

Newsletter 03/2017

- Strategie Innenentwicklung in Ortskernen entsprechend neuem Raumplanungsgesetz
Auswirkung Strategie Gemeinde Rehetobel auf Projekt Wohnwerkstatt
- Interview mit Sonja Lüthi
- Freie Wohnungen in der Alten Drogerie
- Sprachencafé

Strategie Innenentwicklung in Ortskernen

Nicht nur Städte, auch kleine Gemeinden müssen in der Raumplanung aktiver werden und die Chancen ergreifen, die die Innenentwicklung für die Dorfzukunft bietet. Das bedeutet, eine Strategie für das Dorf erarbeiten. In Arbeitsgruppen mit Einheimischen, Grundeigentümern, allen beteiligten Ämtern und beratenden Fachinstitutionen Ideen für die wirtschaftliche und räumliche Zukunft finden und umsetzen. Aktiv werden heisst auch, Hauseigentümer konsequent nach diesen Zielen aktiv planerisch beraten und unterstützen, Testplanungen anregen und Fördergelder budgetieren oder akquirieren, Detailhändler und Dienstleister kontaktieren und motivieren. Aktiv werden heisst auch, Bewusstsein zu schaffen, dass Innenentwicklung nur gemeinsam mit einem Mobilitätskonzept stattfinden kann und altbekannte Planungskennzahlen nicht mehr aufrecht erhalten bleiben können.

Seit gut drei Jahren ist das neue Raumplanungsgesetz RPG in Kraft. Es setzt der zuvor über Jahrzehnte betriebenen Ausdehnung der Siedlungen enge Grenzen. Neu müssen die Siedlungen in ihrem Innern, in den bestehenden Bauzonen wachsen – die Ausscheidung neuer Bauzonen wird zur Ausnahme werden. Das Schlagwort dazu lautet «Innenentwicklung» oder Verdichtung.

Grössere Städte konnten seit vielen Jahren Erfahrung mit der Innenentwicklung sammeln, Dörfern fehlt diese oft noch vollständig. Viele Dörfer verfügen zwar über Baulücken und schlecht genutzte Gebiete, die sich verdichten liessen. Doch kämpfen sie mit substantziellen Problemen: Der Ortskern entleert sich. Die letzten Läden und Dienstleister drohen zu

schliessen. Liegenschaften werden nicht mehr unterhalten und drohen zu zerfallen. Es fehlt an Investoren und Bauwilligen, die nachhaltig in die Erneuerung im Dorfkern investieren würden. Gewisse Gebäude stehen unter Ortsbildschutz, so dass sie sich nur mit grosser Sorgfalt entwickeln lassen. Viele Dörfer plagen Autoschwemmen, auch weil viele Einwohner extern arbeiten und zum Einkaufen ins nächste Einkaufszentrum fahren.

Strategisch planen und führen – auch im Dorf

Ohne eine strategische Planung geht es nicht (mehr) – Ortsplanung ist heute mehr als das Zeichnen von Zonenplänen oder Lesen von Reglementen. Es muss eine individuelle Strategie erarbeitet werden, eine Vorstellung von der Zukunft. Der Gemeinderat sollte – mit der Bevölkerung – definieren, wo und wie er das Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten ansiedeln will, wie er Natur und Landschaft gewichtet und Mobilitätsbedürfnisse befriedigen will. Diese Vorstellung kann in einem Leitbild, einem Entwicklungskonzept oder einem kommunalen Richtplan festgehalten werden. Weiss eine Gemeinde einmal, welche Entwicklung sie will, kann sie diese beeinflussen.

Innenentwicklung ist Aufgabe Gemeinderat

Innenentwicklung ist Chefsache. Der Gemeinderat muss den Lead übernehmen. Er muss Leerstände und Verdichtungspotenziale ermitteln, auf Grundeigentümer und mögliche Geldgeber zugehen, Frequenzbringer wie Kulturangebote oder Kliniken/Heime ins Zentrum holen, jungen Start-ups ungenutzte Räume und bestehende Immobilien günstig anbieten, Sanierungen fördern, und dafür sorgen, dass keine weiteren Verkaufs- und Freizeitkomplexe in der Peripherie von Städten angesiedelt werden. Hilfreich kann sein, einen Dorfkernbeauftragten zu engagieren.

