

25. Oktober 2017

Interpellation 224 / Marcel Malgaroli, FDP
eingereicht am 31. August 2017 – Wortlaut siehe Beilage

„Turm“ wie weiter?

Marcel Malgaroli, FDP, hat am 31. August 2017 mit 30 Mitunterzeichneten eine Interpellation mit der Überschrift „Turm“ wie weiter? eingereicht, in der er zu sieben Fragen eine Antwort des Stadtrats erwartet.

Beantwortung

1. Plant die Stadt Wil weiterhin Besitzerin der Liegenschaft zu sein?

Der Erwerb der Liegenschaft Turm, Parzelle 925W, an der Tonhallestrasse ist Ergebnis einer parlamentarischen Beratung vom 3. November 2011. Das Parlament trat damals auf einen Bericht und Antrag des Stadtrats zum Verkauf des Grundstücks nicht ein. In der Beratung wurde betont, dass dieses markante Gebäude im Besitz der Stadt Wil verbleiben müsse. In der Folge erarbeitete der Stadtrat einen neuen Bericht und Antrag zum Rückkauf des Turms vom Sicherheitsverbund der Region Wil (SVRW), um dessen Baurecht wieder mit dem Grundstück zu vereinigen. Das Stadtparlament folgte am 31. Januar 2013 diesem Antrag grossmehrheitlich.

In der Parlamentsvorlage wird der Nutzen der Liegenschaft Turm für die Stadt wie folgt beschrieben:

„Ein Kauf des Gebäudes „Turm“ bietet für die Stadt den Vorteil, dass an einem aus gesamtstädtischer Sicht zentralen Ort eine Liegenschaft gesichert werden kann. Aufgrund der städtebaulichen Schlüsselposition der Liegenschaft kann die Stadt die künftige Nutzung des Gebäudes im Sinne der Richtplanzielsetzungen aktiv steuern.“

Die Vorlage beantragte ausserdem die Zuordnung der Liegenschaft in das Finanzvermögen mit folgender Begründung:

„Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, das Grundstück direkt in das Finanzvermögen aufzunehmen, da der Erwerb nicht nur öffentlichen Zwecken dienen soll. Aufgrund der offenen weiteren Nutzung gehört die Liegenschaft nicht in das Verwaltungsvermögen, sondern gilt als realisierbarer Aktivwert und dessen Erträge dienen nur mittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.“

In Anlehnung an die Argumentation der damaligen Parlamentsvorlage soll der Turm einstweilen weiterhin im Finanzvermögen verbleiben.

2. Wieviele Male traf sich das in der Interpellation aufgeführte Gremium und welche Varianten wurden ausgearbeitet?

Der Parlamentsbeschluss vom 31. Januar 2013 umfasste die Zustimmung zu einem Kredit zur Erstellung einer Nutzungsstudie, die durch eine Projektgruppe bestehend aus Vertretungen der Departemente Dienste, Kultur und Verwaltung (DIK) und Bau, Umwelt und Verkehr (BUV) sowie einem Architektenteam Nutzungsoptionen aufzeigen soll. Diese sollen als Entscheidungsgrundlagen für die Definition des Verwendungszwecks dienen. Zum Zeitpunkt des Parlamentsbeschlusses war zudem die Thematik des Standorts für den Primarschulraum Nord aktuell, weshalb auch die Berücksichtigung schulischer Raumbedürfnisse in der Liegenschaft zu überprüfen wäre.

Die Projektgruppe hat sich in der bezeichneten Zusammensetzung nicht getroffen, da Besprechungen im Rahmen von umfassenderen stadträtlichen Aussprachen sowie anlässlich einer Projektpräsentation zuhanden der Planungskommission vom 31. August 2016 stattfanden. Parallel zu den Abklärungen und Projektstudien registrierte das Departement BUV laufend Interessentenanfragen von Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden.

