nein 24

Anzahl Antworten: 38

Kommentar: Recht viele Eigentümer vor Ort.

Wie beurteilen Sie das Wohnen in der Altstadt?

- attraktiv 13
- mässig attraktiv 12
- wenig attraktiv 10

Anzahl Antworten: 35

Schwachpunkte Wohnen

- Verkehrslärm 27
- Nachtlärm von Personen 6
- Kaum Balkone oder Gärten 14
- Wenig Licht 0
- Keine Aussicht 2
- Enge Grundrisse 3
- Parkieren schwierig 11
- Nicht kinderfreundlich 8
- Wenig geeignet für alte Menschen 4

Anzahl Antworten: 35, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Verkehr dominiert Situation. Aussenräume könnten Potential sein.

Wie kann das Wohnen in der Altstadt aufgewertet werden:

- Verkehr einschränken 21
- Verkehr nachts einschränken 7
- mehr Wohnen im EG 0
- Bauvorschriften lockern 11
- Zufahrt verbessern für Anwohner 3
- Parkieren erleichtern 11
- Aussenräume aufwerten 9
- Alte Häuser renovieren 5
- Junge Leute ansprechen 6

Anzahl Antworten: 35, Mehrfachnennungen möglich

Vermieten von Wohnungen

Vermietbarkeit Wohnen

Sehr gut	Mässig	Längere Leerstände
8	15	1

Tendenz Mietpreise Wohnen

Eher steigend	Eher sinkend	Etwa gleichbleibend
3	7	14

Anzahl Antworten: 24

Kommentar: Eher getrübttes Bild vom Wohnungsmarkt Altstadt.

Vermieten von Ladenflächen

Vermietbarkeit Laden

Sehr gut	Mässig	Längere Leerstände
11	12	3

Tendenz Mietpreise Laden

Eher steigend	Eher sinkend	Stark sinkend	Etwa gleichbleibend
1	7	2	13

Anzahl Antworten: 26

Kommentar: Ladenlage scheint eher abzugeben.

Mietzinse Wohnen & Läden

Wohnen (Fr/m2J)

Unter 100	1
100-120	1
120-150	7
150-180	2
180-220	11
220-250	1
250-300	1

EG Flächen (Fr/m2J)

35-80	1
80-120	1
120-150	1
150-180	4
180-220	2
220-250	3
250-300	1
300-400	2
Über 400	(1)

Kommentar: Deutlicher Anteil an Billigwohnraum. EG-Flächen moderat im Preis.

Stellt die heutige Verkehrssituation das Optimum für den Ladenstandort Altstadt dar?

- ja, ganz klar 2
- wahrscheinlich ja 10
- kaum 11
- sicher nicht 10

Anzahl Antworten: 33

Kommentar: Latente Unzufriedenheit mit der Verkehrssituation.

Welches Verkehrsregime denken Sie, wäre besser für Ihre Kunden?

- Verkehrsberuhigung, z.B. Tempo 30 10
- Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt) 5
- weitgehend autofrei, Umfahrung Altstadt 8
- Tempo 50 wie heute, aber weniger Verkehr 10
- heutige Situation ist gut 7

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Über 50% können sich weitere Verkehrsberuhigung vorstellen.

Wie liesse sich die Parkierung für die Kunden verbessern?

- wir haben genug Parkplätze im Zentrum 12
- Es braucht ein Parkhaus, am besten an folgendem Ort: 8
 - Unter der Markthalle 2
 - Postplatz 2
- es braucht mehr Kurzzeitparkplätze in der Altstadt 11
- ich wäre bereit, etwas zu investieren für eine bessere Parkierlösung 1
- wir sollten mehr auf Fussgänger und Velokunden setzen 6

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Relativ hohe Zufriedenheit mit Parkierung im Zentrum.

Umfahrungslösung

- die Umfahrung ist der Schlüssel zu einer attraktiveren Altstadt 15
- man verspricht sich zu viel von einer Umfahrung. Sie wird nicht viel verändern 4
- ich bin gegen eine Umfahrung, weil Autos auch Kundschaft bringen 10
- neue Strassen erzeugen mehr Verkehr. Das ist der falsche Weg 0
- es macht keinen Sinn, auf eine Lösung zu warten, die frühestens in 10 Jahren kommt 8

Anzahl Antworten: 36, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Keine klare Mehrheit für eine Umfahrungslösung.

Wie sehen Sie die Zukunft der Altstadt Gossaus?

