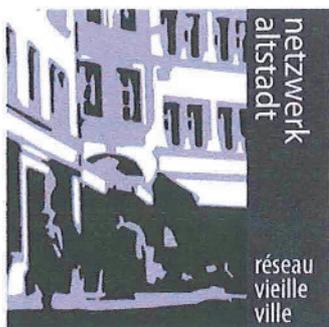


Stadtanalyse Mels

Dezember 2014





Erstellt im Auftrag von:

Gemeinde Mels
Kontakt:
Gemeinderat Kultur + Freizeit
Herr Pius Good
Platz 2 / Postfach 102
8887 Mels
Telefon 081 720 03 12
www.mels.ch

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

Autoren:
Andreas Madianos
Urs Brülisauer
Paul Dominik Hasler

Bern, Dezember 2014

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Mels 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 erfolgt ergänzend zum bestehenden Masterplan Siedlungsentwicklung und in Kenntnis des Projekts für das neue Gemeinde- und Kulturzentrum. Beide Grundlagen werden durch die Stadtanalyse im Wesentlichen bestätigt. Insbesondere für die Umsetzung des Masterplans finden sich im vorliegenden Bericht Handlungsempfehlungen. Darüber hinaus beinhaltet der Bericht jedoch, insbesondere hinsichtlich funktionaler Aspekte (Gastronomie, Detailhandel, Wohnnutzung) Handlungsempfehlungen, welche nicht mittels planerischer Massnahmen umzusetzen sind und daher im Masterplan nicht behandelt werden. Die Stadtanalyse bietet folgende Betrachtungswinkel:

- Region & Gemeinde
- Ortskern und Siedlungskontext
- Wohnnutzung
- Ladennutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes & Verkehr
- Kommunikation und Partizipation

Strukturwandel

Der Strukturwandel im Detailhandel beeinflusst das Entwicklungspotenzial der Innenstädte massgebend. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und andere Lebensweisen. Folge ist ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.

Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte, später die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente in der Raumplanung dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderungen sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.



Der Strukturwandel ist auch in Mels schon lange am Laufen. Viele Geschäfte haben aufgegeben, Ladenlokale bleiben ungenutzt, wie hier am Platz.

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 Genusselement aufweisen, um Kunden anzulocken.



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

- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter und zum Fachmarkt.
- 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 geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm.

- Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs-, Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

Spannungsfeld Ortskern

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

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen und Büros sind willkommene 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 Erlebnisz Nutzungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstradt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfeldler	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	Reduktion von Aufenthaltsqualität

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegen-

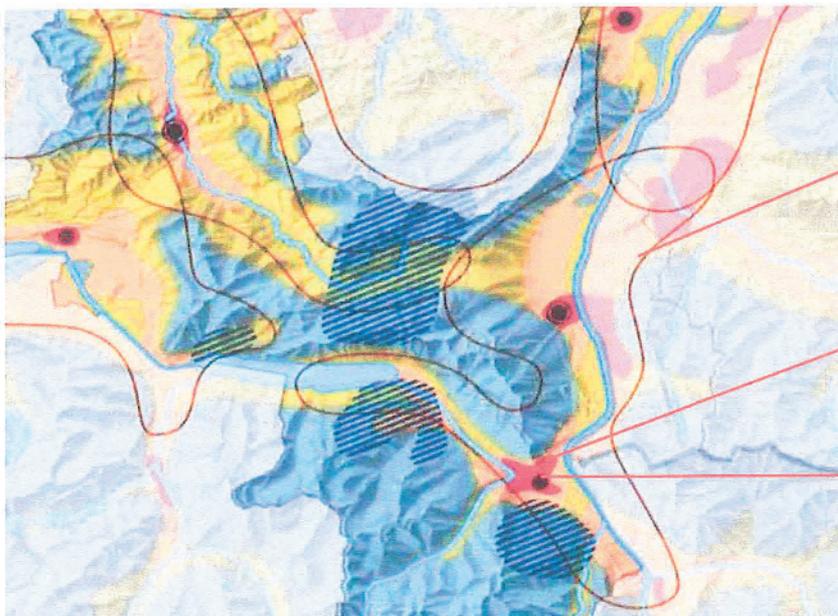
seitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen. Dabei ist das Infragestellen bestehender Bilder wichtig. Man hat oft klare Vorstellungen, was in eine Altstadt gehört und was nicht. Der heute stattfindende Strukturwandel wird häufig als Niedergang der Altstadt wahrgenommen. Dabei wird ausser Acht gelassen, dass der Detailhandel nicht immer Bestandteil der Altstadt war, sondern bis vor 150 Jahren Ställe und Werkstätten die Erdgeschossflächen dominierten. Auch das Altstadt-Wohnen war nicht immer hoch angesehen. Schlechte hygienische Zustände und enge Raumverhältnisse waren charakteristisch für Altstadtgebiete. Wir müssen aufpassen, unsere Altstädte nicht zu romantisieren und zu musealisieren. Der Wandel ist auch heute, in Zeiten der Denkmalpflege und des Schutzes, ein Element, mit dem wir aktiv umgehen müssen.

