



# Stadtanalyse Wil

Dezember 2013



Erstellt im Auftrag von:  
Stadt Wil  
Departement Bau Umwelt und Verkehr  
René Haefeli, Stadtplaner  
Hauptstrasse 20, Postfach 56  
9552 Bronschhofen  
rene.haefeli@stadtwil.ch



**Netzwerk Altstadt**

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

Autoren:  
Urs Brülisauer  
Paul Dominik Hasler  
Florian Inneman

Bern, Dezember 2013

# Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Stadtzentrums Wil 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 vier Betrachtungswinkel:

- Altstadt & Innenstadt (Gesamtbild)
- Wohnnutzung
- Ladennutzung & Gastronomie
- 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.



*Auch in der Wiler Altstadt ist der Strukturwandel deutlich sichtbar. Dieser Laden wird nicht mehr genutzt. Die Schaufenster werden aber noch bespielt.*

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 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 Genuselement 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, 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.*



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	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 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.

## Wil und Region

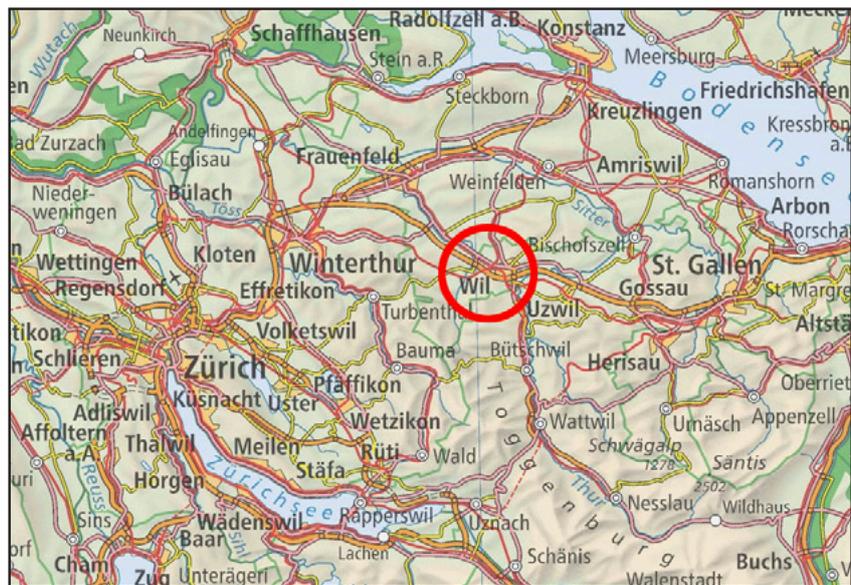
Die Gemeinde Wil bildet die Kernstadt einer Agglomeration, welche rund 70'000 Einwohner umfasst. Die Agglomeration ist ländlich geprägt. Wil grenzt unmittelbar an den Kanton Thurgau, was eine komplexere Ausgangslage in der Regionalplanung zur Folge hat. Wil selbst bildet mit seinen rund 22'900 Einwohnern das westliche Zentrum des Kantons St. Gallen. Hier war schon früh ein Verwaltungssitz des Fürstbistums von St. Gallen, was der Stadt Gewicht gab. Wil befindet sich zudem am Ausgang des Toggenburgs und verbindet damit unterschiedliche Wirtschafts- und Kulturräume.

Die Stadt Wil ist ein regionaler Verkehrsknotenpunkt (Südostbahn, Mittelthurgaubahn, Frauenfeld-Wil-Bahn) und liegt auf der nationalen Ost-West-Achse mit Halbstundentakt im IC-Verkehr. Die wirtschaftliche Dynamik des Raums Zürich/Winterthur ist dadurch in Wil verstärkt spürbar. Diese ist ein Faktor für eine steigende Nachfrage nach Bauland in der Stadt. So stieg die Anzahl der Beschäftigten im Zeitraum 1995 bis 2008 um ca. 6% auf 10'572 (ohne Bronschhofen). Die Bevölkerung der Gemeinde Wil (inkl. Bronschhofen) wuchs im Zeitraum von 2000 bis 2011 um mehr als 10%.

Im Hinblick auf den Detailhandel finden sich in den Umlandgemeinden Wils verschiedene autogerechte Detailhandelsflächen. Das unmittelbar an das Gemeindegebiet angrenzende Einkaufs-

*Wil bildet einen regionalen Verkehrsknotenpunkt mit guten Verbindungen für Auto und ÖV.*

*Distanz in km:  
St. Gallen 30  
Winterthur 32  
Frauenfeld 21  
Zürich 67  
Konstanz 33*



zentrum im thurgauischen Rickenbach bietet eine breite Palette an Möglichkeiten und richtet sich an die ländliche Autokundschaft. Bis vor kurzem war auch noch bei der Autobahnausfahrt der Gemeinde Sirnach (TG) ein Einkaufszentrum mit 18'000 m<sup>2</sup> geplant. Nach aktuellem Stand wurde die Idee wieder fallen gelassen.

