



# Stadtanalyse Gossau

März 2013



Erstellt im Auftrag von:

Stadt Gossau  
Kontakt:  
Martin Schmid  
Leiter Stadtentwicklung  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau  
071 388 43 22  
martin.schmid@stadtgossau.ch



**Netzwerk Altstadt**

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

Autoren:  
Paul Dominik Hasler  
Christof Tscharlant

Bern, März 2013

# Einbettung der Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskernes Gossau dienen. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

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

Die Stadtanalyse bildet den Auftakt zu einem längeren Prozess der Auseinandersetzung mit dem Zentrum Gossaus. Im Laufe des Jahres 2013 sollen die Betroffenen (vor allem Hauseigentümer und Geschäftstreibende) eng in den Prozess der Strategiefindung eingebunden werden. Dazu wird ab Mai 2013 eine "Nutzungsstrategie" durch das Netzwerk Altstadt durchgeführt. Diese sieht eine Umfrage bei den Betroffenen mit anschließenden Workshops vor. Schlusspunkt bildet eine öffentliche Veranstaltung im Januar 2014, wo die Strategieansätze präsentiert und diskutiert werden.

## Strukturwandel

Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und andere Lebensweisen. Folge ist ein zunehmender Auszug des



*Der Strukturwandel ist seit längerer Zeit auch in Gossau am Laufen. Traditionelle Läden verschwinden oder werden ersetzt durch neue Nutzungen.*

Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften. Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte, später die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderung sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.

# Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Stadt und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf den Strukturwandel:

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genüsselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche oder stadtnahe Strukturen deutlicher zu als auf städtische.
- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler gewor-

*Sihl-City  
Zürich und  
andere Einkaufs-  
landschaften  
weisen den  
Weg. Der Ein-  
kauf geht mehr  
und mehr in  
Richtung Erleb-  
nis, Verweilen  
und Happening.  
Das klassische  
Stadtzentrum  
wird ersetzt.*



den. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.

- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs- Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

# Spannungsfeld Altstadt

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

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

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

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren:

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

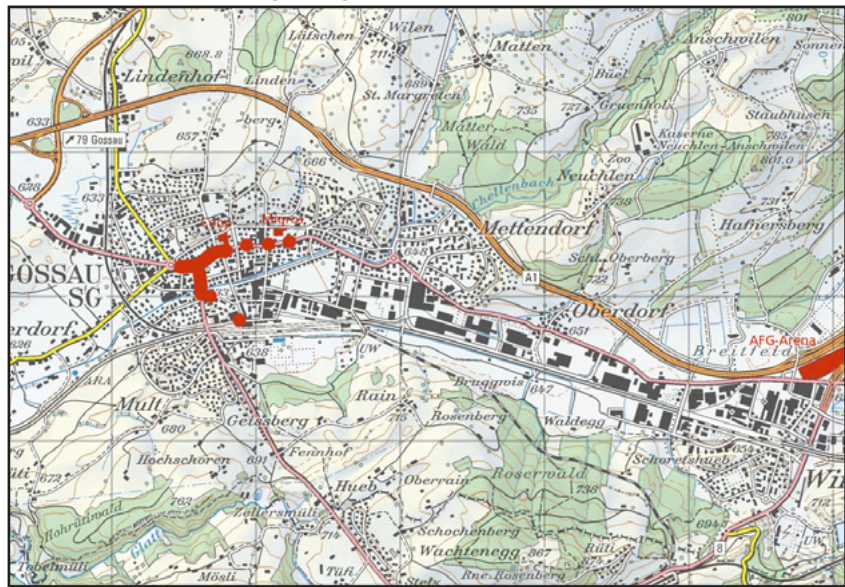
Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen.

# Gossau und Region

Gossau ist ein Regionalzentrum im näheren Umfeld der Stadt St.Gallen. Kulturell zählt sich Gossau zum Fürstenland, das mit Wil ein weiteres Regionalzentrum aufweist. Die Nähe zu St.Gallen ist prägend für Gossau. Trotzdem konnte sich Gossau schon immer behaupten, sei es als früher Industriestandort (Textil) oder als wichtiger Knoten am Schnittpunkt historischer Landstrassen nach Flawil, Wil, Bischofszell und Herisau.