Mels und Region

Wo sich vom Walensee her kommend das Rheintal öffnet, liegt Mels. Mels liegt leicht erhöht, am Fusse des Pizol. Neben dem Dorf Mels gehören die Fraktionen Weisstannen im südlich gelegenen Weisstantal sowie Heiligkreuz am Südhang des Seetzals zur Gemeinde. Insgesamt leben ca. 8500 Einwohnerinnen und Einwohner auf einer Gemeindefläche von 140 km²¹.

Im Talgrund angrenzend liegt Sargans. Dies ist mit dem gleichnamigen Autobahnanschluss und dem Bahnhof als Vollknoten mit Intercity-Halt bekannter als Mels. Mit 6000 Einwohnern ist Sargans auch kleiner als Mels. Dennoch manifestiert Sargans mit einer erst kürzlich fertiggestellten städtischen Bebauung um den Bahnhofplatz ein urbanes Selbstverständnis. Dazu tragen auch zahlreiche Einkaufszentren bei, die, zwar auf Melser Boden gelegen, topographisch zu Sargans gezählt werden können. Von aussen betrachtet hat Sargans also klar die höhere Bedeutung in der Region. Schilderungen über das rege Kultur- und Vereinsleben (Das Vereinsverzeichnis umfasst 81 Einträge², darunter z. B. die Musikgesellschaft mit knapp 100 aktiven Mitgliedern³) relativieren dies, in diesen Bereichen wird aus der Innensicht Mels als Zentrum wahrgenommen. Die weiteren Nachbarn (Wangs, Vilters) sind von untergeordneter Bedeutung.

Im Siedlungskonzept des Kantons St. Gallen ist die Gemeinde Mels dem funktionalen Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland zugeordnet. Innerhalb dieses Handlungsraums sind zwei Zentren festgelegt: Das "Regionalzentrum Buchs" und der "Entwicklungsraum Pizol" (Gemeinden Mels, Vilters-Wangs und Sargans) mit dem "Kleinzentrum Mels-Sargans".



Auszug Raumkonzept
St.Gallen AREG 2013:

funktionaler Handlungs-
raum Werdenberg-
Liechtenstein-
Sarganserland

Entwicklungsraum Pizol
(urbaner Verdichtungs-
raum)

Kleinzentrum Sargans-Mels

¹ Infoblatt Gemeinde Mels „Zahlen, Fakten, Hintergründe“

² www.mels.ch > Kultur und Freizeit > Vereinsliste; am 13.12.2014

³ www.musik-mels.ch > Besetzung; am 12.13.2014

Der Entwicklungsraum Pizol ist gemäss Raumkonzept aufgrund seiner Lage (u.a. Vollknoten Bahnhof Sargans) ein "urbaner Verdichtungsraum", für den folgender Handlungsbedarf definiert wird:

- Verdichtungspotenziale in wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten sowie in Umstrukturierungs- und Bahnhofgebieten in hoher Priorität aktivieren
- Baulücken und weitere Innenentwicklungspotenziale mobilisieren
- Vertikale Siedlungspotenziale wo zweckmässig und städtebaulich vertretbar realisieren, im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Fuss- und Veloverkehr generell und als Zubringer zum ÖV fördern
- Innerstädtische Grün- und Freiräume aufwerten, öffentliche Begegnungsräume schaffen⁴

Aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Kantons St. Gallen bezeichnen Gemeindevertreter auch das Verhältnis zur Kantonshauptstadt St. Gallen als schwierig; ein Teil der Bevölkerung orientiert sich sogar eher Richtung Chur.

Zur Umsetzung der übergeordneten planerischen Vorgaben (kant. Richtplan und Raumordnungskonzept St. Gallen) erarbeitete die Gemeinde Mels 2014 den Masterplan Raumentwicklung. Darin wird die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde umrissen. Zudem soll er als Grundlage für die Überprüfung der Nutzungsplanung aus dem Jahr 1999 dienen.⁵ Der Masterplan macht verschiedene Aussagen zum Dorfkern. So wird diesem regionales Potenzial und ein gewisser Charme zugeschrieben. Als Schwäche bezeichnet der Masterplan die Dominanz des Verkehrs. Die Gefährdung des ländlichen Charakters sowie die Gefährdung von Detaillisten durch teure Sanierungen wurden als Risiken eruiert.⁶ Daraus werden folgende kommunale Entwicklungsziele abgeleitet:⁷

- Mels soll trotz des weiter absehbaren Wachstums den Charakter eines ländlichen Dorfes erhalten.
- Die Dorfkernentwicklung hat zentrale Priorität Die Stärkung des Ortsbildes hat im ISOS-geschützten Bereich Priorität vor der Verdichtung

Gemäss Masterplan bieten die aktuellen Bauzonen Raum für zusätzliche 1400 Einwohner.⁸

In der Landwirtschaft bewirtschaften 304 Beschäftigte in 104 Betrieben ca. 1500ha Land und halten ca. 3400 Rinder und ca. 1400 Schafe,⁹ was auf eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde schliessen lässt. Die Beschäftigungsstatistik wird jedoch von den Detailhandelszentren

⁴ Masterplan Raumentwicklung Gemeinde Mels, Stand vom 1. Juni 2014, S.10f.

⁵ Masterplan Raumentwicklung Gemeinde Mels, Stand vom 1. Juni 2014

⁶ Masterplan Raumentwicklung Gemeinde Mels, Stand vom 1. Juni 2014, S. 27ff.