Die regionale Zentrumsfunktion wird durch die Kantonsschule, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, das Spital und ein breites Kulturangebot unterstrichen. Mit dem Psychiatriezentrum ist eine bedeutende kantonale Institution vor Ort.

## Empfehlungen Region

- Die Nähe zur Kantonsgrenze macht es nötig, ein kantonsübergreifendes Detailhandelskonzept für die Region Wil zu erstellen. Dabei muss die Priorität klar auf dem Einkauf in den Regionalzentren liegen. Weitere Shoppingflächen an der Peripherie sind zu verhindern. Auch die Regeln für Tankstellenshops sind einheitlich und zurückhaltend zu definieren.
- Die gute Nachfrage als Wohn- und Arbeitsstandort lassen es zu, dass die Stadt und Region eine hohe Qualität bei der Besiedelung und Erschliessung vorschreibt. Der Ausverkauf des Baulandes hat keine Berechtigung mehr.

## Altstadt & Kontext

Die auf einer Anhöhe gelegene Wiler Altstadt bildete den Knoten zwischen den Landstrassen nach St.Gallen, Konstanz, Zürich und ins Toggenburg. Im 19. Jahrhundert kam die Eisenbahn dazu, welche aufgrund damaliger städtischer Interventionen eine sichtbare Schlaufe zur Stadt hin vollzieht, um den Bahnhof näher zur Stadt zu holen. Wie auch andernorts hat sich in der Folge zwischen Bahnhof und Altstadt eine neue Zentrumsanlage gebildet. In diesem Bereich findet sich eine Fussgängerzone, welche mit einem reichhaltigen und zeitgemässen Detailhandelsangebot die zentrale „Einkaufsmeile“ bildet. Am nordöstlichen Ende der Fussgängerzone schliesst die Altstadt an, die erhöht liegt.

Die Altstadt macht einen stolzen und intakten Eindruck. Gekrönt wird sie durch den rund 800-jährigen Hof zu Wil und



*Die Altstadt Wils ist zu grossen Teilen intakt und von prächtigem Typus. Die inzwischen eingelehrte Ruhe irritiert den Besucher.*

den davor liegenden Platz. Die Altstadt ist umgeben von einer Befestigung, welche in späteren Ausbauphasen um die obere und untere Vorstadt erweitert wurde. Je ein Tor bildet den Zugang von Nordosten und Südwesten her, wobei nur ersteres noch erhalten ist. Die Vorstädte repräsentieren den eher gewerblichen Teil der alten Stadt. Da sie nicht auf der Erhebung liegen, wirken sie räumlich nicht unmittelbar zur Altstadt gehörig. Dennoch weisen die Vorstädte Altstadtcharakter auf. In

der Unteren Vorstadt finden sich vereinzelte Bars, welche bis in die frühen Morgenstunden geöffnet haben dürfen. Somit ist die eigentliche Altstadt weitgehend von Nachtlärm verschont. Ausnahmen bilden einzelne Veranstaltungen über das Jahr, wie beispielsweise das Openair Rock am Weiher, welches 2013 8'500 Besucher anzog.

Die Vorstädte sind im Lauf der Zeit entwertet worden, indem sie sich den Verkehrsanforderungen der modernen Zeit anpassen mussten. Sie haben aber ihren historischen Charakter behalten und dürfen heute als wichtiges Element des Altstadtensembles gelten.

*Die Vorstadt-bereiche sind wichtige Elemente des Altstadt-Ensembles und bergen je ein spannendes Potential. Die Aussenräume sind derzeit noch entsteht und verkehrsortientiert.*