Heute ist Gossau mit seinen ca. 18'000 Einwohnern ein wichtiger Standort für das Wohnen und Arbeiten. Mit seiner extensiven Gewerbezone bietet es ein starkes Standbein im Produktions- und Logistikbereich. Die Mietpreise fürs Wohnen sind etwas günstiger als in St.Gallen, was den anhaltenden

*Gossau ist Dorf, Stadt und Vorort in einem. Je nach Perspektive ergeben sich daraus Vor- und Nachteile. Im Plan eingezeichnet der kommerzielle Zentrumsbereich sowie Coop, Migros, Bahnhof und AFG-Arena.*



Siedlungsdruck erklärt. In den letzten Jahren sind in Gossau namhafte Neubauprojekte umgesetzt worden, was einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs ermöglicht. Auch in Zukunft wird diese Entwicklung anhalten, nicht zuletzt über erhebliche Verdichtungspotenziale.

Mit dem Angebot einer eigenen Kantonsschule (Gymnasium) und der Transformation vom Dorf zur Stadt (offiziell seit 1998) zeigt Gossau Ambitionen. Gleichzeitig ist das Ländliche ein wichtiger Faktor für Gossau. Der Bezug zur Landschaft und zum Appenzellerland sind prägend. Letzteres sorgt bis anhin auch für den Anschluss ans Intercity-Netz mit halbstündlichem Takt in Richtung Zürich.

## Altstadt & Kontext

Die Gossauer nennen ihren Ortskern "Altstadt", was zeigt, dass hier mehr zu finden ist als eine historische Verdichtung entlang der Hauptachse Wil - St.Gallen. In der Tat hat sich rund um die Kirche eine stadähnliche Grundstruktur gebildet, welche eine interessante Mischung aus ländlichem Bautyp und städtischer Dichte bietet. Trotzdem ist Gossau vom Typ her ein Strassendorf geblieben und der Ortskern nicht konzentrisch sondern linear angeordnet, mit einer Y-Struktur, die von der Kirche ausgeht.

Nach wie vor sind die strukturegebenden Strassenzüge für den Verkehr bedeutsam und unersetzlich, was eine Entwicklung des Orts zugleich beschleunigt und begrenzt hat. Die hohe Verkehrsbelastung war früher Ausgangspunkt der Entwicklung, heute ist sie der limitierende Faktor. Trotz der 2012 erfolgten Aufwertung des Aussenraumes ist der Konflikt zwischen Verweilen und Unruhe offensichtlich, und es mag sich nur schwerlich ein "Heimatgefühl" in dieser Altstadt einstellen.

Aufgrund der beinahe geschlossenen Bauweise hat sich die Stadt nur stellenweise in die Tiefe entwickelt. Die rückwärtigen Bereiche sind oft ländlich geblieben und wenig geeignet, publikumsintensive Nutzungen zu übernehmen. Die urbane Spannung bricht ein und man findet sich in einer Hinterhofsituation, die den provinziellen Charme dieses Ortes spiegelt.



*Als Altstadtbereich kann der dicht bebaute Abschnitt der Herisauer- und St.Gallerstrasse gelten. Diese Zone wurde durch eine Strassenraumgestaltung 2012 aufgewertet.*

Im 19. Jahrhundert und anfangs 20. Jahrhundert wurde die prägende, organische Linienführung der St. Gallenstrasse durch lineare und orthogonale Strukturen ergänzt. Der Dorfbach wurde kanalisiert und begradigt, der Bahnbau, die Bahnhofstrasse, die Industriearealentwicklungen folgten nicht mehr historischen Strukturen. Neben dem prägenden Grundskelett entlang den Verkehrsachsen hat sich in Gossau damit eine Parallelstruktur als Parkstadt oder Parkdorf herausgebildet. Diese legt sich in flächiger Weise über den organisch geformten Grundentwurf des Strassendorfes. Ein neues, städtisches, grossbürgerliches Lebensgefühl hielt Einzug. Bahnhof, Bundeswiese, Dorfbach(-kanal) und Alleen sprechen eine ganz andere Sprache und geben diesem Dorf eine besondere Qualität und Grosszügigkeit.

Dieser Parallelcharakter macht den Reiz Gossaus aus, wirft aber auch Fragen auf, die sich letztlich auch stark auf die Zentrumsentwicklung auswirken.