⁷ Masterplan Raumentwicklung Gemeinde Mels, Stand vom 1. Juni 2014, S. 33

⁸ Masterplan Raumentwicklung Gemeinde Mels, Stand vom 1. Juni 2014, S.19

⁹ STAT-TAB www.bfs.admin.ch Zahlen für 2013

im Riet geprägt. Mit 25% Detailhandelsangestellter im dritten Sektor liegt der Melser Anteil ca. doppelt so hoch wie im regionalen und kantonalen Durchschnitt.¹⁰ In der Gemeindetypologie des BfS (Zentren-Peripherie-Modell) wird Mels denn auch als industriell-tertiäre Gemeinde klassiert.¹¹

Die räumliche Struktur der Gemeinde wirkt sich auch auf die Verkehrsmittelwahl aus. Den Bus nimmt nur, wer kein Auto hat, zu Fuss oder mit dem Velo ist kaum jemand unterwegs. Dies erstaunt, liegt Mels doch fast vollständig im Talboden mit guten Verbindungen zu Einkauf, Bahnhof und Schulen.

Tourismus scheint für das Dorf selber keine Rolle zu spielen und höchstens marginales Potential zu haben.

Empfehlungen Mels / Region

- Bei der Umsetzung des Masterplans Raumentwicklung in den Zonenplan ist darauf hinzuwirken, dass der Ortskern geschont und die weitere Verdichtung bewusst gesteuert wird
- Das grosse Engagement der Gemeinde für das Kultur- und Vereinsleben ist ein wichtiges Identitätsmerkmal und sollte beibehalten werden.
- Die Ansiedelung weiterer grossflächiger Detailhandelsangebote Einkaufszentren, Discounter und Fachmärkte im Gewerbegebiet von Mels / Wangs ist klar zu regeln und wenn möglich zu unterbinden.

Ortskern und Siedlungskontext

Mels ist ein bäuerliches Kreuzungsdorf, das sich entlang der historischen Verbindungen ins Weisstental, nach Wangs, Sargans und Heiligkreuz entwickelt hat. Wohnbauten mit der Giebelfassade zur Strasse und daran anschliessende, parallel zur Strasse stehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude prägten das Strassenbild und sind heute noch wahrnehmbar (insbesondere entlang der Tälistrasse).

¹⁰ Vollzeitäquivalente 2011, nach Grössenklasse, Wirtschaftssektor, Wirtschaftszweig, Ausrichtung, Trägerschaft und Rechtsform, Kanton St.Gallen, Wahlkreise und Gemeinden

¹¹ http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/11/geo/raeumliche_typologien/01.html am 22.11.2014



Auch Mels hat typische Ostschweizer Bauernhäuser zu bieten. Im linken Haus- teil wurde ursprünglich gewohnt, im rechten waren Stall und Scheune untergebracht.

Dahinter, in der zweiten Bautiefe, ergänzten landwirtschaftliche Nebenbauten die Ensembles. Auch diese sind heute teilweise noch wahrnehmbar. Zwischen diesen lockeren, den Strassen folgenden Bebauungen, die wie Ketten in die Landschaft gelegt wurden, erstrecken sich noch heute weite unbebaute Grünbereiche, welche das Melser Ortsbild wesentlich prägen.



Schematische Darstellung der typischen und historisch gewachsenen Melser Siedlungsstruktur: Häuser reihen sich kettenartig entlang der Strassen auf, dazwischen liegen weite Grün- und Freiflächen.

Im inneren Bereich des Ortskerns, rund um den Dorfplatz, entlang der Kirchstrasse, sowie im ersten Teil der Wangserstrasse prägen Bürgerhäuser das Dorfbild. Deren Erdgeschoss wurde als Gaststätten oder Handelslokale genutzt oder tun dies heute noch. Entlang der Oberdorfstrasse sind auch heute noch eher gewerbliche und handwerkliche Betriebe angesiedelt.

Ende der 1970er und zu Beginn 1980er Jahre hat der Kern zum letzten Mal einen Investitionsschub erhalten. Damals entstandene Bauten wie der Löwensaal, der Hobi-Block oder der Schweizerhof stören diese Struktur teilweise empfindlich.¹² Seither scheint nicht mehr viel in die Liegenschaften im Ortskern investiert worden zu sein. Zudem hat der ausziehende Detailhandel leere Ladenflächen hinterlassen und der zunehmende Verkehr belastet die Wohn- und Lebensqualität im Dorfkern.

Der Gemeinderat hat das Problem erkannt und möchte Gegensteuer geben. Als Ersatz für den heruntergekommenen Löwensaal und zur Belebung des Kerns soll ein neues Gemeinde- und Kulturzentrum im Dorfkern gebaut werden – Ausdruck des Stolzes der Melsener auf ihr reges Kultur- und Vereinsleben. 2010 wurden die hierzu nötigen Liegenschaften von der Gemeinde gekauft. Das inzwischen durch einen Wettbewerb ermittelte Projekt hat das geforderte Raumprogramm umsichtig in die bestehende Bebauung eingefügt. Über den Baukredit für das Projekt wird demnächst abgestimmt.



Ein für Mels symptomatisches Bild von der Charlottengasse: Die kleinteilige ortstypische Bebauungsstruktur, welche eine hohe atmosphärische Qualität schafft und so zur ortsbaulichen Identität von Mels beiträgt, wird zunehmend von profaner Zweckarchitektur bedrängt oder -schlimmer - verdrängt. Wie viele solche Verluste vermag die Melsener Identität noch zu verkraften?