- ähnlich wie heute 17
- mehr Wohnen, weniger Läden 3
- mehr Läden 7
- ich sehe eine eher düstere Zukunft: weniger Läden, weniger attraktives Wohnen 6
- es wird (leider) in Richtung Unterhaltung, Gastronomie und Events gehen 1

Anzahl Antworten: 27

Kommentar: Grundsätzliche Zuversicht in die heutige Situation.

Welche Strategien scheinen Ihnen sinnvoll für den Standort Altstadt?

- weiter wie bisher 5
- die Politik muss mehr führen 9
- die Eigentümer müssen aktiver werden 5
- wir Läden sollten uns mehr zusammentun 5
- man muss die Marktkräfte entscheiden lassen. Interventionen bringen wenig 10

Anzahl Antworten: 34

Kommentar: Wenige wollen weiter wie bisher. Gewisse Lethargie erkennbar.

Gesamtkommentar

- Eigentümer arrangieren sich mit der Situation.
- Renditen scheinen zu stimmen, sind aber wenig motivierend für Innovationen.
- Das Wohnen wirft je nach Haus Fragen auf.
- Ladenmieten eher am Abnehmen.
- Grosse Veränderungen beim Verkehr werden es schwer haben.



Netzwerk Altstadt
 Schweizerische Vereinigung
 für Landesplanung VLP-ASPAN
 Sulgenrain 20
 3007 Bern
 034 423 43 20
 www.netzwerk-altstadt.ch

5.4. Auswertung Umfrage Läden / Gastro Altstadt



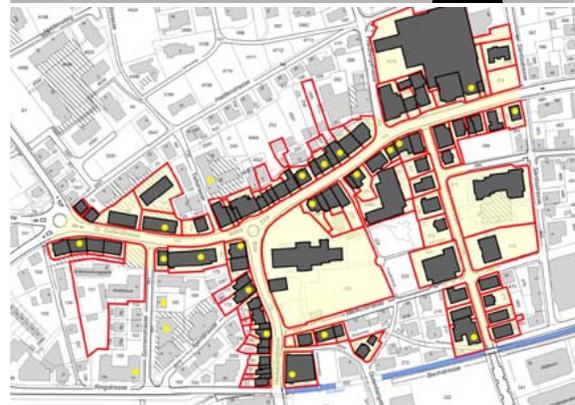
Umfrage
Läden / Gastro Altstadt Gossau
August 2013

Die Umfrage 2013

- Bereich Altstadt gemäss Perimeter
- 92 Läden und Gastrobetriebe wurden angeschrieben
- 26 haben geantwortet
- Rücklauf: 28.3%
- Besten Dank für das Engagement!

Hinweis

Diese Umfrage ist nicht repräsentativ und diente als Ausgangslage für die Diskussionen in den Workshops. Ziel ist ein konstruktiver Dialog über die Zukunft der Innenstadt. Die Auswertung erfolgte anonym. Es können keine direkten Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden. Das Netzwerk Altstadt distanziert sich von jeder Instrumentalisierung dieser Daten.



Seit wann betreiben Sie dieses Geschäft?:

- | | |
|----------------------|----|
| • Weniger als 1 Jahr | 0 |
| • 1 - 5 Jahre | 3 |
| • Über 5 Jahre | 23 |

Anzahl Antworten: 26

Kommentar: Stabile Geschäftssituation im Zentrum.

Seit wann sind Sie an dieser Lage?:

- | | |
|----------------------|----|
| • weniger als 1 Jahr | 0 |
| • 1 - 5 Jahre | 3 |
| • über 5 Jahre | 23 |

Anzahl Antworten: 26

Ihre Funktion?:

- | | |
|-------------------|----|
| • Inhaber | 14 |
| • Geschäftsführer | 11 |
| • Filialleiter | 3 |
| • andere | 2 |

Anzahl Antworten: 26, Mehrfachnennungen möglich

Kommentar: Hoher Anteil an Inhabergeschäften.

Mietbelastungen

Fr. / m ² J (ohne NK)				
unter 150	150 - 200	200 - 300	300 - 400	über 400
4	5	5	3	4

Anzahl Antworten: 21

Kommentar: Weite Spreizung der Mieten mit hohem Anteil über Fr. 300./m²J.

Grösse des Geschäfts

M2

unter 30	30 – 60	60 – 100	100 – 200	200 - 300	über 300
1	2	7	5	3	6

Anzahl Antworten: 24

Beurteilung des Geschäftsstandortes

• optimal	10
• mittelgut	11
• suboptimal	4

Anzahl Antworten: 25

Kommentar: Deutliche Zweifel an Geschäftslage.

