netzwerk altstadt

réseau vieille ville

Stadtanalyse Richterswil

August 2014

Erstellt im Auftrag von:

Gemeinde Richterswil
Kontakt:
Michael Zwiker
Leiter Planung und Bau
Chüngengass 6
8805 Richterswil
michael.zwiker@richterswil.ch
044 787'12'53

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
Pascal Abgottspon

Bern, August 2014

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Richterswil 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 bietet fünf Betrachtungswinkel:

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

Strukturwandel

Mitverursacher der Fragestellung zum Entwicklungspotenzial der Innenstadt ist der Strukturwandel. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und andere Lebensweisen. Folge ist ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.

Der Strukturwandel ist auch in Richterswil schon lange am Laufen. Klassische Läden wurden ersetzt durch Beratungsangebote und Dienstleistungen.

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.

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.
- 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.

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.

- 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 Umfelder 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
Laden-nutzung	Rückzug in Raten aus der Altstadt	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebnisnutzungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohn-nutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfelder	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Reduktion der Aufenthaltsqualität

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. 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.

Richterswil und Region

Richterswil ist ein stattliches Dorf mit 13'000 Einwohnern und gehört zum Ballungsraum Zürich, zur Region Zimmerberg/"Parkside" oder "Pfnüselküste". Die wirtschaftliche Dynamik ist hoch. In der Region leben über 110'000 Einwohner. 40'000 Arbeitsplätze stehen zur Verfügung. Die Nähe zu Zürich ist prägend für die Entwicklung aber auch für das Verhalten der Bewohner. Ca. 2000 Personen pendeln von Richterswil täglich nach Zürich zur Arbeit (BfS 2000). Umgekehrt profitiert Richterswil von den guten Löhnen im Wirtschaftsmotor Zürich.

Richterswil nimmt im "Boomband" linkes Zürichseeufer eine besondere Stellung ein. Als letzte Gemeinde des Kantons Zürich profitiert es nicht ganz so stark von der Stadtnähe. Gleichzeitig grenzt es an das steuergünstigere Schwyz. Damit hat sich Richterswil eine gewisse Gemächlichkeit und Ursprünglichkeit erhalten können. Man befindet sich hier nach wie vor in einem Dorf, auch wenn die Aussenquartiere und der Ortsteil Samstagern das Bild der typischen Neubausiedlungen zeigen.

Durch die Autobahn und die S-Bahn ist Richterswil sehr gut erschlossen, was den Siedlungsdruck der letzten Jahrzehnte begründet. Dazu kommt die bevorzugte Lage am See mit attraktivem Blick für sehr viele Wohngebiete. Diese Faktoren haben in den zwei letzten Jahrzehnten zu einem Anwachsen der Bevölkerung um 2'500 Einwohner geführt. Der Ortsteil Samstagern ist ebenfalls stark gewachsen und bildet mittlerweile einen Siedlungsbereich mit 3'000 Einwohnern.

Die Region Zimmerberg ist in einer gewissen Sättigung angelangt. Das weitere Wachstum (Einwohnerzahl / Arbeitsplätze) wird moderat sein. Gleichzeitig findet ein Wandel statt: Während die linke Zürichseeküste lange Zeit die B-Lage am Zürichsee war, ist heute das Preisniveau hoch und das Bauland begehrt. Damit findet eine Verdrängung von günstigem Wohnraum und von älteren Baustrukturen statt. Auch die industriell-gewerbliche Vergangenheit wird zunehmend verwischt. Fabrikareale werden zu Loftwohnräumen und Gewerbebauten weichen Überbauungen.

