

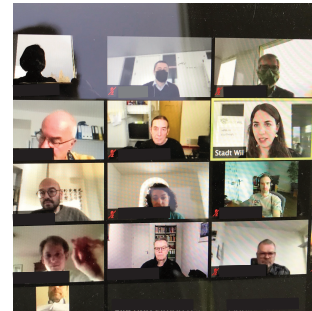


Kooperative Entwicklung Turm

Workshopverfahren zur Entwicklung der
Liegenschaft Turm in Wil SG

Synthesebericht

März 2021



Stadt Wil

Hochbau
Hauptstrasse 2
9552 Bronschhofen

Daniel Stutz - daniel.stutz@stadtwil.ch (bis Ende 2020)
Ursula Egli - ursula.egli@stadtwil.ch (ab 2021)
Renato Tamburlini - renato.tamburlini@stadtwil.ch
Marko Sauer - marko.sauer@stadtwil.ch



intosens ag – urban solutions
Waffenplatzstrasse 54
8002 Zürich

Lukas Wahlen - l.wahlen@intosens.ch
Selina Gosteli - s.gosteli@intosens.ch



K&L Architekten
Obere Berneggstrasse 66
9012 St.Gallen

Kay Kröger - kay.kroeger@kl-architekten.ch
Mara Eichmüller - mara.eichmueller@kl-architekten.ch

Kurzüberblick

Ausgangslage

Die Liegenschaft Turm ist seit geraumer Zeit unternutzt. Die Stadt Wil strebt langfristig eine Neunutzung und den nötigen Umbau an. Eine Motion forderte 2019 ein Kultur- und Musikschulzentrum mit Fokus auf Wiler Vereine.

Prozess

Ausgewählte Akteurinnen und Akteure aus Wiler Politik und Kulturleben erarbeiteten 2020 gemeinsam ein Raum-, Nutzungs- und Betriebskonzept für den Turm. Der vorliegende Bericht erläutert den kooperativen Prozess und dessen Ergebnis im Detail.

Ergebnis

Das resultierende Konzept steht unter der tragenden Idee eines neuen Mittelpunkts für Freizeit und Kultur. Folgende Leitsätze definieren den zukünftigen Turm:

- 1 für die Stadt statt für Gäste**
- 2 offenes Erdgeschoss mit Öffnung zur Grünzone**
- 3 Ergänzung durch kommerzielle Nutzungen**
- 4 Vielfalt (Biotop) statt Mononutzung**



Vorgesehen sind vier fixe Nutzungsmodule, ergänzt durch einen flexibel nutzbaren Anteil (sogenannte Möglichkeitsräume). Die Wiler Vereine finden abends in den Räumlichkeiten der Musikschule und der Aula Platz.

Weiteres Vorgehen

Der nächste Schritt besteht in der offiziellen Beantwortung der Motion des Stadtrats auf Grundlage dieses Berichts. Bis zur Umsetzung der definitiven Endnutzung wird eine Zwischennutzung der Liegenschaft empfohlen.

Inhalt

Ausgangslage	5
Prozessablauf	7
Nutzungsanalyse	8
Vorbefragung	13
Workshops	14
Workshop 1	16
Workshop 2	22
Machbarkeitsstudie	26
Workshop 3	29
Resultat Nutzungs- und Betriebskonzept	34
Weitere Schritte - Vorschlag	39
Zwischennutzung	41
Anhang - Pläne Machbarkeit	42
Anhang - Kostenschätzung	53

AUSGANGSLAGE

Liegenschaft heute

Die Liegenschaft Turm an der Tonhallestrasse, dem ehemaligen Feuerwehrdepot, befindet sich im Besitz der Stadt Wil. Die Mehrheit der Flächen ist im heutigen Zustand unternutzt. Der räumliche Zustand der Liegenschaft ist gut dokumentiert - siehe Vorprojekt K&L Architekten.

Vorprojekt K&L Architekten (2017)

Die Stadt Wil gab vor vier Jahren K&L Architekten eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Diese umfasste detaillierte Analysen zum heutigen Zustand der Räumlichkeiten, vollständige Querschnitte und Angaben zu denkmalpflegerischen Auflagen. Die Studie zeigte, dass die Stadtmauer in der Südfassade bis zum ersten Obergeschoss integriert und schützenswert ist. Der Rest stellt eine denkmalpflegerisch unbedeutende Erweiterung aus den 60er-Jahren dar.

Zusätzlich wurden drei Umbauvarianten mini, midi und maxi geprüft, mit zunehmendem baulichem Aufwand. Diese Raumstudien erkannten zwei zentrale Probleme. Einerseits entspricht die Fluchtwegsituation nicht den heutigen Standards, es sind grössere Eingriffe für eine barrierefreie Erschliessung nötig. Ausserdem stellen die niedrigen Raumhöhen für viele Nutzungen ein Problem dar. Diese werden durch Unterzüge zusätzlich herabgesetzt, die Brandschutzverkleidungen müssten künftig sogar verstärkt werden. Allein die Basisertüchtigung des Gebäudes wurde auf circa 3 Mio. CHF geschätzt.

Motion Kultur- und Musik- schulzentrum (2019)

Im Zuge einer Motion seitens der IG Kultur Wil wurde der Stadtrat dazu aufgefordert, dem Parlament ein Raum- und Betriebskonzept für den Turm vorzustellen. Die Motionäre schlagen als Hauptnutzung ein Musikschulzentrum und ein Kulturzentrum für Vereine und Kulturschaffende vor. Gastronomie, günstige Übernachtungsmöglichkeiten und schulische Nutzungen werden als mögliche Ergänzungen genannt.

Das Parlament erklärte die Motion Ende 2019 als erheblich. Zudem bewilligte es einen Kredit für die Ausarbeitung eines Raum- und Betriebskonzepts.

Kooperative Zielbild- entwicklung

Die Stadt Wil beauftragte daraufhin die Firma intosens ag Anfang 2020 mit einer kooperativen Zielbildentwicklung. Im Fokus standen zukünftige Nutzung, Raum und Betrieb.

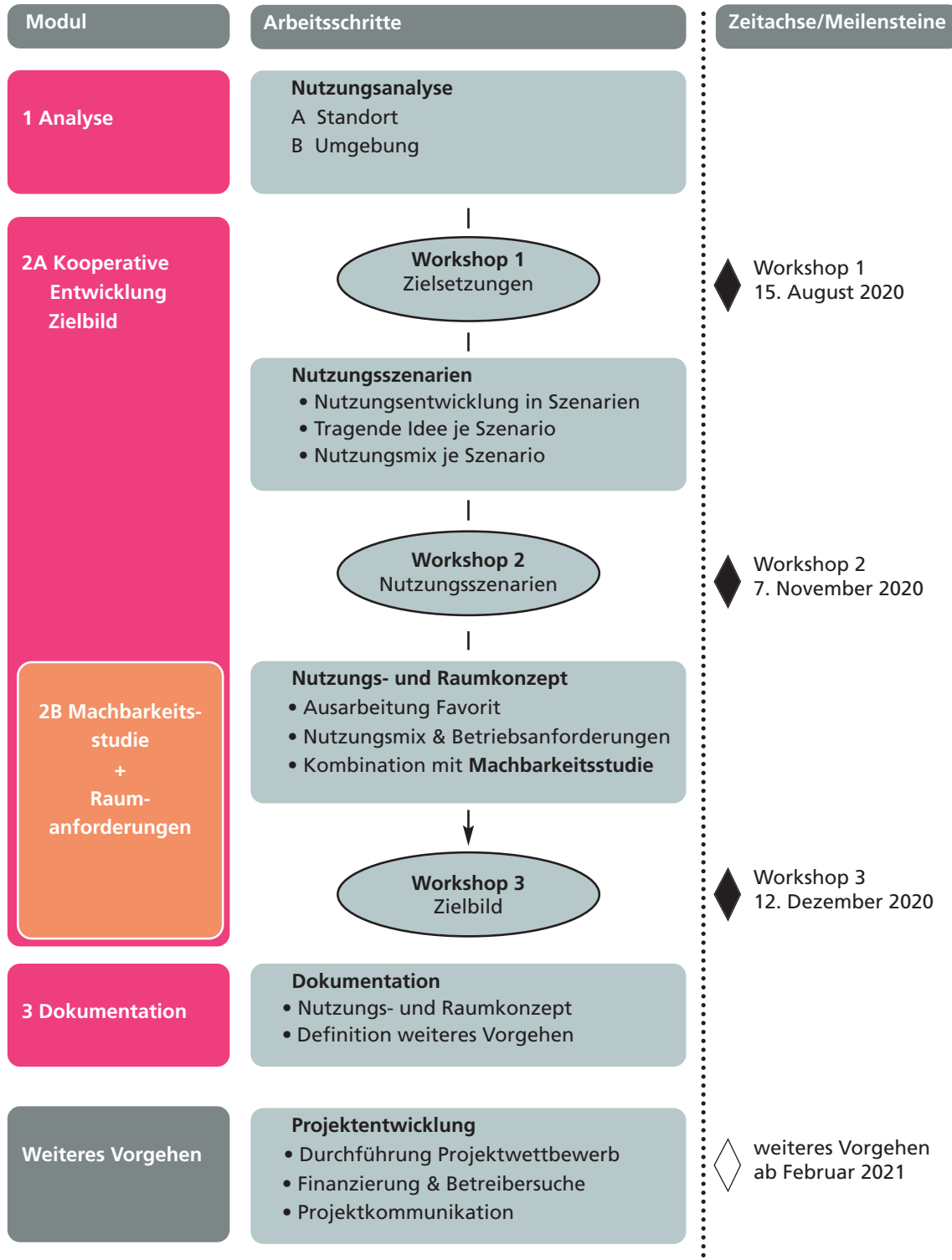
In einem dreistufigen Workshopverfahren mit einem ausgewählten Akteurskreis aus der Verwaltung, Politik und Interessensvertreterinnen und -vertretern wurden die zentralen Anforderungen für ein Nutzungskonzept mit räumlichen und betrieblichen Anforderungen erarbeitet.

Über eine vorgeschaltete Nutzungsanalyse und die anschließende Entwicklung von Szenarien wurde das Zielbild zur zukünftigen Nutzung der Liegenschaft geschärft. Die Teilnehmenden der Workshops überprüften und ergänzten die Grundthese Begegnungs-, Kultur- und Musikschulzentrum aus der Motion. Zusätzlich verifizierte und prüfte eine erneute Machbarkeitsstudie von K&L Architekten das entwickelte Zielbild räumlich.

Weiterer Prozess

Die vorliegende Projektdokumentation hält die Ergebnisse der kooperativen Entwicklung fest und ermöglicht die Beantwortung der Motion der IG Kultur. Anschliessendes Ziel ist die nahtlose Überleitung in die nächste Projektsphase. Seitens der Stadt Wil ist hierzu ein Wettbewerbsverfahren angedacht.

PROZESSABLAUF



■ Bearbeitung durch intosens ag
■ Bearbeitung durch K+L Architekten

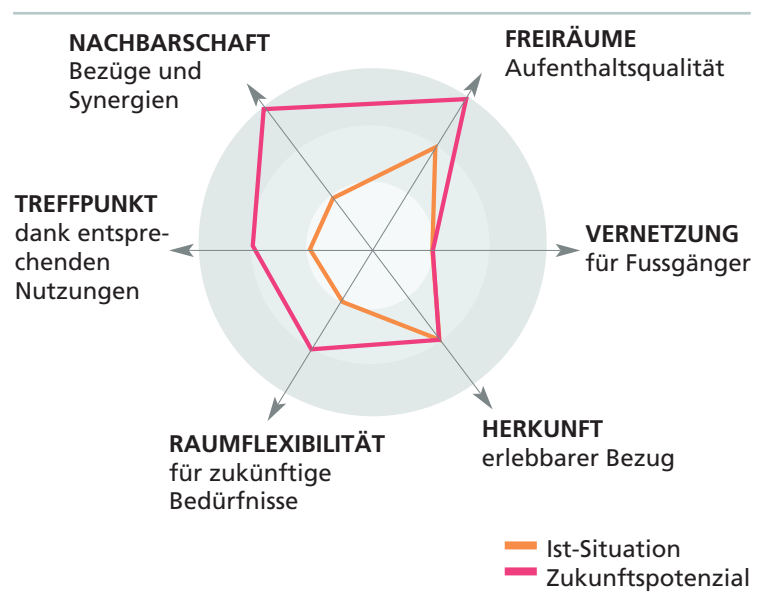
NUTZUNGSANALYSE

Inhalte Analyse

Die Nutzungsanalyse umfasste ausgewählte Kernmodule von intosens, mit welchen harte und rationale Faktoren gemeinsam mit weichen und emotionalen Faktoren betrachtet wurden. Nutzungs- und Entwicklungspotenziale wurden ersichtlich und die spezifische Identität der Liegenschaft Turm wurde herauskristallisiert.

Die Analyse diente als Grundlagenarbeit für die erste Workshop-Veranstaltung. Die folgenden Ausführungen geben diejenigen Analyseergebnisse wieder, welche für die Entwicklung der Liegenschaft Turm relevant sind.

Potenzielle Liegenschaft



Nachbarschaft

Im heutigen Zustand stellt die Liegenschaft keinen Bezug zum Umfeld her. Die direkte Nachbarschaft zu Bildungseinrichtungen und zur Tonhalle wird nicht genutzt. Der Turm hat das Potenzial, durch seine Neunutzung Synergien zum Umfeld aufzubauen.

Freiräume

Der Aussenraum im Süden der Liegenschaft ist abgeschirmt vom Lärm der Strasse und bietet Weitblick in Richtung Berge. Er wird heute aber kaum genutzt. Neue Nutzungen im Turm könnten deutlich von einer Aktivierung dieses Aussenraumes profitieren.



Treffpunkt

Treffpunktqualitäten entstehen vor allem über entsprechende Nutzungen mit Magnetwirkung. Im Moment laden im Turm weder Nutzungen noch der Aussenraum zum Verweilen und zur Begegnung ein. Die Liegenschaft hat gerade dank der zentralen Lage grosses Potenzial für einen zukünftigen Stadttreffpunkt.