Das Departement BUV beauftragte am 23. Juli 2015 das Architektenteam von K&L Architekten AG, St.Gallen, mit einer Machbarkeits- und Nutzflächenstudie. Basierend auf brandschutztechnischen, gebäudetechnischen, energetischen, statischen und baurechtlichen Abklärungen sowie Aussprachen mit der kantonalen Denkmalpflege wurden im Oktober 2015 diverse Nutzungsvarianten vorgestellt. Diese umfassten die Machbarkeitsnachweise für Nutzungen als Hotel, Jugendherberge, Büro, Kleingewerbezentrum, Schule, Wohnbaute, Verwaltungsstandort und damit verbundenen Formen von Mischnutzungen. Auch Varianten für ein Kulturhaus mit Ateliers, Lager- und Probeflächen oder ein Freizeitzentrum wurden ausgearbeitet. Neben dem Projektieren im Bestand wurde auch die Alternative einer Auskernung der Gebäudekörper zur Realisierung von Wohnungsbau planerisch geprüft.

Alternative Nutzungsideen wie eines Asylzentrums, eines Museums, eines Autohauses, einer Projektwerkstatt, einer Musikschule, einer Möbelhalle, eines Brockenhauses, eines Werkhofes, eines Restaurants oder eines Kindergartens / Kinderhorts wurden nicht weiter bearbeitet.

In einer internen Zwischenbilanz wurden die nachfolgenden Rahmenbedingungen formuliert:

- Nutzungsmix ist zweckmässig, da eine monofunktionale Nutzung mit vielen Hindernissen zu kämpfen hätte
- Baustruktur gegen die Tonhallenstrasse kann offen gestaltet werden
- Fassadengestaltung muss südseitig den Verlauf der historischen Stadtmauer respektieren, kann oberhalb der alten Trauflinie offener gestaltet werden
- Südlicher Aussenraum (Grünzone) und Strassenvorplatz sind spezielle Standortmerkmale mit Aufenthaltsqualität

Unter diesen Voraussetzungen erarbeitete das Architektenteam Syntheseprojekte, die die minimal erforderlichen Massnahmen (Fluchtwege, Gebäudetechnik, energetische Auflagen, Barrierefreiheit, etc.) berücksichtigten. Sie sollten aufzeigen, welche Teile des Turms kurzfristig genutzt werden können und wo mittelfristig baulicher Veränderungsbedarf besteht.

Eine Variante MINI setzte voraus, den Bestand mit minimalen Eingriffen in der internen Erschliessung und Infrastruktur zu nutzen. Unabhängige Raumeinheiten sollten genutzt oder vermietet werden. Dabei wurde auch die

Realisierbarkeit einer Unterbringung der anfangs 2016 vorliegenden Anfragen für kommerzielle Flächennutzungen überprüft und nachgewiesen. Zusätzlich wurde die Unterbringung der Ludothek (damals noch in der Oberen Mühle domiziliert), von Bandräumen und Unterrichtsräumen der Musikschule mitberücksichtigt.

Zwei Varianten MIDI illustrierten mit tieferen Eingriffen in die Raumaufteilung und –struktur und in das Dachgeschoss die unabhängigen Nutzungsmöglichkeiten erstens als Hotel (32 Zimmer) und Gewerbe / Archiv / Lager (Gebäude Tonhallestrasse 15 und 17). Zweitens wurde die Nutzung als Jugendherberge (22 Zimmer mit 70 Schlafplätzen) und Gewerbe / Archiv / Lager (Gebäude Tonhallestrasse 15 und 17) geprüft.

Eine Variante MAXI beruhte auf einem Neubau der inneren Struktur und einem neuen Dach im Dachgeschoss und belies den ursprünglichen Turm als autonomes Gebäude. Im Neubauteil sollten im Erd- und 1. Obergeschoss Gewerbe und Büros untergebracht werden können. Im 2. und 3. Obergeschoss wären rund zehn räumlich attraktive 2½- bis 4½- Zimmer Wohnungen realisierbar.