Wären sie an einer anderen Lage erfolgreicher?

• nein	18
• ja, am Bahnhof	1
• ja, an folgenden Lagen:	3
• peripher	
• Bischofszellerstrasse	
• verkehrsgünstig	

Anzahl Antworten: 22

Kommentar: Trotz Zweifel ein an Altstadtlage kaum Alternativen.

Wie kann der Ladenstandort in der Altstadt aufgewertet werden?:

• mehr Cafés und Aussensitzplätze	8
• weniger Verkehr in der Altstadt	8
• mehr Platz für Aussenverkauf	3
• mehr Parkplätze in oder bei der Altstadt	13
• mehr Grün in der Altstadt	6
• Konzentration der Läden auf ein engeres Gebiet	1
• mehr Fusswege	3
• weniger Läden an der Peripherie	2
• Altstadt sollte wie ein Shoppingcenter betrieben werden	4
• mehr gemeinsame Werbung und Aktivitäten	4
• Weitere Geschäfte (Schuhe, Textil, Lederwaren)	3

Geschäftsgang in den letzten 10 Jahren

• steil aufwärts	3
• langsam aufwärts	7
• etwa gleichbleibend	9
• langsam abwärts	7
• steil abwärts	0
• Uneinheitlich	2

Anzahl Antworten: 28

Kommentar: Gemischtes Bild.

Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
200%						
150%			x		xxx	x
130%			x	xxx	xx	xxx
110%		xx	xxxxxx	xxxxxx	xxxx	xxx
100%	x	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxx	xxx	x	xx
90%		x	xxx	xxxx	xxxxxxxx	xxxxxx
70%		x		x	xx	xxx
50%			x	x		x

Kommentar: Langsame Abnahme der Umsätze.

Beurteilung des generellen Geschäftsganges in der Altstadt

• steil aufwärts	0
• langsam aufwärts	2
• etwa gleichbleibend	16
• langsam abwärts	5
• steil abwärts	0
• Uneinheitlich	1

Anzahl Antworten: 23

Kommentar: Gesamtbild wird eher negativ eingeschätzt.

Gibt es Ihr Geschäft noch in 5 Jahren?

• ja	17
• eher ja	7
• vielleicht	2
• eher nein	0
• nein	0

Anzahl Antworten: 26

Kommentar: Grundsätzlich hohe Zuversicht.

Falls nicht «ja», warum?

- Nachfolge unklar 3
- zu wenig Rendite 1
- rückläufige Branche 0
- genereller Wandel in Detailhandel 2
- schwieriger Standort 1

Falls ja: Sind Sie in 5 Jahren noch in der Altstadt?

- ja 17
- eher ja 5
- eher nein 1
- nein 1

Anzahl Antworten: 24

Kommentar: Standort Altstadt an sich beliebt.

Warum «eher nein» oder «nein»?

- Der Standort Altstadt wird an Bedeutung verlieren 0
- Ich brauche einen Standort mit Parkplätzen vor dem Haus 2
- Der Trend geht hin zu grösseren Flächen. Das kann die Altstadt nicht bieten. 0

Welche Geschäftsformen könnten in Zukunft Interessant werden?

- Zusammenschluss von Läden in einer grösseren Räumlichkeit (Shop-in-Shop) 4
- eine Filiale in Bahnhofnähe 1
- eine Filiale in oder bei der AFG-Arena 1
- eine Kombination von Verkauf und Café 3

Stellt die heutige Verkehrssituation das Optimum für den Ladenstandort Altstadt dar?

- ja, ganz klar 2
- wahrscheinlich ja 10
- kaum 7
- sicher nicht 6

Welches Verkehrsregime denken Sie, wäre besser für Ihre Kunden?

- Verkehrsberuhigung, z.B. Tempo 30 5
- Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt) 1
- weitgehend autofrei, Umfahrung Altstadt 2
- Tempo 50 wie heute, aber weniger Verkehr 11
- heutige Situation ist gut 7

Anzahl Antworten: 25

Kommentar: Trotz hoher Belastung ist man mit der heutigen Situation eher zufrieden.

Anzahl Antworten: 26

Kommentar: Geschäfte sind zurückhaltend mit Verkehrsmassnahmen.

Wie liesse sich die Parkierung für die Kunden verbessern?