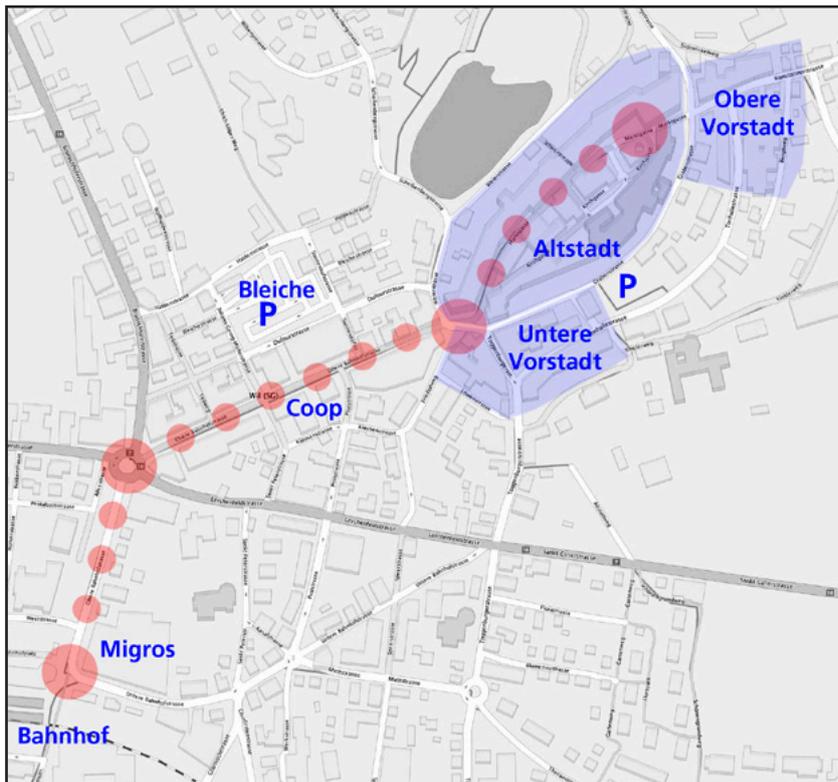
Durch die Altstadt führen zwei Hauptgassen: Die Markt- und die Kirchgasse. Diese verlaufen weitgehend parallel, münden jeweils nahe den Stadttorbereichen ineinander. Die Marktgasse bietet einen klassischen Altstadtcharakter mit kleinteiligen Fassaden und einer dichten Atmosphäre, welche sich auf dem Hofplatz spektakulär weitet. Die Kirchgasse ist nur noch teilweise in dieser mittelalterlichen Stimmung erhalten, da teilweise Eingriffe das alte Gassengefüge geöffnet haben. Schulhaus, Schulhausplatz und Parkplätze reißen die alte Stadt auf und lassen die intime Stimmung vermissen. Erst im oberen Teil der Kirchgasse kommt das charmante altstadttypische Bild zurück. Auffällig ist die grosse Anzahl an öffentlichen Einrichtungen in der Altstadt. So findet sich unter anderem die Verwaltung, eine Schule sowie die Stadtbibliothek in der Altstadt. Mit dem Stadtweiher ist eine weitere Besonderheit anzutreffen. Dieser künstliche kleine See bildet mit der darüber liegenden Westfront eine markante Silhouette und eine herausragende Wohnlage mit Abendsonne.

## Empfehlungen Altstadt & Kontext

- Die Altstadt ist insgesamt sehr gepflegt, fast verkehrsfrei aber auch wenig frequentiert. Sie mutet etwas verschlafen an, was aber in den stimmungsvollen Gassen wenig ins Gewicht fällt. Dort, wo die Altstadtstimmung gestört ist, (Schulhausplatz, Parkplatz Kirchgasse) kommt bald Ödnis auf. Es würde sich lohnen, hier gestalterische und bauliche Massnahmen zur Pflege der Aufenthaltsqualität vorzuse-

hen. Im Moment haben diese Räume mehr den Charakter von ortsfremden Restflächen.

- Die Altstadt liegt direkt an der gut frequentierten Fussgängerzone obere Bahnhofstrasse. Trotzdem findet kaum ein Passantenfluss über die Weierstrasse hinweg statt. Die heutigen Elemente (Strasse, Gefälle, Eckhaus, Verkehr) betonen die Trennung zwischen diesen beiden Stadtteilen. Dies gilt es langfristig zu ändern. An der Nahtstelle Fussgängerzone - Altstadt - Untere Vorstadt soll daher eine Platzsituation entstehen. Dies kann über gestalterische Elemente (Treppe zum Verweilen, Schaufensterfronten, Belag), durch Nutzungen (Café, Läden) und ein anderes



Die Altstadt liegt ca. 600m vom Bahnhof entfernt. Dazwischen spannt sich eine Stadtachse auf, an der sich die wichtigsten Einkaufsnutzungen finden. Vier Knoten gliedern diese Achse, die je zu einem Platz ausgebaut werden sollen (Hofplatz ist bestehend).

Verkehrsregime (Begegnungszone) erreicht werden. Diese Platzsituation soll eine Scharnierfunktion im Stadtgefüge von Wil erhalten und auch die Untere Altstadt besser in Wert setzen.

- Langfristig ist damit eine Stadtachse mit vier Platzsituationen denkbar: Bahnhofplatz zwischen Bahnhof und Migros (heute Durchfahrtsachse), Schwanenplatz, Platzsituation zwischen Fussgängerzone und Altstadt, Hofplatz in der Altstadt.
- Der Detailhandel ist heute entlang der Achse Bahnhof-Altstadt aufgereiht, mit einer klaren Konzentration im Bereich Fussgängerzone. Für eine Kleinstadt wie Wil ist dieses Konzept sehr wertvoll, weil eine Verzettlung der Kräfte vermieden wird. Aus diesem Grund sollten weitere Detailhandelsflächen ausschliesslich an dieser Achse angeordnet werden. Gerade auf dem Abschnitt Obere Bahnhofstrasse zwischen Bahnhof und Schwanenkreisel ist eine Verdichtung sinnvoll, mit einem städtebaulichen Akzent am Schwanenkreisel selber (Ersatz Ochsner-Sport-Gebäude durch markanten Bau).
- Eine Nutzung des Bleicheareals für Detailhandelsflächen ist erst in späterer Priorität anzugehen und wird eine Schwä-

chung der Stadtachse mit sich bringen.