Richterswil ist trotz seiner Einwohnerzahl gemäss regionalem Richtplan weder Regional- noch Subzentrum. Diesen Status haben die vier Orte Adliswil, Thalwil, Horgen und Wädenswil. Wädenswil fungiert als Regionalzentrum, das in Zukunft weitere Aufwertung erfahren wird. Hier finden sich gute Versorgungsmöglichkeiten. Richterswil als direkter Nachbar kann daher nicht ganz den Status einnehmen, den es einwohnermässig haben würde. Eine Spezialisierung und Absprache mit den Nachbarn drängt sich auf.
Der Ortsteil Samstagern wird in der Stadtanalyse nicht beurteilt. Er übt keinen direkten Einfluss auf die innere Zentrumsorganisation von Richterswil aus. In einer allfälligen Nutzungsstrategie könnten diese Zusammenhänge noch etwas differenzierter betrachtet werden.

Der erhebliche Siedlungsdruck der Region Zimmerberg beschert Richterswil eine gesunde Basis für den Erhalt der Liegenschaften im Zentrum, wobei eine Balance zwischen intaktem Dorfbild und individuellem Komfort zu suchen ist.

Empfehlungen Richterswil/Region

- Die Ursprünglichkeit und "Gemächlichkeit" ist eine Qualität von Richterswil. Hier ist man noch etwas "auf dem Land". Auch der Dorfcharakter ist wichtig und strahlt eine gewisse Normalität im Kontrast zum oft überhitzten Grossraum Zürich oder dem nahen Kanton Schwyz aus. Diese Eigenschaften gilt es mittels einer geschickten Mischung aus "Retro" und Detailpflege zu erhalten. In einem weitgehend gesichtslosen Siedlungsumfeld sticht der starke Ortskern von Richterswil positiv hervor.
- Gerade mit Wädenswil ist ein enger Dialog betreffend der Zentrumsfunktionen zu führen. Wädenswil ist genug nah, um gewisse Funktionen im Bereich Schule, Versorgung etc. zu übernehmen. Umgekehrt könnte auch Richterswil in gewissen Bereichen solche Funktionen für Wädenswil bieten. Parallelitäten sind wo möglich zu vermeiden.
- Das starke Wachstum der Gemeinde stellt besondere Ansprüche an die Planung und Strategie. Ist die Verwaltung diesen wachsenden Aufgaben gewachsen? Wäre ein Stadtplanungsamt zusammen mit Wädenswil eine Idee?

Ortskern & Siedlungskontext

Richterswil besitzt einen intakten Ortskern von hoher Qualität. Herausragend ist seine Nischenhaftigkeit, die vor allem in den Nebengassen und den rückwärtigen Bereichen zu Tage tritt und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität bietet. Gleichzeitig bietet diese Siedlungsform ein hohes Mass an Identifikation.
Der Ortskern wird aufgespannt durch die Dorfstrasse, die früher die Durchfahrtsachse und Landstrasse entlang dem linken Seeufer bildete. Hier hat sich das Zentrum und die öffentliche Nutzung entwickelt. Erst 1985 wurde die Seestrasse eröffnet und der Ortskern entlastet. Seither hält sich der Verkehr in Grenzen, und das Dorfleben kann sich recht gut an dieser Achse entfalten.

Neben der Grundstruktur an Gassen und Strassen besitzt Richterswil ein Netz an schmalen Fusswegen, welche Teile des Ortskerns erschliessen. Diese Wege bieten einen besonderen Reiz und vermitteln viel Stimmung.

Prägend für den Ortskern ist die zweifache Amputation der Seefront. Sowohl beim Bahnbau (1875) wie auch bei der Erstellung der Seestrasse (1985) wurde ein Teil des Dorfes abgetrennt und auch abgebrochen. Damit verlor Richterswil jeweils einen wichtigen Bezug zum See, der über Jahrhunderte die Gemeinde mitgeprägt hatte, sei es als Ländte für den Personenverkehr in Richtung Einsiedeln, sei es als Hafenanlage für den Warenverkehr. Beim zweiten Eingriff 1985 wurde der repräsentative, offene Teil des Dorfes empfindlich getroffen. Die Seestrasse bietet keine Geborgenheit und lässt das Dorf stimmungsmässig auslaufen. Noch heute empfindet der Besucher eine seltsame Unwirtlichkeit, wenn es um den Bereich zum See hin geht. Die Poststrasse endet im Nichts. Der Seeplatz ist ein Parkplatz geworden und die ehemaligen Hotels und Restaurants am Hafen wurden in ihrer Bedeutung sukzessive zurückgestuft. Auch der Bahnhof verfügt über keinen eigentlichen Platz mehr, wie es über 100 Jahre lang der Fall war, als hier Hotels und ein Vorplatz eine markante Ankunftssituation bildeten.