- wir haben genug Parkplätze im Zentrum 7
- Es braucht ein Parkhaus 1
- es braucht mehr Kurzzeitparkplätze direkt in der Altstadt 13
- ich wäre bereit, etwas zu investieren für eine bessere Parkierlösung 0
- wir sollten mehr auf Fussgänger und Velokunden setzen 3

Umfahrungslösung

- die Umfahrung ist der Schlüssel zu einer attraktiveren Altstadt 8
- man verspricht sich zu viel von einer Umfahrung. Sie wird nicht viel verändern 4
- ich bin gegen eine Umfahrung, weil Autos auch Kundschaft bringen 7
- neue Strassen erzeugen mehr Verkehr. Das ist der falsche Weg 0
- es macht keinen Sinn, auf eine Lösung zu warten, die frühestens in 10 Jahren kommt 7

Anzahl Antworten: 24

Kommentar: Eher gute Situation mit üblichen Wünschen nach Parkplätzen vor dem Haus.

Anzahl Antworten: 23

Kommentar: Skepsis spürbar betreffend Umfahrung.

Wie sehen Sie die Zukunft der Altstadt Gossaus?

- ähnlich wie heute 18
- mehr Wohnen, weniger Läden 3
- mehr Läden 1
- ich sehe eine eher düstere Zukunft: weniger Läden, weniger attraktives Wohnen 5
- es wird (leider) in Richtung Unterhaltung, Gastronomie und Events gehen 0

Anzahl Antworten: 27

Kommentar: Gewisse Ängste sind spürbar.

Welche Strategien scheinen Ihnen sinnvoll für den Standort Altstadt?

- weiter wie bisher 5
- die Politik muss mehr führen 6
- die Eigentümer müssen aktiver werden 6
- wir Läden sollten uns mehr zusammentun 3
- man muss die Marktkräfte entscheiden lassen. Interventionen bringen wenig 0

Anzahl Antworten: 20

Kommentar: Kaum Interesse an mehr Eigeninitiative.

Gesamtkommentar

- Rücklauf Umfrage eher bescheiden.
- Geschäfte scheinen sich mit heutiger Situation arrangiert zu haben.
- Veränderungen werden kritisch beobachtet, auch wenn die Lage nicht optimal ist.
- Allgemeiner Geschäftsgang eher abnehmend.
- Teilweise zu hohe Mieten für Lage.
- Verkehr gibt Geschäften „Sicherheit“. Umfahrung wird eher kritisch angesehen.
- Keine gemeinsamen Ideen spürbar.



5.5. Notizen zu den Workshops «Eigentümer»

Aktennotiz: Workshop mit Grundeigentümern, Saal Restaurant Sonne 25 Teilnehmende

Warum nicht Marktplatz mit Akris-Areal und Post zum Zentrum entwickeln?

- ‚Warum neues Zentrum, es besteht bereits‘
- ‚Würde zur Verzettlung führen‘
- ‚Potenzial zur Entwicklung im bestehenden Zentrum vorhanden, z.B. auf dem heutigen Kirchenplatz (Parkplatz), welcher durch Bäume und Café zum Begegnungsort werden könnte‘
- ‚Ein Zentrum muss wachsen, aus dem Ort‘
- ‚Nicht jeder neue Komplex wird zu einem neuen Zentrum‘
- ‚In letzter Konsequenz würde somit die St. Gallerstrasse zur Umfahrung des neuen Zentrums‘
-

Entwicklung von verkehrsfreiem Abschnitt im Bereich Herisauerstrasse?

- ‚Kirchplatz mit Kreisel bis Restaurant Toggenburg ist das Zentrum‘
- ‚Herisaustrasse mit Pfarrhaus ist nicht das gefühlte Zentrum‘
- ‚Herisaustrasse ist Kantonsstrasse, d.h. Änderung nicht möglich‘
- ‚Verkehrsfrei ist nicht gleichzusetzen mit Zentrum‘
- ‚Müsste nicht die Achse Akris-, Gutenbergstrasse-, Andreaspark aufgewertet werden?‘
- ‚Überbauung Ringstrasse wird im Sockel Leerstände produzieren‘
- ‚Baugesetzgebung ändern: 25% Mehrnutzung nur mit gewerblicher EG-Nutzung ist zu streichen‘
- ‚Kurze Wege mit Erlebnis sind gesucht (wie heute in der Arena)‘
- ‚Eine verkehrsfreie Herisaustrasse bringt keinen Mehrwert für das Zentrum‘

Reduktion des LKW-Verkehrs/Tempo 30 als Chance?