Ausserhalb des Zentrums ist Gossau in die Fläche gewachsen, ohne dabei auszufransen. Der Siedlungskörper ist begrenzt und das Zentrum liegt in der Mitte der Wohnquartiere. Die räumliche Dichte ist allerdings klein, die Distanzen eher gross. Eine Besonderheit bildet der Ortsteil Mettendorf, der wie eine eigene kleine Stadt wirkt ohne hingegen einen Bezug zum Zentrum aufzuweisen.

## Empfehlungen Altstadt & Kontext

- Gossau entwickelt sich vom Dorf zur Stadt. Dieser Prozess wird noch über Jahrzehnte anhalten. Im Zentrumsbereich wirft dies die grundsätzliche Frage auf: Wie weit ist das bisherige Zentrumssystem «Strassendorf» gegenüber einem neuen Zentrumsansatz zu schützen?
- Es braucht eine Klärung des Begriffes "Zentrum". Im Stadtentwicklungskonzept [1] figurieren die drei Begriffe "Altstadt", "Stadtmitte" und "Neustadt". Sie verleiten zur

*Der Altstadtbereich ist prägend für Gossau. Die historischen Gebäude bilden einen identitätsstiftenden Ort.*



Annahme, dass sich überall ein Stück Zentrum befindet. Dies ist nicht zutreffend und nicht zielführend. Es ist im Gegenteil nötig, das eigentliche Zentrum im Sinne von Detailhandel, Begegnung und Urbanität präziser zu fassen.

- Der heutige Altstadtbereich muss als das Y St.Gallerstrasse - Herisauerstrasse verstanden werden, wobei das Gebiet durch die geschlossene Bauweise recht gut markiert wird. Dieser Zentrumsbereich ist identitätsstiftend für Gossau und muss in seiner Entwicklung besonders sorgfältig und aktiv begleitet werden.
- Teilweise sind auch die dahinter liegenden Bauten wichtig für das Altstadtgefühl. Gossau braucht als prägendes Element die Hinterhöfe und das teilweise etwas Ärmliche, Schabige. Es bietet Potenzial zur Entwicklung einer unverwechselbaren Identität.



- Auch wenn sich die Nutzung in der Altstadt nicht in der bisherigen Form halten lässt oder man das Zentrum langfristig woanders sieht, ist die Stadt dazu "verdammte", einen Abstieg dieses Ortsbereiches zu verhindern. Es gibt genug Beispiele aus anderen Strassendörfern, die zeigen, was es heisst, ein kommerziell verblühtes Zentrum als Visitenkarte zeigen zu müssen.
- Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt ist bescheiden. Der massive Verkehr wird sowohl eine Wohnentwicklung wie auch eine kommerzielle Entwicklung behindern oder verhindern. Es wird erhebliche Anstrengungen brauchen, um



*Der Zentrumscharakter entlang der St. Gallerstrasse nimmt bald einmal ab und verwandelt sich in eine Art Vorstadt mit gemischter Nutzung.*

die Altstadt in ihrer heutigen oder einer vergleichbaren Nutzungsqualität zu halten. Ob dies gelingt, muss aus heutiger Sicht in Frage gestellt werden. Handlungsansätze finden sich in den folgenden Kapiteln.

- Der Bahnhof bietet in keiner Weise eine Alternative zur Altstadt oder zu einem neuen Zentrum. Seine Stärkung als Einkaufs- oder Begegnungsort ist mit grösster Vorsicht zu handhaben bzw. auf das Wohnen und die Dienstleistungen zu beschränken.
- Der grosse Grünraum in der Mitte (Bundeswiese) dürfte für Gossau eine grosse emotionale Bedeutung haben. Es ist wichtig, diese Bedeutung bei der weiteren Entwicklung der Stadt zu klären.

## Wohnnutzung

Die Wohnqualität im Zentrum ist sehr unterschiedlich, je nach dem, wie die Wohnung oder das Haus liegt, aus welcher Epoche es ist und wie gut es unterhalten ist. Entsprechend sieht man eine ganze Palette von Wohnqualitäten: vom nach Süden ausgerichteten Privatgarten auf den Andreespark hinaus bis zum heruntergekommenen Holzhaus ohne Komfort an der lärmigen Strasse.

Grundsätzlich hat jedes Haus eine weniger lärmbelastete Seite, was es erlaubt, zumindest die Schlafräume dorthin zu verlegen.