Richterswil ist durch diese Eingriffe dörflicher und ländlicher geworden. Da ihm ein Seebezug fehlt, wie ihn Rapperswil oder Lachen kennen, muss es sich mehr auf seine inneren Qualitäten besinnen. Diese sind durchaus vorhanden, können aber das ehemals Grosszügige der Seefront nicht ersetzen.

Die Dorfstrasse übernimmt heute die Zentrumsfunktion. Hier haben sich die Läden teilweise halten können, erste Rückbauten am Strassenkörper lassen wieder Gemütlichkeit aufkommen. Eigentliche Platzsituationen fehlen aber, und die Besucher müssen mit Terrassen oder Nischen Vorlieb nehmen. Der Dorfplatz ist mehr eine Kreuzung, auch wenn er das gefühlte Zentrum des Dorfes sein dürfte. Umgekehrt ist der Wysshusplatz geräumig aber etwas abseits der Passantenströme, was ihm zusammen mit dem Gemeindehaus eine parkhafte Stellung gibt.

Die Poststrasse ist die wichtigste Querstrasse. Sie verkörpert die Falllinie vom Hang her und birgt unter sich den Dorfbach. Im nördlichen Bereich zerfällt die Stimmung durch Neubauten und unklare Aussenräume. Da sie nicht zum Bahnhof hinführt, ist die Ausrichtung der Poststrasse irreführend. Über dem wenig attraktiven Durchgang des Chrüzweges gelangt man zum Abgang der Bahnhofsunterführung.

Empfehlungen Ortskern

- Es braucht eine Klärung der inneren Organisation des Dorfes Richterswil. Diese Klärung ist abhängig von den prägenden Strassenzügen Dorfstrasse und Poststrasse. Es muss geklärt werden, wie die gefühlte Hierarchie im Zentrum aufgebaut ist: Wo ist der Einkauf? Wo sind Plätze? Wo sind die Treffpunkte? Wo sind die Fussverbindungen? Wo ist Aufenthalt? Wo ist der Verkehr?

Entlang der Seestrasse zerfällt der Dorfcharakter. Es wird eine Aufgabe der nächsten Jahrzehnte sein, die Seestrasse stimmungsmässig wieder ins Dorf zu integrieren, um diese alte Wunde zu reparieren.

- Während die Dorfstrasse als Hauptachse klar ist, bleibt offen, ob es eine oder zwei Querachsen (Poststrasse / Wysshusplatz) geben kann. Dies ist auch abhängig von der zukünftigen Rolle der Migros (siehe Kapitel Detailhandel).
- Die Achse Bahnhof - Wysshusplatz könnte über kleine Schritte zur Parkachse werden und einen grünen Durchgang zum Zentrum bilden. Heute sind die einzelnen Funktionen (Gehweg, Parkplätze, Park) trennend organisiert.
- Der Bezug zum Bahnhof sollte generell verbessert werden, was nicht einfach ist. Die heutige Unterführung ist gut gemacht, aber eine Behelfslösung ohne echten Anschluss ans

Dorf. Der Schlüssel zu einer besseren Lösung liegt bei der Seestrasse.