- Die derzeit laufenden Bauvorhaben an der Bronschhoferstrasse bergen die Gefahr, dass es zu einer weiteren Einkaufsachse kommt. Dies ist zu verhindern, um den Kundenstrom auf der primären Achse zu halten und nicht an ein flächiges Zentrumssystem zu verlieren.

*Dieser Raum soll zu einer Platzsituation entwickelt werden, um die drei Stadtteile Altstadt, Untere Vorstadt und Einkaufszone zu verbinden.*



- Die Obere Vorstadt birgt eine grosse bauliche Eigenständigkeit und soll als eigenständiger Stadtteil erkannt und entwickelt werden. Wohnen und Kleingewerbe können in einer stimmungsvollen Koexistenz bestehen. Wichtig dazu ist der Rückbau der Strasse und eine Aufwertung der Aussenräume als Plätze, Nischen, Vorgärten. Eine Absenkung des Niveaus der Konstanzerstrasse gibt der historischen Front wieder ihr Gesicht zurück.

*Hier könnte ein kreatives Altstadtquartier entstehen. Das alte Feuerwehrdepot lässt loftartiges Wohnen zu. Der Aussenraum kann in Richtung Vorplatz / Garten entwickelt werden.*



- Die Untere Vorstadt bietet die Möglichkeit zu einem lebendigen Stadtquartier. In den geweblichen Gebäuden (Turm) könnten loftähnliche Wohnsituationen geschaffen werden. Langfristige Miet- oder Baurechtsverträge erlauben Eigeninitiative. Ein junges Publikum würde sich mit den Freizeit- und Gastronutzungen vertragen, die hier schon

bestehen. Auch hier wäre der Aussenraum entscheidend: Urban Gardening und kleingewerbliche Vorplätze könnten eine intime und doch städtische Situation erlauben.

- Südlich der Geleise sollte kein weiterer Detailhandel entstehen. Hier sind kulturelle Nutzungen und Freizeitangebote möglich.
- Die Idee einer Jugendherberge in der Vorstadt sollte weiter verfolgt werden. Das neue Bed and Breakfast Angebot in der Altstadt zeigt, dass bezüglich Beherbergung Potential besteht.

## Wohnnutzung

Die Hauptnutzung der Wiler Altstadt liegt in der Wohnnutzung, welche imstande ist, die Altstadtliegenschaften wirtschaftlich zu tragen. Die Nutzung profitiert von der Lage Wils im Einflussbereich von Zürich. Von der grossen Nachfrage im Bereich Wohnen zeugen die Boden- und Mietpreise, welche in den letzten Jahren gestiegen sind. Die Wiler Altstadt weist eine hohe Wohnqualität auf. Auf der Nord-Westseite mit Blick auf den Weiher ist die Wohnqualität sehr hoch. Dazu trägt auch der Grünraum sowie die weitgehende Lärmfreiheit bei. Einziges Defizit in diesem Abschnitt sind die grossen Gebäudetiefen, welche mangelndes Tageslicht im Gebäudeinnern zur Folge haben. Die Aussenbereiche wie Balkone und Gärten liegen zudem auf der Nordseite und sind wenig besonnt.



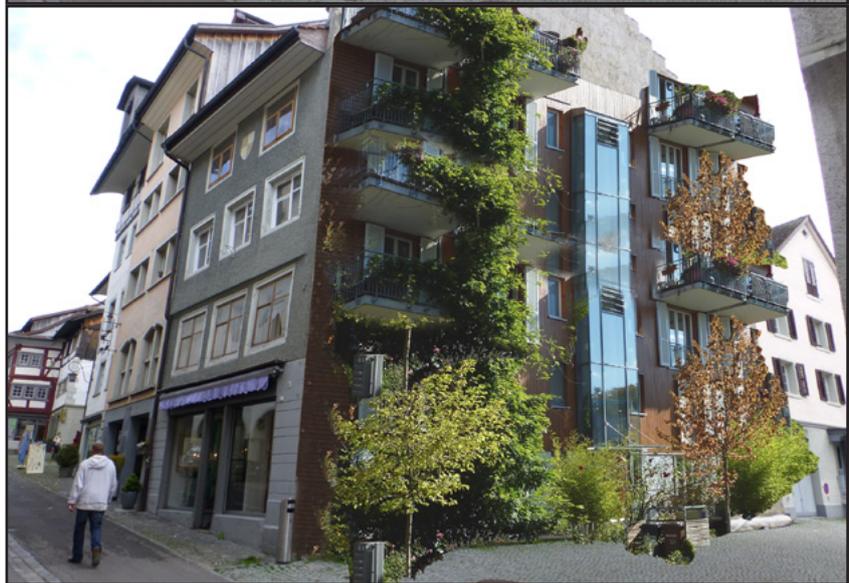
*Grünraum, Balkon und Weiherblick: Die Wohnqualität nördlich der Marktgasse ist sehr hoch. Einziges Defizit bilden die grossen Gebäudetiefen.*

Im südlichen Bereich ist die Wohnqualität ebenfalls hoch, allerdings dürfte dort der Verkehr sowie an Wochenendnächten der Lärm aus der Unteren Vorstadt wahrnehmbar sein. Als Trost winkt der Blick auf die Alpen.