Die Planung und Projektierung des neuen Gemeindezentrums hat im Dorfzentrum zu einer signifikant steigenden Investitionstätigkeit durch private Grundeigentümer geführt. Zwei Neubauten hinter dem Dreigiebelhaus (u. a. Kreisgericht) und eine am Untergässliweg sowie zahlreiche Baulücken und -gruben (Siebentalpark, Kantonalbank) zeugen davon. Zudem laufen zahlreichen weiteren Planungen.

¹² ISOS Mels, S. 15



Die in jüngster Zeit erstellten Wohnbauten im Umfeld des Dorfkerns zeugen von einem wenig sensiblen Umgang mit dem Ortsbild. Ist das der Baustil, der Mels in Zukunft prägen soll und die Melser Identität ausmacht?

Die viergeschossigen Wohnbauten in der Charlottengasse lassen die massive Veränderung, die das Dorfzentrum erfahren wird, erahnen. Auch die geplante Überbauung an Stelle der heutigen Landi nimmt wenig Rücksicht auf die vorhandene Siedlungstextur. Die Baukörper sind massig und die Hofstatt wird aufgefüllt. Diese Verdichtung folgt wirtschaftlichen Überlegungen, zerstört aber ein Stück bauliche und strukturelle Identität. Das Projekt mag den Bauvorschriften für die Kernzone entsprechen, vermag jedoch den Anforderungen der Schutzverordnung nicht zu genügen und hinterlässt einen schalen Beigeschmack: Das Dorf verschwindet, ohne dass etwas Gleichwertiges entsteht.

Viele alte und ältere Gebäude im Zentrum sind nicht als schutzwürdig eingestuft. Sie sind jedoch in ihrer Volumetrie und Proportion typisch für den alten Dorfkern und formen in ihrer Gesamtheit mit den zwischen ihnen liegenden Aussenräumen (Gassen, Lücken, Hinterhöfen, Hofstätten) eine unverkennbare Textur, ein Gewebe, das in seiner Einmaligkeit Mels ausmacht und für die Identität unabdingbar ist.



Prägend für Mels ist das Zusammenspiel unterschiedlich strukturierter Wohn- und Nutzbauten, gemauert oder als Holzbau ausgeführt, welche Strassenräume fassen und an die rückseitig grosszügige Freiräume anschliessen.

Empfehlungen Ortskern

- Um Identität stiftende Elemente im Ortskern zu definieren und zu erhalten, empfiehlt sich eine differenzierte Anpassung des Baureglements und der Schutzverordnung.
- Die bestehende Schutzverordnung zum Ortskern sollte umsichtig angewendet werden. Nötig ist zudem eine öffentliche Diskussion darüber, was damit geschützt werden soll und warum.
- Die Gemeinde sollte mit der Bevölkerung einen grundsätzlichen Dialog darüber führen, wie ein verdichtetes Mels aussehen könnte – ein Dorf, das die bauliche Substanz der ländlichen Vergangenheit respektiert und nicht zu einer gesichtslosen Vorortssiedlung wird. Diese Diskussion könnte anhand von Beispielen aus anderen Orten geführt werden. Sie wäre auch geeignet zu ermitteln, welche Massnahmen von der Bevölkerung mitgetragen werden.
- Eine solche Diskussion braucht Zeit. Sollte das Bedürfnis bestehen, sich für diese Diskussion die nötige Zeit zu verschaffen, könnte der Gemeinderat eine Planungszone für den Dorfkern erlassen, um diesen in der Zwischenzeit vor weiteren baulichen Veränderungen schützen.

Wohnnutzung

Im Ortskern von Mels wohnen ca. 700-750 Personen, um den Dorfplatz ca. 250.¹³ Offenbar wird der Wohnraum im Kern auch tatsächlich nachgefragt. Weder im Dorfzentrum noch ausserhalb gibt es Leerstände. Dies gilt auch für Altbauten. Zudem sind verschiedene Baustellen und Bauprofile (Parfanna am Zentrumsrand mit 74 Wohnungen und Landi im Zentrum) Hinweis auf die Investitionsfreudigkeit von Anlegern und Projektentwicklern. Die rasante Entwicklung der letzten Jahre (+ 400 EinwohnerInnen in 5 Jahren)¹⁴ scheint sich weiterhin fortzusetzen. Vielen Wohnbauten aus den letzten Jahren mangelt es jedoch an gestalterischer Qualität und Massstäblichkeit.

Sorgfältiger gingen die Eigentümer bei der Umnutzung der alten Textilfabrik Stoffel vor. Hier wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, und es werden spezielle Wohnangebote geschaffen, die eine Kundschaft mit spezifischen Wohnpräferenzen ansprechen.

Auch im Dorfkern würde Potenzial für spezielle Wohnangebote bestehen. Wohnen mit Cachet in einem speziellen historischen Ambiente liesse sich als Ergänzung zu den eher beliebigen Neubauten darum herum etablieren. Heute ist dies noch nicht der Fall. Viele Häuser sind auf die Strasse ausgerichtet. Die Gebäuderückseite wird kaum genutzt, und Gärten sind selten.

