



Stadt Wil

Anhang

Leitbild Altstadt Wil



1. Vorbemerkung

Die nachfolgend aufgeführte Analyse des Ist-Zustandes bildete die Grundlage bei der Ausarbeitung des Leitbildes Altstadt Wil. Der Anhang ist ein Grundlagenpapier und ist nicht Bestandteil des Leitbildes Altstadt Wil.

2. Analyse der heutigen Situation

2.1 Städtisches und regionales Zentrum

Die Stadt Wil bildet ein regionales Zentrum. Die Altstadt ist das Zentrum der Stadt. Je nach Interessenlage lässt sich die Altstadt als Kulturgut, historisches Denkmal, als Sehenswürdigkeit, als Geschäfts-, Arbeits- und Wohnort oder als Freizeittreffpunkt bezeichnen. Diese verschiedenen Funktionen dürfen allerdings nicht isoliert voneinander betrachtet werden, sondern müssen als ganzheitliches System betrachtet werden. Die verschiedenen Funktionen ergänzen sich teils, stehen sich teils aber auch widersprüchlich entgegen.

2.1.1 Spannungsfeld gegensätzlicher Interessen

Die vielfältigen Forderungen an die Altstadt ergeben ein Spannungsfeld von zum Teil stark divergierenden Interessen. Als Legitimation für ihre Ansprüche führen die verschiedenen Interessengruppen jeweils die besondere Bedeutung der Altstadt für die Stadt Wil und die Region an. Neben diesen Interessenkonflikten ergeben sich aber auch viele Synergien. Um auf einzelne Interessengruppen und deren Anliegen näher eingehen zu können, muss daher die Bedeutung der Altstadt näher definiert werden.

2.1.2 Entwicklung

Ende der sechziger Jahre wurden die Altstadtwohnungen zum grossen Teil durch sozial Schwächere gemietet, was sich für auf die Entwicklung dieses Stadtteils nicht sehr positiv auswirkte. Der Trend in den siebziger und achtziger Jahren, wieder in historischen Altstadthäusern zu wohnen, motivierte verschiedene Bewohner, Besitzer und Käufer, vermehrt in die Liegenschaften zu investieren. Gleichzeitig wirkte sich diese Entwicklung auch auf das Angebot an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben positiv aus. Die Altstadt blieb bis heute in ihrer gewachsenen Struktur von grösseren Eingriffen, wie zum Beispiel durch Grossverteiler, verschont. Im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen Baustruktur und den geforderten Bedürfnissen sind in der Altstadt vor allem spezifische Nutzungen gefragt.



Seite 3

2.1.3 Baukosten

Die Baukosten sind in der Altstadt grundsätzlich hoch, wenn zeitgemässer Wohnkomfort gefordert wird. Durch die denkmalpflegerischen Auflagen können zusätzliche Kosten entstehen.

2.2 Ortsbild und Denkmalpflege

Die Altstadt ist ein wertvolles Kulturgut, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Vor allem dank der gut erhaltenen Altstadt wurde die Stadt Wil 1984 mit dem Henri-Louis-Wacker-Preis ausgezeichnet. Die Altstadt ist das Wahrzeichen der Stadt Wil und muss als solches erhalten bleiben. Eine maximale Nutzung der Altstadtliegenschaften steht tendenziell im Widerspruch zum Erhalt der wertvollen alten Bausubstanz. Auch die gestiegenen Komfortanforderungen, beziehungsweise der grössere Platzbedarf für Läden, Gastgewerbe und Dienstleistungsbetriebe stehen im Widerspruch zur historisch begründeten Kleinräumigkeit der meisten Altstadt Häuser. Einzelne Gebäude wurden zum Teil ausgehöhlt, erhalten blieben lediglich die ursprünglichen Fassaden. Bei Totalsanierungen wurde zum Teil wertvolle historische Bausubstanz zerstört. Aus diesem Grunde ist, je nach historischer Bedeutung des Objektes, eine archäologische Voruntersuchung notwendig und deren Ergebnisse im Bewilligungsverfahren zu beachten.