Aufgrund des derzeitigen Verkehrsregimes ist die Altstadt weitgehend autofrei, so dass auch die Wohnlagen zwischen Markt- und Kirchgasse attraktiv sind. Einzig der Aussenraum wirkt in manchen Abschnitten der Kirchgasse wenig ansprechend, so zum Beispiel im Bereich des Parkplatzes. Problematische Lagen innerhalb des engeren Altstadtperimeters sind kaum zu erken-

nen, wenn auch derzeit einzelne Liegenschaften sanierungsbedürftig erscheinen. Die gute Ausgangslage hat ihre negative Seite: Die Wiler Altstadt macht teilweise einen zu aufgeräumten und leeren Eindruck. Es besteht die Gefahr, dass sie sich zusehends zum Edel-Wohnviertel entwickelt. Möglicherweise gibt es auch die Tendenz zu Zweitwohnungen in der Wiler Altstadt. In den Vorstadtbereichen ist die Wohnattraktivität niedriger, was wesentlich mit der Verkehrssituation verbunden ist. Hier können aber andere Zielgruppen angesprochen werden, was der Altstadt insgesamt gut tut. Die Vorstädte sollen daher nicht konventionell entwickelt werden, sondern moderne Wohnformen, gemischt mit Ateliers, Handwerk und Garten anbieten.

*Als Kontrast zum idyllischen Altstadtgefüge würden einzelne Interventionen gut tun. Am sanierungsbedürftigen Haus Marktgasse 41 wäre eine begrünte Balkonfront für Stadt und Bewohner ein Gewinn (Fotomontage).*



## Empfehlungen Wohnnutzung

- Es besteht die Gefahr, dass die Wiler Altstadt durch das gehobene Wohnen steril wird. Eine Wohn-Mischkultur hätte einen belebenden Effekt. Auch sollte der Privatisierung der Altstadt sanft entgegengetreten werden (siehe Empfehlungen Aussenraum).
- Dem gepflegten Kleinstädtischen täte da und dort ein architektonischer Farbtupfer gut. So wäre das sanierungsbedürftige Haus Marktgasse 41 ein ideales Objekt, um eine freche Fassadengestaltung zu erstellen und die Wohnqualität zu erhöhen (siehe Fotomontage).
- Es sind vermehrt Familien in die Altstadt zu holen, nachdem es sich hier autofrei leben lässt. Häuser mit grossen Bautiefen bieten viel Fläche für wenig Geld.
- Der Altstadttraum wird wesentlich mitgeprägt von seinen Begrenzungen. Die Bodenbeläge sind aufwändig gepflastert und verbreiten eine Stimmung von Würde aber auch Abgehobenheit. Bei der Fassaden sehen wir noch Gestaltungspotential. An den Wänden hinauf Frankende Pflanzen würden da und dort das Stadtbild aufwerten.

## Ladennutzung & Gastronomie

Der Wiler Detailhandel konzentriert sich auf das Gebiet Bahnhof–Obere Bahnhofstrasse und hat dank der Fussgängerzone in einem Teilbereich der Oberen Bahnhofstrasse den Charakter eines Einkaufszentrums. Dort findet sich der zeitgemässe, grossflächige Detailhandel mit einem vielseitigen Ladenmix. Die Aufenthaltsqualität ist gross, die architektonischen Beiträge eher unterdurchschnittlich. Dem Gebiet fehlt ein gewisser städtischer Charme. Man fühlt sich an deutsche Nachkriegsgestaltungen erinnert. Coop und Migros tragen an den Enden dieser Achse dazu bei, dass die Kunden zirkulieren. Spätestens bei der Weierstrasse nimmt der Kundenstrom aber ab.

Die Altstadt spielt trotz stimmungsvollem Ambiente nur eine marginale Rolle. Der Strukturwandel ist deutlich sichtbar, ein Grossteil der Erdgeschosse ist inzwischen dem parakommerziellen oder privaten Bereich zuzurechnen. Gleichwohl gibt es eine Szene an ausgewählten Geschäften, gerade im Segment der hochwertigen Gelegenheitsgüter (Mode, Einrichtung).

Innerhalb der Altstadt ist es die Marktgasse, die klar attraktiver ist. Die Kirchgasse ist spätestens beim Schulhaus keine interessante Einkaufsdestination mehr und lässt den Altstadtcharme vermissen. Erst im oberen Bereich bietet die leicht gebogene Kirchgasse wieder die gefragte Stimmung.