- ‚x-Versuche beim Kanton, bei der Gemeinde haben nichts gebracht‘
- ‚An jetzige Gestaltung kann man sich nicht gewöhnen‘
- ‚Heute ist Tempo 10, Tempo 30 bring daher nichts‘
- ‚Kultiviert fahren ist das Thema‘
- ‚Die Zirkulation der Fussgänger funktioniert bei Stau der Autos am besten‘

Bauen, Nutzen, Bewirtschaften, Handeln von Liegenschaften

- ‚Denkmalpflege einschränkend, z.B. Gelände Restaurant Toggenburger – übertrieben‘
- ‚Nordseite St. Gallerstrasse hat Potenzial für Junge und Alte‘
- ‚Problem sind nicht ortsansässige Eigentümer oder solche mit Migrationshintergrund - aber die Häuser verkauft haben zumeist Gosauer!‘
- ‚Eigentumsverhältnisse erschweren Instandhaltung, z.B. zwei oder mehrere Eigentümer einer Liegenschaft‘

- ‚Probleme werden immer grösser: der aufgelaufene Unterhalt kann nicht überwältigt werden, da zu gross, Ersatzbauten lohnen sich wirtschaftlich nicht‘
- ‚Solidarität unter den Liegenschaftsbesitzern ist an kleinem Ort, an Commitments zur Nutzung von Erdgeschossen wird nicht geglaubt‘
- ‚Die Idee einer Web-Plattform um Angebote und Nachfrage zu koordinieren wird eingebracht‘

5.6. Notizen zu den Workshops «Läden»

Aktennotizen: Workshop mit Geschäfts- und Ladenbesitzern, Saal Restaurant Sonne

12 Teilnehmende

Umgestaltete St. Gallerstrasse, ein Erfolg?

- ‚Weniger Platz für Fussgänger, dreckig und unbrauchbar, grün fehlt, Kirchplatz als Parkplatz ist völlig daneben‘
- ‚Gossaus St. Gallerstrasse ist zum nationalen Negativbeispiel gekommen‘
- ‚Grosses Konfliktpotenzial für Velofahrer auf Trottoir‘
- ‚Auf der umgestalteten St. Gallerstrasse lässt sich mühelos Velofahren‘
- ‚Stadt kümmert sich zuwenig um den Trottoirbereich, Sauberkeit und Ordnung (z.B. 3 Ständer beim Claro-Laden).‘
- ‚Poller unbrauchbar als Infoständer der Läden, zu klein‘

Verkehr

- ‚Die 10% LKW-Verkehr sind nicht relevant‘
- ‚Grossverteiler haben Sperrfristen, wo es Verboten ist durchs Zentrum zu fahren‘
- ‚Von 8-10h morgens und 15.30-17.30h ist kein Durchkommen in Gossaus Zentrum‘
- ‚Durch Staus wird die Aufmerksamkeit der Personen in den Stehfahrzeuge auf die Läden gelenkt, was sich positiv auf den Umsatz auswirkt‘
- ‚Einbahnlösung wie bei Festivitäten muss getestet werden‘

Bauen, Nutzen, Bewirtschaften, Handeln von Liegenschaften

- ‚Die Mietzinse sind z.T. zu hoch aufgrund der 10-jährigen Verträge‘
- ‚Beim Handel geht in der Regel das Portemonnaie vor der Moral‘
-

Warum nicht Bereich Akris-Areal mit Post zum Zentrum entwickeln?

- ‚Akris gibt kein Zentrum her, zu klein‘
- ‚Das Zentrum ist bei Kirchenkreisel‘

- ‚Kann zum Abfluss von Käuferschaft aus der St. Gallerstrasse führen‘
- ‚Warum gibt es in Gossau kein Motel, könnte Chance sein‘
- ‚Erfahrung zeigt, im Zentrum kann man gute Geschäfte machen, ausserhalb ist dies schwierig‘
- ‚Wie ist die Situation im Detailhandel? Ist er für Gossau zu gross, zu klein, wie entwickelt er sich?‘
- ‚Vom Charakter her ist Gossau ein Dorf: klein aber herzlich‘
- ‚jeder Zwang ist schlecht‘
- ‚Parkplätze sind entscheidend, hier kann sich Gossau positionieren: vor jedem Laden kann parkiert werden‘
- ‚Im Zentrum sind wir auf den Langsamverkehr angewiesen‘
- ‚Die Herisaustrasse verkehrsfrei auszugestalten: nein, das ist der falsche Ort.‘