Raumflexibilität

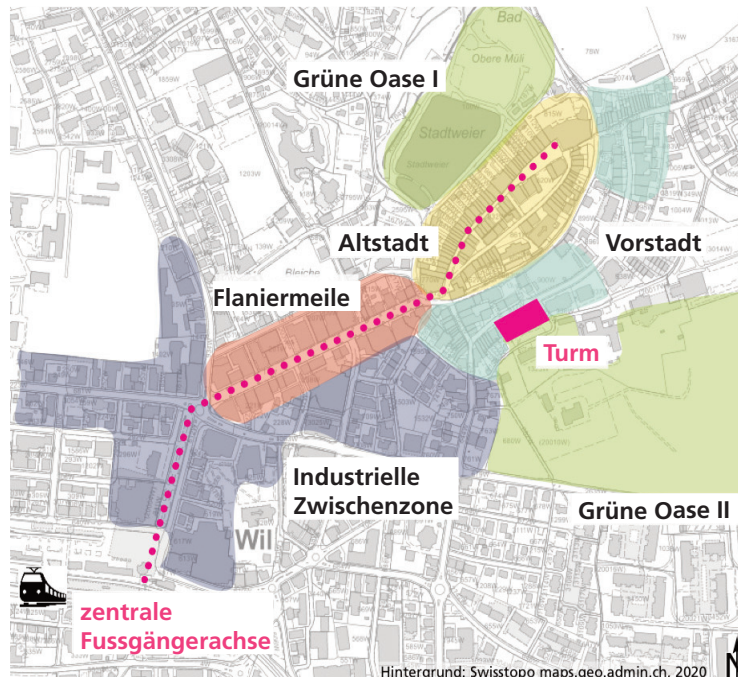
Die heutigen Räume in der Liegenschaft bieten kaum Möglichkeit zur Anpassung auf zukünftige Bedürfnisse. Allgemein scheint das Zentrum Wils bezüglich seiner öffentlichen Angebote eher «überdeterminiert». Neue flexible Räume könnten ein Gewinn für die Gesamtstadt sein.

Herkunft

Am Gebäude sind historische Spuren äusserlich sichtbar, was seine Identität stärkt. Allerdings wirkt der Turm durch die ehemalige Funktion als Stadtmauer von der Südseite her abweisend. Durch die Umwandlung in ein Feuerwehrdepot präsentiert sich die Nordseite heute belanglos.

Vernetzung

Die Kantonsstrasse trennt den Turm von der zentralen Fussgängerachse Flaniermeile-Altstadt. Durch den Schwerverkehr und nicht durchgängige Trottoirs ist das Sicherheitsempfinden für Fussgänger mangelhaft. Die Annäherung von Süden her ist hingegen optimal. Diese Punkte müssen als Rahmenbedingung akzeptiert werden.



Nahumfeld Zentrumsgefüge

Der Turm kann in der Vorstadt den Nukleus setzen

Die Vorstadt ist innerhalb des Zentrumsgefüges schwach positioniert. Sie wartet geradezu darauf aktiviert zu werden und ein Profil zu erhalten. Die Vorstadt franst räumlich aus, der Grünraum im Süden ermöglicht Weitblick und kreiert ein Gefühl von Stadtranddasein.

Optisch fällt auf, dass die Häuser im Durchschnitt weniger gepflegt wirken als in der Altstadt. Von der Häusertypologie gleicht die Vorstadt zwar der Altstadt, sie hat aber nicht die gleiche Qualität. Schuld daran hat vor allem die Verkehrsbelastung. Die Vorstadt hat aber grosses Potenzial aktiviert zu werden, der Turm könnte hier einen ersten Anstoss geben.

Die Altstadt ist räumlich klar begrenzt, wirkt gepflegt und ist dank der historisch intakten Erscheinung Identitätsträgerin. Ergänzt wird sie durch die idyllische Naturoase um den Wiler Weiher, ein Erholungsort. In der angrenzenden Flaniermeile findet sich der Stadtnutzer gut zurecht: hier wird eingekauft, Kaffee getrunken, hier trifft man sich.

Im Süden befindet sich eine Art industrielle Zwischenzone mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen und leeren, unternutzten Zwischenräumen. Sie gleicht stellenweise

einer sprichwörtlichen Betonwüste und weckt ein Gefühl von Peripherie mitten im Zentrum. Diese Charakteristik irritiert beim erstmaligen Ankommen am Bahnhof in Wil.

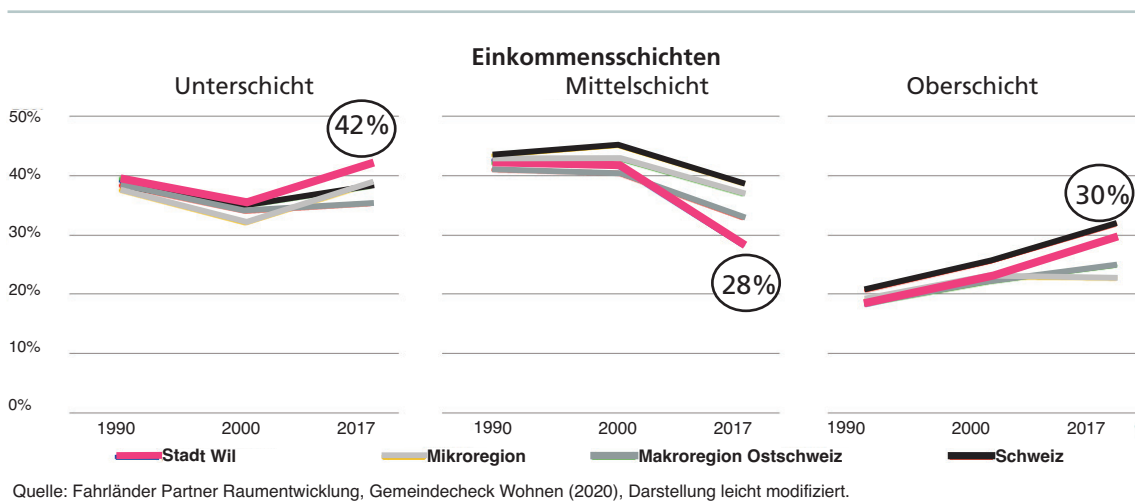
Nutzergruppen

Junge und individualisierte Zielgruppen sind zu berücksichtigen

Statistiken zeigen, dass das Zentrum bei (jungen) Singles ein beliebter Wohnstandort ist. Singles sind im Schnitt unternehmenslustiger und konsumfreudiger und beleben deshalb das Stadtzentrum.

Gemäss Statistik weist Wil viele Einwohner mit geringem Einkommen kombiniert mit einem individualisierten, urbanen Lebensstil auf. Dieser Zielgruppe sind Werte wie Flexibilität und Ungebundenheit wichtig, der öffentliche Raum wird in Alltag und Freizeit aktiv genutzt.

Auffällig ist auch der tiefe Anteil und die Abnahme der Mittelschicht in der Stadt Wil in den letzten Jahren (siehe unten). Der Trend ist sowohl in der Mikroregion wie auch in der Makroregion deutlich weniger ausgeprägt. Es könnte ein Hinweis auf mangelnde Angebote für Angehörige der Mittelschicht sein, der Turm könnte hier allenfalls eine Lücke füllen.



Zentrum Wil als Wohn- und Arbeitsort

Turm: Wohn- und Arbeitsfunktionen als Ergänzung prüfenswert

Die Altstadt und ihre unmittelbare Umgebung funktioniert gut als Arbeitsstandort. Der Blick in die Statistik des Bundes (Beschäftigtendichte pro Hektar) zeigt: das innere

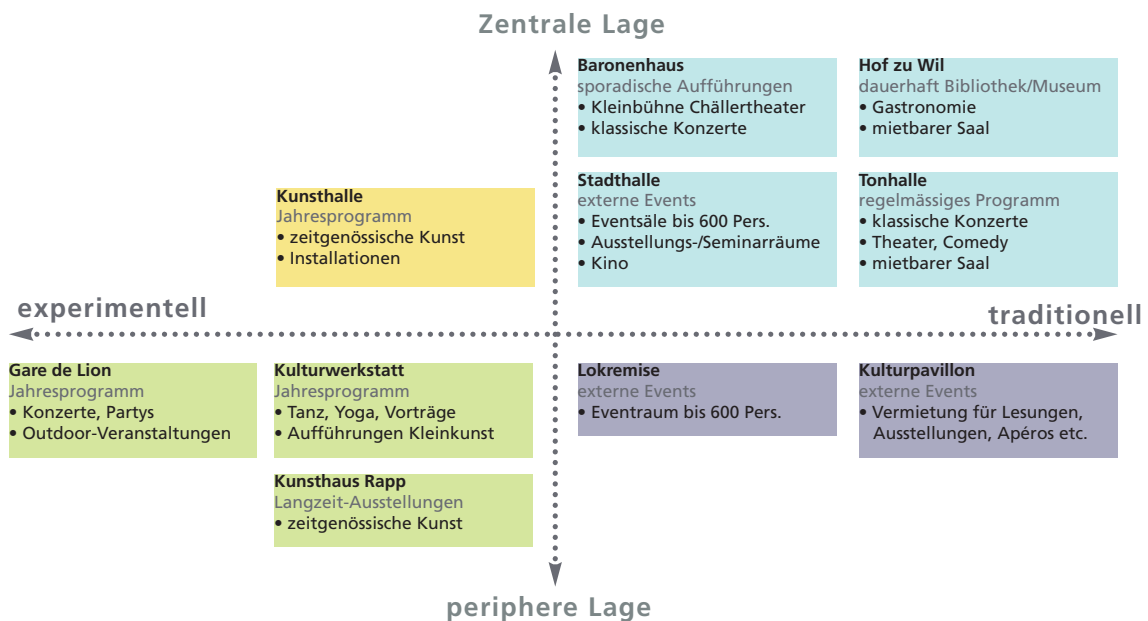
Zentrum Wils ist DER Arbeitsmotor im grösseren Umkreis der Stadt.

Bestehendes Kulturangebot

Quantität des Angebots stimmt, passt Qualität zu Zielgruppen in Wil?

Bezüglich Anzahl an Kulturangeboten ist Wil für seine Grösse auffallend gut aufgestellt. Allerdings fällt die eher einseitige Ausrichtung auf: in der Überzahl scheinen hochwertige Lokalitäten mit historischem Bezug. Traditionell und klassisch ausgerichtete Kultur erhält viel Raum. Die experimentelleren Angebote liegen räumlich eher peripher.

Für die zukünftige Nutzung des Turms ist die Frage zentral, ob diese Ausrichtung der Kultur den Bedürfnissen der Wiler Bevölkerung entspricht, oder ob improvisiertere Angebote im Zentrum gewünscht wären.



VORBEFRAGUNG

Einordnung

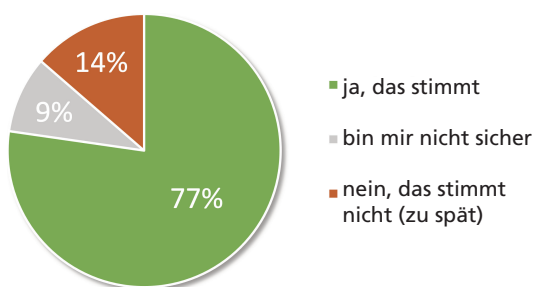
Dank einer freiwilligen Vorbefragung erhielt intosens bereits vor der ersten Veranstaltung ein erstes Stimmungsbild zu zentralen Fragestellungen. Über 80% der Teilnehmenden haben sie ausgefüllt.

Erkenntnisse

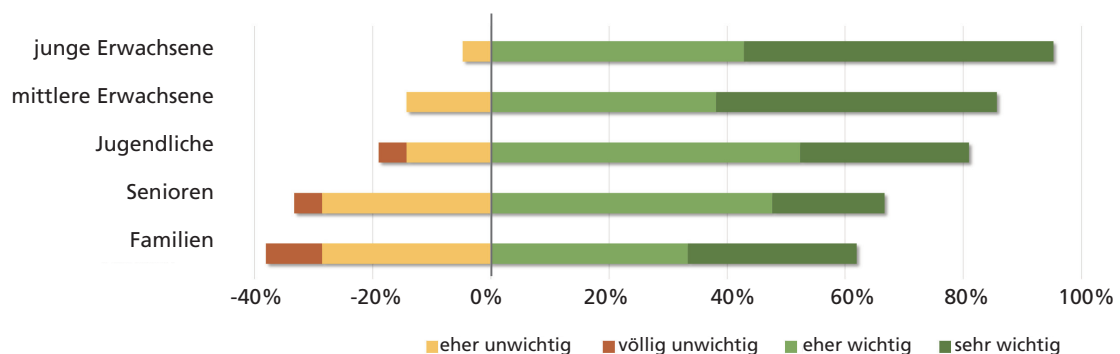
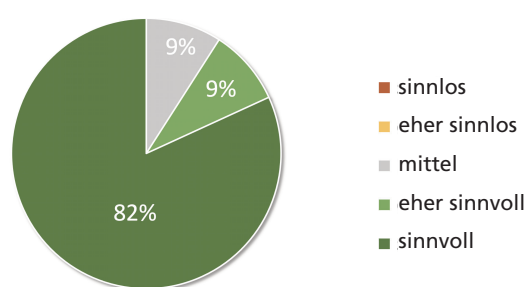
Zwei einleitende Fragen bezogen sich auf die Prozessebene. Der Zeitpunkt des Prozesses und das kooperative Vorgehen wird von einer grossen Mehrheit der Teilnehmenden als sinnvoll erachtet (siehe unten).

Auf inhaltlicher Ebene wurde nach Vorstellungen zu Nutzung, Erscheinung und Betrieb des zukünftigen Turms gefragt. Die Teilnehmenden betrachteten alle Zielgruppen als wichtig, junge und mittlere Erwachsene aber am meisten (siehe unten). Die Ausstrahlung des Turms soll mindestens die Gesamtstadt bis hin zur ganzen Region miteinbeziehen. Die Hälfte befürwortete einen starken Eingriff in die Gebäudestruktur, beim Erscheinungsbild hingegen wurde eine schwache Veränderung gewünscht. Meistgenannte Nutzungen waren Ateliers, Bildung, Gastronomie und Quartiersnutzungen.

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt, die Entwicklung der Liegenschaft Turm neu anzupacken?



Wie sinnvoll finden Sie es, die Entwicklung der Liegenschaft Turm nun mit einem kooperativen Vorgehen anzugehen?



WORKSHOPS

Moderation

Vier Vertreterinnen und Vertreter von intosens leiteten die Workshops. Sie präsentierten fachliche Inputs und übernahmen die Moderation und Zuteilung der Tischrunden.