2.3 Wohnsituation

Der Gefahr, dass die Altstadt zum Museum verkommt, muss mit wirksamen Mitteln entgegengewirkt werden. Primär tragen BewohnerInnen zur Lebendigkeit der Altstadt bei. Der Altstadt als Wohnort muss deshalb die nötige Beachtung geschenkt werden. Ohne ihre BewohnerInnen würde die Wiler Altstadt an Lebendigkeit einbüssen. Die einmalige Wohnsituation in der Altstadt basiert vor allem auf der einzigartigen, historisch gewachsenen Ambiance. Verschiedene Nachteile wie z. B. teilweise fehlende Balkone, Abstellplätze im Erdgeschoss (für Velos, Kinderwagen usw.) oder auch Autoabstellplätze in der unmittelbaren Nähe der Wohnung werden von den BewohnerInnen im Wissen um die Einzigartigkeit des Wohnens in der Altstadt akzeptiert. Die BewohnerInnen schätzen vor allem die zentrale, erhöhte Lage in der Stadt. Die nördliche Häuserzeile profitiert von der Sicht auf den Stadtweier, die südliche von derjenigen in die Berge. Durch die vorgesehene Verkehrsberuhigung kann auch dem Anliegen nach mehr Kinderfreundlichkeit entsprochen werden.



2.4 Geschäftsstandort und Arbeitsplatz

2.4.1 Geschäftsstandort

Die Altstadt ist ein attraktiver Standort für die verschiedensten Dienstleistungsbetriebe.

2.4.2 Einkaufs- und Markttort

Der ursprünglich bedeutendste Einkaufsort und Marktplatz der Stadt hat seine besondere Stellung seit den sechziger Jahren zunehmend eingebüsst. Mit dem Bau der Warenhäuser und Grossverteiler löste die Obere Bahnhofstrasse die Altstadt als führenden Geschäftsstandort ab. Heute scheint sich, wie Beispiele zeigen, aber wieder eine Trendwende abzuzeichnen. In der besonderen Atmosphäre der Altstadt liegt das von vielen wieder entdeckte Einkaufserlebnis. Das Einzugsgebiet der Altstadtkunden erstreckt sich weit über die Region hinaus. Die Wiler Altstadt weist mit zirka 50 Verkaufslokalen immer noch eine beachtliche Zahl und ein breites Angebot an Geschäften auf. Die erschwerte Erreichbarkeit (steile Zugangswege) einerseits und die teilweise mangelnde Attraktivität des unmittelbaren Umfeldes wirken sich aber nachteilig aus. Mit den geplanten Neuerungen wie Verkehrsberuhigung, Fussgängerzone, bessere Erschliessung und attraktivere Gestaltung werden die Bedingungen jedoch wesentlich verbessert. In der Altstadt soll eine rege Geschäfts- und Markttätigkeit gefördert werden.

2.4.3 Strukturwandel im Gastgewerbe

Obwohl die Voraussetzungen durch den ruhenden und fahrenden Verkehr eingeschränkt sind, kann festgestellt werden, dass der Aussenraum durch Cafés und Restaurants so weit als möglich zunehmend genutzt wird.

Das Angebot an Restaurants und Cafés ist in der Altstadt und ihrer unmittelbaren Umgebung beachtlich. Durch die Wiedereröffnung des Hofes zu Wil wird in der Altstadt das Gaststättenangebot, das von der kleinen Altstadtbeiz bis zum Speiselokal mit Bankettsälen reicht, zusätzlich bereichert.

2.4.4 Arbeitsort

Von den in der Stadt total vorhandenen 945 (1991) Arbeitsstätten liegen zirka 85 (9 Prozent) in der Altstadt. Auf den Sektor Handel und Dienstleistung entfallen 90,6 Prozent, auf das Gastgewerbe 9,4 Prozent. Aufgrund der guten Lage zu Rathaus, Post, Banken und öffentlichen Verkehrsmitteln darf der Arbeitsort Altstadt als attraktiv bezeichnet werden.



2.5 Verkehr

2.5.1 FussgängerInnen

Die Altstadt ist vor allem für ältere und behinderte Menschen schwieriger zu erreichen. Ein Lift, der vom Viehmarktplatz zur Kirchplatzterrasse führt, wird diesen Nachteil beheben.