Diese Massnahme macht aus den Altstadt-Wohnlagen noch keine begehrte Lage. Die Gefahr bleibt, dass sich an dieser sensiblen Lage das Wohnen nicht entwickelt. Gerade alte, einfache Häuser zeigen einen fortgeschrittenen Abstieg. Hier sind enge, wenig lärmgedämmte und daher billige Wohnungen zu haben. Geht zusätzlich der Mietertrag aus dem Erdgeschoss zurück, dürfte für einige Liegenschaften die Rentabilitätsgrenze unterschritten werden und der Unterhalt ausbleiben. Solange es bei einzelnen Liegenschaften bleibt, kann man diesen Umstand unter dem Aspekt "günstiger Wohnraum" und "soziale Durchmischung" einordnen. Nehmen diese Liegenschaft gebietsweise überhand, muss von Verslumung gesprochen werden.

Wohnlagen, die nicht direkt an die Verkehrsachsen anschlies-

*Die Nordseite der St.Gallerstrasse zeigt, dass es hier schwierig ist, die Wohnqualität zu steigern. Die Häuser laufen Gefahr, nicht mehr entwickelt zu werden.*



sen, zeigen sofort ein anderes Bild. Hier lassen sich mit üblichen Mitteln gute Resultate erzielen und Mieter oder Eigentümer für das Wohnen finden. Die in der Region üblichen Mieten erlauben es zudem, solche Häuser zu unterhalten und den aktuellen Bedürfnissen punkto Komfort anzupassen.

## Empfehlungen Wohnnutzung

- Gossau hat ein ernsthaftes Qualitätsproblem beim Wohnen im Altstadtbereich. Der Verkehr hat ein Mass angenommen, das viele Mieter oder Investoren abschreckt. Investiert wird vor allem ausserhalb des Zentrums. Die Stadt muss ein wachsames Auge auf diese Lagen haben, um eine Entwertung von ganzen Häusergruppen zu erkennen und nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Die Gefahr der Entwertung ist in der nördlichen Häuserzeile der St.Gallerstrasse grösser als in der südlichen. Letztere kann sich zumeist gegen Süden entwickeln. Die nördliche Häuserzeile kann dies weniger gut. Der ruhige Bereich liegt schattseitig und ist wenig attraktiv. Auch die Gartenflächen zwischen der St.Gallerstrasse und dem Kirchhügel sind kein Ersatz für die mangelhafte Wohnqualität.
- Es ist Thema der Nutzungsstrategie, hier differenzierte Erkenntniss zu liefern und für unterschiedliche Lagen Ansätze aufzuzeigen. Das Gespräch mit den Eigentümern soll

zudem weitere Klarheit über den Zustand der Häuser liefern.

- Die Reduktion der Verkehrsbelastung hat hohe Priorität, um diese Wohnlagen zu halten oder aufzuwerten. Mit einem Individual- und Schwerverkehr auf heutigem Niveau werden einzelne Liegenschaften zu Problemfällen werden und die ganze Zentrumslage negativ beeinflussen. Im Fokus müssen Massnahmen stehen, die heute wirken und nicht erst in 10 oder 15 Jahren.
- Die «Haus-Analyse» des Netzwerkes Altstadt stellt ein mögliches Beratungsinstrument dar, welches einem einzelnen Eigentümer Perspektiven für seine Liegenschaft zeigt. Diese Beratung kann von der Stadt subventioniert werden, analog dem Modell des Kantons Appenzell Ausserrhoden.
- Wo möglich sollen Aussenräume auf die ruhige Seite hin erstellt werden dürfen. Es wäre gut, wenn die Stadt den Eigentümern sogar Ideen für eine solche Aufwertung liefern könnte, z.B. mit einem Balkonkonzept.
- Die jüngst getätigten Investitionen in den Aussenraum sind ein wichtiges Zeichen, dass die Stadt an diese Strasse glaubt, auch wenn derzeit keine Verkehrslösung in Sicht ist. Ein gepflegter Aussenraum kann Private zu Investitionen animieren. In diesem Sinn ist auch das Projekt des bewussten Umganges mit Farben im Ortskern zu begrüssen. Es zeigt, dass man die Altstadt nicht einfach ihrem Schicksal überlässt.