Grundsätze der Kooperation

- «echte» Kooperation: es zählen die Workshopergebnisse
- ausgewählter Akteurskreis
- Moderation unkompliziert und direkt
- motivieren und auch beeinflussen
- umsetzungsorientiert

Übersicht Veranstaltungen

Workshop 1 – Zielsetzungen

(15.8.2020, Mehrzwecksaal Liegenschaft Turm)

Der Fokus lag auf einem gemeinsamen Verständnis der Ausgangslage. Die Vorstellungen und Wünsche der Workshopteilnehmenden wurden gesammelt und diskutiert. Daraus resultierten erste Zielsetzungen, die im Plenum bewertet wurden.

Workshop 2 – Nutzungsszenarien (7.11.2020, Stadtsaal)

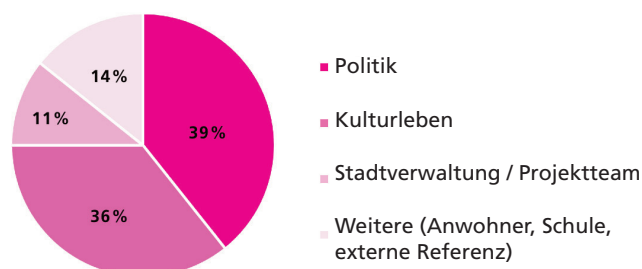
Im zweiten Workshop standen die von intosens erarbeiteten Nutzungsszenarien im Zentrum. In Gruppen wurden deren Vor- und Nachteile diskutiert und daraus im Plenum ein konsolidierter, favorisierter Ansatz abgeleitet.

Workshop 3 – Zielbild (12.12.2020, online)

In der Schlussveranstaltung wurde der weiterentwickelte, favorisierte Ansatz zusammen mit der Machbarkeitsstudie vorgestellt. Die Teilnehmenden präzisierten und ergänzten inhaltliche Anforderungen.

Auswahl der Teilnehmenden

Die Teilnehmerschaft von 28 Personen wurde von der Stadt Wil gezielt ausgewählt und eingeladen. Es wurde insbesondere auf eine ausgewogene Zusammensetzung bezüglich Interessen, Alter und Geschlecht geachtet.



Seitens der Politik war der Stadtrat am Prozess beteiligt, zudem weitere Vertreterinnen und Vertreter der grössten Parteifraktionen (SP, SVP, Grüne, FDP und CVP). Ein Drittel der Teilnehmenden stammte aus dem Kulturleben. Sie wurden aufgrund der Forderung der Motion nach einem Kultur- und Musikschulzentrum ausgewählt.

Arbeitsweise

Die Workshops waren jeweils modular aufgebaut. Die vier Bausteine Tischrunden, Inputs, Bewertung und Konsensfindung (siehe unten) wurden je nach Veranstaltung unterschiedlich abgemischt.



WORKSHOP 1 - Zielsetzungen

Inhalt

Der erste Workshop schaffte ein gemeinsames Verständnis bezüglich der Ausgangslage der Liegenschaftsentwicklung. Darauf aufbauend wurden die Vorstellungen und Wünsche der unterschiedlichen Workshopteilnehmenden diskutiert und in Zielsetzungen gesammelt.

Ablauf

- Begrüssung und Rundgang durch Liegenschaft
- Präsentation intosens: Sicht von aussen (Analyse)
- **Diskussionsrunde 1 - IST-Situation (Tische)**
- Präsentation intosens: Nutzungspotenziale
- **Diskussionsrunde 2 - Zielsetzungen (Plenum)**
- Vorstellung Ergebnisse und Bewertung Zielsetzungen

Diskussionsrunde 1

Die Teilnehmenden diskutierten an vier Tischen. Die Moderatoren hielten dabei die wichtigsten Punkte stichwortartig fest und stellten sie im Anschluss dem Plenum kurz vor. In dieser Diskussionsrunde lautete die Leitfrage:

Welches sind aus Ihrer Sicht die Stärken und Schwächen der Liegenschaft Turm?

Stärken & Potenziale

Folgende Themen wurden an mehreren Tischen diskutiert:

- **Lage** - Nähe zu Altstadt, Parkplätze, Treffpunktpotenzial
- **Umfeld** - Schule, Kultur (Tonhalle)
- **Gebäudedimension** - viele Möglichkeiten / viel Raum zum Füllen, Potenzial zentraler Ort für Kulturschaffende
- **Bekanntheit** - öffentl. Interesse an Liegenschaft ist gross
- **Geschichte** - sichtbarer Bezug, formt Identität
- **Aussenraum Süd** - Aussicht, abgeschirmt, ruhig
- **Verkehrsberuhigung** - Turm könnte Anstoss dazu geben
- **Vermittlerrolle** - Altstadt Nord - Vorstadt Süd: Angebote Altstadt sinnvoll ergänzen, Kultur: traditionell - jung

Weitere Aspekte wurden an Einzeltischen erwähnt: Der vielseitige Bau ermöglicht eine Mischnutzung. Die grossen Tore zur Strassenseite sind eine Stärke und bieten gute Einsehbarkeit. Ein politischer Grundkonsens ist dank der Motion da (Kulturnutzung). Der Turm befindet sich bereits im Eigentum der Stadt und es gibt konkreten Raumbedarf in Wil, zum Beispiel für Proberäume für Bands. Der Turm

hat das Potenzial, der Vorstadt Impulse zu geben. Wil ist in der Gastronomie innovativ, Synergiepotenzial ist da.

Schwächen & Gefahren

- **Verkehr** - Lärm, Schwerverkehr, Verkehrsmenge
- **Kosten** - komplexer Umbau nötig, Investitionsbedarf
- **Gebäudestruktur** - Einschränkungen: kleine Räume, viel Beton, tiefe Raumhöhen, Fluchtwege, Tageslicht
- **Zugänglichkeit** - erschwert, Festungscharakter, introvertierte Fassade

Die untenstehenden Themen wurden an einzelnen Tischen erwähnt:

- Konkurrenz zu anderen Entwicklungen (Hof)
- Auflagen Denkmalschutz
- Umgebung: zu viel Gastronomie
- wertlose Strassenfassade
- Turm selbst verlor an Bedeutung durch Aufstockung
- Aussenraum heute nicht genutzt
- Vorstadt: hohe Fluktuation bei Läden und Gastronomie
- Leerstand seit Langem
- Nahumfeld Wohnen - Lärmkonflikte, Einsprachen mögl.
- einfache Übernachtungsmöglichkeiten fehlen in Wil
- Gefahr der Versandung des Kulturangebots wegen fehlenden Räumen - Abwanderung Kulturschaffender
- «Phantomschmerz» wegen Scheitern von vergangenen kulturellen Vorhaben - Erwartungen riesig an Turm
- wenig Kulturangebote für Junge

Diskussionsrunde 2 Zielsetzungen

intosens stellte zu Beginn dieser Runde eine Auswahl an möglichen Zielsetzungen vor. Basierend darauf wurde folgende Frage diskutiert:

Welche Zielsetzungen sollen bei der Entwicklung der Liegenschaft Turm verfolgt werden?

Es waren sowohl Stellungnahmen zu den Vorschlägen von intosens als auch ergänzende Ideen gefragt. Die Zielsetzungen wurden in vier Themenbereichen gesammelt:

Positionierung

Nutzung

Raum

Betrieb

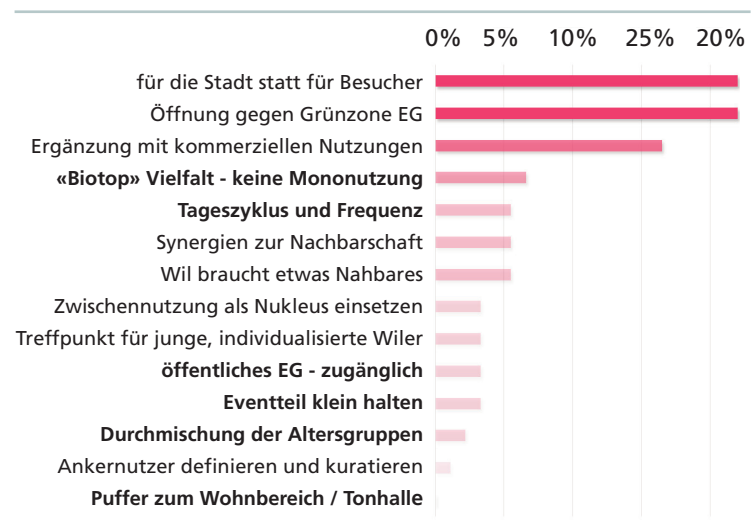
Bewertung im Plenum

Im Anschluss an die Diskussion in den Tischrunden wurden alle von den Teilnehmenden angenommenen und neuen Zielsetzungen zusammengeführt, im Plenum vorgestellt und bewertet. Alle Teilnehmenden erhielten dafür vier Klebepunkte pro Thema, durften also 16 Punkte vergeben.

Auswertung Ergebnisse

Im Anschluss an die Veranstaltung fasste das Moderationsteam die Bewertungsergebnisse zusammen und stellte sie grafisch dar (siehe Balkendiagramme). Sie dienten als Ausgangspunkt für die Szenarienerarbeitung und wurden im zweiten Workshop gezeigt.

Positionierung



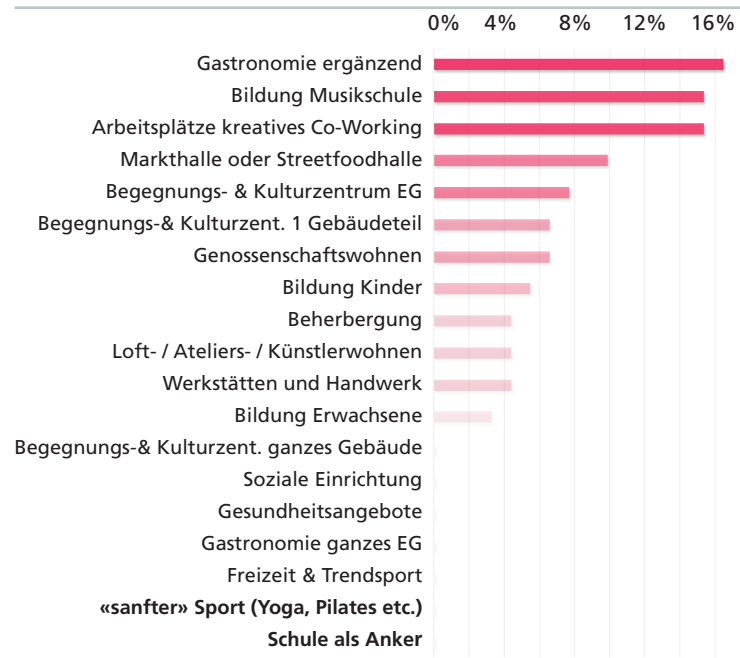
Zukünftig soll der Turm gemäss den Teilnehmenden ein Treffpunkt für alle Wilerinnen und Wiler sein, gegen Süden offen und mit dem Aussenraum korrespondierend. Ersteres wurde auch kontrovers diskutiert: zur Stadt gehört immer auch die Region, Besucher sind als «automatische Zugabe» willkommen. Die Rentabilität der Umnutzung soll dank kommerziellen Ergänzungen erhöht werden. Uneinig waren sich die Teilnehmenden über den genauen Anteil und die Art der kommerziellen Nutzungen.

Die Mischnutzung im Sinne eines «Biotops» erhielt grosse Zustimmung. Ein Anliegen ist die durchgehende Belebung während dem ganzen Tageszyklus, nicht nur am Abend.

Eine Zwischennutzung wurde eher abgelehnt, gewünscht wird etwas «Richtiges» und Langfristiges. Statt des Treffpunkts für Junge und Individualisierte braucht es laut den Teilnehmenden einen nahbaren und niederschweligen Begegnungsort für alle. Statt einem Ankernutzer möchte

Nutzung

man lieber das «Mischnutzungsbiotop». Der Turm soll kein Puffer zum Wohnbereich darstellen, sondern Synergien zur Nachbarschaft suchen.

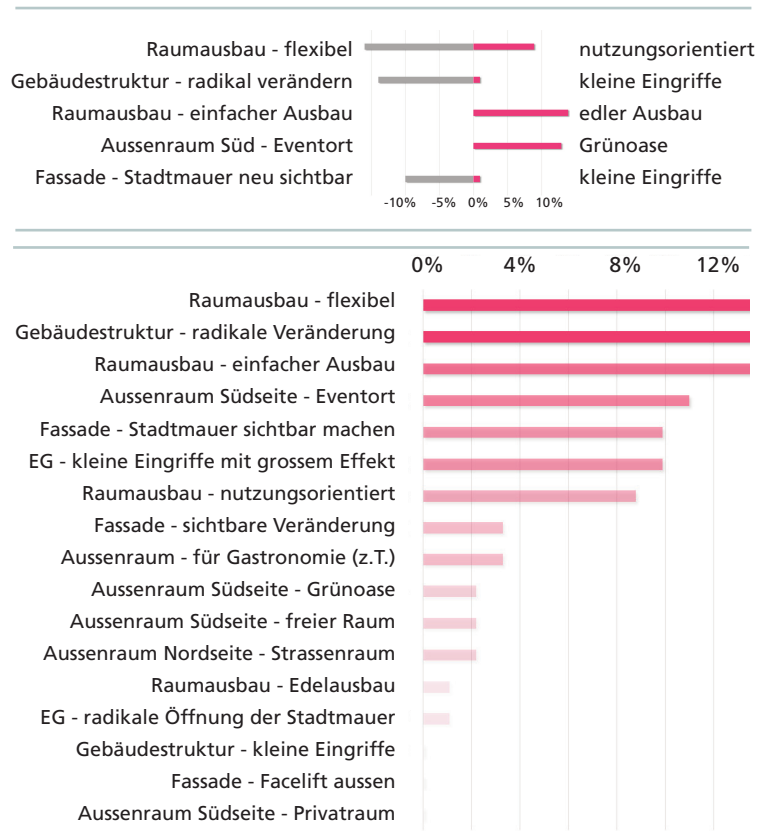


Gemäss Bewertung soll sich das Begegnungs- und Kulturzentrum aus der Motion nicht über das ganze Gebäude erstrecken, aber Bestandteil des Turms sein. Gefragt sind vor allem Räume für die «Produktionsphase» der Kultur, weniger für Auftritte. Auch die Musikschule soll im Turm Platz finden.