Auf der Grundlage dieser Abklärungen wurden in der allgemeinen Aussprache im Stadtrat vom 16. März 2016 Ausschluss- und weitere Vorgehenskriterien diskutiert. Im Vordergrund sollte eine Mischung von kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen stehen. Unter der Prämisse eines baulich und energetisch minimalen Aufwands sollten die Kosten für eine multifunktionale Nutzung erhoben werden, wie sie in der Variante MINI mit Verweis auf eine vergleichbare Umnutzung im Lagerhaus an der Davidstrasse in St.Gallen dargestellt wird.

Das im Sinne des Stadtrats überarbeitete Konzept einer niederschweligen Gebäudeertüchtigung gemäss Variante MINI wurde von einem Kostenplaner kalkuliert und ergab Investitionskosten von rund Fr. 2,7 Mio. inkl. MWST. Dieser Projektstand wurde der Planungskommission anlässlich ihrer Sitzung vom 31. August 2016 präsentiert. Diese befand, dass diesem Projektvorschlag ein alternatives Projekt gegenüberzustellen sei, das auf dem aktuellen Bestand des Gebäudes ohne bauliche Interventionen und minimalsten Investitionen basiere.

Die weiterführende Projekterarbeitung auf der Basis der Nutzungsstudie und der Beratungen in der Planungskommission ergab eine Auslegeordnung, die auf der Basis des Bestands und der geltenden gesetzlichen Vorgaben die Nutzungsmöglichkeiten für den Turm nach der Objektübernahme vom SVRW aufzeigen sollte. Zu diesem Zweck wurde in Absprache mit dem Amt für Feuerschutz, einem Bauphysiker, einem Schadstoffexperten und der Abteilung Bewilligungen das Nutzungspotential des Turms in einer Variante NULL aufgezeigt, die dem Stadtrat am 8. Februar 2017 im Rahmen seiner allgemeinen Aussprache vorgestellt wurde. Unter Berücksichtigung von Bestandesgarantien (unter Ausschluss von Nutzungsänderungen) gelten im Wesentlichen folgende Auflagen und Einschränkungen:

Untergeschoss

Die im Untergeschoss platzierte Trafo-Station der Technischen Betriebe Wil weist keine ausreichenden Fluchtwege auf, weshalb zu diesem Zweck die gesamte Fläche im Untergeschoss als Fluchtweg dienen muss und nicht genutzt werden kann.

Erdgeschoss

Für die Fahrzeughalle im Erdgeschoss besteht im Ist-Zustand eine Personenbeschränkung von max. 20 Personen, ebenso für den Magazin- / Retablierungsraum.

Obergeschoss 1

Die Unterbringung unterschiedlicher Nutzungseinheiten in den ehemaligen Büros des SVRW ist eingeschränkt, da nur ungenügende Brandabschnitte bestehen. Für die Büros besteht bei integraler Nutzung eine Bestandesgarantie.

Das Zivilschutzlager (Tonhallestrasse 15 und 17) müsste als zusammenhängende Nutzungseinheit deklariert werden, da bei Einbauten von Raumzellen die Fluchtwege nicht gesichert wären.

Obergeschoss 2

Für die Ausbildungsräume im Dachgeschoss bestehen Personenbeschränkungen von 50 Personen pro Gebäudeseite, was eine markante Reduktion gegenüber den zuvor vom SVRW praktizierten Beschränkungen von 90 Personen je Saal bedeutet. Die (eingeschränkte) Bestandesgarantie gilt lediglich bei einer Weiterverwendung als Schulungsraum.

Das Zivilschutzlager (Tonhallestrasse 15 und 17) ist fluchtwegtechnisch nicht gelöst, weshalb auch eine minimale Nutzungsänderung nicht zulässig ist.