Woher kommt das Geld?

Gute Ideen – etwa die Verbesserung des Angebots oder die Reduktion des Bedarfs von Autostellplätzen im Dorfkern – können umgesetzt werden mit Eigenkapital, Fremdkapital (z.B. Banken), aber auch dank Spenden, Gönnern, staatlichen Fördergeldern aber auch privaten Investoren. Ein Car-sharing-Fahrzeug erspart bis zu 9 Privatautos und damit Autoabstellplätze. Eine gemeindeeigene Sammelgarage entlastet die engen Dorfstrassen.

Und Rehetobel als Beispiel?

Mit dem mit der Bevölkerung entwickelten Leitbild wurde in Rehetobel ein erster Schritt in die richtige Richtung gemacht. Zusammen mit der Fachhochschule Chur wurden vom Gemeinderat mit dem Baumemorandum erste Strategieansätze zur Ortskernentwicklung ausgearbeitet.

Dies hat uns ermutigt, unter aktiver Beteiligung von Denkmalpflege, Fachhochschule, Heimatschutz aber auch Vertretern der Baukommission über Monate ein gemeinnütziges Projekt mit Zentrumsnutzen für die Gemeinde durch Tagescafé und Läden zu entwickeln. Im ganzen Dorf herrscht Vorfreude auf die Umsetzung. Keine einzige Einsprache ist gegen unser aufgelegtes Projekt eingegangen.

Die schlussendliche Baubewilligung könnte aber noch am Nachweis der nach alter Bauordnung zu erstellenden Autoabstellplätze und somit an der vorausschauenden, gesetzeskonformen Umsetzung der neuen kantonalen und bundesrechtlichen Raumplanungsvorschriften scheitern. Nach wie vor wird nach alten Mustern auf der völlig ungeeigneten Parzelle die Erstellung von unsinnig vielen Parkplätzen verlangt - notfalls auch durch ernsthaft vorgeschlagenen Abriss wertvoller Gebäudesubstanz - und das sich mit passender Unterstützung zukünftig verändernde Mobilitätsbedürfnis offenbar ausgeblendet.

Auf Wunsch und Aufforderung des Gemeinderates von den Investoren teuer erstellte Vorschläge zur gemeinsamen Parkierungslösung (Projekt- und Gemeindebedürfnisse befriedigend) wurden trotz ausschliesslichem Investorenengagement (d.h. ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde) vom Gemeinderat schlussendlich als private Einzellösung ohne Gemeindenutzen und ohne Verbesserungspotential betrachtet und somit das Projekt als plötzlich nicht mehr bewilligungsfähig tituliert. Ohne vorab beschlossene Strategie fehlt dem Gemeinderat wohl das nötige Instrument zur Durchsetzung eigener, übergeordneter, ortskernverbessernder Ziele.

Der Gemeinderat ist aber offenbar trotzdem bemüht, aus diesem Dilemma einen Weg zu finden und wir sind überzeugt und drücken ihm die Daumen, dass ihm das gelingen wird.

Bernhard Müller

Einleitende Textpassagen sind teilweise Veröffentlichungen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN entnommen.

Interview mit Sonja Lüthi,

Kandidatin St. Galler Stadtrats-Ersatzwahl 2017 vom 24. September 2017

MGP: Was verstehen Sie unter Mehrgenerationen-Projekten?

Sonja Lüthi: Ich habe MGP Ostschweiz über meinen Mann kennen gelernt, und weiss von daher, dass sich die Genossenschaft MGP für gemeinsamen Wohnraum für Jung und Alt engagiert. Als Stadt-St. Galler Politikerin wollte ich die Stadt jedoch nicht verlassen, weshalb die Wohn-Projekte ausserhalb der Stadt für uns weniger in Frage kamen. Über MGP haben wir jedoch unsere Nanny kennengelernt - das ist für mich aktuell das konkreteste

«Mehrgenerationen-Projekt». Sie unterstützt uns wöchentlich im Haushalt und passt auf unsere kleine Tochter auf. Unsere Aline ist für sie ein bisschen wie ein Enkelkind-Ersatz - sie freut sich, unsere Aline beim Gross-werden zu begleiten.