Eine Gastronomie soll als zentrale Ergänzungsnutzung breite Treffpunktqualität schaffen. Kreatives Co-Working stiess auf breite Zustimmung im Sinne der Mischnutzung. Verschiedene Wohnformen sind als kommerzielle Nutzung denkbar. Die Markt- oder Streetfoodhalle könnte gemäss Teilnehmenden als kleinflächigeres Konzept integriert werden.

Mittlere Zustimmung fanden Bildungsangebote für Kinder, Kursräume für Erwachsene, Werkstätten und Übernachtungsmöglichkeiten. Die restlichen Vorschläge erhielten keine Priorität, könnten aber als Füllnutzungen später aufgegriffen werden. Eine Einzelmeinung betraf den Bedarf an Wohnmobilstellplätzen im Aussenraum.

Raum



Raumausbau

Über Räumliches wurde kontrovers diskutiert: für einige soll er flexibel und für andere nutzungsorientiert sein. Eine Befürchtung war, dass der flexible Raumausbau am Ende für keinen Nutzer optimal passt. Eine Tischrunde schlug eine fixe Raumaufteilung vor, aber mit Räumen, die flexible Nutzungen zulassen. Gemäss Meinung der Teilnehmenden gibt es in Wil bereits genügend edel ausgebaute Räume und der Turm darf auch eher roh erscheinen.

Gebäudestruktur & EG

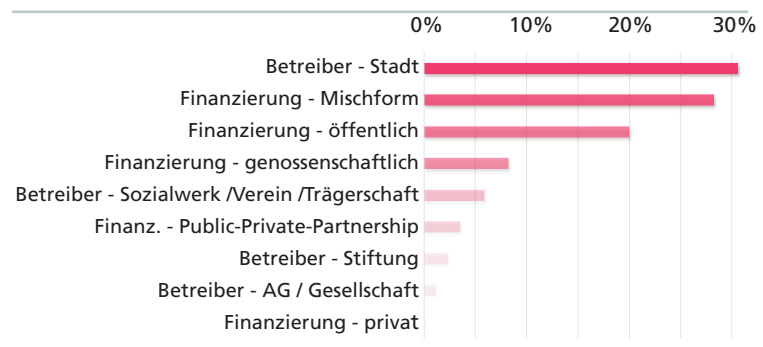
Das Umfrageergebnis bestätigte sich: bezüglich einer radikalen Veränderung der Gebäudestruktur stehen die Teilnehmenden offen gegenüber. Mit einem radikalen Eingriff müsste man weniger Kompromisse eingehen und die Nutzung nicht der bestehenden Struktur anpassen.

An der Fassade dürfen Veränderungen sichtbar sein. Im Erdgeschoss sollen aber eher kleinere Eingriffe mit grossem Effekt vorgenommen werden. Zwei von vier Tischrunden nannten den Wunsch nach der Sichtbarmachung der Stadtmauer, als wichtiger Teil der Identität des Gebäudes.

Aussenraum

Der Aussenraum soll gemäss Bewertung einer Funktion als Eventraum zugewiesen werden und die Gastronomie soll dahin ausstrahlen. Eine ruhige Grünoase oder sogar ein privater Raum für die Liegenschaft wurden abgelehnt. Auch der Strassenraum scheint eher sekundär und könnte erst mit einer Verkehrsberuhigung zum Thema werden.

Betrieb



Der zukünftige Betrieb des Turms wurde in der ersten Veranstaltung erst am Rande behandelt. Wie bereits in der Vorbefragung sahen die meisten Teilnehmenden die Stadt als Betreiberin und Finanziererin, eventuell in Mischform mit einem Verein engagierter Wilerinnen und Wiler.

WORKSHOP 2 - Nutzungsszenarien

Inhalt

Im zweiten Workshop stellte intosens drei Nutzungsszenarien vor, die aus den Resultaten des ersten Workshops abgeleitet wurden. Die einzelnen Vor- und Nachteile der Szenarien wurden mit den Teilnehmenden diskutiert und gemeinsam ein favorisierter Ansatz daraus abgeleitet.

Zwischenschritt: Einbezug Musikschule

Im ersten Workshop zeigte sich, dass gemäss einer Mehrheit die Musikschule im umgenutzten Turm Platz finden soll. Deshalb wurde die Musikschule über das Schulamt der Stadt Wil zusätzlich miteinbezogen. Vor dem zweiten Workshop führte intosens ein Gespräch, um die spezifischen Bedürfnisse der Musikschule und deren ungefähren Raumbedarf abzuklären.

Das Schulamt arbeitete im Anschluss zusammen mit der Musikschulleitung ein detailliertes Raumprogramm aus (siehe erste Seite im Anhang). Dieses basiert hauptsächlich auf dem heutigen Raumbedarf unter Berücksichtigung einer effizienteren Organisation dank eines zentralisierten Standorts.

Ablauf

- Präsentation intosens: 3 Nutzungsszenarien
- Bewertung Szenarien durch Teilnehmende
- **Diskussionsrunde 1 - Szenarien (Tische)**
- Vorstellung Ergebnisse Tischrunden
- **Diskussionsrunde 2 - Ausarbeitung Favorit (Plenum)**

Übersicht Szenarien

Die Szenarien unterscheiden sich von der anteilmässigen Abmischung und räumlichen Anordnung der Nutzungen her (siehe Grafik nächste Seite). Jedes Szenario hat eine andere tragende Idee:

Fabrique: Ein zentraler Treffpunkt fürs Fabrizieren, Produzieren und Präsentieren.

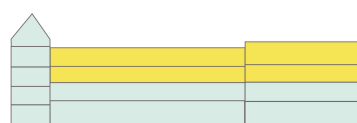
Doppeldecker: Zwei Welten geschichtet - lebhafter Kultur-treffpunkt und Wohnen mit Fernblick.

Rubik: Stimmiges Miteinander mit vielseitigen Facetten von Kultur, Wohnen und Arbeiten.

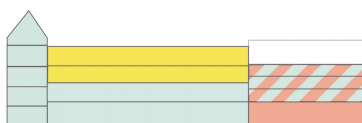
Fabrique



Doppeldecker



Rubik



■ Kultur ■ Wohnen ■ Co-Working ■ Büros

Räumliche Prinzipien

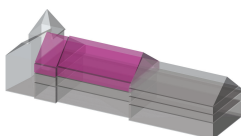
Neben der Erarbeitung der Szenarien prüfte intosens die räumlichen Gegebenheiten gemäss der Vorstudie von K&L Architekten und der Begehung der Liegenschaft. Sie identifizierte drei mögliche Umbaustufen, welche mit den Szenarien verknüpft wurden.

Rational: Aufgrund der Lage oberhalb der Stadtmauer wäre der pink eingefärbte Bereich relativ unproblematisch umzubauen. Für Maisonettewohnungen wie im Szenario «Rubik» wäre dieser Schritt nötig.

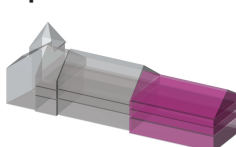
Optimal: Um die problematischen Geschosshöhen auf der Westseite in den Griff zu bekommen, müsste der ganze Gebäudeflügel abgerissen werden. Die Gebäudehöhe darf aufgrund der Kernzone nicht verändert werden. Erst mit diesem Eingriff könnte der Westteil beispielsweise Arbeitsplätze beherbergen, wie im Szenario «Fabrique».

Radikal: Ein totaler Abriss und Ersatzneubau der nicht geschützten Gebäudeteil würde die vollständige Anpassung der Räume an die Nutzung ermöglichen. Grosszügige Wohnungen wie im Szenario «Doppeldecker» fänden Platz. Das Gebäudevolumen müsste aber in ähnlicher Form wiederhergestellt werden (Kernzone).

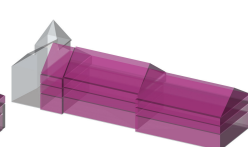
rational



optimal



radikal



Bewertung

Vor den Diskussionsrunden markierten die Teilnehmenden ihr favorisiertes Szenario mit einem Klebepunkt. Das Szenario «Rubik» mit der grössten Nutzungsdiversität erhielt die meisten Punkte. Drei Teilnehmende fanden ihre Vorstellungen in den Szenarien nicht abgebildet.

Diskussionsrunde 1 Nutzungsszenarien

In der ersten Diskussionsrunde lautete die Kernfrage:

Welches Szenario kommt Ihrer Vorstellung vom zukünftigen Turm am nächsten? Was fehlt noch?

Anhand der vorgeschlagenen Nutzungsszenarien wurden in den Tischrunden wichtige Anforderungen für den favorisierten Ansatz diskutiert:

- Treffpunkt für alle, nicht nur Kulturinteressierte
- Ausrichtung - Vereinshaus (Amateure) statt Kulturschaffende (Profis)
- Differenzierung zur Tonhalle
- möglichst diverse Nutzung
- **Aula:** Bedarf da, Proben in Formationen, multifunktional
- **Co-Working:** Bedarf unbekannt - ev. im EG als «Füller»
- **Wohnen:** als kommerzielle Nutzung, lieber als Büros > eher hochwertig, für junge/mittlere Paare, Familien
- Musikschule als Ankernutzer aber Aula und Gruppenräume flexibel nutzbar (Vereine am Abend)
- **Gastronomie:** verbindendes Element - Treffpunktfunktion

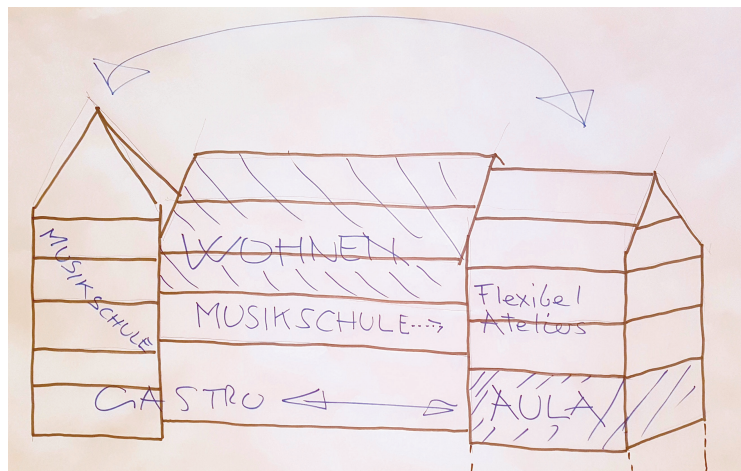
Diskussionsrunde 2 Favorisierter Ansatz

Nach einer kurzen Vorstellung der Ergebnisse der Tischrunden durch die Teilnehmenden, erfolgte die Ausarbeitung des favorisierten Ansatzes im Plenum. Dabei wurde wie im ersten Workshop in den vier Themenbereichen Nutzung, Raum, Positionierung und Betrieb diskutiert. Das Moderationsteam hielt die Inputs der Teilnehmenden auf Flipcharts fest. Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben.

Nutzung

Auf diesem Thema lag der Fokus in der Plenumsdiskussion. Am Ende der Veranstaltung wurde der Konsens über die Nutzung schematisch skizziert (siehe unten).

- **Aula**
multifunktional, «Labor», Fokus Proben, Auftritte mögl.
- **Musikschule**
Anteil flexibel nutzbarer Räume (z.B. Vereine am Abend)
- **Gastronomie**
selbstständige Treffpunktfunktion (unter anderem Vereine), Aussenraum nutzen
- **flexible Räume**
nach Bedarf: Ateliers, Lager, Co-Working



Raum

Das Erdgeschoss soll durchgängig und flexibel unterteilbar sein. Eventuell ist ein Neubau West für die Musikschule nötig, aufgrund der Lärmisolation (Nachbarschaft Wohnen).

Positionierung

- Begegnungsort/«Community Center», lebendig & für alle
- Haus der Kultur, breiter Themenfächer innerhalb Kultur
- kein Eventort - Fokus auf entwickeln, vermitteln und erschaffen (Differenzierung zur Tonhalle etc.)

Betrieb

Ein geeigneter Betreiber für die Gastronomie ist zu kuratieren.

MACHBARKEITSSTUDIE

Einordnung

Auf Basis des zweiten Workshops erarbeiteten K&L Architekten eine räumliche Machbarkeitsstudie (detaillierte Pläne und Grundrisse siehe Anhang). Sie überprüfte, inwiefern die tragende Nutzungsidee im Rahmen der baulichen und technischen Anforderungen erfüllt werden kann. Die Machbarkeit erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Ausarbeitung des Favoriten seitens intosens.

Zonierung

Die Liegenschaft «zum Turm» umfasst fünf aneinandergebaute Hauseinheiten an der Tonhallestrasse (15, 17, 19, 23, 25). Das Gebäude befindet sich in der Kernzone Altstadt und ist von denkmalpflegerischem Wert, die südliche Freifläche befindet sich in der Grünzone.

Baugeschichte

Das Gebäude, wie es heute besteht, ist in verschiedenen Ausbautappen entstanden. Der frühere Wehrturm und Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung sind noch vorhanden. 1956 wurde die Liegenschaft zur Truppenunterkunft umgebaut und um ein zweites Obergeschoss aufgestockt. Die darunterliegenden Magazine und der Werkhof wurden dabei nicht umgebaut.

1972 fand ein Ausbau der Zivilschutz- und Feuerwehrmagazine in den Häusern 15/17 statt. Schliesslich gab es 1988 einen weiteren grossen Umbau mit Sanierung der Gebäudeteile 19/23/25. Das Erdgeschoss wurde entkernt und eine Fahrzeughalle für die Feuerwehr geschaffen. In den Geschossen darüber wurden Büroräume, Zivilschutzlager, Werkstätten und Mehrzweckräume im Dachgeschoss (max. 50 Pers.) für die Feuerwehr eingebaut. Der Sicherheitsverbund hat 2017 einen Neubau bezogen. Seit da werden im Gebäude an der Tonhallestrasse nur noch einzelne Räume temporär genutzt.