*Wo südseitige Aussenräume zugänglich sind, lässt sich das Wohnen gut entwickeln, auch wenn die Nordseite dem Verkehr ausgesetzt ist.*

- Im Zuge der Nutzungsstrategie sollen "Haus-Geschichten" kommuniziert werden, die anhand eines Beispiels zeigen, wie man ein Haus an dieser Lage aufwerten kann. Wichtig ist dabei auch der Umgang mit der historischen Bausubstanz, die allzu oft als Ballast empfunden wird, in Tat und Wahrheit aber ein Kapital dieser Häuser ist, das gepflegt werden muss.
- An "Tagen der offenen Türe" sollen gute Renovationsbeispiele gezeigt und diskutiert werden. Es muss ein Glaube daran verbreitet werden, dass das Wohnen an dieser Lage möglich und attraktiv sein kann, wenn auch auf eine andere Art als an einer klassisch guten Wohnlage.
- Vor allem Hauseigentümer mit Vermietproblemen im Erdgeschoss sollen persönlich beraten werden. Hier droht die

Gefahr, dass sie aus Angst um Leerstände x-beliebige Nutzungen in ihre Erdgeschosse holen, um zumindest etwas Ertrag zu generieren: Imbissbuden, Spielsalons, Nachbars, Wettbüros. In der Summe aber wird das die Geschäfts- und Wohnlage weiter abwerten.

## Ladennutzung

Gossau besitzt einen erstaunlich lebendigen Ortskern mit einem breiten Detailhandelsangebot. Dieses Angebot macht einen wichtigen Teil von Gossaus Identität aus, indem man sich hier trifft, einkauft, sich austauscht. Der Mix an Läden darf als bodenständig wenn auch etwas in die Jahre gekommen bezeichnet werden. Fachgeschäfte und Nischenangebote machen die Mehrzahl der Geschäfte aus. Trendgeschäfte, nationale und internationale Ketten sowie grossflächige Anbieter sind kaum vorhanden. Diese findet man im wenige Kilometer entfernten Shoppingcenter der AFG-Arena in St.Gallen-Winkeln. Diese unfreiwillige Nachbarschaft ist Hypothek und Gewinn gleichermaßen. Gossaus Bevölkerung geniesst diese exzellente

*Gossau bietet ein sehr gutes Einkaufsangebot, wobei dieses nicht überall genug dicht und attraktiv ist. Der lärmige Aussenraum macht das Flanieren mässig attraktiv.*



Versorgungsqualität, die mittels Stadtbus im 10-Minutentakt erschlossen ist. Die lokalen Anbieter fürchten zurecht, dass ihnen die Kunden mehr und mehr in den neuen Konsumtempel abwandern.

In der Analyse von InterUrban von 2003 [2] wird auf das Detailhandelspotential verwiesen, welches das Einzugsgebiet von Gossau nach wie vor bietet. Bei kreativer und guter Geschäftsführung, so die Studie, könne die Zentrumslage gehalten und leicht ausgebaut werden. Inzwischen sind 10 Jahre vergangen und die Realität ist nicht einfacher geworden. Die Shopping-Arena aber auch die allgemeinen Trends zeigen, dass die Entwicklung zuungunsten von Gossau laufen:

- Der Trend geht hin zu Ketten und grösseren Flächen. Das inhabergeführte Fachgeschäft hat es zusehends schwer.
- Einkaufen wird immer mehr gleichgesetzt mit Unterhaltung, Freizeit, Austausch. Die wenig einladende Shoppingumgebung des Ortskerns von Gossau spricht andere Worte.

- Die Kunden werden jünger und orientieren sich mehr und mehr an globalen Trends und Marken. Diese findet man nur noch in Hochfrequenzlagen in Stadt- oder Einkaufszentren. Das Zentrum von Gossau ist klar ein B-Standort für das nationale Gewerbe.
- Zwar entstehen auch in Regionalzentren neue Einkaufsformate, doch orientieren diese sich mehr an den neuen Bedürfnissen der Convenience- und 24h-Gesellschaft: Tankstellenshops, Bahnhofsläden. Für die Altstadt bringen diese Formate wenig neuen Impulse.