Vielleicht könnte St. Gallen an Beliebtheit gewinnen, wenn hier gute Bedingungen für junge



Familien geschaffen werden, damit auch Mütter ihr berufliches Potential besser entfalten. Insbesondere alleinerziehende Mütter sind später häufig auf Sozialhilfe angewiesen, weil der Arbeitsmarkt eine lange Elternzeit kaum honoriert. Weiter könnten erfahrene Mütter im Vorpensionsalter eine wertvolle Arbeit zur Entlastung junger Eltern finden.

MGP: Inwiefern haben Sie in Ihrer aktuellen Wohnsituation Kontakt zu verschiedenen Generationen?

Sonja Lüthi: Lange haben wir in St. Gallen mit anderen MGP-Interessenten geeignete Mehrfamilienhäuser gesucht – leider vergeblich. Wenige Monate nach der Geburt unserer Tochter wurde uns eine Wohneinheit in einer ehemaligen Spinnerei mit grossem Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftsräumen angeboten – da haben wir zugeschlagen. Vor 30 Jahren haben hier 8 junge Familien bezahlbaren Wohnraum gefunden – nun sind wir ein verjüngendes Mehrgenerationen-Element. Interessanterweise hat sich hier das Genossenschafts-Modell nicht bewährt, die Wohneinheiten wurden vor einiger Zeit in Stockwerkeigentums-Einheiten überführt. Ich finde es jedoch sinnvoll, dass die Stadt Land im Baurecht abtritt und gemeinnützigem Wohnungsbau Vorrang gibt. Die Stadt St. Gallen verfügt über viele Liegenschaften, die im Sinne von Mehrgenerationsprojekten genutzt werden könnten.

MGP: Wie stellen Sie sich Ihr Leben mit über 70 Jahren vor?

Sonja Lüthi: Auch wenn die Altersheime ihr Bestes geben – kaum jemand zieht wohl gerne dort ein. Ich würde wohl den Kontakt zur Enkel-Generation aktiv pflegen – zu eigenen oder benachbarten. Als Zugezogene merken wir in der aktuellen Eltern-Situation, dass uns die wertvolle Grosseltern-Unterstützung etwas fehlt – sofern willkommen würde ich vielleicht auch zu meinen Kindern ziehen, um sie zu unterstützen. Den fit gebliebenen Senioren sei ein ruhiger oder weltbummelnder Lebensabend gegönnt – für mich hätte jedoch wohl der Nachwuchs Priorität. Die Verbindung zwischen den Generationen stelle ich mir allseitig bereichernd vor – heute erlebe ich dies über die Familien-Grenzen hinaus als sehr wertvoll.

Am 24.9.2017
SONJA LÜTHI
in den Stadtrat

... für ein innovatives,
zukunftsorientiertes und
nachhaltiges St. Gallen!

In der Alten Drogerie werden zwei wunderschöne Wohnungen frei!

Zwei grosse Wohnungen in der Alten Drogerie - die in Kürze frei werden, möchten wir euch heute vorstellen. Die Wohnung im 3. Stock bezeichnen wir als Familienwohnung, allein von ihrer Grösse her. Während die Wohnung im 4. Stock mit ihrem ungewöhnlichen Raumzuschnitt eher für eine Person gedacht ist.

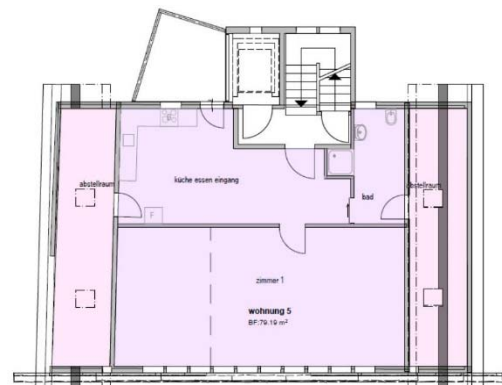
Das Haus, beheizt mit Holz-Fernwärme, verfügt über eine zentrale Warmwasserversorgung und eine gemeinsame Waschküche mit zwei Waschmaschinen. Es ist mit einem Lift erschlossen und der Gartensitzplatz wird von allen Bewohnenden genutzt.