Schlüsselthematiken

Aus der vorhandenen Bausubstanz ergeben sich folgende Herausforderungen für die Nutzung des Gebäudes:

- Raumhöhen (insbesondere Zivilschutzlager)
- Fluchtwege und Brandschutz
- hindernisfreie Erschliessung
- Lage an Strasse (Lärm und Verkehr)
- Energie (Dämmung Gebäudehülle)

Vorgehen Machbarkeit

Als Basis für die Machbarkeitsstudie diente das Raumprogramm vom November 2020 (siehe Anhang). Es wurde geprüft, wie die gewünschten Flächen in den bestehenden Grundrissen abgebildet werden können und in welchen Bereichen grössere Umbauten oder Neubauten unumgänglich sind, um die Bedürfnisse erfüllen zu können. Dafür wurden verschiedene Aufteilungen des Raumprogramms im gesamten Gebäude geprüft. Die Machbarkeitsstudie präsentiert eine Lösung, die sowohl vorhandene Strukturen geschickt nutzt, als auch neue Möglichkeiten mit einem Neubauteil schafft.



Wichtigste Erkenntnisse / Empfehlungen

Das Erdgeschoss soll zur Tonhallestrasse hin, den Nutzungen entsprechend, für Passanten offen und einladend wirken. Auf der Südseite des Gebäudes bietet sich die grosszügige Freifläche mit Begrünung zur Erweiterung der Erdgeschossnutzungen an. Im Innern ist die Raumaufteilung offen und flexibel gestaltet.

Der Gebäudeteil West, früheres Zivilschutzlager, ist von gross dimensionierten Unterzügen an den Decken geprägt und aufgrund der geringen Raumhöhe kaum umnutzbar. Daher wurde entschieden, im Gebäudeteil West einen Neubau zu setzen, um das gewünschte Raumprogramm nach heutigen Normen und Ausbaustandards unterbringen zu können. In diesem Gebäudeteil wird von Erdgeschoss bis Dachgeschoss die Musikschule eingesetzt.

Der alte Turm ganz im Osten und die heutigen Büroräumlichkeiten im ersten Obergeschoss eignen sich auf den ersten Blick ebenfalls gut für Unterrichtsräume. Für eine genügende Lärmisolation innerhalb der Musikschule und gegen Wohnnutzungen wird aber ein Neubau bevorzugt. Die Räume der Musikschule können damit optimal ange-

ordnet werden, die Wege sind kurz und es besteht direkter Anschluss an die Aula.

Das bestehende, überhohe Dachgeschoss im Gebäudeteil Ost wird abgebrochen und mit einem neuen Dach zwei Wohngeschosse mit Gauben und privaten Aussenräumen geschaffen.

Die historisch wertvolle Stadtmauer vom Erdgeschoss bis ins erste Obergeschoss auf der Südseite des Gebäudes muss erhalten bleiben. Sie soll durch die Umbauten / Neubauten in ihrer Erscheinung und Wahrnehmung als mittelalterliche Stadtmauer unterstützt werden. Die Belichtung der Räume entlang der Stadtmauer mit nur wenigen bestehenden Fensteröffnungen birgt einige Herausforderungen für die Raumnutzungen im Inneren. Es ist zu prüfen, inwiefern im Erdgeschoss weitere Öffnungen möglich sind.

Die bestehende Erschliessung im Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Normen und Ansprüchen und könnte kaum die unterschiedlichen neuen Nutzungen bedienen. Daher werden drei neue Treppenhäuser inklusive Aufzüge im Gebäude eingebaut, um die Nutzungen unabhängig voneinander erschliessen zu können. Daneben werden einige geschossinterne Verbindungen zwischen den Gebäudeteilen bewusst aufrechterhalten bzw. neu geschaffen, um Raumnutzungen bei Bedarf kombinieren zu können.



Wirtschaftlichkeit

Zu dieser Machbarkeitsstudie wurde von Griesmeier Bau-
management eine Kostenschätzung mit Genauigkeit von
 $\pm 15\%$ erstellt. Im Moment kann von Baukosten in der
Grössenordnung von 15.1 Mio CHF ausgegangen werden
(Details der Kostenzusammenstellung siehe im Anhang).

WORKSHOP 3 - Zielbild

Inhalt

Im dritten Workshop wurde der weiterentwickelte, favorisierte Ansatz zusammen mit der parallel erarbeiteten Machbarkeitsstudie vorgestellt und in den folgenden Diskussionen die endgültigen Anforderungen präzisiert, ergänzt und festgehalten. Ziel war ein Konzept mit hoher Umsetzbarkeit, hinter dem alle Beteiligten stehen können.

Zwischenschritt I Abstimmung mit Stadt

Zwischen den Workshops zwei und drei fanden zwei interne Sitzungen mit dem Hochbauamt der Stadt Wil, intosens und K&L Architekten statt. Die Beteiligten diskutierten die aufbereiteten Ergebnisse des zweiten Workshops. Zudem wurden Zwischenstände bezüglich Nutzungs- und Raumkonzept besprochen und auf die Vorstellungen seitens der Stadt abgestimmt.

Zwischenschritt II Marktkontakte Kultur

intosens kontaktierte zwischen den Workshops mehrere Betreiber etablierter Kulturbetriebe. Vertreter der Lokremise St.Gallen, des Eisenwerks in Frauenfeld sowie der Feuerwehr Viktoria in Bern lieferten wertvolle Hinweise für die Weiterentwicklung des favorisierten Ansatzes. Insbesondere für den Nutzungsmix und den Betrieb wurden wertvolle Erfahrungswerte zusammengetragen. Ein Auszug der informativsten Aussagen findet sich unten.



«Es besteht die Gefahr, dass man immer den gleichen Kreis von Leuten anspricht. Wir bekommen am meisten Frequenz und Presse durch Events, wie Ausstellungen oder Konzerte.»

Geschäftsleiter eines Kulturbetriebes

«Der Turm wäre ein idealer Standort für ein Co-Working-Konzept. Die Einbettung in eine vielseitige Nutzung klingt interessant. Co-Working kann für lebendigen Austausch sorgen.»

Betreiberin Co-Working



«Der Bedarf nach Ateliers für Künstler ist da. Wir haben Anfragen von der gesamten Region.»

Leiterin Fachstelle Kultur Wil



«Unser Magnet ist das Kino mit dem Kontrastprogramm zu den Blockbustern.»

Wichtig ist ein gemeinsamer Auftritt.»

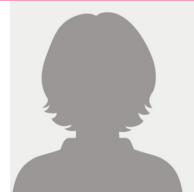
Geschäftsleiterin eines Kulturbetriebes

«Es ist zentral, dass die Gastronomie niederschwellig ist, dann trauen sich die Leute hinein (auch in die anderen Räume). Viele kennen von unserer Genossenschaft nur die Eventgastronomie.»

Geschäftsleiterin eines Kulturbetriebes

«Mit dem Wohnen und Gewerbe können wir den öffentlichen Teil (Kultur und Gastronomie) querfinanzieren.»

Geschäftsleiter eines Kulturbetriebes



Ablauf

- Präsentation intosens: Nutzungskonzept
- Präsentation K&L: Machbarkeitsstudie
- **Diskussionsrunde 1 - offenes Feedback (Plenum)**
- **Diskussionsrunde 2 - Ideen Magnet & Name (Plenum)**
- Stadt Wil: Ausblick weiteres Vorgehen

Aufgrund der behördlichen Vorgaben bezüglich Eindämmung des Coronavirus, fand die Veranstaltung online per Videoübertragung über die App «Zoom» statt.

Zielbild

Das Zielbild Turm besteht aus Nutzungs-, Raum- und Betriebskonzept. Das räumliche Zielbild ist in der Machbarkeitsstudie von K&L beschrieben (voriges Kapitel). Das Nutzungs- und Betriebskonzept wird im Kapitel Ergebnisse vorgestellt.

Dreiteiligkeit Erdgeschoss

Die Nutzungsskizze aus dem zweiten Workshop sah für das Erdgeschoss eine Aula und Gastronomie vor. In der Weiterentwicklung des favorisierten Ansatzes wurde aber klar, dass es ein drittes Element braucht, das im dritten Workshop «der Magnet» genannt wurde. Dieser Magnet soll die Gastronomie entlasten und unabhängig von Konsum die öffentliche Treffpunktfunktion der Liegenschaft stärken.

Magnet

Ein neuer «Place to be» für alle.

Leitgedanke: der Magnet soll Anziehungskraft über die Liegenschaft hinausschaffen. Ein Ort zum Sein, ohne Konsumzwang.

Mehrwert dank Magnet:

- Schlechtwettertreffpunkt
- Stärkung und Entlastung der Gastronomie
- konsumfreier Begegnungsort
- Klarheit über Öffnung zum Aussenraum

Nutzungsideen Magnet intosens

intosens präsentierte mehrere Vorschläge für mögliche Angebote im Magneten. Diese basieren auf bereits bestehenden und erfolgreich betriebenen Konzepten:

Offene Werkstatt für Projekte

Zum Fabrizieren, Werken und Reparieren mit Maschinen, die zur Verfügung gestellt werden (z.B. 3D-Drucker). Mögliche Angebote: Repair-Café, FabLab, Upcyclingwerkstatt.

Plattform für lokale Produkte

Verkauf lokaler Spezialitäten (handgemacht), zeitweise Indoor-Flohmi: Kinder- Frauen- oder Nacht-Flohmarkt. Platzmiete z.B. für Foodtrucks oder Miete von zur Verfügung gestellten Marktständen.

Schlechtwetter-Freizeitort für Familien

Ungezwungen zusammen Zeit verbringen im erweiterten Wohnzimmer für Wiler Familien. Angebote auch für Teenager & Junggebliebene, denkbar sind Spielobjekte, Bücher (Tauschwand) oder ausleihbare Brettspiele.

LeihBar

Kaufen war gestern - für einen nachhaltigen Konsum: leihen, tauschen, holen und bringen. Als Mitglied hat man Zugriff auf hunderte Gegenstände und Geräte. Die LeihBar in Bern ist als Verein organisiert und wird von Freiwilligen betrieben.

Veranstaltungsort

Ein cooler Platz für Spiel und Game-Events. Ein gedeckter, wetterfester, öffentlicher Raum für kunterbunte Anlässe.

öffentlicher Verweilort

Ein möblierter, konsumfreier Raum zum Sein, Lesen, Plaudern, Arbeiten und so weiter. Ungezwungen und gemütlich.

Die Magnetnutzung kann auch zweiteilig gedacht werden mit einem Verweilraum plus Aktivraum mit Angeboten.

Diskussionsrunde 2 Ideen Magnet

Während des Workshops brachten die Teilnehmenden ihre Vorschläge zur Magnetnutzung ein. Zudem reichten einige weitere Vorschläge bis eine Woche nach dem Workshop schriftlich per Mail ein. Die Frage lautete:

Welche Angebote soll der neue «Place to be» Ihrer Meinung nach im Erdgeschoss bereitstellen?

Rückmeldungen Teilnehmende - Magnet

Mehrere Teilnehmende wünschten in ihren Rückmeldungen einen öffentlichen, konsumfreien Verweilraum in Kombination mit kleinräumigen Angeboten. Diese Angebote könnten beispielsweise im Sinne von Pop-Up-Initiativen ständig wechseln. Mehrfach war die Flexibilität der Raumeinteilung ein Thema, im besten Fall soll das Erdge-

schoß für einen Event umgestellt und bis zur Aula durchgängig geöffnet werden können.

Favoriten

- Markt (Flohmarkt, lokale Produkte, saisonal etc)
- Kleinbühne für lokale Künstler & Bands (fix oder nicht)
- Bibliothek / Ludothek / Mediathek
- Werkstatt / Makerspace / Fablab
- Leihbar



Einzelideen Angebote

- Kombination Lebensmittelgeschäft - Café
- Unverpacktladen
- Verbindung digitaler und realer Markt
- Schreibwerkstatt
- Bereich Robotik/Fabrikation (Events Schulen etc.)
- leerer Raum für Events und Anlässe (mietbar)
- Generationencafé (mit Events: Backkurs etc.)

Infrastruktur, Möblierung & Services

- multifunktionale Sitzgelegenheiten
- fixe Bühnenbeleuchtung
- flexible räumliche Unterteilung
- Möbel erwerbbar (Brocki, Vintagehändler)
- Deko: lokale, nicht-professionelle Künstler (Ecke)
- Gastrodienste bei Event mitbuchbar

Diskussionsrunde 2 Namensgebung

Langfristig braucht das Projekt Turm ein Branding für die Kommunikation, das alle neuen Nutzungen vereint. In Naming und Claim sollte der öffentliche Mehrwert enthalten sein. Dies ist die Vorarbeit für eine Logoausarbeitung in der späteren Projektentwicklung.

intosens brachte als Diskussionsinput einige Namensvorschläge mit: Kulturmeile, Maison de Wil, Kulturm, Kulturhaus Wil oder Altes Depot / Kulturdepot.

Während des Workshops konnten die Teilnehmenden passende Namensvorschläge einbringen. Ausserdem wurden weitere Vorschläge bis eine Woche nach dem Workshop schriftlich per Mail gesammelt.

Die Frage lautete:

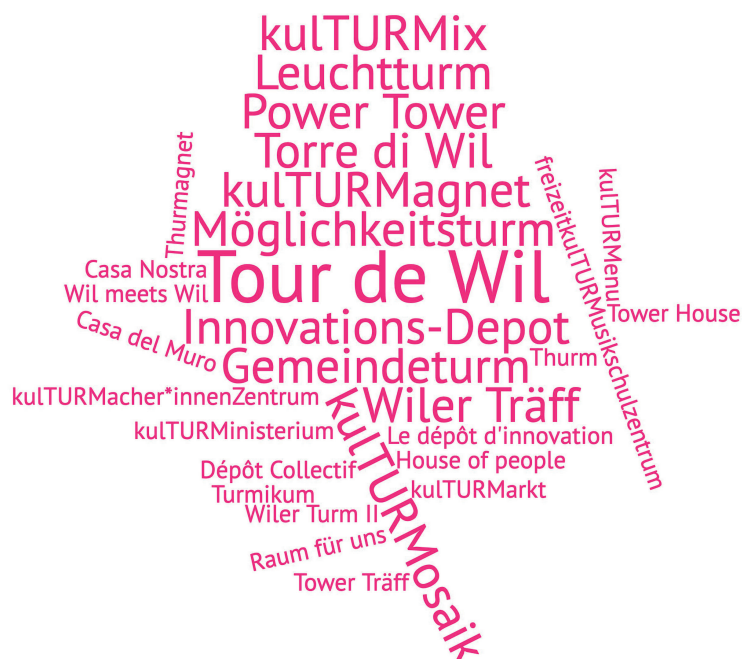
Welche Bezeichnung soll der zukünftige Turm erhalten?