¹³ Zählung der Gemeinde

¹⁴ www.mels.ch am 22.11.2014



Die Gebäuderückseiten, auf die internen Freiräume hinausgehend, bergen ein riesiges Potenzial für die Aufwertung der Wohnnutzung.

Empfehlungen Wohnnutzung

- Netzwerk Altstadt empfiehlt, in Identität stiftenden Altbauten im Dorfzentrum das Wohnen zu fördern.
- „Wohnen im historischen Gebäude“ bietet die Chance, das Melser Wohnungsangebot zu differenzieren und eröffnet im Dorfzentrum ein Angebot für eine andere, mehr an Dorf und Baukultur interessierte Kundschaft als in den Neubaugebieten.
- Würde die Wohnqualität in den historischen Häusern im Dorfkern verbessert, könnte auch der Ertrag gesteigert werden. Aus den Mieterträgen könnten die Eigentümer den Erhalt und Unterhalt der Bauten besser finanzieren. Die Gemeinde sollte die Eigentümerinnen und Eigentümer für die Besonderheiten und Raritäten ihrer Liegenschaften sensibilisieren und ihnen helfen, diese zu vermarkten. Möglicherweise müsste man ihnen eine Hilfe anbieten, damit sie die Entwicklungspotenziale ihrer Liegenschaften erkennen. Auch mit historischen Gebäuden kann Geld verdient werden.¹⁵
- Im weiteren Ortskern sollten Erdgeschosse, die nicht mehr als Laden genutzt werden können, zurückgebaut werden. In der Regel wird strassenseitig eine Nutzung als Wohn-Nebenraum (z.B. als Sanitärräume, Abstellraum, ...) und hofseitig eine Nutzung als Atelier / Wohnraum möglich sein.
- Die Gebäuderückseiten im Dorfkern bieten grosses Potential zur Aufwertung der Wohnqualität. Beispielsweise könnten Gärten oder kleine Pärke geschaffen werden. So liesse sich das „Wohnen im Dorfkern“ oder „Wohnen im Altbau“ um eine wesentliche Qualität ergänzen.
- Die Lücken im Fuss- und Velowegnetz im Dorf sollten geschlossen werden, damit die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Gastro-Angebote tatsächlich auch erreichbar sind.

¹⁵ Eine solche Hilfe bietet - zum Beispiel - die Hausanalyse des Netzwerks Altstadt.

Dies macht zentrale Wohnlagen zusätzlich attraktiv (vgl. Handlungsempfehlungen öffentlicher Raum und Verkehr).

- Damit das Wohnen nicht durch Nachtlärm aus umgenutzten Erdgeschossen beeinträchtigt wird, empfehlen wir, die Nutzungen zu regeln. Hierzu empfiehlt es sich, Spielregeln zu erarbeiten, vgl. Empfehlung Gastronomie.
- Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Folgen der grossen Wohnbautätigkeit gerichtet werden. Mit der Zunahme der Bevölkerung werden auch der Verkehr und der Bedarf an Schulraum wachsen. Diese räumlichen und finanziellen Folgen sollte die Gemeinde im Voraus bedenken.

Ladennutzung und Gastronomie

Einkaufszentren und Fachmärkte im Riet an der Grenze zu Sargans begründen den Kaufkraftabfluss aus dem Dorfzentrum von Mels. Die letzte vor Ort produzierende Bäckerei hat geschlossen, die noch vorhandenen Geschäfte sind verstreut an verschiedenen Standorten. Einzelne Detaillisten können sich mit einem spezialisiertem Angebot (Eisenwaren/Haushalt, Uhren/Schmuck, Kinderbücher) und gutem Service behaupten. Am meisten frequentiert ist die Coop-Filiale im Dorfzentrum. Diese wendet sich jedoch vom Dorf ab. Der Eingang richtet sich auf den Parkplatz hinter dem Haus, was sich durch die Autoverbundenheit der Kundschaft und das geringe Interesse von Coop an der Dorfentwicklung erklären lässt.

Grundsätzlich könnte man sich mit der Detailhandelsversorgung durch die nahen Einkaufszentren und das grosse Angebot in Sargans zufrieden geben. Andererseits spürt man, wie der Wegfall des Detailhandels ein "Loch" ins Dorfleben gerissen hat und eine Leere hinterlässt. Der Auszug der Läden, die unsensiblen Neubauten und die zunehmende Automobilität führen zu einer schleichenden Veränderung, welche Fragen nach der eigenen Identität aufwirft.

In dieser Entwicklung spielt der Detailhandel eine zentrale Rolle. Drei Banken, die Post und Coop generieren heute beachtliche Kundenfrequenzen, sind jedoch über das ganze Dorf verteilt. Eine gemeinsame Bühne fürs Dorfleben fehlt. Diese lässt sich kaum durch neue grosse Angebote generieren, sondern durch geschicktes Kombinieren von einzelnen Läden und Cafés, die zusammen ein Gefühl von Dorfzentrum ergeben können. Im Vordergrund steht daher die Konzentration bestehender Geschäfte an **einem** Ort, sodass diese gegenseitig auch von der Kundschaft der anderen profitieren können. Hierfür kommen aus heutiger Sicht zwei Standorte in Frage: Der Dorfplatz und die Kirchgasse. Der Dorfplatz bietet viel Cachet – ein charmanter Ort, der zusätzliche Bespielung verdient hätte und den ansässigen Läden auch eine würdige Kulisse bieten würde. Die Kirchstrasse hätte den Vorteil, dass Coop, Ludothek, Kindergärten, Schule und Kirchgemeindehaus bereits für eine erhöhte Publikumsfrequenz sorgen.



Der Dorfplatz bietet eine wunderbare Kulisse, generiert heute für den Detailhandel jedoch wenig Frequenzen.

Empfehlungen Ladennutzung

- Wir empfehlen Mels, einen kleinen, aber feinen Kern mit Detailhandelsgeschäften, vor allem im Bereich Lebensmittel, zu schaffen.
- Die Gemeinde sollte einen einzigen Detailhandelsstandort (Kirchstrasse oder Dorfplatz) festlegen, an dem die Geschäfte nach und nach konzentriert werden.
- Wir empfehlen, im Raum Dorfplatz - Unterdorfstrasse / Kirchstrasse den Verkehr zu beruhigen, durch Temporeduktion und eine gestalterische Aufwertung des Strassenraums. Dadurch würden die Bemühungen für einen attraktiven Dorfplatz unterstützt.
- Eine Verschiebung der Bibliothek, der Post sowie einer Bank an den gewählten Detailhandelsstandort würde zusätzliche Publikums-Frequenzen generieren und wäre prüfenswert.
- Der Standort Kirchstrasse (sollte er sich denn als der richtige erweisen) könnte an Attraktivität gewinnen, wenn Coop seinen Ladenzugang vom Parkplatz an die Unterdorfstrasse verlegen würde.
- Der Samstagsmarkt könnte mit gezielten Angebotserweiterungen im Bereich des täglichen Bedarfs (z. B. Brot, Käse, Antipasti, Blumen) attraktiver gestaltet werden.
- Die Gemeinde könnte mit einem gemeinsamen Marketing mit Coop den Ortskern Mels als alternative Einkaufsmöglichkeit in der Region vermarkten, etwa mit dem Slogan: „ruhiger, schneller, angenehmer“.
- Der Dorfplatz sollte als Drehscheibe des öffentlichen Lebens funktionieren. Wie weit er auch als Detailhandelsstandort aufgewertet werden kann, könnte im Rahmen eines Dorfentwicklungskonzepts geprüft werden. Auf jeden Fall verträgt der Dorfplatz ein weiteres Café.

Empfehlung Gastronomie

- Ein Gastronomie-Konzept könnte helfen, geeignete Gastro-Betriebe aus den verschiedenen Segmenten anzusiedeln.
- Wie beim Detailhandel würde die Gastronomie von einer Konzentration profitieren. Hier steht aus unserer Sicht der Dorfplatz im Vordergrund, der als Ort der Begegnung und des Zusammenseins inszeniert werden könnte. Cafés, Restaurants und Bars müssten ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Zielgruppen bereithalten.
- Um die Entwicklung von Bars und Nachtlokalen unter Kontrolle zu halten, sind Spielregeln zu definieren. Überzeitbewilligungen sind an Bedingungen zu knüpfen und müssen wider-rufbar sein. Aussenbewirtschaftungen sollten in Zusammenar-beit mit den Anwohnern verhandelt werden.
- Hierzu empfiehlt es sich, Regeln zu erarbeiten. Diese könnten in der baurechtlichen Grundordnung verankert werden oder die Gemeinde könnte den Gemeinderat mit der Kompetenz ausstatten, entsprechende Einschränkungen zu erlassen.



Die Kirchstrasse wäre mit bestehenden Frequenzbringern (Coop, Ludothek, Kindergarten, Kirchgemein-dezentrum und Bäckereifiliale) als Standort zur mittelfristigen Konzentration der Läden prädestiniert.

Öffentlicher Raum und Verkehr

Der Dorfplatz ist für die Melserinnen und Melser das Zentrum. Dies ist aber mehr eine Erinnerung, gelebt wird es nicht mehr. Einkauf und Gastronomie spielen sich andernorts ab. Der Platz ist wie der gesamte Ortskern vom Autoverkehr geprägt, Fuss- und Veloverbindungen sind wenig attraktiv. Das geplante Kultur- und Gemeindezentrum, mit grosser Sorgfalt ins dörfliche Gefüge eingepasst, vermag mit seinem Vorplatz die Situation geringfügig zu verbessern.



An der Wangserstrasse sind kaum Trottoirs vorhanden. Es gibt keinen Platz für Fussgänger. Der Strassenraum priorisiert den motorisierten Verkehr - schlechte Voraussetzungen für einen belebten Dorfkern.

Die moderate durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 8'000 (Wangserstrasse) resp. 6'000 Fahrten (Platz) mit 10% Schwerverkehrsanteil wird als problematisch und bedrohlich wahrgenommen. Das liegt an fehlenden oder unzureichenden Fuss- und Veloverbindungen und an unübersichtlichen, engen Kreuzungen. Man hat über Jahrzehnte dem motorisierten Verkehr Platz gemacht und damit die Lebensqualität der Fussgänger und Anwohner stark reduziert. Viele Strassenzüge im heutigen Mels sind minderwertig und unwirtlich. Hier wird man Gegensteuer geben müssen, nicht um den Verkehr zu verdrängen, sondern um diesen langsamer und die Verkehrswege sicherer zu machen.