Der heute noch geduldete Fahrverkehr verunsichert und behindert die FussgängerInnen. Die Umwandlung eines Grossteils der Altstadt in eine Fussgängerzone ist angezeigt. Der Strassenraum soll primär wieder für die FussgängerInnen freigehalten werden. Dort, wo nach Umsetzung des Konzeptes Verkehrsberuhigte Altstadt noch bedingt gefahren und parkiert werden darf, sind alle möglichen Massnahmen zum Schutz der FussgängerInnen vorzuziehen.

2.5.2 VelofahrerInnen

Das Konzept Verkehrsberuhigte Altstadt behandelt die VelofahrerInnen gleich wie den motorisierten Verkehr. Es wird notwendig sein, für die in der Altstadt wohnenden oder arbeitenden VelofahrerInnen eine Ausnahmegewilligung zu schaffen.

2.5.3 Öffentlicher Verkehr

Die Strecke Bahnhof – Altstadt und umgekehrt kann mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Stadtbus und Regionalbusse) zurückgelegt werden. Die Busbenützenden haben von den heutigen Haltestellen noch eine erhebliche Höhendifferenz in die Altstadt zu überwinden, was sich infolge mangelnder Attraktivität auf die Frequentierung nachteilig auswirkt. Mit einer zusätzlichen Haltestelle beim Viehmarktplatz, in unmittelbarer Nähe beim Lift, der in die Altstadt führt, kann die Situation für die Busbenützenden erheblich verbessert werden.

Mit einem Verkehrsmittel, das regelmässig zwischen der Oberen Bahnhofstrasse und der Altstadt verkehrt, würde für NichtautomobilistInnen die Erreichbarkeit erheblich verbessern (Kleinbus, Pendelzug, Fuhrwerk usw.).

2.5.4 Motorisierter Verkehr

Die negativen Begleiterscheinungen des motorisierten Verkehrs sind bekannt: Lärm, schädliche Abgase, Verunsicherung, Behinderung, Beeinträchtigung der Bausubstanz.

Der nach der Realisierung des Konzeptes Verkehrsberuhigte Altstadt noch verbleibende motorisierte Verkehr (Anlieferung, Parkplätze) muss auf der minimal notwendigen Fläche übersichtlich organisiert werden. Ein Parkleitsystem ist unumgänglich, da der Suchverkehr von der Altstadt zwingend ferngehalten werden muss. Es muss auch sorgfältig überlegt werden, wie ein Verkehrsschilderwald in der Altstadt vermieden werden kann.



2.6 Öffentliche Sicherheit

2.6.1 Polizei

Infolge Renovation der meisten Wohnhäuser und der damit verbundenen höheren Mietzinse hat sich Altstadt im Lauf der letzten Jahrzehnte zu einem ruhigen Wohnquartier entwickelt. Eine gewisse Lärmbelästigung und Störung der Nachtruhe muss vereinzelt an Volksfesten, die vorwiegend im Sommer stattfinden, und während der Fastnachtszeit hingenommen werden. Soziale Randgruppen sind in der Altstadt selten geworden.

2.6.2 Feuerwehr

Brandtechnisch und brandtaktisch ist die Feuerwehr Wil auf einem guten Ausbildungsstand und mit den örtlichen Gegebenheiten der Altstadt vertraut. Brandschutzmässig sind wenige konkrete Brandabschnitte vorhanden. Solche sollten nach Möglichkeit bei allen Renovationen mit Subventionen der Gemeinde realisiert und verfeinert werden.

2.7 Kultur- und Freizeit

2.7.1 Kulturzentrum

Die Altstadt bildet noch heute für die Stadt Wil das kulturelle Zentrum. Bedeutende aktive Organisationen führen ihre Veranstaltungen wie Bärenfest, Othmars- und Mai-Markt, Wochenmarkt, Konzerte, Freilicht-Theateraufführungen und Bräuche wie "Steckliträge", Silvesterumzug und Fastnacht durch. Mit dem Rathaus, dem Baronenhaus mit Chällertheater, dem Hof, dem Gerichtshaus und der St. Niklauskirche befinden sich wichtige kulturelle Gebäude in der Altstadt. Mit der Tonhalle in unmittelbarer Nähe der Altstadt ist ein weiterer kultureller Schwerpunkt gegeben.