Rückmeldungen Teilnehmende - Name

Einige der schriftlichen Rückmeldungen enthielten generelle Hinweise zur Namensgebung:

- lieber nicht das Wort «Kultur» in der Bezeichnung
- das Wort «Turm» einbauen, da die Liegenschaft heute schon so in den Köpfen verankert ist
- «Depot» ist neutral und lässt sich vielseitig kombinieren

Einige Teilnehmende lieferten konkrete Namensvorschläge, wobei «Tour de Wil» mehrmals genannt wurde:



RESULTAT NUTZUNGS- & BETRIEBSKONZEPT

Tragende Idee

Die Stadt Wil schafft in der Liegenschaft einen neuen Mittelpunkt für Freizeit und Kultur.

Die Liegenschaft «zum Turm» soll zum Begegnungsort für alle Wilerinnen und Wiler werden. Die Stadt Wil schafft Raum für Vereine, Kultur, Kreatives und neue Ideen aus Wil. Entstehen sollen Räume zum Verweilen, Erschaffen, Lernen, Proben und sich Austauschen. Es ist eine Geste der Stadt an ihre Bevölkerung.

Im Laufe der Workshopreihe haben sich einige Leitsätze zur zukünftigen Liegenschaft Turm herauskristallisiert:

Leitsätze

- 1 Ausstrahlung - für die Stadt statt für Gäste
- 2 offenes Erdgeschoss mit Öffnung zur Grünzone
- 3 Ergänzung durch kommerzielle Nutzungen
- 4 Vielfalt (Biotop) statt Mononutzung

Übersicht Nutzungs- module

Im Sinne der Mischnutzung sind fünf Nutzungsmodule vorgesehen:

Musikschule



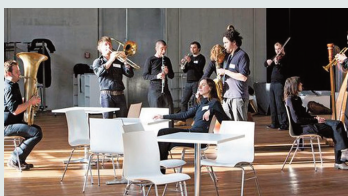
Möglichkeitsräume



öffentliches Wohnzimmer



Aula

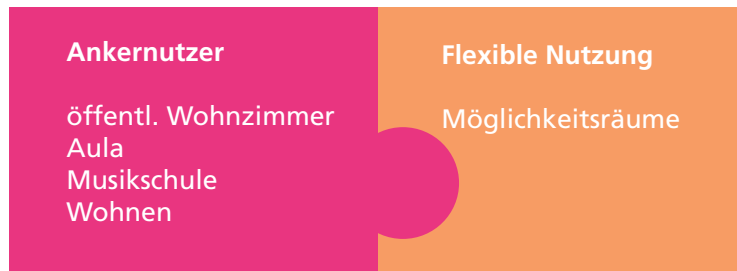


Wohnungen



Flexibilität im Konzept

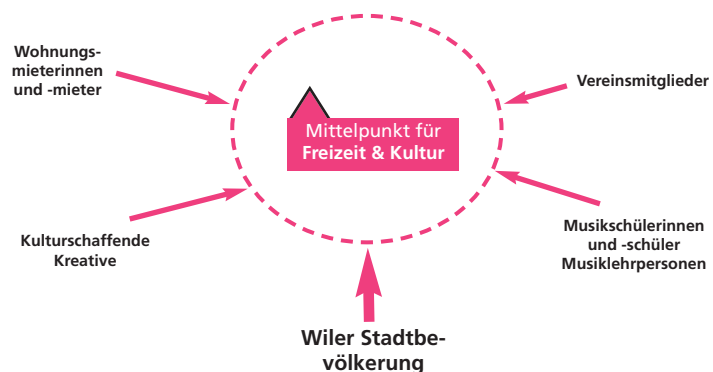
Eine wichtige Eigenschaft des Konzepts ist seine Flexibilität dank der sogenannten Möglichkeitsräume. Diese erlauben eine Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse über die Zeit. Damit werden Risiken bei der Umnutzung des Turms gesenkt, da auf die Nachfrage nach Räumen aus der Bevölkerung für unterschiedliche Zwecke reagiert werden kann.



Zielgruppen

Der Turm wird dank der breit gefächerten Mischnutzung künftig vielfältige Nutzergruppen ansprechen. Einerseits finden spezifische Zielgruppen aus den Bereichen Musik und Vereinsleben viel Platz. Andererseits steht der Turm dank der öffentlichem Treffpunkt im Erdgeschoss für die ganze Stadtbevölkerung offen.

Wie die Nutzungsanalyse zeigte, spricht ein Grossteil der bestehenden Kulturangebote in Wil nur spezifische Zielgruppen an. Viele Kultureinrichtungen sind zudem auf Auftritte oder Events ausgerichtet. Der Turm setzt hier ein Gegengewicht mit seinen niederschweligen Angeboten und der Ausrichtung auf Kulturvermittlung und die Produktionsphase im kulturellen Schaffen.



Fokus Erdgeschoss

Besonders wichtig für das Gelingen des Konzepts ist das Erdgeschoss. Die Nutzung und Erscheinung auf Augenhöhe bestimmt zu einem grossen Teil, wie die Liegenschaft von den Stadtnutzern wahrgenommen wird. Es ist zentral, dass das Erdgeschoss der Öffentlichkeit möglichst offensteht und die weniger öffentlichen Nutzungen prinzipiell in den Obergeschossen Platz finden. Das Erdgeschoss ist gleichzeitig sozialer Mittelpunkt des Turms und Begegnungsort für alle Wilerinnen und Wiler.

Öffentliches Wohnzimmer

Mit den schriftlichen Rückmeldungen und Diskussionen mit den Teilnehmenden schärfte sich das Bild von der öffentlichen Erdgeschossnutzung, die im dritten Workshop

noch als «Gastronomie und Magnet» bezeichnet wurde. Im Erdgeschoss braucht es ein öffentliches Wohnzimmer mit folgenden Eigenschaften:

- Anziehungspunkt über die Liegenschaft hinaus
- Schlechtwettertreffpunkt
- konsumfreier Verweilort
- Gastronomie als möglicher Bestandteil
- ev. wechselnde Aktivangebote & Events

Damit wird ein zentrales Anliegen der Teilnehmenden eingelöst: der Turm soll sich nicht auf Kulturinteressierte beschränken, sondern für alle offen sein. Das öffentliche Wohnzimmer braucht den konsumfreien Verweilraum: möbliert, gemütlich und ungezwungen. Hier muss man nichts, man darf einfach sein. Zudem können Ideen aus dem Workshop 3 für den Magneten im öffentlichen Wohnzimmer Platz finden (Werkstatt, Markt, Kleinbühne, etc.).

Frisches Gastronomieangebot

Falls eine Gastronomie ins Erdgeschoss des Turms einzieht, soll sie autonom funktionieren und sowohl für Turmnutzer als auch Externe offen stehen. Das Angebot soll sich frisch präsentieren, als Kontrapunkt zur Vielzahl an traditionell ausgerichteten Restaurants im nahen Umfeld.

Wünschenswert wäre ein unkompliziertes, niederschwelliges Angebot (Quiches, Salate, Kuchen etc.) im Stil eines authentischen, einfachen Gasthauses oder Cafés. Vorbild hierzu können das Restaurant Löscher der Feuerwehr Viktoria in Bern oder auch das in Wil beliebte Café La Moka dienen. Vorzugsweise soll eine Wirtin oder ein Wirt aus der Region den Betrieb übernehmen.

Bespielung Aussenraum

Der Aussenraum dient vor allem der Fortsetzung der Nutzungen im Erdgeschoss. Gegen Süden kann die Gastronomie im Sommer in den Grünraum ausstrahlen. Ein Teil des südlichen Aussenraumes soll aber auch als konsumfreier Verweilort genutzt werden, der bei Bedarf für kleinere Events genutzt werden kann. Abgeschirmt vom Strassenlärm sollen sich die Wilerinnen und Wiler hier in den warmen Monaten ungezwungen begegnen können.

Gegen die Strassenseite steht die Adressbildung im Zentrum. Die stark frequentierte Strasse soll dazu genutzt werden, die neuen Nutzungen im Turm sichtbar zu

machen. Aufgrund der Lärmbelastung ist hier aber keine Fortsetzung der Nutzungen aus dem Erdgeschoss vorgesehen.

Aula - offenes Probelokal

Die Aula ist tagsüber Teil des Musikschulbetriebs und abends offen für Vereine und gelegentliche Aufführungen. Der Fokus liegt auf Proben und kulturellem Schaffen im Sinne eines «Kulturlabors».

Optional könnten benachbarte Schulen die Aula tagsüber mitnutzen, falls dies mit dem Betrieb der Musikschule vereinbar ist. Für Events soll die Aula gemeinsam mit den restlichen Erdgeschossflächen bespielt werden können.

Musikschule

Das langjährige Bedürfnis nach einem neuen, zentralisierten Standort für die bestehende Musikschule kann im Turm eingelöst werden. Sie soll mit separatem Eingang relativ eigenständig funktionieren. Insbesondere die Gruppenräume sollen abends aber unbedingt für die Vereinnutzung (Proben, Versammlungen etc.) offenstehen.

Wohnen mit Weitblick

Der Turm liegt an einer attraktiven Wohnlage: zentral, gut erschlossen, mit direktem Anschluss an die Altstadt und Weitblick Richtung Süden. Das Prinzip Wohnen über einem öffentlichen Teil findet sich bereits überall in der Altstadt. Das Wohnen soll als Teil des Kulturbetriebs verstanden werden, ohne dass die Interaktion erzwungen wird.

Das Wohnen bietet insbesondere die Chance, die Rentabilität im Betrieb zu erhöhen. Die Ergänzung mit kommerziellen Nutzungen für ebendieses Ziel war ein zentrales Anliegen seitens der Teilnehmenden. Voraussetzung dafür ist ein gewisser Standard der Wohnungen, damit diese zu einem gängigen Marktpreis angeboten werden können.

Möglichkeitsräume

Idee: Flexible Budget-Arbeitsräume

Die Möglichkeitsräume dienen als Inkubator: Raum für neue Ideen aus Wil. Es werden unabhängige Raumeinheiten zur Verfügung gestellt, in einfachem Ausbau und mit einer Grundausstattung und günstiger Miete. Mögliche Mieter sind Kulturschaffende, Vereine, Kreative (Hobbyraum), Designer, Start-Ups usw.

Folgende Prinzipien sollen bei der Nutzung dieser Räume beachtet werden:

- flexible Nutzung nach Bedarf aus Bevölkerung
- dynamischer Mietermix
- Mieter kuratieren: Prinzip Diversität & Belebung
- Austausch zwischen Mietern ermöglichen, nicht forcieren

Option Möglichkeitsräume I – Ateliers

Günstige Mieträume für kreatives Schaffen, fixe Grundausstattung: Wassertrog, Strom etc. Erfahrungen zeigen: hoher Sympathiewert, aber Kunstschaffende arbeiten oft für sich.

Option Möglichkeitsräume II - Co-Working

Temporäre und unkomplizierte Tagesarbeitsplätze in einem Teil der Möglichkeitsräume. Bedarf ist da und es bringt Belebung tagsüber. Offen für alle: Start-Ups, Studenten, Angestellte im Homeoffice, etc.

Vorschlag Betriebskonzept

Vorgeschlagen wird ein Betriebskonzept unter der Leitung einer Trägerschaft. Entscheidend ist die Aufteilung des Betriebs in vier unabhängige Module. Dieses Modell bewährt sich in der Praxis, wie die Gespräche mit Betreiber bestehender Kultureinrichtungen gezeigt haben.



Alternatives Betriebskonzept: Stadt im Lead

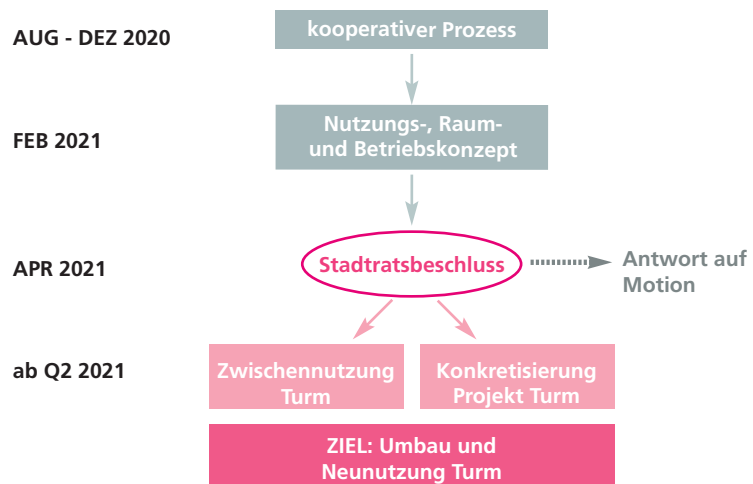
Eine Trägerschaft für den Turm müsste erst via Ausschreibung gefunden werden. Falls das nicht gelingt, wäre eine ähnliche modulare Aufteilung denkbar, allerdings mit der Stadt als Vermieterin und Verwalterin der Liegenschaft. In diesem Fall würde empfohlen, mindestens den Betrieb des Teils «öffentliches Wohnzimmer» oder die Möglichkeitsräume an eine Trägerschaft abzugeben, die die Räumlichkeiten von der Stadt mietet.

WEITERE SCHRITTE - VORSCHLAG

Einordnung

Nachfolgend wird ein Vorgehensvorschlag präsentiert, der aus Expertensicht für das Projekt Umnutzung und Umbau der Liegenschaft Turm zielführend ist.

Vorgehensvorschlag



Der vorliegende Bericht zum kooperativen Prozess liefert die Grundlage für die Beantwortung der Motion. Im Anschluss an den Stadtratsbeschluss wird das Nutzungs-, Raum- und Betriebskonzept zu einem Projekt weiterentwickelt und konkretisiert. Es wird stark empfohlen, parallel dazu im Turm eine Zwischennutzung zu ermöglichen.

Zwischennutzung (siehe Seite 41)

Das Erdgeschoss eignet sich besonders gut für eine unkomplizierte Aktivierung der Liegenschaft. Mit minimalem Ausbau kann der Turm hier bereits als öffentlicher Treffpunkt neu positioniert werden. Damit setzt die Stadt bald ein starkes Zeichen und es verschafft Zeit, bis die endgültige Nutzung des Turms umgesetzt werden kann.