- Die Seestrasse ist eine langfristige Herausforderung. Sie muss sich im Abschnitt des Ortskernes von ihrem (Schnell-) Strassencharakter hin zu einem Stück Dorfzentrum entwickeln. Es braucht Leitgedanken, wie ein Seeplatz unter Einbezug der Seestrasse aussieht oder wie der Bahnhof eines Tages niveaufrei ans Dorf angeschlossen werden kann.
- Die einst repräsentative Front zum See muss vor allem nutzungsmässig geklärt werden, da hier die bisherigen Rezepte (Hotel, Gastronomie) nicht ausreichen. Eine Entwicklung zur Ladenlage scheint uns derzeit kein Thema.

Wohnnutzung

Die Nachfrage nach Wohnen im Ortszentrum Richterswil ist gut. Trotzdem ist noch keine Überhitzung wie in anderen Gegenden um Zürich festzustellen. Das ist ein Vorteil. Man kann derzeit noch eine gesunde Mischung an unterschiedlichen Wohnlagen und sozialen Schichten feststellen. Dazu kommt, dass das Wohnen im Ortskern noch mit einem starken sozialen Bezug verbunden ist. Man ist noch nicht zum "Schmucktruckli" verkommen.

Das Wohnen im Zentrum von Richterswil ist gefragt und soll sich in einem dichten, kleinräumigen Typus weiterentwickeln können. Darin haben auch moderne Elemente Platz.

Entlang der Durchfahrtsachsen ist die Wohnqualität reduziert, wobei sie immer noch als gut einzustufen ist. Die rückwärtigen Bereiche können gar mit Gärten und lauschigen Höfen aufwarten, was dem Dorf ein besonderes Gepräge gibt. Der sorgsame Umgang der privaten Besitzer und Mieter mit diesen Aussenräumen ist ein grosses Geschenk und schmückt das Dorf.

Empfehlungen Wohnnutzung

- Die in Richterswil noch präsente Dorfstimmung ist zu pflegen. Hier soll wohnen, wer Teil des Dorfes sein will. Damit hebt sich der Dorfkern vom oft anonymen Siedlungstypus in der Nachbarschaft ab. Die Gemeinde kann diese Positionierung durch Kommunikationsarbeit fördern und den Bewohnern die Qualität ihres Dorfes als Wohnort aufzeigen. Im Gegenzug darf sie auf eine aktive Beteiligung der Eigentümer und Bewohner am Dorfleben hoffen.

Die Identifikation mit dem Dorfkern als Wohnort ist ein zentrales Element für Richterswil. Die Ausgestaltung der Vorräume durch die Privaten macht die heutige Qualität erst möglich.

- Eine Verkehrsberuhigung der Dorfstrasse würde die Wohnqualität heben und die Sicherheit erhöhen. Das ist vor allem für Personen wichtig, die mit Kindern hier wohnen möchten. Siehe auch nächstes Kapitel.
- Eine soziale Durchmischung im Dorfkern ist wichtig und langfristig erstrebenswert. Es kann daher Sinn machen, wenn die Gemeinde Schlüsselliegenschaften kauft und entwickelt, um damit einer Spekulation und Verteuerung der Mieten entgegen zu wirken. Sie kann das auch in Zusammenarbeit mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau tun.
- Es scheint derzeit kaum Nutzungskonflikte durch lärmige Clubs und Bars zu geben. Dies kann sich allerdings schnell ändern. Es wäre sinnvoll, einen Zentrumsbereich zu definieren, wo abends länger gewirtet werden darf. Alle anderen Bereiche sollen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II belegt werden, um diese Nutzungen im Griff zu halten.
- Es ist an der Nischenhaftigkeit der Nebengassen und rückwärtigen Bereiche zu arbeiten. Hier ist viel vorhanden und noch mehr möglich. Der Dorfkern Richterswil entspricht in vielen Punkten einem Muster an hochwertiger Verdichtung.

Ladennutzung

Der Strukturwandel ist in Richterswil angekommen. Die hohe Mobilität und die Nähe zu Zürich und Wädenswil haben diesen Wandel begünstigt. Viele klassische Läden sind verschwunden, wenn auch noch ein gutes Angebot besteht (Bäcker, Metzger, Migros, Coop, Apotheken). An der Autobahnausfahrt ist ein grosses Coop-Supercenter entstanden. Damit teilt Richterswil das Schicksal vieler historischer Zentren: Die Ladennutzung nimmt ab, Ladenlokale stehen leer oder werden durch Dienstleister, Architekten oder Beauty-Salons nachgenutzt. Es fehlt zusehends an Laufkundschaft und Umsatz. Immer mehr vermisst man das ehemals "dichte" und "lebendige" Dorfgefühl. Gleichzeitig nimmt die automobile Mobilität zu, auch für den Einkauf.
Im Gegensatz zu anderen Gemeinden in der gleichen Lage oder Grösse hat Richterswil aber zwei wichtige Faktoren, die zu Hilfe kommen: a) Es gibt ein erhebliches Bevölkerungswachstum in der ganzen Region und b) es bildet sich ein zunehmend urban orientiertes Publikum heran, welches neue Einkaufsgewohnheiten hat, die in Richterswil teilweise auf fruchtbaren Boden stossen könnten.

Der "Dorfplatz" ist nicht viel mehr als eine Kreuzung und dient mehr schlecht als recht als Platz. Durch die gatronomischen Nutzungen rundherum ist aber schon etwas Stimmung entstanden.

Dank diesen beiden Faktoren scheint es in Richterswil nicht zum gleich heftigen Niedergang wie in anderen Orten zu kommen, obwohl Wädenswil als Regionalzentrum in direkter Nachbarschaft viele zentrale Funktionen abzieht.
Es zeigen sich zwei gegenläufige Trends: Zum einen muss immer noch mit der Schliessung von klassischen Geschäften gerechnet werden. Oft ist es der Generationenwechsel, welcher einem eigentümergeführten Betrieb das Aus beschert. Zum anderen sind in letzter Zeit innovative neue Läden entstanden, welche sich am neuen "urbanen" Kaufverhalten orientieren. Sie bieten besondere Waren mit einem Alleinstellungspotential an, kombiniert mit einer hochwertigen Beratung und einer stimmungsvollen Präsentation.
Wesentliches Element dieses "urbanen" Einkaufsgefühls ist die Aussenraumqualität. Die neuen Läden müssen dem Typ der Gelegenheitskäufe zugerechnet werden. Man frequentiert sie innerhalb eines Dorfbummels oder eines Cafébesuches. Beides ist nur dann einladend, wenn man sich in einem reizvollen Ambiente wiederfindet, sich gefahrlos im Dorf bewegen kann und

stimmungsvolle Aussenräume zum Verweilen vorfindet. Gefragt ist also eine Art "Einkaufscenter Dorfzentrum Richterswil".

Da sowohl Coop als auch Migros eine Filiale im Dorfzentrum betreiben, können die kleineren Läden von der Synergie mit dem Einkauf im Grossverteiler profitieren. Coop hat mit dem Neubau an der Autobahn aber gezeigt, dass die Entwicklung heute nicht mehr im Zentrum stattfindet. Bei Migros dürfte dies ähnlich sein, wobei es hier um das Abwägen von Möglichkeiten zur Erneuerung des bestehenden Ladens geht, der in die Jahre gekommen ist.

Neue Ladenformate setzen mehr auf Stimmung und Gemütlichkeit. Sie sprechen ein Publikum an, das Zeit hat und Qualität wünscht. Dazu braucht es aber einen attraktiven öffentlichen Raum.

Die Migros spielt in mehrfacher Hinsicht eine Schlüsselrolle für das Dorfzentrum Richterswil. Sie stellt quasi den Ankermieter im "Shoppingcenter Dorfkern Richterswil" dar. Sie bietet mit der Tiefgarage wichtige Kundenparkplätze, wohl auch für den Einkauf in anderen Geschäften, und sie besetzt eine Nahtstelle im Dorfgefüge an der Achse Wysshusplatz / Dorfstrasse. Letzeres ist durch die Orientierung des Personeneinganges nach Süden unglücklich gelöst und sollte bei einem allfälligen Umbauschritt angepasst werden.

Der Wandel vom "ländlichen" zum "urbanen" Einkaufsverhalten wird durch neue Formate wie "Retro 29" oder die neu entstandene Bar an der Ecke Dorfstrasse / Poststrasse illustriert. Man spürt, dass ein Umbruch stattfindet, der dem Dorf frische Impulse verleiht. Auch die Bäckereien setzen mehr auf Erlebnis und Verweilen. Damit sind Voraussetzungen geschaffen, dass man Richterswil als attraktiven Treffpunkt in der Region wahrnimmt und frequentiert.

Empfehlungen Ladennutzung

- Es muss das Ziel der Dorfkernentwicklung sein, die Ladenlage an der Dorfstrasse/Poststrasse zu konzentrieren und zu halten. Andere Einkaufslagen ausserhalb des direkten Ortskerns sind zu vermeiden oder zu verhindern. Die Nutzungen an der Autobahnausfahrt sind nicht weiter aus-

zubauen. Es ist ein Dialog mit den Nachbargemeinden zu führen, um den Detailhandel in die Zentren zu zwingen.

- Es gibt ein Überangebot an Verkaufsflächen im Ortszentrum Richterswil. Dies ist historisch gewachsen. Es führt dazu, dass ein Teil dieser Flächen mit Dienstleistungen und Büros (Coiffeur, Architektur, Schönheit, Wellness, Beratung) gefüllt wird. Es muss das Ziel sein, diese weniger publikumsintensiven Nutzungen so zu legen, dass im Ortskern die konventionellen Läden konzentriert sind.

Der nördliche Bereich Poststrasse und der Chrüzweg sind gestalterisch unglücklich gelöst. Hier findet sich ein hohes Kundenaufkommen und eine wenig einladende Gesamtstimmung.

- Ein Teil der neueren Läden gehört zum Typ "Para-Laden": reduzierte Öffnungszeiten, nicht rein kommerzielle Ausrichtung, stimmungsvoller und persönlicher Auftritt. Dieses Ladenformat ist eine gute Ergänzung zu den konventionellen Läden und stellt ein wichtiges Potential dar. Die Gemeinde und der Detaillistenverband (Vereinigung Fachgeschäfte Richterswil) müssen diesen Läden kommunikativ unter die Arme greifen. Beispiele aus der Kampagne "Altstadt Plus" in Burgdorf: Nachtmarkt, Kombination von Kunst und Einkauf, Kombination mit Märkten etc. Diese Läden haben eine starke Stimmung zu bieten, sind aber aber auf eine Art "Rahmenhandlung" angewiesen.
- Der heutige Standort Migros stellt eine erhebliche Chance für den Einkaufsstandort Richterswil dar. Es ist das Gespräch mit der Migros zu suchen, um die Chance für einen Neubau zu klären. Dieser sollte folgende Elemente berücksichtigen: Haupteingang Seite Dorfstrasse, Parkhaus für das ganze Dorfzentrum und Dauermieter (Wohnen), evtl. Räume für die Gemeindeverwaltung (siehe nächstes Kapitel), Wohnungen oder Alterswohnen.
- Mit einer neuen Migros wäre die Achse Wysshusplatz - Bahnhof wichtiger und könnte zur Zentrumsverbindung werden. Der Markt auf dem Wysshusplatz wäre prominenter platziert.
- Um Richterswil als stimmungsvolles Dorf für Boutiquen und kleine Beizen zu entwickeln, braucht es einen gemeinsamen Prozess mit Läden, Gemeinde und Eigentümern. Dazu wäre die Nutzungsstrategie geeignet.

Öffentlicher Raum & Verkehr

Der Aussenraum des Dorfkerns Richterswil ist schweizweit etwas Besonderes. Seine organische Durchmischung von Wohnen, Gärten, Vorräumen und Nischen ist herausragend und soll weiter entwickelt werden.
Die Dorfstrasse fällt punkto Aussenraumqualität ab. Sie ist immer noch als Strassenachse ausgestaltet und lässt den Verkehr dominant auftreten. Das heutige Verkehrsregime (Tempo 50) ist nicht mehr zeitgemäss.

Die nischenhaften Aussenräume stellen eine ausserordentliche Qualität im Dorkern dar. Sie bieten viel Wohnlichkeit und zeigen, dass Dichte attraktiv sein kann.

Andernsorts sind die Aussenraumqualitäten noch zu entwickeln. Es könnte ein Ziel für Richterswil sein, in 10 Jahren den Wakkerpreis zu erhalten für seine behutsame Aussenraumentwicklung im Zentrum.

Die Poststrasse wäre von der Nutzung und Lage her eine hochwertige Gasse, wenn nicht im nördlichen Teil die räumliche Geschlossenheit fehlen würde.
Die Parkiermöglichkeiten stellen ein wichtiges Element für ein attraktives Ladenzentrum dar. Es war innerhalb dieser Studie nicht möglich zu beurteilen, wie weit die heutigen Angebote ausreichen. Wichtig scheint die Erkenntnis, dass der motorisierte Verkehr gleichzeitig auch der Stimmungskiller Nr. 1 im Zentrum ist. Es braucht also Lösungen, wo der Langsamverkehr die zentrale Rolle spielen kann, und wo der Einkauf per Auto möglichst massvoll abgewickelt wird. Das scheint aufgrund der Zufahrtssituationen möglich zu sein.

Empfehlungen
Öffentlicher Raum & Verkehr

- Der Zentrumsbereich von Richterswil soll einen weiteren Schritt von der Strassenarchitektur zum Dorf mit Aufenthaltsqualität machen: niveaufreie Strassenräume mit Nischen für Gastro und Verkauf.
- Im engeren Zentrumsbereich soll eine Tempo 20 Zone (Begegnungszone) entstehen. Sie gewährt die Zufahrt zu den Geschäften, erhöht die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit. Zudem macht die den reinen Transit durch das Dorf etwas weniger attraktiv.
- Angrenzende Strassen im Ortskern (Quartierstrassen) könnten als Tempo 30-Zonen geführt werden. Auch das entspricht faktisch fast dem heutigen Zustand.
- Die Seestrasse soll wieder zu einem Stück Dorf werden. Dies kann mit dem gelegentlichen Umbau / Rückbau der Strassengestaltung erreicht werden. Beispiele aus anderen Orten liefern wertvolle Impulse (Grenchen, Horw, Köniz). Eine eigentliche Zentrumszone wird sich damit nicht ergeben, vielleicht aber ein attraktiver Bereich mit einer strassenorientierten Gastronomie und einem neuen Bahnhofquartier nördlich der Strasse. Raumreserven und Nachfrage dazu sind vorhanden.

Noch kann man nicht von einem stimmungsvollen Einkaufserlebnis sprechen. Die Gassen sind noch als Strassen ausgebildet, an deren Rändern sich die Kunden entlangbewegen müssen. Hier ist noch viel Potential.

- Die Nischenhaftigkeit des Ortskerns Richterswil ist aussergewöhnlich und soll gepflegt werden. Dies kann mittels den Baugesetzen (Erlauben von kleinteiligen Erweiterungen, Pflegen von halböffentlichen Bereichen) und der Ausgestaltung des Aussenraumes erreicht werden. Gassenweise kann mit den Anwohnern an der Wohnlichkeit ihrer privaten und halböffentlichen Aussenräume gearbeitet werden.
- Die Poststrasse soll im nördlichen Bereich entwickelt werden. Hier sollte mehr räumliche Geschlossenheit und ein klarerer Bezug zum Bahnhof hergestellt werden. Gute Frequenzen punkto Passanten sind hier möglich.
- Es stellt sich generell die Frage nach den Plätzen. Teilweise sind es heute reine Kreuzungen (Bärenplatz, Dorfplatz),

teilweise wären Plätze denkbar, müssten aber entwickelt werden (Gebiet um Schmiedgassbrunnen). Es wäre sinnvoll, diese Fragen im Zuge eines Aussenraumkonzeptes anzugehen, wo auch Themen wie Aussennutzung von Restaurants etc. angeschaut werden.

- Ein besonderes Thema bildet der angedachte Neubau der Gemeindeverwaltung. Aus Sicht der Dorfkernentwicklung ist dieses Vorhaben ein wichtiger Trumpf, indem eine Gemeindeverwaltung eine repräsentative Funktion einnimmt, ein gewisses Mass an Laufkundschaft generiert und eine grosse Menge an Arbeitsplätzen aufweist, die sich lokal verpflegen möchten. Aus all diesen Gründen sollte ein Auszug aus dem eigentlichen Dorfzentrum (ins Kerag-Areal) wohl überlegt sein. Aus unserer Sicht stellt das gemeindeigene Hotel Drei Könige eine interessante Raumreserve für die Verwaltung dar. Der Saalbau könnte ersetzt werden, der Kopfbau könnte mit einem Vorplatz eine repräsentative Stellung einnehmen und die Seestrasse integrieren. Damit hätte Richterswil eine Visitenkarte an prominenter Lage, würde eine heute schon schwierige Nutzungsfrage lösen und einen Bereich aufwerten, der derzeit kaum zu entwickeln ist.

Die heutige Seestrasse ist vom Typus her eine Schnellstrasse und schneidet das Dorf auseinander. Hier braucht es eine Vision, wie es eines Tages anders aussehen kann.

Zusammenfassung

Richterswil ist ein stolzes Dorf mit einer aussergewöhnlichen Zentrumsqualität. Diese beginnt sich derzeit mehr und mehr zu manifestieren und herauszuschälen. Sie scheint der Joker im unsicheren Spiel der Detailhandelsnutzungen zu sein. Gelingt es Richterswil, die stimmungsvolle Dorfatmosphäre weiter zu entwickeln, könnte sich daraus ein Treffpunkt und "Geheimtipp" für die Region ergeben, was für die Ladensituation essentiell wäre. Dazu braucht es den Einsatz der Privaten wie der öffentlichen Hand.
Auf der langfristigen Ebene zeigen sich immer noch die Defizite, die aus dem Bau der Seestrasse erwachsen sind. Richterswil wurde vom See weggedrängt und muss sich im Ortskern neu finden. Dies bedingt eine Klärung der Zentrumsstruktur und das stimmungsvolle Herausarbeiten der Achsen und Plätze. Eine zentrale Rolle könnte ein Neubau der Migros spielen, indem an dieser Stelle Kundenfrequenzen und Zentrumsachsen in eine neue Übereinstimmung gebracht werden könnten.
Entlang der Seestrasse sind die Zeitmassstäbe nochmals länger. Aber auch hier ist klar: Die Seestrasse muss nach und nach wieder zu einem Teil des Dorfes werden, indem sie sich der Dorfcharakteristik unterordnet und durchgängige Bereiche zum See und zum Bahnhof entstehen. Die Gemeinde könnte mit dem Neubau bzw. der Umnutzung des Hotels Drei Könige einen symbolträchtigen Schritt in dieser Richtung tun.

Das "neue" Richterswil hat schon begonnen. Der Wandel birgt Chancen und muss angepackt werden.