Wir wünschen uns GenossenschafterInnen, die einen Kontrapunkt setzen zu anonymisiertem Wohnen, die sowohl ein lebendiges Hausleben schätzen wie ihren eigenen Rückzugsort. Damit haben sie zugleich als Mitglied der Hausgruppe ein Mitspracherecht in vielen Belangen.

Die Wohnung in der 3. Etage zeichnet sich besonders aus durch die beiden sehr grossen und gut besonnten Räume (die sich - je nach Bedarf - gut unterteilen lassen). Küche und Essplatz sind mit dem grosszügigen Balkon verbunden. Echtes Eichenholzparkett ergibt zusammen mit den sichtbaren Strickwänden (mit heller Ölfarbe gestrichen) und den restaurierten Fenstern/Vorfenstern eine angenehme und ungekünstelte Atmosphäre.



Die Wohnung in der 4. Etage ist ganz etwas Besonderes: Ein riesengrosser Raum mit zehn Fenstern zum Dorfplatz hin lädt ein zu unkonventionellem Wohnen - wenn gewünscht. Küche, Essen und Entrée sind nicht unterteilt, hier geht es auch zum Balkon, auf dem die Sonne vom Mittag bis zum Abend scheint. Zwei grosse Dachabseiten (Estriche) erhalten Licht und Luft durch Dachfenster und bieten aussergewöhnlich viel Stauraum. Die gesamte Wohnung zeigt naturbelassene Strickwände, die zusammen mit den alten Türen, Fenstern und Beschlägen das vergangene Jahrhundert Revue passieren lassen.





Nähere Informationen finden Sie [hier](#).

Wir möchten gerne in der Alten Drogerie ein Sprachencafé initiieren!

Das Sprachencafé soll ein Ort sein für Menschen mit Interesse an fremden Sprachen und Kulturen und anderen Nationalitäten. Es soll regelmässig ein Treffen in gemütlicher Atmosphäre in der Alten Drogerie in Trogen stattfinden. An warmen Tagen auch im Garten.

Angesprochen werden dabei alle, die an einem gemeinsamen Fremdspracherwerb und Kommunikation interessiert sind. Die Konversation erfolgt in Gruppen. Diese treffen sich an Tischen, die für die jeweilige Sprache ausgeschrieben sind. Die Kommunikation in einer Gruppe spiegelt tatsächliche Konversationen aus dem Alltag wider und eignet sich auch für Sprachanfänger, um flüssig gesprochenen Dialogen zuzuhören, um diese zu verstehen. Die Teilnehmenden können also durchaus verschiedene Levels haben.

Die begleitenden Personen haben muttersprachlichen Hintergrund oder sind gut bewandert in der entsprechenden Sprache. Vereinzelt werden Themen zur Konversation vorgeschlagen, meistens ergeben sich diese jedoch automatisch im Gespräch.

Angebote Sprachen z.Z. sind Englisch, Französisch, Italienisch, Spanisch und Norwegisch.

Dauer: rund 2 Stunden

Kosten: freiwillige Kollekte zur Deckung der Unkosten, ein Teil davon geht an die begleitenden Personen. Natürlich gibt es im Sprachencafé auch Wasser, Kaffee, Tee und Kekse.

Je nach den Bedürfnissen der Teilnehmenden können die Zeiten noch festgelegt werden.

Für weitere Informationen und Anmeldungen kontaktiert:

Irene Fischbacher, irenefisch@hispeed.ch, 078 834 65 12

Dorothee Bachmann, dorothee.bachmann@gmail.com, 079 677 78 84

Baugenossenschaft Mehrgenerationen Ost

Bernhard Müller – Präsident

Folchartstrasse 5

CH-9000 St.Gallen

bernhard.mueller@mgp-ost.ch, 079 430 33 76

www.mgp-ost.ch | info@mgp-ost.ch

Bilderquellen: MGP Ostschweiz