Projektfinanzierung

Gleichzeitig ist es wichtig, die langfristige Lösung in Form der Umnutzung und des nötigen Umbaus des Turms voranzutreiben. Hierfür muss vorgängig die Frage der Finanzierung geklärt werden.

Für die Kreditsprechung kommen mehrere Vorgehen in Frage:

1 Rahmenkredit ganze Massnahme (Kostenschätzung als Basis)

- + Sicherheit: Stimmbürger tragen und finanzieren Projekt
- Akteure / Betreiber noch nicht da

2 Planungskredit für Betreiberausschreibung und Ausarbeitung Bauprojekt

- + bis und mit Kostenvoranschlag (Architekturwettbewerb als Basis)
- + höhere Kostensicherheit: Betreibersuche & Bauprojekt vorantreiben
- Baukreditvorlage mit Unsicherheit: wie wird Projekt in der Bevölkerung angenommen?

3 Wettbewerbskredit für Betreiberausschreibung & Durchführung Architekturwettbewerb

- + überschaubarer finanzieller Aufwand (Kompetenz Stadtrat)
- zuerst Planungskredit, dann Baukredit oder dann Rahmenkredit > je ein Abstimmungsrisiko

Projektkommunikation

Information Kerngruppe

Die Teilnehmenden des kooperativen Prozesses sollen transparent über die Grundlage zur Motionsbeantwortung informiert werden. Dafür erfolgt eine Präsentation des endgültigen Ergebnisses und die Veröffentlichung des Berichts. Dies geschieht kurz vor der offiziellen Information des Parlaments durch den Stadtrat.

Communiqué Beantwortung Motion

Kurz nachdem dem Parlament das Raum- und Betriebskonzept vorgestellt wurde, informiert die Stadt die breite Öffentlichkeit über ihre üblichen Informationskanäle. Der Anlass dazu gibt die offizielle Beantwortung der Motion.

Ausschreibung Zwischennutzung

Wie oben beschrieben soll die Zwischennutzung möglichst rasch in die Wege geleitet werden. Erste Schritte sind die Definition einer geeigneten Betriebsform sowie die Baubewilligung für die minimalen Ertüchtigungen. Es wird empfohlen, den Betrieb der Zwischennutzung öffentlich auszuschreiben.

ZWISCHENNUTZUNG

Idee Zwischennutzung

Die Zwischennutzung soll die Initialzündung für die Belegung der Liegenschaft sein. Erfahrungen zeigen, dass es für Stadtnutzerinnen und -nutzer unwichtig ist, ob eine Nutzung dauerhaft oder temporär gedacht ist. Zwischennutzungen haben oft bewusst einen improvisierten und dynamischen Charakter, sind aber trotzdem hochwertig. Schweizweit bekannte, erfolgreiche Zwischennutzungen sind Frau Gerolds Garten in Zürich, der Lagerplatz Winterthur oder das Lattich-Areal beim Güterbahnhof St. Gallen.

Im Turm kann die Zwischennutzung als wertvolle Lernphase dienen: welche Nutzungen möchte die Bevölkerung wirklich? Was funktioniert hier? Gerade für die Angebote im Erdgeschoss sind solche Hinweise wertvoll. Wenn die Angebote zu den Bedürfnissen der Bevölkerung passen, wird der Turm tatsächlich zum Begegnungsort.

Vorteile Zwischennutzung

- zeitnahe, sichtbare Veränderung - «es geht etwas»
- schnelle Erfolge bei Belegung
- Experimentierfeld - Learnings für Endnutzung

Beispiel Viktoria Bern

Die Zwischennutzung der ehemaligen Feuerwehr Viktoria in Bern weist einige Parallelen zum Turm auf. Beide Liegenschaften liegen an einer stark befahrenen Strasse und zeichnen sich durch grosse Feuerwehrtore im Erdgeschoss aus. In der Viktoria konnte sich ein erfolgreiches Konzept etablieren, in dessen Zentrum eine Erlebnisastronomie mit Events steht. Zudem werden Räume für Ateliers, Gewerbe und Vereine angeboten. Die Nutzerinnen und Nutzer schätzen das niederschwellige Angebot, das Gebäude strahlt aus: «wir sind für alle offen». Der Turm hat das Potenzial für einen eben solchen Charakter.



ANHANG

Raumprogramm November 2020

Kooperative Entwicklung Turm Wil SG

Raumprogramm
Machbarkeitsstudie
11. November 2020

Raumgruppen und Raumtyp	Lage	m2/Raum	Anzahl Räume	m2 Total	Bemerkungen
1 MUSIKSCHULE				810	
1.1 Einzelunterricht					
Hauptraum	OG	20	15	300	
Percussion	OG	40	2	80	
Üben	OG	10	2	20	
1.2 Gruppen					
Gruppenraum bis 10 Personen	OG	40	2	80	
Gruppenraum bis 30 Personen	OG	80	2	160	
1.5 Materialräume					
Percussion		20	1	20	
Weitere Instrumente		20	1	20	
Notenmaterial		30 ¹⁾	1		1) Laufmeter
Musikalische Grundschule		15 ¹⁾			1) Laufmeter
1.6 Lehrpersonen					
Arbeitsbereich	OG				Im Hauptraum Einzelunterricht integriert
Aufenthalt/Sitzungen	OG	40	1	40	
1.7 Schulleitung					
Sekretariat mit Empfang	OG	30	1	30	
Schulleitung	OG	20	1	20	
1.8 Diverses					
Putzraum		3	3	9	für ganzes Haus
Büro Hauswartung		15	1	15	für ganzes Haus
WC-Anlage Damen und Herren			ca.	16	für Musikschule/Schüler und Lehrer
2 AULA				340	
2.1 Aula					
Konzertraum	EG	150 – 200	1	200	unterteilbar, für Musikschule als Vorführraum, für Vereine als Übungsraum. Nutzer z.B. Tabouren, Chor
2.2 Foyer					
Garderobe/Foyer	EG	80	1	80	Vorschlag Musikschule, zu prüfen, ob wirklich nötig
2.3 Nebenräume					
Lagerräume		5		50	Für 10 versch. Vereine, für grosse Instrumente der Vereine, Vorschlag Musikschule war 10m2, 5m2 könnten aber im Schnitt reichen
Lagerräume Notenmaterial	EG/OG/UG	10 ¹⁾	10		
Stuhllager	EG/OG/UG		ca.	10	bis 15 Vereine, 1) Laufmeter pro Verein
WC-Anlage Damen und Herren					Grösse abhängig Grösse Aula
Warenlift					ev. kombinierbar mit Gastro
3 GASTRONOMIE				offen	
Gästebereich	EG	50-100			Gastro als Restaurant/Bistro mit eigenständigem Betreiber, soll auch Aula bedienen können
Küche					grösse entsprechend Angebot
Lager und Kühlager					
WC-Anlage Damen und Herren					ev. kombinierbar mit Aula
4 MÖGLICHKEITSRÄUME				offen	
kleinteilige Möglichkeitsräume	OG		Anzahl nach Platzangebot		für Kulturschaffende, eher professionell ausgerichtet. Eventuell auch als Co-Working (Bürodienstleistung) falls nicht mit anderen kombiniert
WC Damen und Herren					
5 WOHNUNGEN				700	
Wohnungen	DG		Anzahl 7-10, ca.	700	Wohnungsgrössen offen, Maisonettewohnungen möglich