Man muss davon ausgehen, dass die Attraktivität der Einkaufslage von Gossau weiter abnehmen wird. Zwei Einkaufsformate werden sich herauskristallisieren:

- a) Die «Autolage» bietet einzelnen Anbietern entlang der Hauptachse eine attraktive Basis, vorausgesetzt, es hat Parkplätze vor dem Haus. Kunden werden mit dem Auto kommen und kaum Fusswege zum nächsten Geschäft unternehmen. Es handelt sich um einen "amerikanischen" Ladentyp, der vor allem ausserhalb der Altstadtzone existieren kann, dem Zentrum aber wenig bringt.
- b) Die «Zentrumslage» profitiert von eng beieinander liegenden Geschäften, die untereinander fussläufig erreichbar sind und nahe an einem Grossverteiler liegen. Hier spielt die lokale Aussenraumqualität eine grosse Rolle (Trottoir, Cafés, Aussensitzplätze, Ruhe, Grün etc.). Dieses Format ist in Gossau gefährdet.

Geschäfte, die weder von der einen oder anderen Ausgangslage profitieren können, werden es schwer haben. Die Kombination beider Ansätze ist, weil sich die beiden Konzepte widersprechen. Die Grossverteiler versuchen mit ihren lokalen Einkaufslandschaften beides zu bieten: Den Parkplatz und die verkehrsfreie Einkaufslandschaft. Sie sind quasi Joker im Zentrumssystem, wenn auch auf eine zwiespältige Art.

Mit einer Änderung des Verkehrsregimes im Zentrum Gossaus (z.B. Südverbindung) werden sich die Frequenzen und Einkaufslagen teilweise verschieben. Dabei werden vor allem der Bahnhof und der Marktplatz ein neues Gewicht erhalten. Für die Altstadt ist diese Verlagerung nur von begrenzter Bedeutung. Die Verkehrsbelastung wird auf einem Niveau bleiben, das ein sorgenloses Flanieren verhindern wird. Es ist daher angezeigt, ohne diese dereinstige Entwicklung an der Attraktivität der Geschäftslage Altstadt zu arbeiten und nicht auf eine Verkehrslösung zu warten.

Aus dem Vergleich mit anderen Städten muss man derzeit zu folgendem Schluss kommen: Gossau muss damit rechnen, dass Teile des heutigen Altstadtbereiches immer weniger ein Einkaufs- und Aufenthaltsgefühl wie bis anhin bieten werden. Läden werden leer stehen, werden durch minderwertige Nutzungen ersetzt und nicht mehr die Qualität haben, wie man es heute noch kennt. Entlang der Strassenachse werden sich einzelne Läden halten können, wenn man in unmittelbarer Nähe parkieren kann. Im Altstadtbereich kann eine verkleinerte Gruppe von Geschäften überleben, wenn die Aufenthaltsqualität gesteigert, die Läden konzentriert und die Zusammenarbeit unter den Geschäften intensiviert wird.

## Empfehlungen Läden & Gastro

- Die Einkaufsqualität von Gossaus Innenstadt ist prägend für den Ort und muss möglichst erhalten bleiben, auch wenn die Rahmenbedingungen dafür ungünstig sind.
- Wichtigster Faktor ist die Aufenthaltsqualität im Aussenraum im Zentrum. Lärm, Gefahr und Staub müssen vermindert werden, und zwar bald. Dazu sind verkehrstechnische Lösungen auf Niveau Verkehrskultur zu suchen (Begegnungszone, Temporeduktion, mehr Platz für Geschäfte und Kunden). Ein Warten auf bauliche Lösungen (Umfahrung) ist keine Option.
- Es braucht eine Konzentration der Geschäfte auf einen Altstadt-Bereich, der für die Kunden genug Dichte hat und attraktiv ist. Es wird Thema der Nutzungsstrategie sein, zusammen mit Eigentümern und Geschäften zu erkennen, wie und wo diese Konzentration und Attraktivierung stattfinden kann und muss.

*Viele Erdgeschossflächen sind klein und kaum mehr nutzbar für ein zeitgemässes Einkaufsformat. Die Tendenz wird daher mehr in Richtung Dienstleistung gehen.*



- Viele Flächen in bester Lage sind verkaufstechnisch schlecht besetzt oder sogar von zweifelhafter Ausstrahlung. Dies gefährdet die Entwicklung. Es braucht eine Art Flächenmanagement zusammen mit den Eigentümern, um mehr Attraktivität und Vielfalt ins Zentrum zu holen.
- Der Kirchplatz spielt eine entscheidende Rolle bei der Stärkung des Zentrums. Die heutige Situation befriedigt noch nicht wirklich. Es fehlt an Dichte. Die Nutzung des Kirchplatzes als Parkplatz hilft nicht wirklich.
- Die Geschäftsnutzungen sollen im Interesse eines attraktiven Zentrums nicht weiter verzettelt werden. Dezentrale Neubauprojekte sollen in der Regel keinen Detailhandel im Erdgeschoss aufweisen dürfen (Beispiel Überbauung Ringstrasse).
- Die Grossverteiler Coop und Migros sind Fixpunkte im Detailhandelskonzept der Innenstadt. Es braucht den regelmässigen Austausch zwischen Stadt und Management, um zu erkennen, was an Potenzialen und Entwicklungen zugunsten der Stadt möglich ist. Der Standort Migros ist langfristig zugunsten einer zentraleren Lage in Frage zu stellen.

- Der Bahnhof kann nicht als Alternative oder Ergänzung zur Altstadt funktionieren, sondern wird einkaufsmässig ein Inseldasein fristen. Die erheblichen Leerstände illustrieren diese mangelnde Anbindung. Es sollen daher keine weiteren Detailhandelsflächen am Bahnhof entstehen. Die Ausrichtung der heutigen Flächen soll in Richtung Gastro, Convenience und 24h-Gesellschaft gehen. Auch Freizeitnutzungen (Butterbar) passen in dieses Gebiet.
- Die Bahnhofstrasse eignet sich nicht als weitere Einkaufsachse. Zum einen ist die Nachfrage nach weiteren Flächen zu gering, zum anderen sind die bestehenden Erdgeschosse und Liegenschaften wenig geeignet für den Detailhandel. Auch fehlt ein einkaufsorientiertes Bindeglied zwischen Bahnhofstrasse und Marktplatz.
- Die heutige Ladensituation rund um den Marktplatz ist suboptimal. Hier deutet sich ein Ortszentrum an, findet aber nicht statt. An dieser Lage braucht es eine langfristige Klärung der Entwicklungsrichtung (siehe Kapitel Stadtkontext).

## Öffentlicher Raum & Verkehr

Gossau besitzt zwei sehr unterschiedliche Freiraumtypen im Zentrum: Zum einen die stark befahrene Strassengabelung St.Gallerstrasse / Herisauerstrasse, zum anderen die parkähnlichen Innenräume im Bereich Bundeswiese, Andreaspark.

Die Verkehrsachsen sind dem heutigen motorisierten Verkehr ausgeliefert und in ihrer Entwicklung gehemmt. Wäre die Altstadt verkehrsarm oder verkehrsfrei würde sich daraus bald eine belebte und wertvolle Aufenthalts- und Shoppingzone mit Ausencafés und Kinderspielflächen entwickeln. Bei der heutigen Belastung ist dies nicht möglich.



*Die Verkehrsbelastung verunmöglicht es, aus dem Ortskern von Gossau einen stimmungsvollen Einkaufsort zu machen. Vor allem der Schwerverkehr beeinträchtigt das Aufenthaltsgefühl.*

Da keine tiefgreifenden Entlastungslösungen zur Verfügung stehen, wird die Entwicklung kaum in andere Bahnen gelenkt werden können. Es stellt sich die Frage, was innerhalb nützlicher Frist unternommen werden kann, um diesen Bereich zu stabilisieren, solange es noch die heutige Qualität an Geschäften und Nutzungen gibt. Aufgrund der eher auto-orientierten

Bevölkerung sind die Möglichkeiten beschränkt und der Kommunikationsprozess zentral. Nur mit dem Verständnis aller können Verschiebungen hin zu einem sanfteren Verkehr umgesetzt werden. Dabei stehen sich zwei Logiken gegenüber: Geschäftsförderung durch hohe Autoerreichbarkeit versus höhere Aufenthaltsqualität durch weniger Verkehrsimmissionen. Beide Ansätze sind im Prinzip richtig, zeigen aber, dass ein erheblicher Zielkonflikt besteht. Aus einem weiteren Blickwinkel hingegen ist klar: Gossau ist eine ideale Langsamverkehrsstadt und sollte sich auf diese Stärke besinnen.