2.7.2 Bildungsstätte

Die Altstadt mit ihrer unmittelbaren Umgebung hat als Bildungsstätte eine ausgewiesene Bedeutung. Im schulischen Bereich mit dem Kirchplatz-, Tonhalle- und Klosterwegschulhaus sowie der Mädchensekundarschule St. Katharina; in der Erwachsenenbildung mit Vorträgen, Konzerten, der Stadtbibliothek, dem Stadtmuseum und dem Stadtarchiv.

2.7.3 Freizeitzentrum

In einer Zeit zunehmender Vereinsamung und Anonymität haben vertraute Orte wie die Altstadt eine grosse Bedeutung als Begegnungsort. Für die Wilerinnen und Wiler, aber auch für auswärtige Gäste hat die Altstadt mit ihren Plätzen und engen Gassen, den historischen Ge-



Seite 7

bäuden, den Restaurants und Geschäften nach wie vor eine besondere Anziehungskraft. Die Strassencafés laden zum gemütlichen Beisammensein ein. An wenigen ruhigen Orten wird Gelegenheit zum Verweilen geboten. Den Jugendlichen werden – ausserhalb des Vereinsangebotes – am Rand der Altstadt (Stadtpark Weiherwiese und Freizeithaus Obere Mühle) individuelle Freizeitmöglichkeiten geboten.

2.7.4 Kirchliches Zentrum

Die Stadtkirche St. Nikolaus, das Haus zur Harmonie und die Kapelle St. Katharina bilden für die katholische Bevölkerung das kirchliche Begegnungszentrum in der Altstadt.

2.7.5 Politisches Zentrum

Das in der Altstadt gelegene Rathaus ist der Sitz des Wiler Stadtrates, im Baronenhaus tagt der Ortsbürgerrat und die Gerichte urteilen im Gerichtshaus. Im Baronenhaus finden auch die Ziviltrauungen statt. Von grosser Bedeutung für den historischen Stadtteil ist, dass sich das Rathaus mit der Stadtverwaltung in der Altstadt befindet.

3. Das komplexe System Altstadt

Die Altstadt von Wil stellt, wie jede Altstadt, ein komplexes und dynamisches System dar, das sich nur schwer erfassen und gliedern lässt. Um mögliche Lenkungsmassnahmen herauskristalisieren zu können, wird im folgenden das System näher analysiert.

3.1 Dimension und Elemente des Systems

Die Altstadt ist ein mehrdimensionales System, das je nachdem, ob eine funktionale, institutionelle oder raumordnerische Sicht vorherrscht, unterschiedliche Elemente umfasst.

3.1.1 Funktionale Dimension

Aus funktionaler Sicht umfasst die Altstadt als städtisches und regionales Zentrum folgende Elemente:



Tätigkeit des Menschen	Elemente des Systems Altstadt
wohnen	Wohnort
arbeiten	Arbeitsplatz
wirtschaften	Geschäftsstandort
besitzen	Anlageobjekte
einkaufen	Einkaufsort
essen, trinken	Gaststätten
spielen	Spielplatz
erholen	Freizeittreffpunkt / touristisches Zentrum Kulturdenkmal
bilden	Bildungsstätte

3.1.2 Institutionelle Dimension

Im System Altstadt lassen sich folgende Personen und Personengruppen mit ihren unterschiedlichen Interessen und Ansprüchen unterscheiden:

- BewohnerInnen
- GrundeigentümerInnen
- Geschäftsleute
- ArbeitnehmerInnen
- SchülerInnen
- Jugendliche
- BesucherInnen
- KonsumentInnen
- TouristInnen

3.1.3 Raumordnerische Dimension

Auch nach raumordnerischen Gesichtspunkten lässt sich das System Altstadt definieren. Diese Betrachtungsweise ist leider oft in der politischen Planung dominierend. Es lassen sich folgende Elemente unterscheiden:

Geschlossener Raum	Offener Raum
Gewerberaum	Gassen und Plätze
Wohnraum	Fussgängerraum
Kulturraum	Verkehrsraum
Kultraum	Parkraum
Schulraum	Aufenthaltsraum

Der geschlossene Raum befindet sich mehrheitlich in privatem Eigentum, während der offene Raum mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand ist.