Pläne Machbarkeitsstudie K&L Architekten

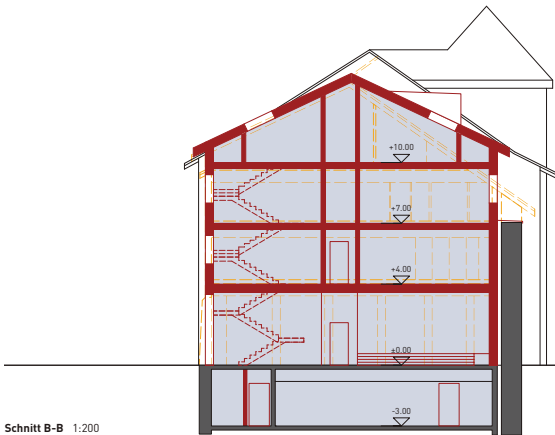


K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

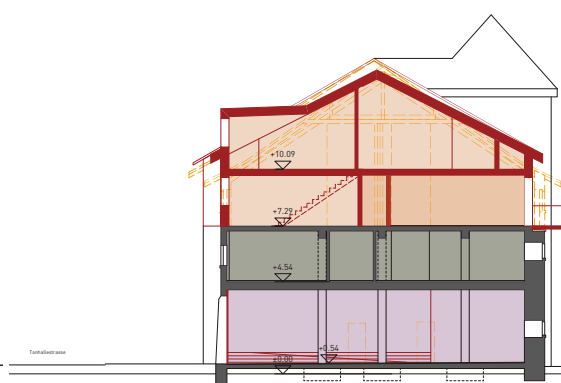
Schnitte



Schnitt A-A 1:200

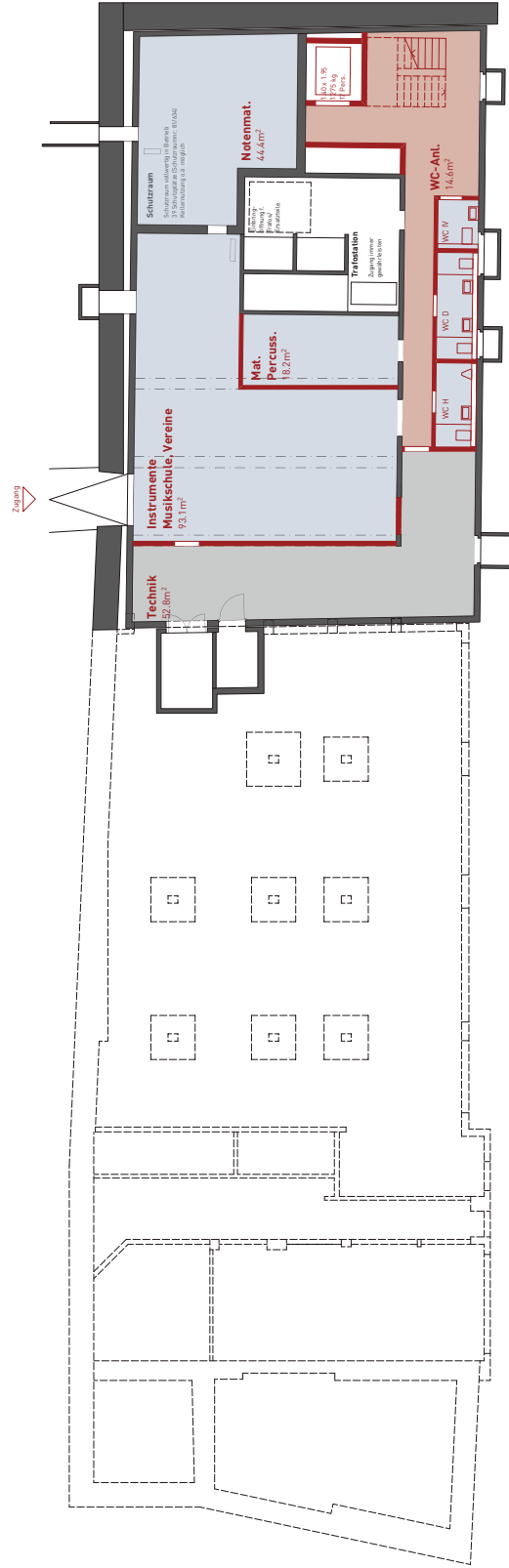


Schnitt B-B 1:200

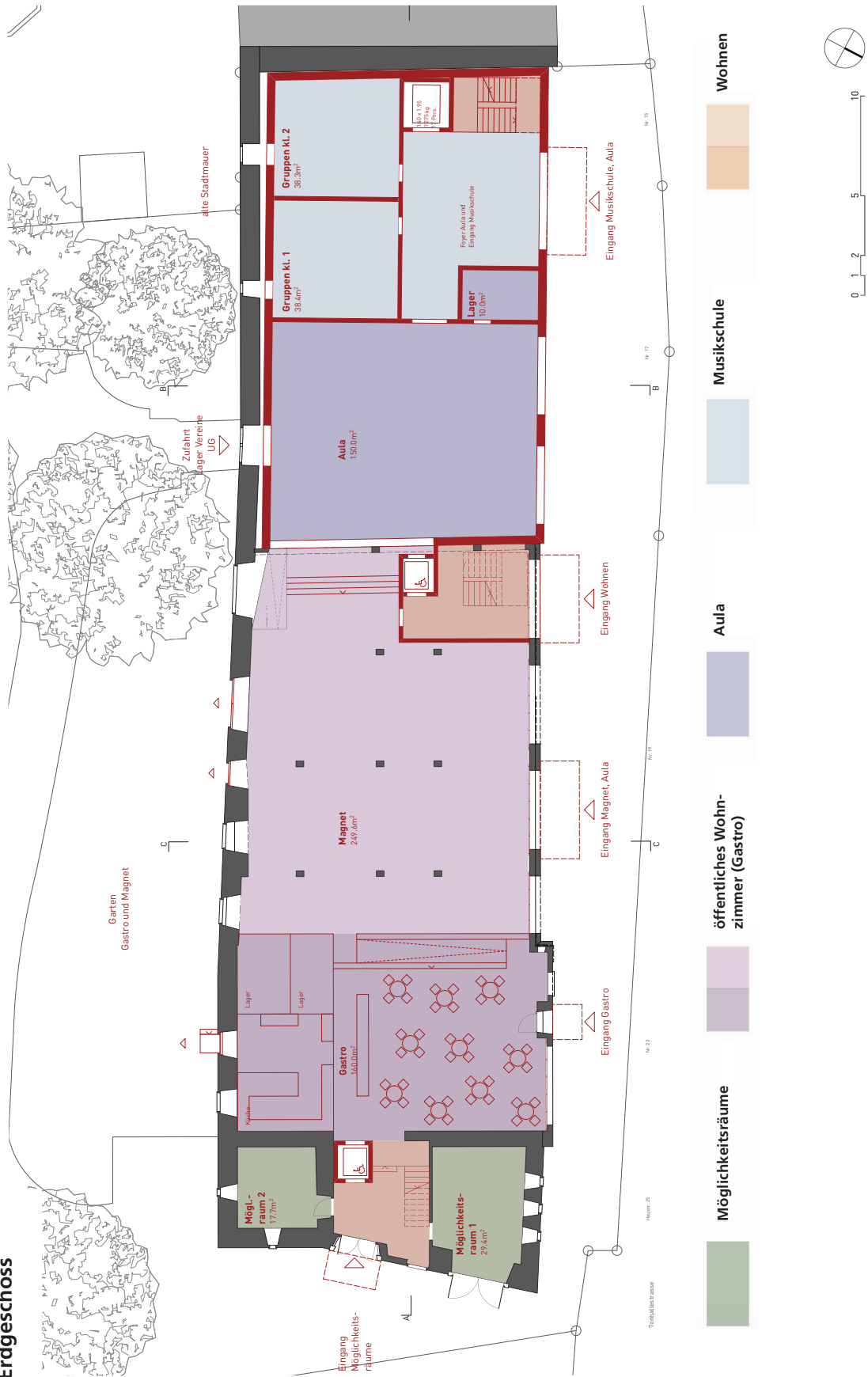


Schnitt C-C 1:200

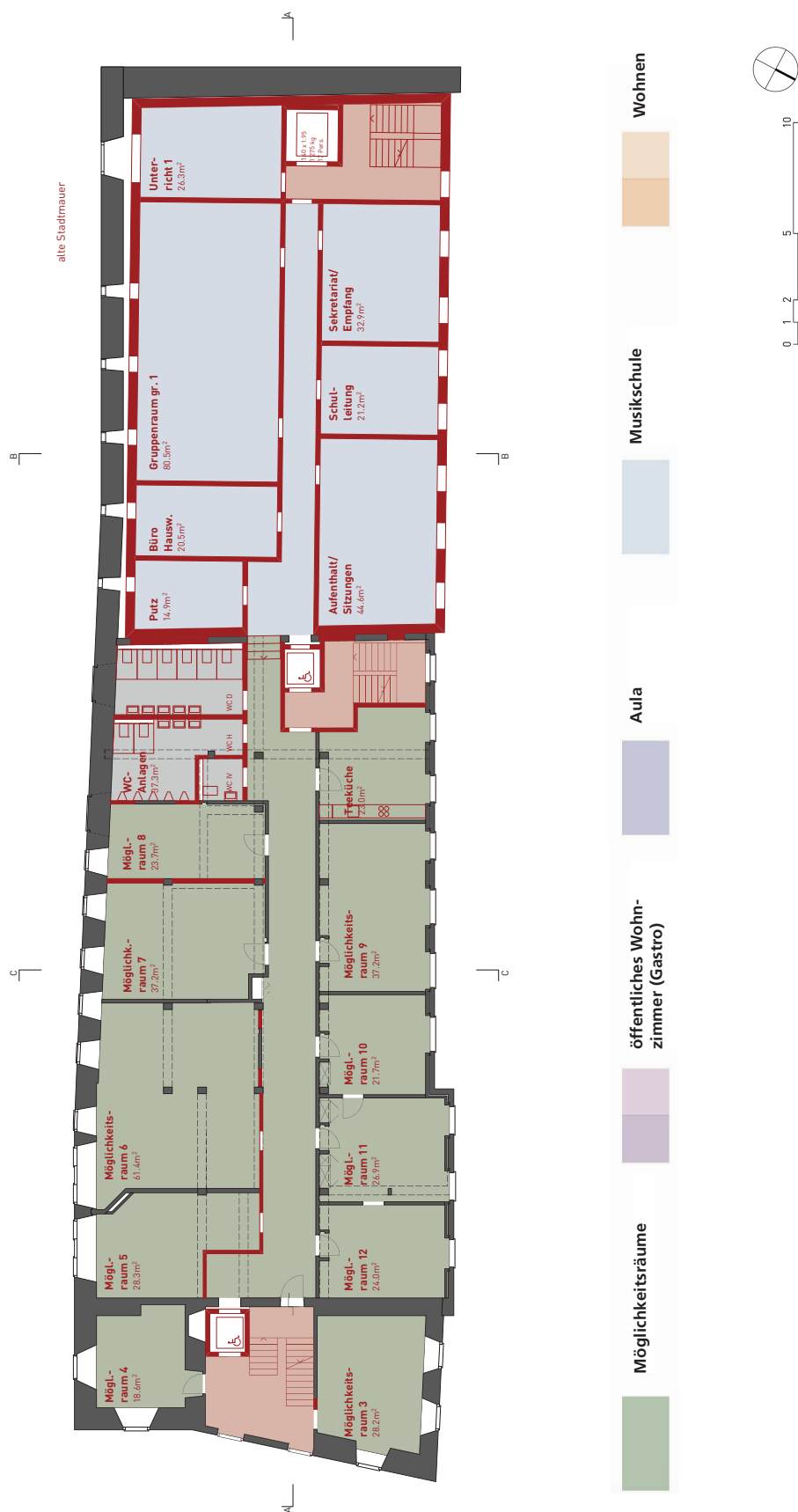
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansichten

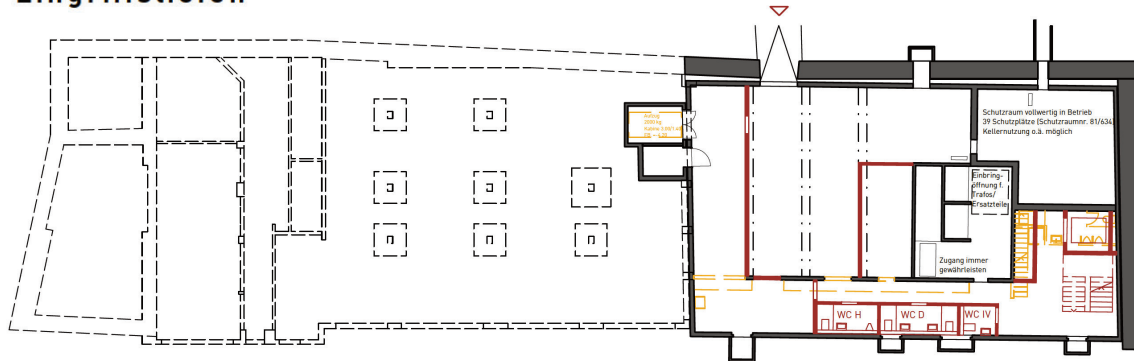


Ansicht Nord 1:200

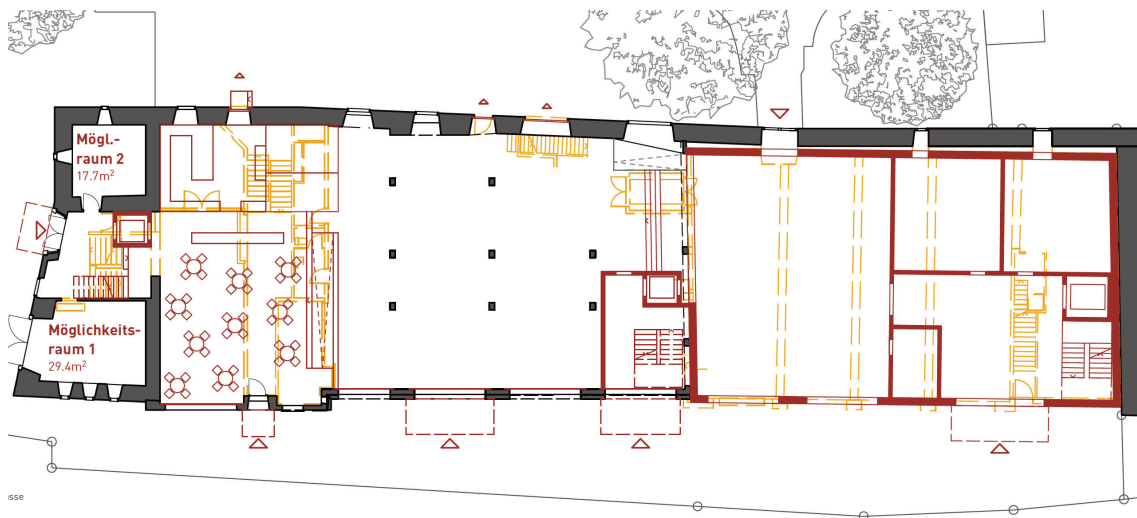


Ansicht Süd 1:200

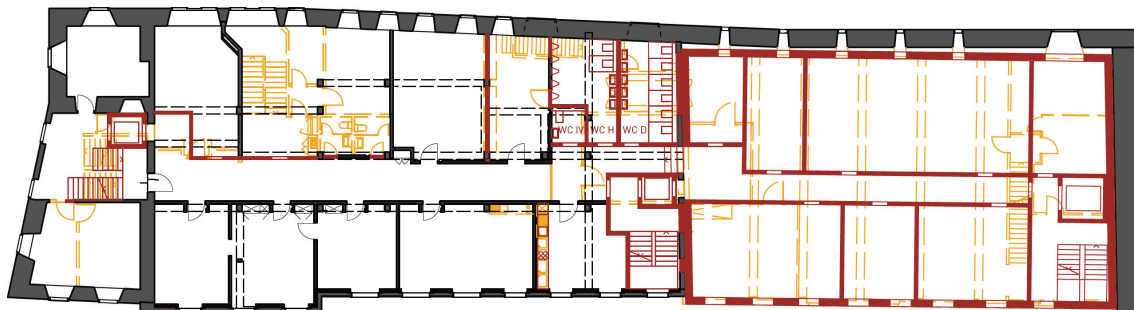
Eingriffstiefen



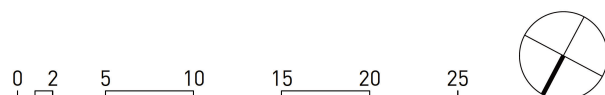
Grundriss Untergeschoss 1:500



Grundriss Erdgeschoss 1:500

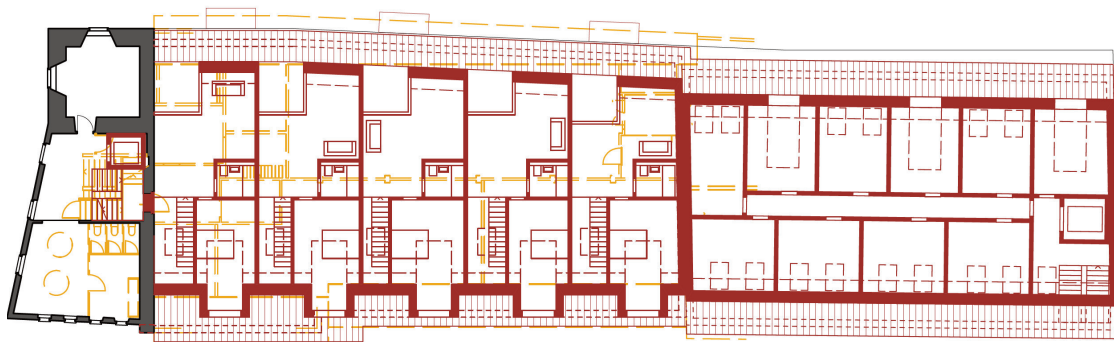


Grundriss 1. Obergeschoss 1:500

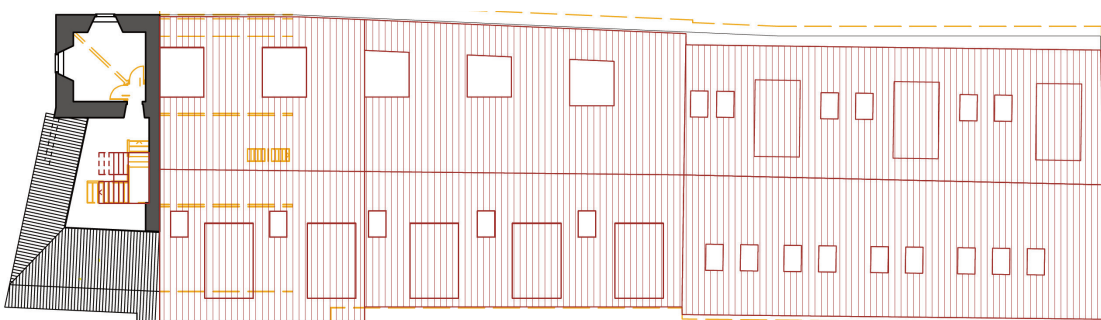




Grundriss 2. Obergeschoss 1:500



Grundriss 3. Obergeschoss 1:500



Grundriss Dachgeschoss 1:500

0 2 5 10 15 20 25



Kostenschätzung Griesmeier Baumanagement



Projekt: 16017
 Wil, Zum Turm
 Gewerbe, Schule, Wohnen
 Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 1
 17.02.2021
 eBKP-H 2011

BKP-Positionen 2stellig

Grobkostenschätzung Februar 2021 inkl. MWST

Spalte Betrag gerundet auf 1'000 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
0			Grundstück				38'000	
05			Leitungen ausserhalb Grundstück				38'000	
1			Vorbereitungsarbeiten				647'000	
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen				19'000	
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen				414'000	
12			Sicherungen, Provisorien				56'000	
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung				102'000	
15			Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen				56'000	
2			Gebäude				10'732'000	
20			Baugrube				1'000	
21			Rohbau 1				1'610'000	
22			Rohbau 2				973'000	
23			Elektroanlagen				1'305'000	
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation				1'523'000	
25			Sanitäreanlagen				450'000	
26			Transportanlagen, Lageranlagen				180'000	
27			Ausbau 1				1'028'000	
28			Ausbau 2				1'214'000	
29			Honorare				2'448'000	
3			Betriebseinrichtungen				433'000	
34			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation				108'000	
35			Sanitäreanlagen				250'000	
37			Ausbau 1				75'000	
4			Umgebung				170'000	
40			Terraingestaltung				31'000	
42			Gartenanlagen				43'000	
44			Installationen				28'000	
45			Leitungen innerhalb Grundstück				15'000	
46			Trassenbauten				53'000	
5			Baunebenkosten				2'993'000	
50			Wettbewerbskosten				280'000	
51			Bewilligungen, Gebühren				234'000	
52			Dokumentation und Präsentation				60'000	
53			Versicherungen				28'000	
56			Übrige Baunebenkosten				36'000	
57			Mehrwertsteuer (MWST)				1'080'000	
58			Rückstellungen und Reserven				1'275'000	
9			Ausstattung				94'000	
93			Geräte, Apparate				74'000	
98			Kunst am Bau				20'000	
	Total		Total				15'107'000	