Empfehlungen Öffentlicher Raum und Verkehr

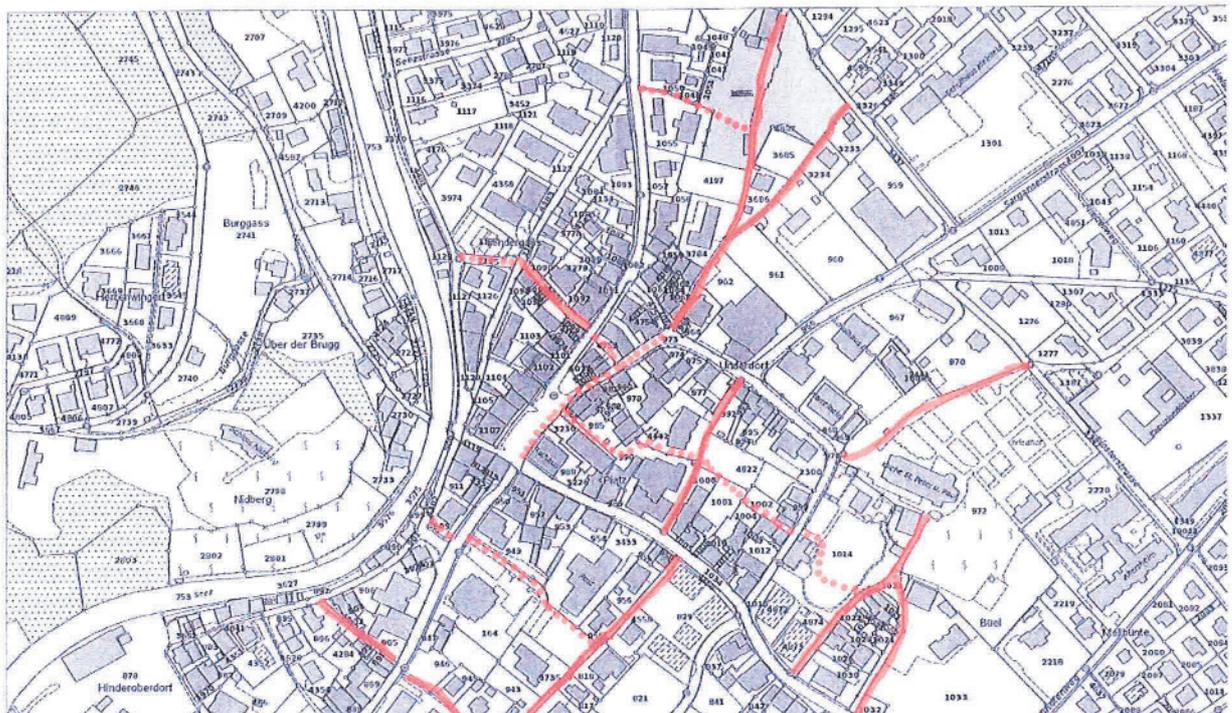
- Auch wenn Mels architektonisch, historisch oder kulturell kaum Spektakuläres zu bieten hat, gibt es doch einige Besonderheiten, die unseres Erachtens in Wert gesetzt werden könnten. Dazu gehören die Aussenräume wie Gassen, Durchgänge, Hinterhöfe, Wiesen, Bachräume. Das einzigartige Zusammenspiel dieser Räume könnte der Bevölkerung mittels Führungen und Beispielen nähergebracht werden. Dabei sollten Diskussionen darüber geführt werden, was man behalten will und was preisgegeben werden kann (vgl. Handlungsempfehlungen Kommunikation).
- Der Dorfplatz ist Identitätsstifter für ganz Mels. Hier sollte angesetzt werden. Aus diesem Platz könnte in den nächsten Jahren die "Stube" von Mels werden: gemütlich, belebt, aber dörflich. Die historisch wertvollen Häuser am Platz sollten sorgfältig in die Platzgestaltung integriert und aufgewertet werden. Anstehende Sanierungen (Dreigiebelhaus inkl. Vorbereich) und allfällige Neubauten (Bäckerei) sollte die Gemeinde intensiv begleiten (Denkmalpflege, Mitwirkung Öffentlichkeit).
- Um die Wohnnutzung nicht durch übermässige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes zu gefährden, empfiehlt es sich, die Zahl der Veranstaltungen im öffentlichen Raum zu regeln (vgl. Handlungsempfehlungen Gastronomie).

- Im Dorfkern sollten die Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs reduziert werden. Dies ist über gesetzliche Regelungen (Tempo 30, Begegnungszonen) und über gestalterische Anpassungen des Strassenraumes möglich. Die Strassen im Dorf sollten dem motorisierten Verkehr das Gefühl geben, "Gast" zu sein.
- Um den Langsamverkehr zu fördern und sicherer zu machen, empfehlen wir die Erstellung eines Fusswegkonzeptes, das auch das strassenunabhängige Fussgängernetz (durch Hintergässli) einbezieht. Diese Fusswege können gezielt oder bei sich bietender Gelegenheit ausgebaut werden.



Das Unter-gässli ist eine attraktive Fuss- und Velo-Verbindung. Wer auf diesem Weg zum Bäcker gehen kann, holt seine Gipfeli auch zu Fuss. Dieses für Fussgänger attraktive Gässli ist ein gutes Beispiel, das sich auch andernorts realisieren liesse.

Im Plan unten sind die Fusswege rot eingezeichnet. Gepunktet sind jene Teile, die ergänzt werden müssten.



Kommunikation

Die Gemeinde Mels kommuniziert transparent und vorbildlich. Im Magazin „Info Mels,“ werden Aktualitäten aus der Gemeinde mitgeteilt. In der Broschüre „Mels, wohin“ wurden die Herausforderungen der Legislatur erklärt. Auch im Masterplan ist vorgesehen, diesen in der Gemeinde zu besprechen. Bei der Erarbeitung der Stadtanalyse ist das Thema Kommunikation mehrmals aufgetaucht.

Empfehlungen Kommunikation

- Wir empfehlen, ein Kommunikationskonzept zu erarbeiten. Darin soll festgehalten werden, wann welche Themen auf welchem Weg der Bevölkerung zur Diskussion vorgelegt werden. Was will der Gemeinderat mitteilen und welche Fragen möchte er von der Bevölkerung beantwortet haben. Primäres Ziel müsste es sein, die Bürger und Bürgerinnen für die vorhandenen Werte im Dorf zu sensibilisieren. Es soll eine Aufbruchstimmung entstehen und ein Gefühl des Miteinander-Anpackens. Hauseigentümer müssten merken, dass sie mit der Sanierung und Aufwertung ihres Hauses einen Beitrag an die Dorfentwicklung leisten. Die geplanten Projekte, wie das Gemeinde- und Kulturzentrums oder das neue Verkehrsregime, müssten Teil einer kommunikativen Gesamtstrategie sein.
- Die Neubaugebiete, welche den Dorfkern umgeben, geben der Gemeinde das Gepräge einer gesichtslosen Agglomeration. Ohne Gegensteuer droht dem Dorfkern das gleiche Schicksal. Eine sensibilisierte Bevölkerung kann entscheiden, ob sie diese Entwicklung in Kauf nehmen will oder eben nicht.
- Die Gemeinde sollte zusammen mit den BürgerInnen herausfinden, welche Objekte im Dorfkern als Identität stiftend wahrgenommen werden. Der Findungsprozess sollte breit angelegt werden. Er würde einen Beitrag leisten zur Sensibilisierung der Bevölkerung und der Hauseigentümer. Geführte und kommentierte Rundgänge durch Mels und eventuell andere Gemeinden könnten interessierten Melsern die Augen für ihre Identität und Geschichte öffnen.
- Der Kommunikationsprozess würde auch dazu dienen, Grundlagen zur Anpassung der Bauordnung und der Schutzverordnung zu schaffen.
- Thematisiert die Gemeinde die Frage „Wie wollen wir leben?“, kann die Bevölkerung für die Wichtigkeit des Einkaufens im Dorf sensibilisiert und der politische Rückhalt für Massnahmen zur Steuerung des Detailhandels und der Gastronomie ausgelotet werden.
- Ein Sensibilisierungsprozess kann auf den Wert des Ortsbildes, aber auch auf das Potenzial des Wohnens in der ursprünglichen, aber aufgewerteten Bausubstanz fokussieren. Dies würde den Immobilienentwicklern erlauben, zielgruppenspezifischen Wohnraum bereitzustellen und so zu bewerben (z. B. „in Mels, dem Dorf mit dem schönen Dorfkern, vermieten wir...“). Solche Werbung würde das Image des ganzen Dorfes verbessern.

Zusammenfassung

Man kann sich die Frage stellen, wie weit ein Dorf wie Mels überhaupt ein eigenes Zentrum braucht. Der Einkauf ist mit den Einkaufszentren bestens abgedeckt, die Bewohner mehrheitlich automobil und Sargans mittlerweile als lokales Zentrum etabliert.

Erst der zweite Blick zeigt, dass der Verlust des Ortskerns und seiner zentralen Funktionen in Mels eine lange Leidensgeschichte ist, die fast zum Verlust der Identität geführt hat. Glücklicherweise verfügt das Dorf über einen tollen Dorfplatz, über eine starke Vereinskultur und eine gute Grösse. All diese Faktoren sollten Motivation genug sein, heute die Frage nach der Zukunft des Ortskerns zu stellen: Welche Funktionen soll er erfüllen? Was macht seine Qualität aus? Was soll hier möglich sein und was nicht?

Die Antworten auf diese Fragen sollten in einem gemeinsamen Prozess mit der Bevölkerung gesucht werden – mit dem Ziel, die Dorfidentität wieder besser fassen zu können. Dies wird wohl nicht dazu führen, dass die verloren gegangenen Läden zurückkehren. Auch macht dies die Bausünden nicht rückgängig. Aber ein gemeinsamer Findungsprozess wird Anlass sein, jenen Elementen besser Sorge zu tragen, die charakteristisch für Mels sind, und verhindern, dass eine undefinierte Mischung aus Agglomeration, Dorf und Stadt entsteht.

Idealerweise wird Mels eines Tages zurückblicken und erkennen, dass es im Jahr 2015 einen Prozess gestartet hat, der einen neuen Stolz auf das eigene Dorf geweckt hat, gefolgt von Bauten und Nutzungen, die diesem Anspruch gerecht werden.