Folgt man der Marktgasse hinauf in Richtung Hof, nimmt die Ladenaktivität ab. Und obwohl der Hof das gefühlte Zentrum der Altstadt bildet, finden sich auf dem Platz nur wenig Ladenaktivitäten.

Grundsätzlich muss mit der derzeitigen Situation bezüglich Detailhandel in der Altstadt Vorlieb genommen werden. Die Beeinflussungsmöglichkeiten sind nicht sehr gross. Es gibt nicht die Möglichkeit, über einen neuen Schwerpunkt oder Ankermieter Frequenzen zu generieren. Umgekehrt kann sich über das wachsende Bevölkerungspotential und die steigende Urbanität ein Segment an hochwertigen Angeboten etablieren, die in der

Altstadt eine stimmige Umgebung finden. Diese Tendenz ist heute schon vorhanden und sicherlich richtig. Für eine Rückkehr zu alten Einkaufszuständen reicht es aber nicht.

In der Oberen Vorstadt spielt der Detailhandel nur eine bescheidene Rolle. Hier sind die Erdgeschosse anderweitig genutzt. In der Unteren Vorstadt besteht noch eine aktive Ladenszene, die aber unter den üblichen Schwierigkeiten zu leiden hat. Geht man von einer Entwicklung als "In-Quartier" aus, könnte dies

*Die hochwertigen Warenangebote sind stimmungsvoll aber keine grossen Frequenzbringer. Es muss daher mit einer genussorientierten und gehobenen Kundschaft gearbeitet werden.*



auch einem gewissen Typus Detailhandel in der Unteren Vorstadt dienen. Basis dazu sind günstige Erdgeschossmieten und ein Zusammenhalt unter den Läden.

Die Gastronomie bietet der Altstadt ein wichtiges Standbein. Das Angebot scheint ausgewogen und vielfältig. Die reinen Abend- und Nachtnutzungen sind glücklicherweise nicht in der Altstadt zu finden, was mannigfaltige Probleme verhindert. In der Unteren Vorstadt scheint sich ein Zusammenleben mit diesen Nutzungen eingependelt zu haben. An sich könnte die Gastronomie in der Altstadt noch etwas stärker im Gassenraum spürbar werden. Die saisonale Intervention des Barbetriebes in der Verzweigung Kirchgasse/Marktgasse hat gezeigt, dass sich auf diese Weise der Altstadtcharme gut nutzen lässt.

## Empfehlungen Ladennutzung & Gastronomie

- Die Altstadt kann im Bereich der besonderen Angebote und der hochwertiger Güter eine gewisse Position einnehmen, zumal dieses Segment bereits heute gut vertreten ist. Diese Güter lassen sich mit genussvollem Flanieren in Verbindung bringen. Umgekehrt setzen die kleinen Ladenflächen Grenzen. Es wird beim Boutique-Segment bleiben.
- Um die Altstadt besser zu positionieren, sind passende Aktivitäten in der Altstadt (und Unteren Vorstadt) umzusetzen. Veranstaltungen, wie beispielsweise der Nachtmarkt, helfen die oben beschriebene Positionierung zu stützen.

Als Beispiel können die Aktivitäten von "Altstadt Plus" in Burgdorf gelten, wo eine ähnliche Situation mittels vielfältigen Promotionsmassnahmen gestützt wird. Ziel muss die überregionale Ausstrahlung als stimmungsvoller Einkaufsort für gewisse Güter sein. Eine thematische Spezialisierung (z.B. Wohnen / Einrichten / Design) könnte hierbei helfen.

- Wichtig ist der Empfangsbereich am unteren Ende der Altstadt. Das provisorische Café der Sommermonate bei der Verzweigung Markt-/Kirchgasse im unteren Altstadtbereich könnte permanenten Charakter erhalten. Ein Pavillon im Platzbereich wäre denkbar (siehe Fotomontage).
- Die Altstadt erhält ihre Kunden vor allem aus der Fussgängerzone. Der bereits beschriebene Entwicklungsansatz dieser Übergangsstelle in Richtung Platzbereich ist daher von grosser Bedeutung.
- Grundsätzlich muss mit den Eigentümern versucht werden, heute unternutzte Erdgeschossflächen einer besucherorientierten Nutzung zuzuführen. Das kann im Bereich parakommerzieller Nutzungen liegen (Galerien, Kunsthandwerk, Dienstleistungen etc.). Rein private Nutzungen sind zumindest an der Marktgasse zu vermeiden.
- Aufgrund der Leerstandssituation in der Unteren Vorstadt wäre eine Sensibilisierung der Eigentümer/-innen angebracht. Das Werkzeug "Haus-Analyse" könnte helfen, unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden und den Eigentümern strategisch zur Seite zu stehen.



*An dieser Stelle muss eine Art Ankunftssituation in der Altstadt geschaffen werden. Ideal wäre eine Bar mit Aussenbewirtschaftung. Auch ein Pavillon wäre denkbar. (Fotomontage)*

- Der Zugang zum Coopzentrum in der Fussgängerzone Obere Bahnhofstrasse ist wenig attraktiv. Der davorliegende Platz wirkt trostlos und wenig einladend. Aus unserer Sicht müsste der Eingang zum Zentrum durch einen eingeschossigen Bau an die Fussgängerzone herangeholt werden.
- Die Wiler Altstadt wäre eine lohnenswerte Tourismusdestination. Rein der Häuser wegen aber kommt kaum jemand hierher. Ein Altstadt-Thema mit überregionaler Ausstrahlung könnte dies allenfalls ändern. Ins Auge fiel das Thema „Bier“, welches auf eine gewisse Tradition in Wil zurückgreifen kann.

## Öffentlicher Raum & Verkehr

Die Altstadt Wil bietet einen hochwertigen öffentlichen Raum. Höhepunkt ist der Platz beim Hof, aber auch andere Plätze und Nischen sind sehr reizvoll. In der Summe muss aber ein Überangebot an öffentlichen Plätzen innerhalb der Altstadt konstatiert werden, was Nutzungen wie den Parkplatz in der Kirchgasse hervorbringt. Eine Reduktion der Platzsituationen würde der Altstadt eine gewisse Dichte in den zu offenen Bereichen zurückgeben.

Die Altstadt ist überwiegend frei vom motorisierten Individualverkehr. Einzig über die nordöstliche Seite ist ein Zugang für Autos gewährleistet, welcher zu einem Parkplatz im oberen Bereich der Kirchgasse führt. Eine Durchquerung der Altstadt durch die Markt- oder Kirchgasse ist derzeit weder für den MIV noch für Fahrräder möglich.

Unmittelbar südlich der Altstadt findet sich ein Parkplatz sowie ein Parkhaus mit direktem Altstadtzugang per Lift. Eine weitere nahegelegene Parkiermöglichkeit findet sich beim Bleicheplatz. Die Parkplatzsituation für Kunden darf als ausreichend angesehen werden. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist die Altstadt gut erschlossen: So finden sich Bushaltestellen bei den verschiedenen Altstadtzugängen.

*Die Parkplatznutzung in der Kirchgasse ist eine Verlegenheitslösung. Hier stand einst eine Häuserzeile, was grundsätzlich auch wieder so sein könnte.*



Die Verkehrssituation rund um die Altstadt ist weniger ideal, vor allem in den beiden Vorstädten. Die Obere Vorstadt leidet unter dem Durchgangsverkehr auf der Konstanzerstrasse. Hier zeichnet sich mit der geplanten Umfahrung eine Verbesserung ab, die mit einem Rückbau der Strassenflächen und einer Absenkung des Strassenniveaus verbunden sein muss. In der Unteren Vorstadt herrscht der gleiche Durchgangsverkehr, sodass auch hier eine Verbesserung dank der Umfahrung möglich sein sollte. Das Ziel ist die Priorisierung des Wohnens.

Da die Grabenstrasse und die Tonhallenstrasse parallele Erschliessungsleistungen bieten, stellt sich die Frage, ob es beide Strassen in dieser Form braucht. Auch stellt sich die Frage, ob die heutige Nutzung des Viehmarktplatzes als Parkplatzes langfristig richtig ist, nachdem darunter ein Parkgeschoss existiert.

# Empfehlungen

## Öffentlicher Raum & Verkehr

- In der Altstadt selber bieten sich Entwicklungspotentiale beim Schulhausplatz und beim Parkplatz Kirchgasse. Der Schulhausplatz ist in dieser Form unnötig steril. Hier wären vielleicht Bäume oder Spielmöglichkeiten für Kinder eine Lösung.
- Beim Parkplatz Kirchgasse stellt sich die Frage, wie weit dieser nötig ist. Man erkaufte sich diese Parkplätze relativ teuer mit der minderwertigen Platzgestaltung und dem damit verbundenen Verkehr. Vielleicht wäre eine Zufahrt zur Altstadt für den Warenumsatz ohne Parkplätze die bessere Idee. Eine Durchfahrtsmöglichkeit durch die ganze Altstadt im Sinne einer Begegnungszone ist in unseren Augen nicht sinnvoll.
- Der Parkplatz Kirchgasse bietet Raum für eine Bebauung. Derzeit wird man sich wohl nicht an diese Aufgabe heranwagen. Langfristig bietet sich hier aber ein Potential.
- Velos sollten in der ganzen Altstadt verkehren dürfen. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass dies problemlos möglich ist. Das Veloverbot in der Fussgängerzone ist eher verständlich. Aber auch dort wäre eine Koexistenz-Lösung prüfenswert: Velos im Schrittempo zugelassen, Vortritt für Fussgänger (analog Bahnhofoberführung).
- In der Oberen und Unteren Vorstadt sind die Strassenräume nach Eröffnung der Umfahrung zurückzubauen. Hier sollen Vorplatz- und Vorgartensituationen im Zusammenhang mit dem Wohnen entstehen.
- Langfristig braucht es mit Tonhallenstrasse und Grabenstrasse nicht zwei parallele Durchfahrtsachsen. Hier kann eine Achse zurückgestuft oder aufgehoben werden.



*Die Untere Vorstadt hat alles zu einem stimmungsvollen Altstadtquartier. Es fehlt nur noch der passende Aussenraum.*

- Der Aussenraum in den Gassen könnte vermehrt privat genutzt werden, beispielsweise durch Pflanzen oder private Stühle/Tische. Hierfür bedarf es von städtischer Seite einen Anstoss, beispielsweise in Form einer Infoveranstaltung, bei welcher entsprechende Beispiele gezeigt werden.
- Im Bereich Altstadt und Vorstadt ist die Nutzung des Aus-

senraumes durch Private zu ermöglichen wo dies nicht stört. (Pflanzen, Tische, Sitzgelegenheiten). Dazu kann gassenweise durch die Anwohner eine Gestaltungsidee entwickelt werden. Die Stadt setzt gewisse Rahmenbedingungen fest. Gerade in der Altstadt würde dies stellenweise eine Belebung es Aussenraumes ergeben.

- Da die Zahl und Art der Veranstaltungen in der Altstadt nicht problematisch scheint, konzentrieren sich die Bedürfnisse nach Reglementierung mehr auf die Untere Vorstadt. Um Konflikte zwischen Wohnen und der Nutzung des öffentlichen Raumes zu vermeiden, braucht es Spielregeln. Darin werden die Anzahl Anlässe pro Jahr und

*Die Nutzung des öffentlichen Raumes durch Private ist in Wil noch zaghaft. Mit der weitgehenden Nutzung der Altstadt als Wohnort darf hier noch etwas mehr Leben in der Gasse sichtbar werden.*



Ort festgelegt und die Spieldauer und Lautstärken können ortsspezifisch definiert werden. Es empfiehlt sich, die Spielregeln in einem Prozess zu erarbeiten unter Beteiligung von Bewohner, Veranstalter, Gewerbe und Behörden. Es empfiehlt sich auch eine Informationspflicht der Veranstalter gegenüber den Anwohner zu regeln.

- Die Obere Vorstadt muss als kleines Juwel gesehen werden. Mit einer entsprechenden Aussenraumgestaltung könnte hier ein mittelalterlich anmutendes Stück Altstadt entstehen. Insgesamt muss hier eine geschlossene Vorstadtsituation angestrebt werden, indem die alten Stadtbegrenzungen wieder spürbar werden. Auch die Dramaturgie zum Stadttor hin sollte neu inszeniert werden, z.B. über eine Treppe oder Rampe statt der bestehenden Strasse.

# Zusammenfassung

Wil hat vieles richtig gemacht und gilt vielen Städten als Vorbild. Zwar ist auch hier die Ladennutzung in der Altstadt zurückgegangen, doch konnte man mit der Konzentration der Läden an der Oberen Bahnhofstrasse ein neues Zentrum von hoher Qualität an der richtigen Stelle schaffen.

Dieses Erreichte gilt es zu wahren und zu entwickeln. Aus diesem Grund wird eine Stadtachse mit vier prägnanten Platzsituationen vorgeschlagen, wovon eine (der Hofplatz) bereits besteht. Besonders wichtig scheint die Situation zwischen Fussgängerzone, Altstadt und Unterer Vorstadt. Hier muss eine Scharnierfunktion mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Die besondere Ausgangslage mit Hang, Strasse und architektonischen Versatzstücken soll dabei als Herausforderung gesehen werden.

In der Altstadt muss der Tendenz zum gehobenen Wohnen und der schleichenden Privatisierung etwas entgegen getreten werden. Dies kann durch eine buntere Bewohnerschaft, mehr Leben im Aussenraum, architektonische Farbtupfer und natürlich eine kleine aber feine Ladenlandschaft erreicht werden. Letztere ist auf begleitende Elemente wie Gastronomie und Erlebnisangebote angewiesen.

Eine besondere Situation bietet sich mit den beiden Vorstädten, die je ein wichtiges Entwicklungspotential bieten und nicht nur als Randbereiche gesehen werden dürfen. Hier scheint ein Vitalisierungspotential zu schlummern, das der ganzen Stadt guttun wird.

Es wird in Zukunft darum gehen, gemeinsam das Erreichte zu erkennen und Klarheit für die Zukunft zu erlangen. Dazu sind kommunikative und partizipative Prozesse wichtig. Wil hat ein hohes Niveau erreicht und darf sich mit Elan auf die weiteren Herausforderungen freuen.

## Verweise / Quellen

- > Leitbild Altstadt Wil, Dezember 1998
- > Zukunft Stadt Wil SG, René Haefeli, Abschlussarbeit CAS  
BWL 09/10 –II

