

23. Juni 2021

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Kooperative Entwicklung Liegenschaft "Turm", Zwischennutzung

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Bericht zur partizipativen Planung der Liegenschaft "Turm" sei zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.
2. Für die Initialisierung einer Zwischennutzung sei ein Kredit über Fr. 100'000.-- zu sprechen.
3. Für die Erarbeitung eines Raumprogramms der Musikschule sei ein Kredit über Fr. 35'000.-- zu sprechen.
4. Die Motion "Begegnungs-, Kultur- und Musikschulzentrum zum Turm" von Sebastian Koller sei als erledigt abzuschreiben.

Zusammenfassung

Die Liegenschaft "Turm" befindet sich seit 2017 im Besitz der Stadt Wil. Sie hat das Gebäude vom Sicherheitsverbund übernommen, der in einen Neubau an der Bronschhoferstrasse umgezogen ist. Seither wird die Liegenschaft nur noch partiell und temporär genutzt. Die Nutzungsmöglichkeiten für die Liegenschaft liess der Stadtrat umfassend prüfen, jedoch ohne eine konkrete Nutzung zu beschliessen.

Stadtparlamentarier Sebastian Koller hat am 26.09.2019 eine Motion eingereicht, in der er die Umsetzung eines Kultur- und Musikschulzentrums im Turm verlangt. Diese Motion wurde erheblich erklärt und der Stadtrat eingeladen, ein Raum- und Nutzungskonzept im Sinne der Motion zu erstellen.

2020 hat das BUV dazu ein partizipatives Verfahren durchgeführt und ein Raum- und Nutzungskonzept verfassen lassen. Die Dokumentation des Prozesses und des Resultats liegt diesem Bericht und Antrag bei.

Der Stadtrat schlägt vor, die Liegenschaft "Turm" in einem ersten Schritt mittels einer Zwischennutzung für die Bevölkerung zu öffnen und die Unterbringung der Musikschule zu prüfen.

1. Auftrag der Motion

Die Motion 140 "Begegnungs-, Kultur- und Musikschulzentrum zum Turm" von Sebastian Koller verlangt die Ausarbeitung eines Raum- und Betriebskonzepts für die Liegenschaft Turm. Im Zentrum sollen dabei ein Begegnungs- und Kulturzentrum stehen, mit Probe-, Kurs-, Atelier-, Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Lagerräumen für Vereine, Kulturschaffende und gesellschaftlich Engagierte. Zusätzlich soll die Musikschule Teil des Projekts sein mit Probe-, Unterrichts- und Büroräumen.

Die Motion wurde am 12.03.2020 vom Parlament als erheblich erklärt. Für die partizipative Erarbeitung des Raum- und Betriebskonzepts sprach das Parlament einen Kredit mit Kostendach über Fr. 100'000.--. Der Stadtrat wurde eingeladen, innerhalb eines Jahres, mit dem Bericht zum Konzept gleichzeitig einen Kredit für die Ausarbeitung der Bauvorlage beim Parlament zu beantragen.

2. Vorgehen und Ergebnisse Workshop-Verfahren

Der Stadtrat liess durch das BUV ein partizipatives Verfahren durchführen, um die Frage des Raumkonzepts zu klären. An drei Workshops (15.08.2020 / 07.11.2020 / 12.12.2020) haben rund 25 eingeladene Vertreterinnen und Vertreter aus Kulturleben, Politik, Quartier, Gewerbe und Verwaltung die zukünftige Nutzung des Gebäudes diskutiert und das geforderte Raum- und Betriebskonzept ausgearbeitet. Das Verfahren wurde zusammen mit einem spezialisierten Büro erarbeitet. Der Bericht in der Beilage dokumentiert den Verlauf und die Resultate. Der Stadtrat dankt allen am Verfahren Beteiligten für ihr hohes Engagement. Die Workshops fanden jeweils an einem Samstagvormittag statt. Die Bereitschaft, sich in der Freizeit zu engagieren und die rege Teilnahme zeugen vom grossen Eifer, sich für das Wohl der Gesellschaft einzubringen.

Das Resultat zeigt, dass die konsultierte Gruppe die Grundannahmen der Motion mitträgt. Das Kultur- und Musikschulzentrum könnte den Kern einer zukünftigen Nutzung bilden. Ein zentraler Standort für die Musikschule erwies sich dabei ebenfalls als ein ausgewiesenes Bedürfnis und die Schnittstellen zu den diversen Vereinen scheinen interessant und gewinnbringend.

Neben diesem Kern des Raumprogramms sollte die Gruppe insbesondere ein Konzept für die restlichen Nutzungen in diesem Gebäude ausarbeiten, das mit knapp 3'500 m² eine beachtliche Fläche aufweist. Dies war ein wesentlicher Bestandteil des Auftrags und der Diskussionen in den Workshops.

Die Vorschläge für die ergänzenden Nutzungen lassen sich in drei Kategorien zusammenfassen:

- Acht **Wohnungen** in den oberen Geschossen des Ostteils sollen einen finanziellen Beitrag an den Betrieb leisten. Damit wird die hervorragende Wohnlage berücksichtigt.
- Nutzungsoffene "**Möglichkeitsräume**" sollen den Wilerinnen und Wilern Gelegenheit bieten, Räume von diverser Grösse und Ausrichtung nutzen zu können.
- Das Erdgeschoss dient als "**öffentliches Wohnzimmer**". Dieser konsumfreie Raum soll die Öffentlichkeit des Gebäudes erlebbar machen und verschiedene Nutzungen – auch im Zusammenwirken mit dem Aussenraum im Süden – erlauben. Darin vorgesehen ist auch eine kleinere, ergänzende Gastronomie. Dieses öffentliche Wohnzimmer soll ohne fixe Funktion bleiben.

Das BUV hat im Rahmen des Verfahrens eine Projektstudie durch ein Architekturbüro erstellen lassen und parallel dazu durch einen Kostenplaner eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$. Die Kosten für das vorgeschlagene Konzept kommen auf total Fr. 15.1 Mio. zu stehen. Hinzu kämen Fr. 4.4 Mio. für die buchhalterische Übertragung der Liegenschaft "Turm" vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen. Ein Architekturwettbewerb bildet den nächsten Schritt als Basis für die weitere Projektierung. In diesem Kostenrahmen ist für den Projektwettbewerb und für die Erarbeitung des Bauprojekts (SIA Phase 32 als Basis für die Volksabstimmung) ein Kredit in Höhe von Fr. 1.2 Mio. notwendig.

3. Mögliche Nutzungen und Betrieb

Laboratorium für neue Ideen

Der Stadtrat sieht das Bedürfnis nach Räumen für kulturell, gesellschaftlich und wirtschaftlich engagierte Personen. Der Begriff "Möglichkeitsräume" drückt aus, was sich die Bevölkerung wünscht: Räume unterschiedlicher Grösse, die unkompliziert und zu einem günstigen Mietpreis erhältlich sind. Nutzungen für diese Räume wären Ateliers, Proberäume, Büros, Startups, Coworking, etc. Dafür braucht es nur wenig Infrastruktur: Ein einfacher und roh belassener Ausbau senkt die Hemmschwelle, sich diese Räume anzueignen. Die Forderung nach einem konsumfreien Innenraum, der im Bericht "öffentliches Wohnzimmer" benannt wurde, ist eine der grossen Überraschungen in diesem Prozess. Solche Räume gibt es in Wil noch nicht. Dieser öffentliche Innenraum wäre eine interessante Bereicherung für die Stadt.

Der Stadtrat liest aus dem Bericht heraus, dass das Gebäude einen gemischten Betrieb mit öffentlichem Charakter ermöglichen soll. Er teilt die Einschätzung, dass der Turm dieses Potential aufweist. Dabei ist die Lage mitten im Zentrum ideal, um ein Angebot zu etablieren, das der Bevölkerung zur Verfügung steht und das als Laboratorium für neue Ideen dient.

Diese Sichtweise auf die Liegenschaft Turm hat sich dank dem partizipativen Verfahren herauskristallisiert. Im intensiven, gut geführten Dialog zwischen den verschiedenen Beteiligten zeigte sich eine Lücke im Angebot der Stadt, die seit geraumer Zeit klafft. Es fehlt ein Gebäude, das der Bevölkerung ohne Programm und Konsumzwang offensteht. Und es fehlen im Zentrum Räume, um experimentelle Kultur zu erarbeiten. Für Aufführungen stehen bereits zahlreiche Räume in unterschiedlicher Grösse zur Verfügung.

Die kooperative Gruppe fordert einen nutzungsoffenen Raum, damit Neues und Unerwartetes spriessen kann. Dieses Angebot könnte im Turm entstehen. Dies ist eine wertvolle Entdeckung und diese Marschrichtung möchte der Stadtrat in der weiteren Nutzung des Turms einschlagen. Vor diesem Hintergrund ist ein Kredit im Rahmen einer Zwischennutzung über Fr. 100'000.-- zu sprechen.

Musikschule

Die Motion rückt die Musikschule ins Zentrum. Um sie herum ordnen sich alle anderen Funktionen an, die Vereinsräume ebenso wie das öffentliche Erdgeschoss mit der Aula für grosse Orchester und Aufführungen. Die erarbeitete Lösung zeigt, dass es durchaus möglich ist, das Raumprogramm aus der Motion in der Liegenschaft Turm unterzubringen, auch wenn die vorhandenen Gebäudestrukturen – aufgrund des Denkmalschutzes und der Volumetrie des Gebäudes – einen engen Rahmen stecken. Der Stadtrat stützt den Standort der Musikschule im Turm. Die Unterbringung der Musikschule in der Liegenschaft Turm ist vertieft zu klären. Für die Erarbeitung eines Raumprogramms der Musikschule ist ein Kredit über Fr. 35'000.-- zu sprechen.

Bedarfsplanung Musikschule

Die Basis für bauliche Entscheidungen bildet die Bedarfsplanung. Das zentrale Element darin ist das Raumprogramm. Dieses weist den quantitativen und qualitativen Bedarf an Flächen und Räumen auf, es definiert darüber hinaus die Beziehungen zwischen diesen Räumen sowie das Raumgefüge.

Bei Schulnutzungen finden jeweils pädagogische und didaktische Visionen einen Niederschlag im Raumprogramm, da die Räume einen Unterricht nach dem Konzept der Schule ermöglichen müssen. Deswegen kommt der Erarbeitung des Raumprogramms eine entscheidende Rolle in der Planung zu. Dieser aufwendige Prozess zeichnet sich aus durch eine iterative und gemeinsame Arbeit von Bestellenden und Planenden.

Wenn das Raumprogramm steht, werden die Räume in einer Machbarkeitsstudie – wiederum in engem Austausch mit den Nutzenden – in eine schlüssige Ordnung zueinander gebracht. Diese Bedarfsplanung bildet die Grundlage für die weitere Arbeit am Projekt.

Die Diskussion um das Resultat der partizipativen Planung hat gezeigt, dass die Bedarfsplanung der Musikschule noch nicht in einem Umfang geführt wurde, welcher der Tragweite dieser Entscheidungen gerecht wird. Durch die Motion wurde ein Raumprogramm festgelegt, das noch keine vertiefte Diskussion durchlaufen hat. Bevor die Planung für die Musikschule weiter fortschreitet, muss dieser Schritt deshalb zwingend nachgeholt werden.

Die Ziele dieser Abklärungen sind ein passgenaues räumliches Konzept und ein Raumprogramm, dem eine gemeinsam erarbeitete, zukunftsweisende Vision für den Musikunterricht in Wil zu Grunde liegt.

Vereinsnutzungen

Die Diskussion im partizipativen Verfahren hat den Bedarf der lokalen Vereine nach eigenen Räumen aufgezeigt. Viele Vereine wünschen sich eine Infrastruktur, die auf ihre Bedürfnisse ausgerichtet ist und bei der sie sich nicht auf Lücken im Schulbetrieb ausrichten müssen. Oft proben die Vereine in der Aula einer Schule und sie müssen jedes Mal ihre Instrumente hervorholen und wieder versorgen. Dies betrifft in erster Linie Orchester.

Die Theatervereine klagen über einen Mangel an Räumen für Proben. Oft müssen die aufwändigen und umfangreichen Requisiten verschoben werden. Es gibt keine Lager, in denen sich diese versorgen liessen. In diesem Bereich ist der Bedarf an Räumen, die über einen langen Zeitraum belegt werden können, wohl am grössten und auch am schwierigsten zu handhaben.

Gleichwohl muss festgehalten werden, dass zahlreiche Vereine, die in der IG Kultur vertreten sind, fest mit ihren Übungs- und Aufführungsorten verankert sind – wie z.B. die Kirchenchöre. Ein Wechsel der Räume widerspricht dem Wesen dieser Vereine und dort ist auch der Leidensdruck entsprechend gering.

Es ist ebenfalls eine wichtige Erkenntnis aus den Gesprächen dieser Gruppe, dass sich die Bedürfnisse der Musikschule und der Vereine im Bereich der Musik optimal ergänzen: Der Raumbedarf ist vergleichbar, Instrumente lassen sich mehrfach nutzen und von der zeitlichen Belegung her ergänzen sich Schulen und Vereine.

Wohnungen

Der Stadtrat begrüsst die vorgeschlagene Wohnnutzung. Sie wird als Beitrag zur Finanzierung verstanden. Der ausserordentlich guten Wohnlage angepasst ist der Standard im höheren Segment angesiedelt. Die acht Wohnungen tragen zur gemischten Nutzung bei und sie stärken darüber hinaus das Wohnen im Zentrum, das im Altstadt-leitbild als wichtigste Nutzung beschrieben ist.

4. Umsetzung mit Zwischennutzung

Der Bericht schlägt vor, bis zur Umsetzung der definitiven Planung eine Zwischennutzung im Turm zu etablieren. Damit liesse sich rasch eine sichtbare Öffentlichkeit herstellen und man könnte im laufenden Betrieb Erfahrungen sammeln, sowohl hinsichtlich Betriebskonzepten wie auch bezüglich Nutzerinnen und Nutzern.

Der Stadtrat begrüsst dieses Vorgehen und sieht darin eine grosse Chance, den Turm schnell, unkompliziert und mit geringen Kostenfolgen zu öffnen. Dadurch erhielte die Bevölkerung eine Chance, das Gebäude in Beschlag zu nehmen und es liesse sich herausfinden, wie gross der Druck auf diese "Möglichkeitsräume" ist. Dies wäre eine wichtige Grundlage für die weitere Projektierung.

Das alternative Vorgehen besteht darin, direkt ein Bauprojekt auszuarbeiten mit einem Raumprogramm, wie es im Bericht des partizipativen Prozesses beschrieben ist. Die Höhe der Investition und die Komplexität der Aufgabe setzten für dieses Projekt einen Architekturwettbewerb voraus. Das Gewinnerprojekt aus diesem Verfahren würde dann auf Stufe Bauprojekt ausgearbeitet. Dies wäre die Basis für eine Volksabstimmung, die mit einer Gesamtsumme von rund Fr. 20 Mio. anstehen würde: Fr. 15.1 Mio. für die Erstellung, Fr. 4.4. Mio. für die buchhalterische Übertragung ins Verwaltungsvermögen.

Der Kostenplaner hat für die Durchführung des Wettbewerbs eine Summe von rund Fr. 300'000.-- inkl. MwSt. ausgewiesen, für die Ausarbeitung des Projekts bis zur SIA-Phase 32 fallen rund 30% des Gesamthonorars an. Bei einer Gesamtsumme der Honorare von rund Fr. 2.6 Mio. entspricht dies in etwa Fr. 800'000.--. Zusammen mit der Aufbereitung der Unterlagen für die Volksabstimmung wäre bis zur Abstimmung über das Projekt mit einer totalen Summe von Fr. 1.2 Mio. zu rechnen.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Olivier Jacot
Stadtschreiber-Stellvertreter

Beilage

Bericht Kooperative Entwicklung Turm, März 2021