## Empfehlungen Verkehr & Öffentlicher Raum

- Die umgesetzte Strasseraufwertung ist ein wichtiges Signal für ein lebenswerteres Zentrum. Gleichzeitig ist die Dominanz des Individualverkehr immer noch erdrückend und verhindert die weitere Entwicklung dieses Raumes. Es wird Teil eines langfristigen Prozesses mit der Bevölkerung sein, immer wieder ein Stück Verkehrskultur und Lebensqualität zurück ins Zentrum von Gossau zu holen.
- Wir empfehlen, mit den wichtigen Logistikpartnern einen historischen Deal zu schliessen, um auf freiwilliger Basis den Schwerverkehr im Zentrum von Gossau massiv zu verringern. Dieser Deal könnte ein zentrales Element des "neuen" Zentrumsgefühls Gossaus sein.

*Die getroffenen Veränderungen im Strassenraum sind eine gute Basis, um die Lebensqualität zu erhöhen. Nun muss es um eine Entwicklung der Verkehrskultur in diesem Bereich gehen.*



- In einem weiteren Schritt sollte es gelingen, die Verkehrskultur weiter zu beruhigen. Dies könnte über eine Lösung ähnlich der Ortsdurchfahrt Köniz oder Wabern erfolgen. Es braucht nicht primär weniger Verkehr sondern eine bessere Koexistenz von Verkehr und Kunden: langsam, freundlich, sicher.
- Ein dritter Schritt ist die Belebung der Aussenräume. Hier sind Strassencafés ideal, auch wenn nur wenige Lagen dafür geeignet sind. Auch die Warenpräsentation im Aussenraum setzt ein belebendes Zeichen. Der Kirchplatz könnte eine belebtere Nutzung aufweisen.



- Die Parkierung scheint im ganzen Zentrum von Gossau grosszügig möglich. Dies ist sicherlich ein positiver Punkt für das Gewerbe, doch sollte die Entwicklung der verkehrsarmen und verkehrsfreien Strassenräume parallel dazu weiter verfolgt werden. Gossau wäre eine ideale Langsamverkehrsstadt (Fussgänger / Velo).
- Der Abschnitt Herisauerstrasse zwischen Kirche und Raiffeisenbank ist einer der wenigen Strassenabschnitte, die kurzfristig beruhigt werden könnten (Verkehrsverlagerung analog Umbauphase 2012). Damit würde ein mögliches Element für eine Zentrumsaufwertung zur Verfügung stehen.

## Stadtkontext und Ausblick

Gossau steht im Übergang zwischen Dorf und Stadt. Dieser Wandel wird noch Jahrzehnte andauern und immer wieder Entscheidungen erfordern, die eine Standortbestimmung nötig machen. Prägend ist dabei die Frage, wo in Zukunft das Zentrum Gossaus sein wird. Bereits der Begriff "Strassendorf" zeigt, dass hier ein Stück Vergangenheit mitschwingt und dass eine Stadt keine "Strassenstadt" sein möchte, sondern eine mit einem Zentrum. Entsprechend stellt sich auch für Gossau die Frage, wo die Reise hingehen soll.

So richtig es ist, heute die zentrale Altstadt mit ihrer Einkaufslage zu pflegen und zu halten, so richtig kann es sein, schon heute darüber nachzudenken, wie Gossau in 20 Jahren aussehen wird. Ein Verzicht auf eine Zentrumsdiskussion zugunsten eines Schutzes der heutigen Altstadt entlang der Strassenachsen wäre falsch.



*Gossau hat städtische Ambitionen. Was genau heisst das? Es wird eine Diskussion über das zukünftige Zentrum Gossaus brauchen.*

Letztlich wird Gossau nicht darum herum kommen, sich zu einem Zentrum zu bekennen, das städtischen Ansprüchen genügt. Dieses wird wohl nicht mehr im kleinräumigen und belasteten Strassenraum des heutigen Zentrum liegen, sondern im Bereich des Marktplatzes. Die derzeitige Diskussion über die zukünftige Nutzung der Areale Post und Akris wären Anlass,

um strategische Überlegungen anzustellen. Des weiteren muss Gossau erkennen, dass der heutige Migros-Standort dem Zentrum reichlich wenig bringt und ein Umzug der Migros in ein neues Stadtzentrum der Grundstein einer neuen Entwicklung sein könnte.

## Zusammenfassung

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.

*Die Altstadt von Gossau hat schon manchen Wandel erlebt. Wichtig ist das Erhalten von Werten, die nicht nur für unsere Generation geschaffen wurde, ohne dabei ins Museale abzurutschen.*



## Verweise

- [1] Stadtentwicklungskonzept Gossau 2004
- [2] Marktposition Gossau 2020, InterUrban 2003