3.2 Einflussfaktoren auf das System Altstadt

3.2.1 Qualitative Einflussfaktoren

Die Entwicklung der Altstadt und ihrer Elemente ist abhängig von qualitativen Faktoren, die sich u.a. wie folgt beschreiben lassen:

- Schönheit und Lebendigkeit der Altstadt
- Wohnwert
- Zugänglichkeit
- Standortattraktivität für Handel und Gewerbe
- Einkaufserlebnis
- Erholungs- und Freizeitwert
- Touristische Attraktivität
- Öffentliche Sicherheit

3.2.2 Quantitative Einflussfaktoren

Für die Entwicklung einzelner Elemente der Altstadt können folgende quantitativen Einflussgrössen beigezogen werden:

Funktion der Altstadt	Quantitative Einflussgrössen
Geschäftsstandort	Anzahl und Struktur der Arbeitsstätten Gewerberaum und -flächen Steueraufkommen der Gewerbe- und Handelsbetriebe Umsatz Detailhandel Bruttoverkaufsfläche Umsatz des Gastgewerbes Anzahl Hotelbetten Übernachtungszahlen / Belegung Anzahl Sitzplätze in den Restaurants
Arbeitsplatz	Anzahl und Struktur der Arbeitsplätze
Wohnort	Wohnraum / Wohnanteil Anzahl, Grösse und Standard der Wohnungen Anzahl AltstadtbewohnerInnen Sozialstruktur Altersstruktur Eigentümer / Mieter
Einkaufsort	Kundenstruktur



Touristisches Zentrum	Anzahl, Herkunft und Alter der TouristInnen
Freizeittreffpunkt	Unterhaltungsangebot Erholungs- und Freizeitanlagen Kulturelle Veranstaltungen
Anlageobjekt	Anzahl / Struktur der GrundeigentümerInnen
Bildung	Erwachsenenbildung Schulen Museum Bibliothek
Kult	kirchliche Angebote
weitere wichtige Grössen	Bodenpreise und Mietzinsen Anzahl AltstadtbesucherInnen Zufahrtsmöglichkeiten Grösse und Ausdehnung der Fussgängerbereiche / -zonen Lärm- und Geruchsimmissionen

3.3 Staatliche Lenkungsmöglichkeiten

Voraussetzung für staatliche Lenkungseingriffe sind gesetzliche Grundlagen. Die Altstadtentwicklung wird seit jeher von einer Vielzahl staatlicher Regelungen und Aktivitäten beeinflusst. Staatliche Lenkungsmassnahmen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit so ausgestaltet sein, dass sich die angestrebten Ziele ohne allzu restriktive Eingriffe in das freie Spiel des Marktes erreichen lassen.

3.4 Lenkungsinstrumente

Für die gezielte Lenkung der Altstadtentwicklung durch den Stadtrat kommen finanzielle, gesetzliche und planerische Massnahmen in Frage. Es sind dies folgende Lenkungsinstrumente:

- Gezielte Altstadt Ausgaben (Gestaltung und Pflege des öffentlichen Raumes, Erwerb von Liegenschaften usw.)
- Öffentlichkeitsarbeit (Information, statistische Daten usw.)
- Ausgabenwirksame finanzielle Anreize (Subventionen)
- Einnahmenwirksame finanzielle Anreize (Gebühren usw.)
- Gesetze, Verordnungen, Reglemente usw.
- Unterstützung privater Initiativen



Seite 11

Besondere Bedeutung kommt den staatlichen Lenkungsmaßnahmen im Bereich der Raumordnung zu. Mit der Festlegung von Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sowie der Verkehrsregelung lässt sich unmittelbar auf die Entwicklung der Altstadt Einfluss nehmen, ebenso durch die Gestaltung des offenen Raumes, der sich grösstenteils in öffentlichem Besitz befindet.