Turm (Kerngebäude)

Die Räume im Dachgeschoss dürfen ausser zu Lagerzwecken nicht belegt werden. Nutzungsänderungen bei den verbleibenden Räumen erforderten brandschutztechnische Auflagen. Eine Weiterführung als Schlafstelle untersteht den Bestimmungen für eine kommerzielle Beherbergung und entsprechenden brandschutztechnischen Auflagen.

Für die Lifterschliessung sowie auf Fluchtwege führende Türen im Gesamtgebäude gelten zusätzliche brandschutztechnische Auflagen.

Angesichts der aufgezeigten Einschränkungen für eine Nutzung wurde das Departement BUV beauftragt, paketweise mögliche Nutzungsänderungen und damit verbundene bauliche Massnahmen aufzuzeigen. Dabei galt es speziell zu berücksichtigen, dass Nutzungsänderungen und Unterteilungen in verschiedene Nutzungseinheiten Baubewilligungsverfahren mit entsprechenden Auflagen bezüglich Brandschutz, Entfluchtung, Gebäudetechnik, Altlasten, Barrierefreiheit, Anzahl Nasszellen, etc. ergeben.

Im Verlaufe einer Erhebung von Nutzungsinteressenten soll eine Übersicht über einen daraus resultierenden möglichen Nutzungsmix und damit verbundene Investitionsanforderungen erstellt werden.

Zur Ermittlung der Nutzungsanforderungen führte das Departement BUV per Ende August 2017 im Zuge des laufenden Projekts Schule 2020 eine Nutzenden-Umfrage unter den kulturellen Vereinen und Organisationen der Stadt Wil durch, um u.a. Aufschluss über deren Infrastrukturbedürfnisse zu erhalten. Die Umfrage offenbarte räumliche Defizite vorwiegend im Bereich Musik und Theater sowie bei der (vor-)schulischen Tagesbetreuung.

In einer aktuell laufenden Plausibilisierung wird eine Eignung der Turmlokalitäten auf vorgebrachte Bedürfnisse und die damit verbundenen baulichen Anpassungen und Kosten erstellt. Für allfällig frei verfügbare Flächen sollen weiterhin Interessenten gelistet werden und in einen Konzeptvorschlag integriert werden.

Dieser Vorgang wird auch die finanziellen Aspekte der Nutzungsvorschläge mitberücksichtigen. Investitions-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sollen mit der Wirtschaftlichkeit verschiedener Nutzungen verglichen und bewertet werden können.

Es ist vorgesehen, die Ergebnisse dieser Projektoptionen im Stadtrat und anschliessend in der Planungskommission zu beraten.

3. Falls keine Zusammenkünfte stattfanden: Warum wurde das Nutzungskonzept für den Turm nicht nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags in Angriff genommen?

Wie vorgängig beschrieben, fanden sehr wohl Zusammenkünfte im erweiterten Rahmen des Stadtrats und der Planungskommission statt.

4. Bis wann wird das Nutzungskonzept vorliegen?

Eine erste Fassung eines Nutzungskonzepts wird im letzten Quartal 2017 vorliegen.

5. Wurde schon mit allfälligen neuen Nutzern diskutiert?

Bisher fanden keine Detailgespräche statt.

6. In welcher Form wurde die IG Kultur in den Umsetzungsprozess integriert

Mit der IG Kultur hat ein Meinungsaustausch stattgefunden. Man wird weiterhin im Austausch bleiben.

7. Könnte es auch visionäre Nutzungsformen geben?

Wie bereits vorgängig beschrieben, wurde im Rahmen der Nutzflächenstudie ein weites Spektrum möglicher Nutzungen geprüft. Machbarkeit und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen haben dazu geführt, von einer Nutzung als Jugendherberge, B&B oder Hotel abzusehen. Sofern Restaurant, Kleintheater, Probe- oder Bandräume, Kunstateliers, usw. als visionär beurteilt werden, ist die diesbezügliche Frage zu bejahen.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber