

Thomas Schläpfer

ALTSTADT WIL - DAS POTENZIAL DER WOHNSTADT

ELTERN UND GESCHWISTER

Ohne Eure Unterstützung auf allen Ebenen wäre dieses Studium nicht möglich gewesen.

FREUNDE & VERWANDTE

Eure Treue in allen Lebenslagen ist unbezahlbar.

NOLDI UND VRENDLI AMSLER

In Euch habe ich zwei ganz besondere Menschen und Mentoren gefunden.

Mein Dank gilt weiter all jenen Mitarbeitern der ZHAW und der Stadt Wil, welche mich bei meiner Arbeit in irgendeiner Form unterstützt haben.

IMPRESSUM

Umschlag Aussen: Ansicht vom Weier her

Umschlag Innen: Erdgeschosswohnung in der Kirchgasse

Druck: Strupelpeter, Winterthur

Copyright: Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW
 Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen
 und beim Autor

Herausgeber: Zentrum Urban Landscape, ZHAW

Ort/Datum: Winterthur, Mai 2011

MASTERTHESIS von Thomas Schläpfer

Dozenten: Max Bosshard, Holger Schurk

05	VORWORT MAX BOSSHARD, HOLGER SCHURK
07	ABSTRACT, HYPOTHESE & UMSETZUNG
09	SIEDLUNGSENTWICKLUNG
11	ENTWICKLUNG KAUFKRAFT
13	STADTZENTRUM BESTAND
15	STRATEGIE POSITIONIERUNG
17	STRATEGIE ERDGESCHOSSNUTZUNGEN
18	BESTAND ERDGESCHOSSNUTZUNG & BGF
19	STRATEGIE ZONIERUNG
20	BESTAND FREIRAUM & BEWOHNER
21	STRATEGIE FREIRAUM
22	BESTAND NUTZER & TRIGGERPUNKTE
23	STRATEGIE ERSCHLIESSUNG
25	HISTORISCHE VERDICHTUNG
27	ENTWICKLUNG TYPOLOGIE
29	HÄUSER & DEREN BEWOHNER
30	ZUKÜNFTIGE BEWOHNERPROFILE
31	FINANZIERUNGSMODELLE
33	TYPLOGIE - STUDIE 1
35	TYPLOGIE - STUDIE 2
37	TYPLOGIE - STUDIE 3
39	STUDIE PRIVATE AUSSENÄRUME
41	POTENZIAL DER BEWOHNERZAHL
43	SCHLUSSFOLGERUNG
44	QUELLEN

VORWORT MAX BOSSHARD, HOLGER SCHURK

Die Altstadtkerne vieler Klein- und Mittelstädte der Schweiz befinden sich in einem fortschreitenden, Substanz gefährdenden Strukturwandel. Die im Laufe der letzten Jahrzehnte in peripherer Lage erstellten Supermarkts und Shopping-Centers verbunden mit einem Wandel der Lebensweisen haben zu einem Niedergang der Geschäftsnutzung und damit zur Untergrabung der wirtschaftlichen Grundlage der Liegenschaften in den Altstädten geführt. Das „Netzwerk Altstadt“ hat die These aufgestellt, dass die Zukunft der historischen Kerne in der Wohnnutzung liegt. Doch das erfordert eine Transformation und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und eine Neuprogrammierung der öffentlichen Freiräume.

Hier setzt die Arbeit von Thomas Schläpfer über die Altstadt von Wil ein. Dabei wird sie nicht isoliert, sondern als Teil eines funktionalen Systems betrachtet, das die Gesamtstadt und die Region umfasst.

Im Wesentlichen geht es um die Fragen, wie in der Altstadt für verschiedene Zielgruppen, nicht zuletzt auch für Familien, ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnungsangebot und Wohnumfeld geschaffen werden kann, welche Anforderungen an die nähere Umgebung gestellt werden müssen und was die zukünftige Rolle der Altstadt innerhalb der Gesamtstadt und der Region ist. Darauf gibt Thomas Schläpfer mit einer entwerferischen Recherche, welche die Struktur der Altstadt auf verschiedenen Massstabebenen systematisch nach Spielräumen für notwendige Anpassungen auslotet, eine breite Palette von intelligenten Antworten. Er untersucht wie sich die schmalen vertikal organisierten alten Händler- und Handwerkerhäuser, die für heutige Haushaltsformen in der Regel zu gross sind und deren Erschliessungssystem Nutzungsveränderungen erschwert, in Wohnungen ganz unterschiedlichen Zuschnitts aufteilen und wie sich mit den Zielen des Ortsbildschutzes verträgliche private Aussenräume schaffen lassen. Er entwirft Lösungen für die spezifischen funktionalen und gestalterischen Ansprüche seitens der Altstadtbewohner an den öffentlichen Freiraum und zeigt Möglichkeiten für räumliche Vernetzungen mit wichtigen funktionalen Elemente der Umgebung auf.

Eine Studie zur Revitalisierung von Altstädten muss zwingend auch Überlegungen zu einer erfolgreichen Umsetzung der städtebaulichen und architektonischen Konzepte enthalten. Dazu skizziert Thomas Schläpfer eine Handlungsstrategie und Finanzierungsmodellen, welche es erlauben würden, die formulierten übergeordneten gemeinschaftlichen Ziele mit ganz unterschiedlichen Bauträgern zu erreichen.



**ABSTRACT**

Aufbauend auf einer Studie der demografischen Trends und der Analyse der Stadt Wil versucht die Arbeit "Geisterstadt" Lösungsansätze für eine Trendwende in der Altstadt von Wil auszuarbeiten. Drei Fragen stehen dabei im Zentrum der Arbeit - Gesamtstrategie für die Altstadt, Potenzial der Einzelliegenschaft und die Finanzierung der Liegenschaften, derer Sanierung und Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse.

Eine Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO hat gezeigt, dass das grösste Potenzial in der Transformation der heutigen Altstadt in eine attraktive Wohnstadt liegt, welche mit geschickt konzipierten Detailhandel- und Dienstleistungsangeboten ergänzt wird. Die Vorstellung, dass über die Einnahmen eines Ladengeschäfts im Erdgeschoss die Wohnungen in den Obergeschossen finanziell mitgetragen werden, ist überholt. In Zukunft sollen die Erdgeschosse über die Obergeschosse finanziell getragen werden.

Aufbauend auf dieser Studie wird ein Projekt für die Wiederbelebung der Wiler Altstadt entwickelt. Weniger Geschäfte und mehr Wohnraum soll das Rezept für die Zukunft sein. Der Zonenplan soll als Instrument die Koexistenz von Wohnen und Arbeiten in den Erdgeschossen sicherstellen. Die Verbannung des motorisierten Verkehrs soll die Attraktivität des Strassenraums erhöhen und den Weg das Wohnen im Erdgeschoss ebnen.

Die Anpassungen der Einzelliegenschaften auf heutige Wohnbedürfnisse stellt eine besondere Herausforderung dar. Typologische Studien zeigen Möglichkeiten und auch potenzielle Probleme beim Umbauen der Häuser auf. Der Umgang mit der historischen Bausubstanz stellt hohe Ansprüche an Planer, Denkmalpfleger und Bauherren. Eine erfolgreiche Entwicklung der Altstadt kann nur gelingen wenn alle beteiligten Akteure eingebunden werden und gemeinsam Lösungen erarbeitet werden.

HYPOTHESE

Die Zukunft der Wiler Altstadt liegt in der Transformation in eine attraktive Wohnstadt, welche mit Detailhandel- und Dienstleistungsangeboten ergänzt wird. Die Vorstellung im selben Haus wohnen und arbeiten zu können erlebt eine Renaissance. Besonders für Familien mit Kindern im Schulalter birgt die Altstadt grosses Potenzial. Das enge Gefüge der Altstadt kann alles an Infrastruktur aufnehmen was der moderne Mensch zum Leben braucht. Die kurzen Wege bedeuten mehr Zeit für sich und seine Mitmenschen und weniger Zeit die zum Pendel gebraucht wird. Die grosszügigen Gärten machen jedes Altstadtthaus zur grünen Stadt-Oase die zu geselligem Beisammensein einlädt.

UMSETZUNG

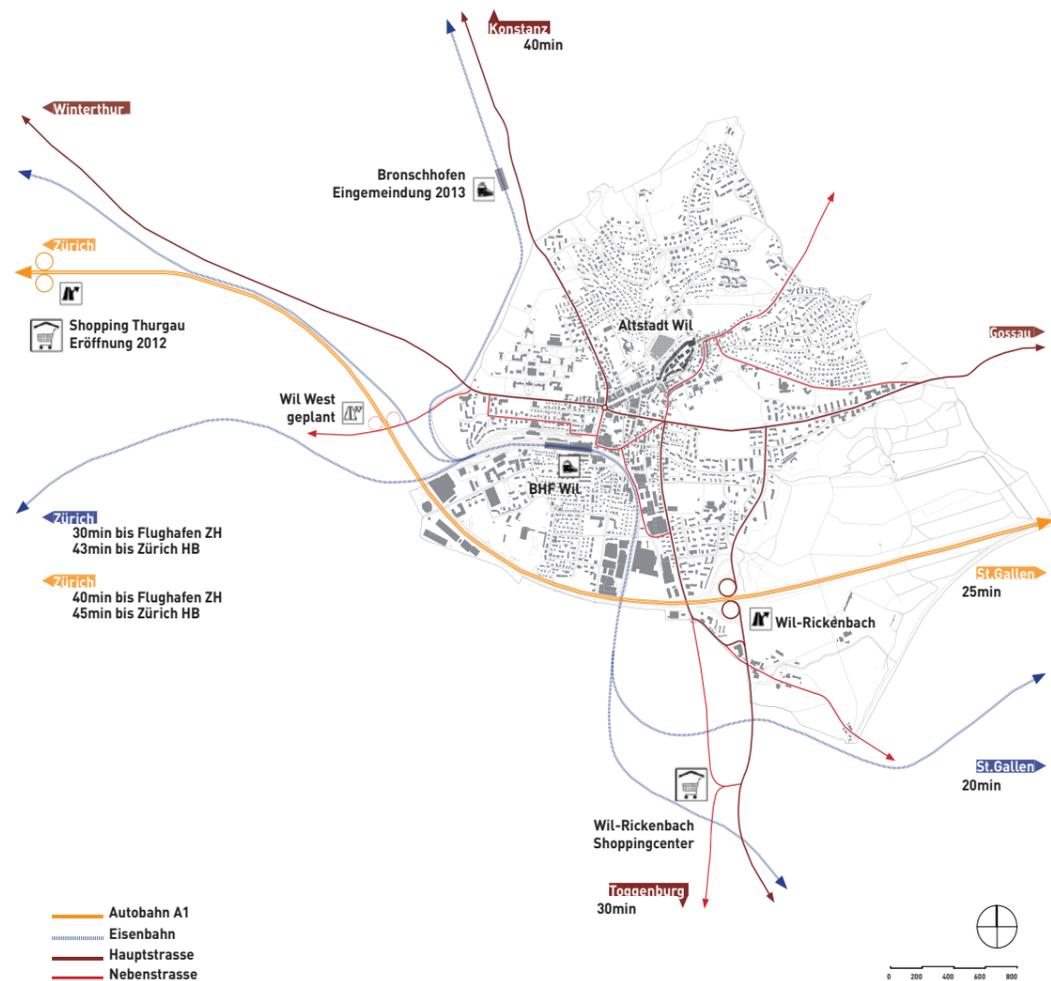
Damit die Altstadt als Wohn- und Arbeitsort zu neuer Blüte kommen kann, bedarf es verschiedener Entwicklungsschritte. Eine städtebauliche Strategie für die Altstadt soll eine einheitliche Marschrichtung für alle Akteure sicherstellen. Für die Sanierung und Weiterentwicklung der Einzelliegenschaft müssen Instrumente geschaffen werden, die Besitzer und Kaufinteressenten bei einem Bauprojekt anwenden können. Die Beratung durch die Stadt und Denkmalpflege ist dabei besonders wichtig. Bezüglich Denkmalpflege braucht es klare Vorstellungen wie die Altstadt von Morgen aussehen soll. Lockerungen der jetzigen Vorgaben diesbezüglich scheinen unerlässlich. Die typologischen Studien sollen dabei als Denkanstoss dienen. Verschiedene Finanzierungsmodelle sollen aufzeigen welche Investoren sich für die Altstadt und deren Häuser interessieren könnten und welche Instrumente nötig sind um eine entsprechende Beratung anbieten zu können.

PORTRÄT DER STADT WIL

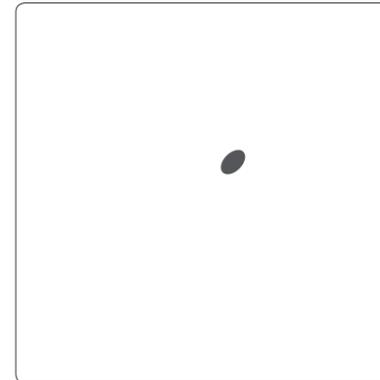
Wil ist eine typische regionale Marktstadt. Handel und Verkehr beleben und bestimmen seit Jahrhunderten ihr Bild. Heute ist die Stadt Zentrum einer kantonsübergreifenden Region mit über 110'000 Einwohnern und bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Shopping, Kultur, Bildung, Industrie, Dienstleistung, Sport und Freizeit: Wil gilt als Metropole im geografischen Dreieck zwischen St. Gallen, Winterthur und Frauenfeld.

Dank seiner wechselvollen Geschichte ist Wil reich an Sehenswürdigkeiten. Fast aus allen Zeit- und Stilepochen finden sich Zeugen und Dokumente: Die Altstadt mit dem Hauptmannshaus am Hofplatz, dem «Hof» (15. Jahrhundert, ehemalige Residenz der St. Galler Fürstbäbte), dem aristokratischen Baronenhaus (1795, Herrschaftssitz im Klassizismus), den Riegelhäusern sowie den malerischen Gassen und Plätzen gilt als die besterhaltene Kleinstadt der Ostschweiz. Im Jahre 1984 wurde Wil vom Schweizer Heimatschutz mit dem Wakker-Preis ausgezeichnet für die bauliche Erhaltung der Altstadt und deren Aufwertung als Lebensraum.²

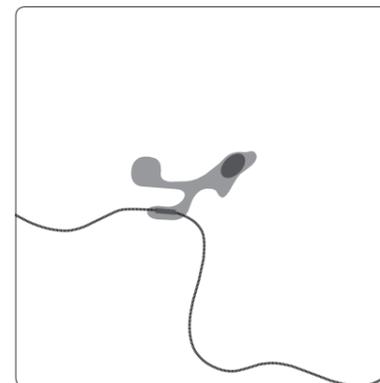
² Quelle: Stadtprospekt Wil als pdf, <http://www.myswitzerland.com/el/28601/>



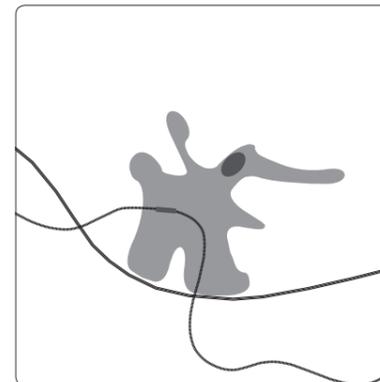
STADTENTWICKLUNG (BEBAUTE FLÄCHE)



1700 Seit ihrer Gründung im Jahr 1220 hat sich die Stadt Wil während knapp 600 Jahren in ihrer Grösse kaum verändert.



1900 Nach der Anbindung an das Eisenbahnnetz im Jahr 1855 werden die ursprünglichen Stadtmauern schrittweise geöffnet. Es findet eine erste Stadterweiterung Richtung Bahnhof statt. Mit dem Bau der Psychiatrischen Heilanstalt im Jahr 1899 dehnt sich die Stadt schrittweise Richtung Westen hin aus. Zwischen 1850 und 1900 wächst die Einwohnerzahl von 1'500 auf über 5'000 an.

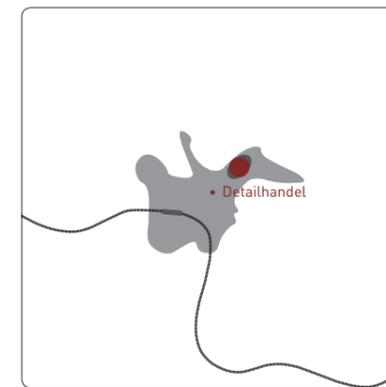


1975 Nach der Anbindung an das Autobahnnetz im Jahr 1969 findet ein weiterer Entwicklungsschub statt. Die gute Anbindung an Eisenbahn- und Autobahnnetz machen Wil als Arbeits- und Wohnort attraktiv. Diverse Grossfirmen wie etwa die Hürlimann Traktorenwerke lassen sich zwischen 1900 und 1975 in Wil nieder. Die Bevölkerung wächst auf über 14'000 Menschen an.

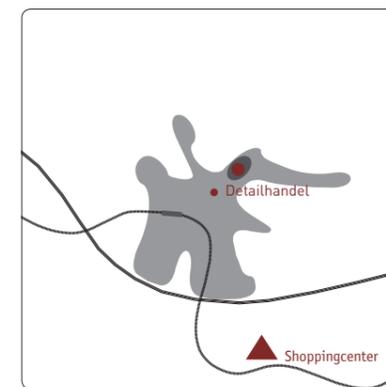


2010 Das Stadtgebiet Wil's hat sich seit den 70er Jahren überproportional zur Bevölkerungsentwicklung ausgedehnt. Der Hauptgrund dafür liegt in der starken Zunahme des Flächenverbrauchs pro Einwohner. Die Bevölkerungszahl ist auf 18'000 angewachsen.

ALTSTADT - VOM ZENTRUM DES HANDELS ZUM FREILICHTMUSEUM



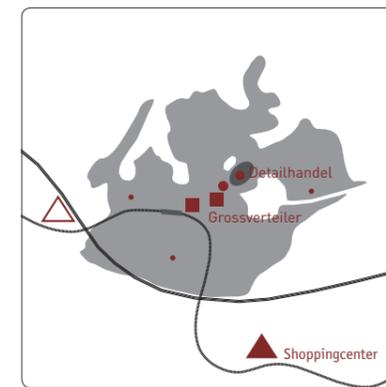
1950 Bis 1950 konzentriert sich der Grossteil des Detailhandels auf die Altstadt. Einzelne Geschäfte befinden sich bereits an der Bahnhofstrasse.



1970 Mit dem Bau der Waro an der Autobahnausfahrt Wil-Rickenbach wird der Altstadt die Stellung als wichtigster Ort des Handels streitig gemacht. Statt zu Fuss in die Altstadt, fährt man fortan mit dem Auto bequem direkt vors Einkaufszentrum. Parallel zu dieser Entwicklung gewinnt die Bahnhofstrasse weiter an Bedeutung als Ort des Einkaufs.



1990 In den 80er Jahren baut die Migros in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof einen Grossmarkt. Die gute Erreichbarkeit mit dem Auto lässt die Bedeutung der Altstadt als Einkaufsort weiter schrumpfen. Die obere Bahnhofstrasse wird durch diverse Neubauten auf die Bedürfnisse von grossen Modeketten getrimmt und entzieht dadurch der Altstadt weiter Kundschaft. Diverse kleinere Geschäfte siedeln sich entlang von Verkehrsadern an. Diese leben von Kundschaft der Peripherie der Stadt.



2010 Mit dem Abbruch mehrerer Häuser an der oberen Bahnhofstrasse konnte Coop einen Grossmarkt an bester Lage eröffnen. Der Altstadt wird zunehmends die Existenzberechtigung als Ort des Einkaufs entzogen. Häufiger Mieterwechsel bei den Geschäften sind die Folge. Mit dem Bau des Thurgau-Shopping-Centers wenige Kilometer westlich von Wil bis ins Jahr 2012 wird sich die unbequeme Lage der Altstadt nochmals verschärfen. Der Mitte der 00er Jahre eingeläutete Trend zur Rückkehr der Geschäfte ins Zentrum der Stadt scheint mit dem Bau des Thurgau-Shopping in Sirnach vorerst gestoppt.





INFRASTRUKTUR STADT WIL

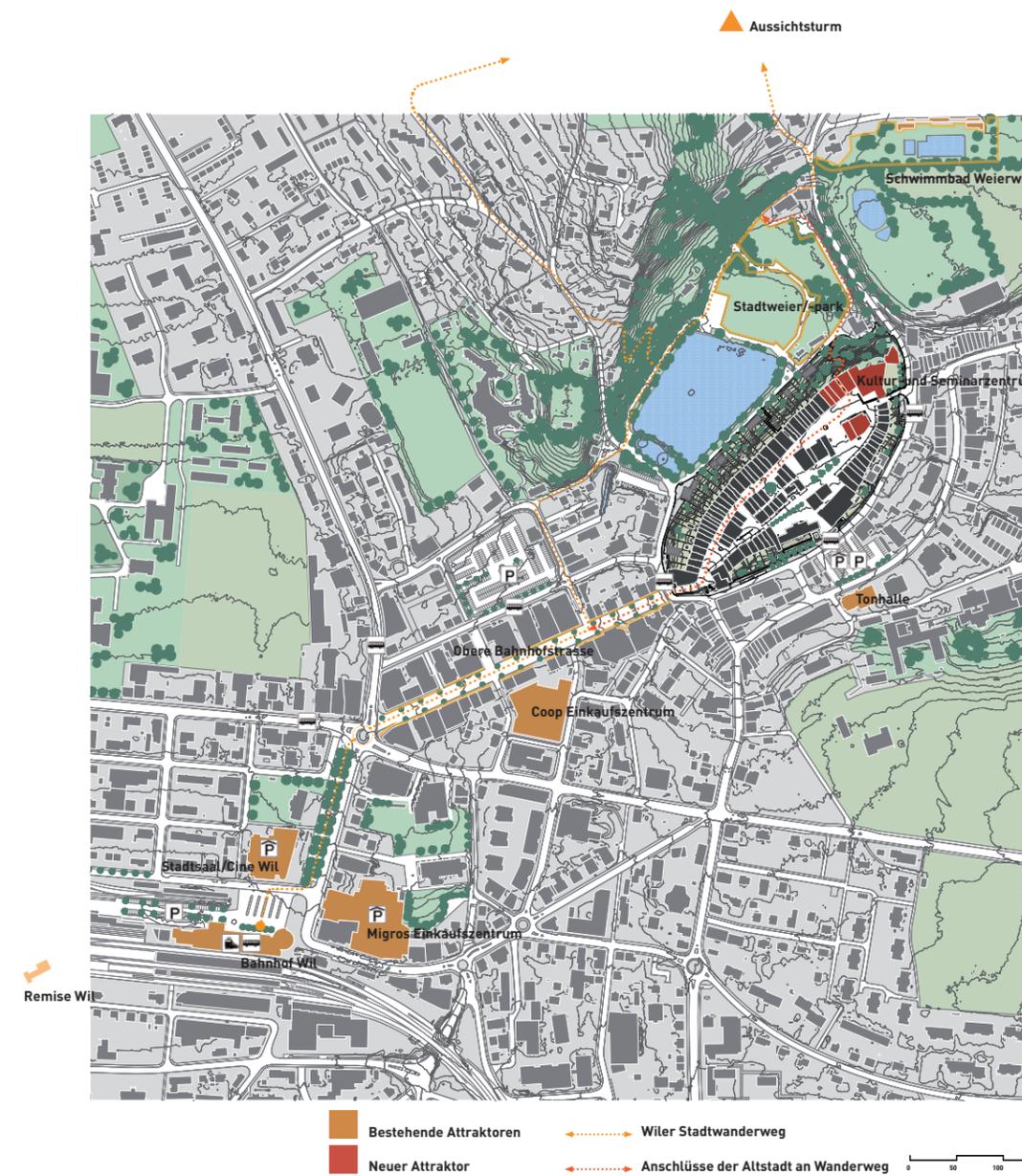
Die Stadt Wil verfügt über ein überdurchschnittliches Infrastrukturnetz. Dies gilt sowohl für die Bedürfnisse der täglichen Lebens als auch für die Verkehrsinfrastruktur. Das dichte Gefüge der Altstadt bietet viele Vorteile für seine Bewohner. Kurze Wege innerhalb der Altstadt ermöglichen einen regen Austausch unter den Bewohner und besonders für ältere Leute sind diverse Infrastrukturen wie Geschäfte und Cafés in Fussdistanz erreichbar. Der Strassenraum ist von besonderer Qualität. Bereits seit 1998 ist die Altstadt verkehrsberuhigt. Durch das ist ein Begegnungsort entstanden, der kaum Gefahren für seine Benutzer birgt. Trotz der Verkehrsberuhigung sind bis heute Zubringerdienste bis vors Haus erlabubt. Rings um die Altstadt gibt es zahlreiche Parkiermöglichkeiten, von wo aus zu Fuss innerhalb weniger Minuten jeder Punkt der Altstadt erreicht werden kann. Peripher der Altstadt gibt es sowohl auf der Weierseite wie auch auf der Seite der Grabenstrassen grössere Gartenanlagen, welche als private Gärten der Altstadtliegenschaften angelegt wurden und bis heute als solche genutzt werden.





KULTUR- UND SEMINARZENTRUM HOF

Das bestehende Netzwerk von Attraktoren, bestehend aus Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Kulturangeboten, soll um einen Anziehungspunkt mit regionaler Ausstrahlung bereichert werden. Der Hof soll dazu zu einem Kultur- und Seminarzentrum ausgebaut werden. Das Angebot soll sich an Auswärtige und die Wiler Bevölkerung gleichermaßen richten. Als Vorbild soll die Kartause Ittingen dienen. Das Konzept "Kultur- und Seminarzentrum Hof" soll einen positiven Impuls für die gesamte Altstadt und deren Geschäfte bringen.



ERDGESCHOSSNUTZUNG. NOVEMBER 2010



- 15.5% Dienstleistung
- 16.2% Gastronomie/Café
- 11.2% Stadtverwaltung
- 4.2% Bildung
- 4.4% Wohnen
- 29.5% Einkaufen, non-food
- 1.9% Leerstand und Schaufenster
- 7.0% Kunsthandwerk, Galerie
- 6.9% Religion
- 2.9% Einkaufen, food

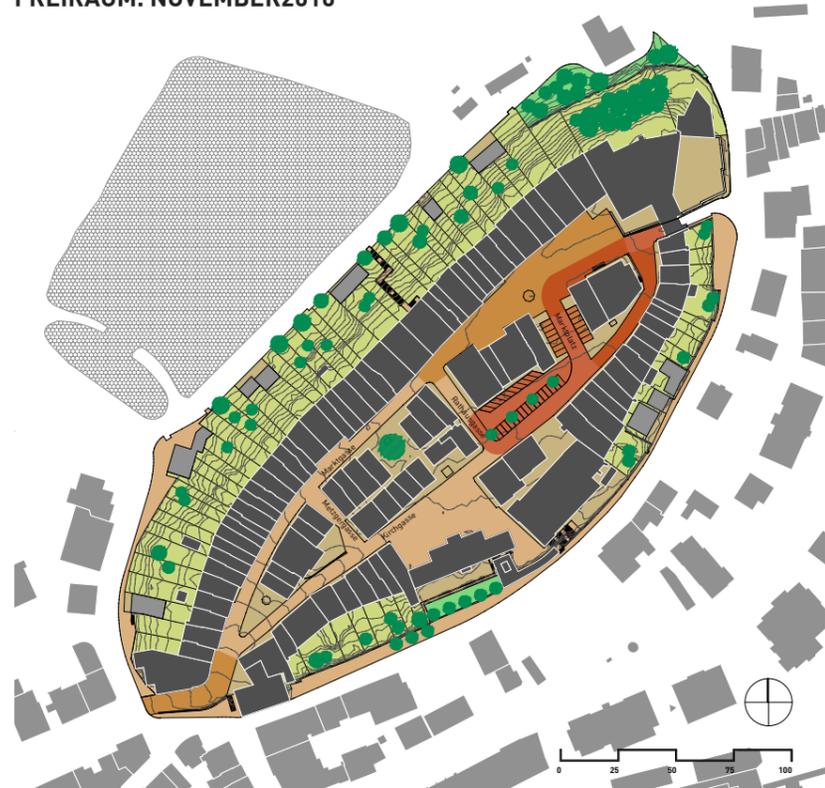
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN IN M². NOVEMBER 2010



- 2% 2'000m²+, kein Wohnhaus
- 4% 2'000m²+
- 12.3% 1'000-2'000m²
- 1% 700-1'000m², kein Wohnhaus
- 18.5% 700-1'000m²
- 18.5% 600-700m²
- 18.5% 500-600m²
- 17.5% 400-500m²
- 10.3% - 400m²

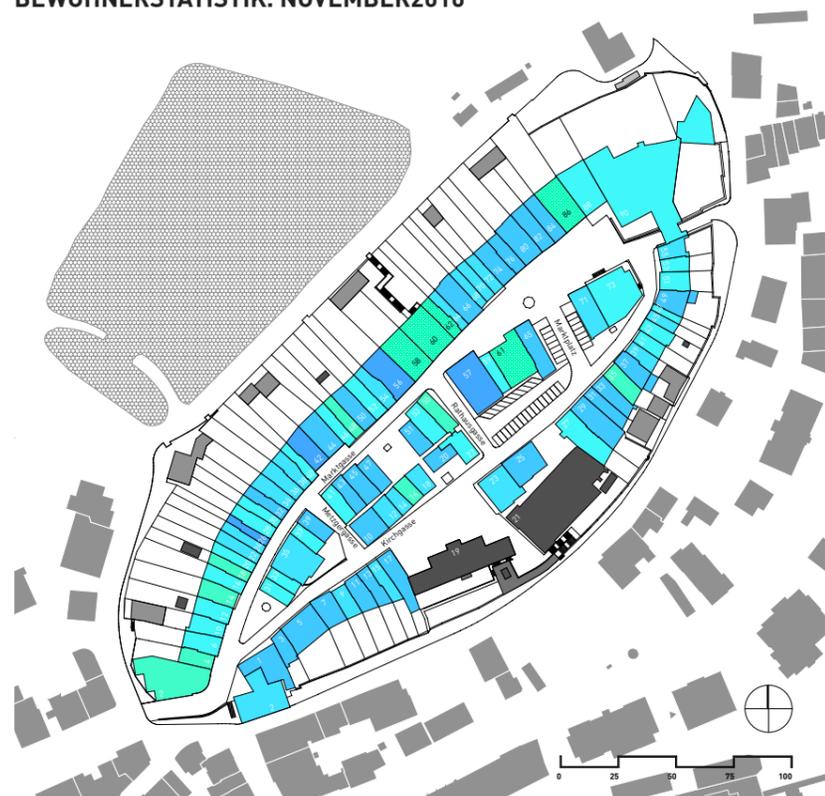


FREIRAUM. NOVEMBER 2010



- Gartenanlagen, Privat
- Kopfsteinpflaster, Halbprivat
- Asphalt, öffentlich
- Kopfsteinpflaster, öffentlich
- Motorisierter Individualverkehr
- Parkplätze

BEWOHNERSTATISTIK. NOVEMBER 2010



- 4.7% 9-11 Personen
- 30.9% 5-8 Personen
- 15.8% 3-4 Personen
- 29.4% 1-2 Personen
- 6.9% 0 Personen
- 10.9% 0 Personen (kein Wohnhaus)
- 6.8% 0 Personen (anders genutzt)



ÖFFENTLICHER RAUM
Der öffentliche Raum wird durchgehend als Fussgängerzone ausgebildet. Zulieferungen mit Fahrzeugen sollen gesichert, aber minimiert werden. Der Bodenbelag wird über die ganze Altstadt vereinheitlicht. Im Bereich des Hofplatzes ist dieser bereits begonnen.



ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN
Als wichtigste öffentliche Grünanlage für die Altstadtbewohner dient der Stadtweier mit dazugehörigem Park. Dieser verfügt über einen Spielplatz für Kinder und eine Skateanlage sowie grosse Rasenflächen für Sportaktivitäten. In der Altstadt selbst gibt es einen kleinen Park beim Schulhaus und einem beim Hof. Auf eine zusätzliche Grünanlage in der Altstadt ist nicht vorgesehen.



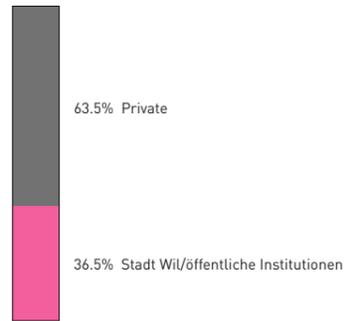
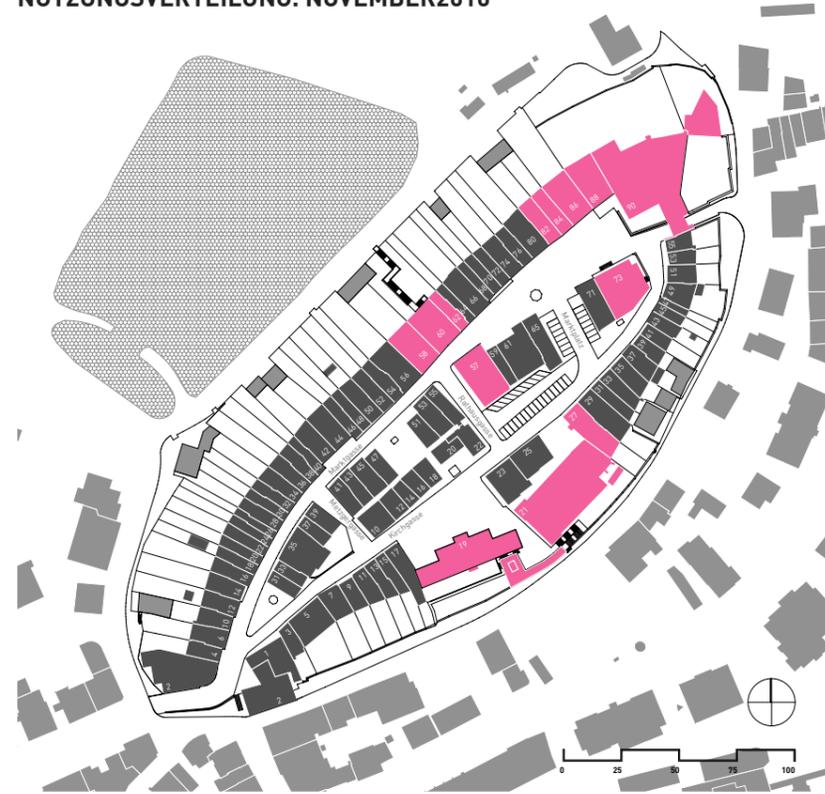


PRIVATE GÄRTEN
Gärten werden so terrasiert das jede Partei des Hauses einen eigenen Garten erhält. Besteht kein Bedarf für einen Garten durch die Bewohner, kann dieser auch an 3. verpachtet werden.

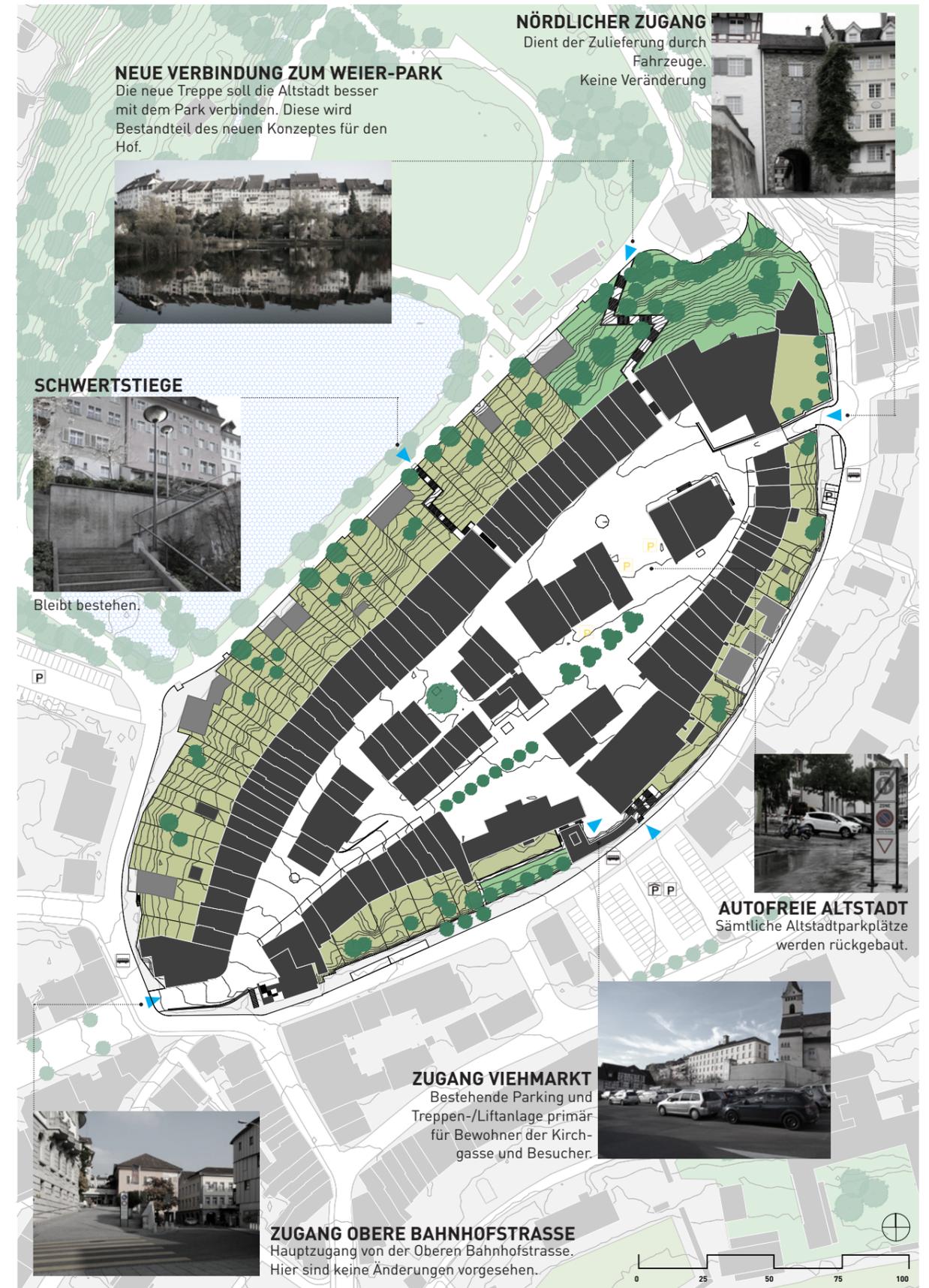
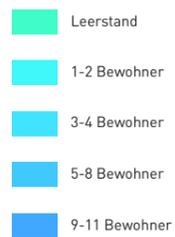


PRIVATER AUSSENRAUM EG - WOHNUNGEN
Der private Aussenraum der Erdgeschosswohnungen in der Kirchgasse soll mit einem Belagsstreifen definiert werden. Innerhalb der Markierung sollen Möblierungen und Bepflanzungen Einzug halten und zur Lebendigkeit des Gassenraums beitragen. Zugleich kann ein geeignetes Mass an Privatsphäre gewährleistet werden.

NUTZUNGSVERTEILUNG. NOVEMBER 2010

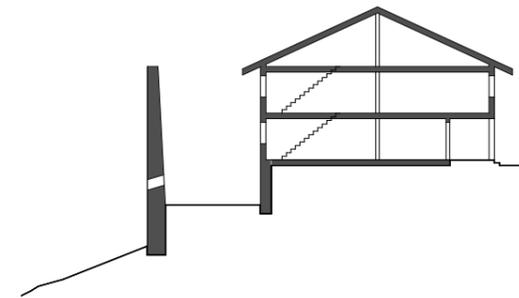


SANIERUNGSBEDARF/TRIGGERPUNKTE. NOVEMBER 2010

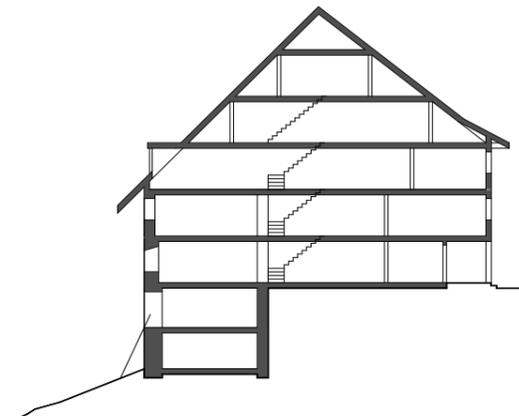




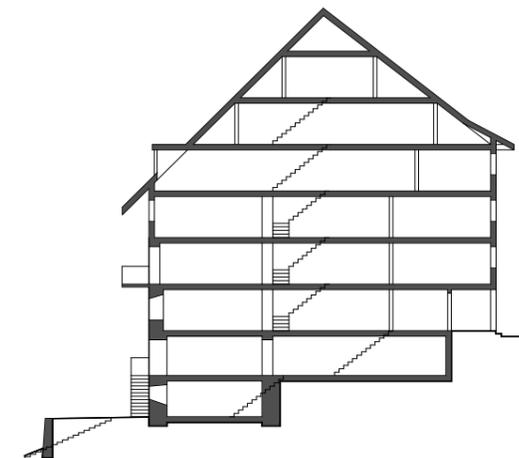
Verlauf des Verteidigungsgraben bis 1400



1400 Bis ins 15. Jahrhundert bestand auf der Weierseite ein etwa 6m breiter Graben zwischen Stadtmauer und Häuser. Die Häuser durften damals zum Schutz vor Angreifern nicht über die Stadtmauer ragen. Der Zwischenraum diente Truppen zur Verteidigung der Stadt.



1500 Seit dem 16. Jahrhundert wurden die Häuser schrittweise erweitert. Zum einen wurde das Haus Richtung Stadtmauer erweitert und zum anderen wurden die Häuser aufgestockt. Die bis anhin weitgehend geschlossene Stadtmauer wurde mit Fensteröffnungen versehen. Die Aufstockungen sind heute zum Teil noch als Riegelbau sichtbar.



1900 Bis Ende 19. Jahrhundert fand ein weiterer Ausbau der Häuser in der Höhe statt. Zu den Fensteröffnungen in der Stadtmauer sind raumhohe Fenster und Balkone hinzugekommen. Das Kellergeschoss wurde bei vielen Häusern Richtung Marktgasse erweitert. Die Gartenanlagen wurden terrassiert und sind heute nur noch zum Teil als Gemüsegarten erhalten.

ERDGESCHOSSAUFNAHME: MARGARETA PETERS, 1993

WIL
 Architekt: Wil
 Architekt: Wil
 April - Oktober 1994

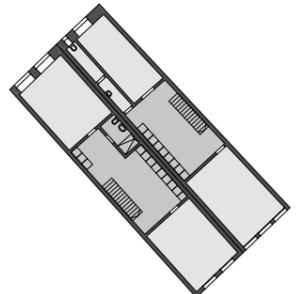
ZUSAMMENFASSUNG: ERDGESCHOSSAUFNAHME
 MEST: 1. SD

Legende:
 O Haus abgebrochen, alter Zustand nicht dokumentiert
 B Die neue Einbeziehung des Hauses unterkam (unserer) dokumentarischer Bäume Zustand



TIPOLOGIE

Die charakteristische Dreiteilung der Häuser stammt von der historisch begründeten Hauserweiterung. Der Bereich zwischen der Erschließung und der Stadtmauer weierseitig diente ursprünglich als Verteidigungsgraben und wurde erst im 16. Jahrhundert zur Wohnfläche ausgebaut.



OBERGESCHOSS BESTAND



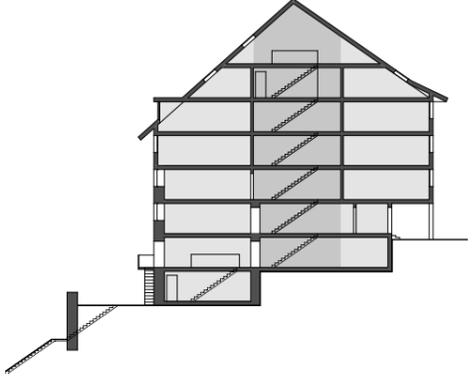
INNENAUFNAHME MARKTGASSE 62



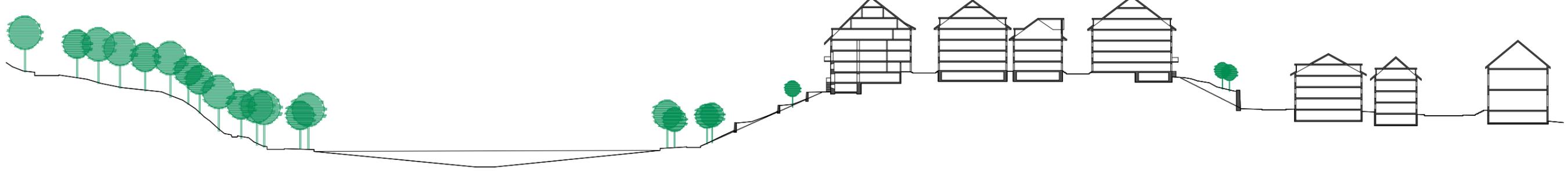
MARKTGASSE 46 & 48



WEIERSEITE



SCHNITT BESTAND



Legende
 MG = Marktgasse
 KG = Kirchgasse

Statistik
 Bewohner (Stand Okt.10) 344 Per
 Häuser Altstadt Total 97 Stk
 Geschossfläche (1.00) 15'672 m²
 BGF 77'840 m²

Grundsätzlich ist die Altstadt für alle Altersgruppen ein geeigneter Ort zum wohnen, respektive um zu arbeiten. Wichtige Voraussetzung ist allerdings, dass man gut zu Fuss ist. Die topografischen Gegebenheiten machen das Gehen schwer. Für Rollstühle und Gehilfen ist es besonders ungeeignet. Erstellen von behindertengerechtem Wohn- und Arbeitsraum ist in den historischen Bausubstanz nicht immer möglich. Die engen Platzverhältnisse machen Lifteinbauten äusserst schwierig und sind mit hohem finanziellem Aufwand verbunden. Aus diesem Grund ist der Fokus für zukünftige Bewohner auf die Gruppe der arbeitstätigen Bevölkerung zu lenken.



FAMILIE

Für Familien ist die Altstadt ein besonders geeigneter Ort um zu wohnen oder auch zu arbeiten. Die historischen Häuser bieten viel Platz für Familien mit Kindern. Autofreie Strassen und grosszügige Grünanlagen, sei dies der eigene Garten oder nahegelegene Parks oder Wälder, ermöglichen es den Kindern gefahrenfrei zu spielen. KiTa, Kindergarten und Primarschule befinden sich ebenfalls in der Altstadt. Für Eltern welche in der Altstadt arbeiten, bedeutet dies ein Gewinn an Freizeit. Die Wege sind kurz. Es wird möglich sein viel Zeit mit den Kindern und dem Partner zu verbringen.



DINKS

Für Paare welche einen Flair für historische Bausubstanz haben, hat die Altstadt einen besonderen Reiz. Die ruhige Wohnlage macht die Altstadt auch für den gestressten Grossstädter von heute zum idealen Rückzugsgebiet. Moderne Arbeitsmodelle wie Homeoffice lassen sich in der idyllischen Atmosphäre der Altstadt bestens umsetzen. Die Nähe zu Winterthur und Zürich ist für Pendler durchaus interessant.



SINGLE

Immer mehr Leute leben heute alleine. Die Altstadt ist für Singles ein ausgezeichneter Ort zum Leben. Die Grundfläche der meisten Häuser entspricht der Grösse eines modernen Einpersonenhaushalts. Eine Transformation in eine zeitgemässe Singlewohnung ist ohne viel Aufwand möglich. Das dichte Geflecht der Altstadt verspricht schnell Kontakt zu anderen Bewohner knüpfen zu können.

Ein wichtiges Thema bei der Aufwärtung der Altstadtliegenschaften ist die Finanzierung. Das Bauen im historischen Bestand ist komplex und bedarf entsprechendem Fachwissen. Die Kosten der Sanierung eines Althauses liegen im Bereich von 125% der Kosten eines durchschnittlichen Einfamilienhaus-Neubaus. Für potenzielle Investoren ist es wichtig, dass sie eine beratende Stelle zur Seite haben. Die Altstadtkommission soll die Interessen der Stadt und der Investoren zusammenbringen. Es ist wichtig, dass die Kommission gut organisiert und leicht zu erreichen ist. Ein geeigneter Internetauftritt erscheint als Notwendigkeit.

BAUGENOSSENSCHAFT

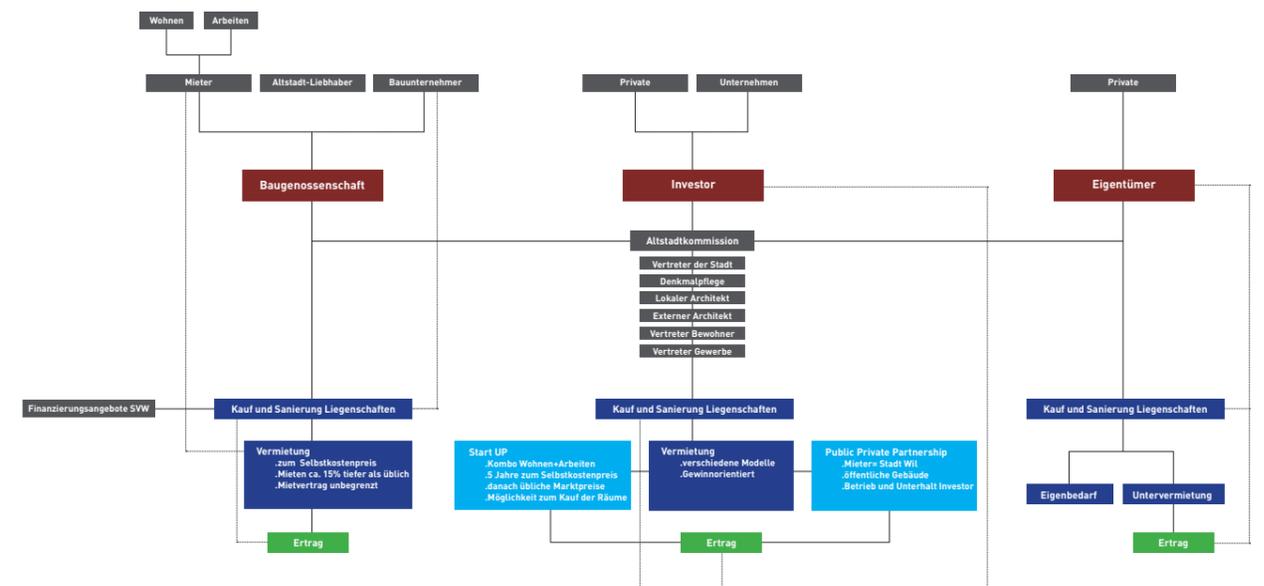
Da nicht gewinnorientiert sind die Mieten bei Genossenschaftsbauten etwa 15% tiefer als bei anderen Mietobjekten. Die hohen Kosten bei der Sanierung von Altsstadthäuser können zusammen leichter getragen werden

INVESTOR

Verfügt über grosse finanzielle Mittel und kann hohe Sanierungskosten leicht tragen. Ein Start-UP-Modell würde es jungen Unternehmern und deren Familien ermöglichen in der Altstadt Fuss zu fassen. Längerfristig wird nicht nur das Leben der Altstadt bereichert sondern auch die Bilanz des Investors positiv beeinflusst.

EIGENTÜMER

Kauft und saniert die Liegenschaft für den Eigengebrauch. Ein Modell für Liebhaber mit der nötigen Leidenschaft und den finanziellen Mitteln.



Referenzen



Baugenossenschaft Dreieck, ZH Wiedikon



Zentrum Obertor, Winterthur



Zum Gelben Haus, Schaffhausen

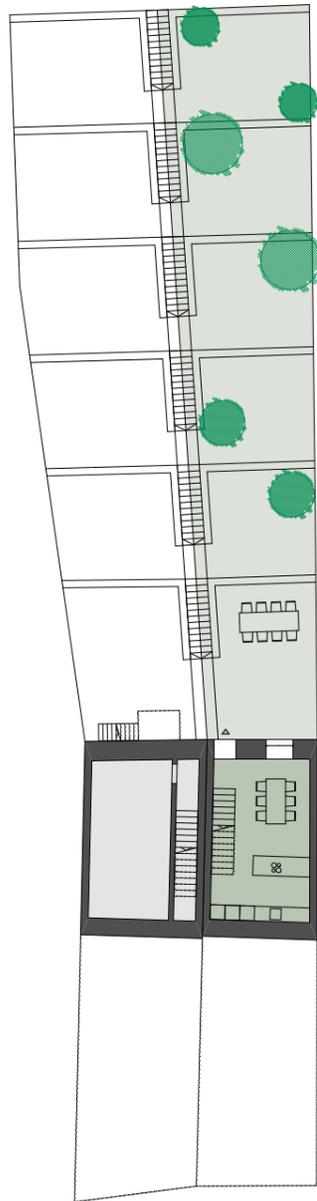
HAUS DES EIGENTÜMERS

Einzelliegenschaft

1 Grosswohnung für die Eigentümer des Hauses (Typ A)

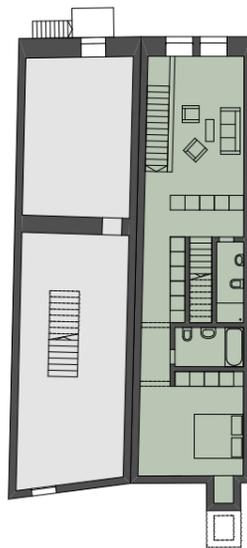
3 Wohnungen zur Miete (Typ B/C/D)

TYP D



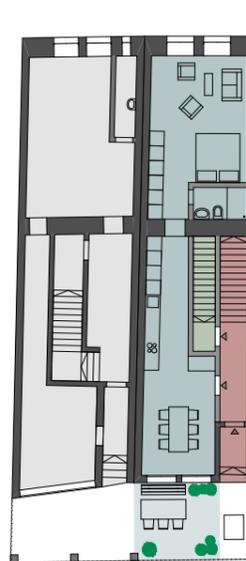
2. UNTERGESCHOSS

TYP D



1. UNTERGESCHOSS

TYP C



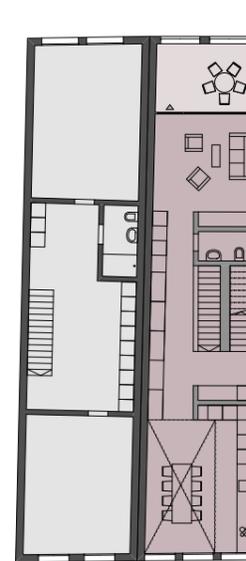
ERDGESCHOSS

TYP B



1. OBERGESCHOSS

TYP A



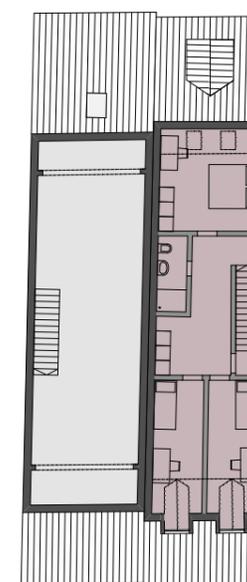
2. OBERGESCHOSS

TYP A



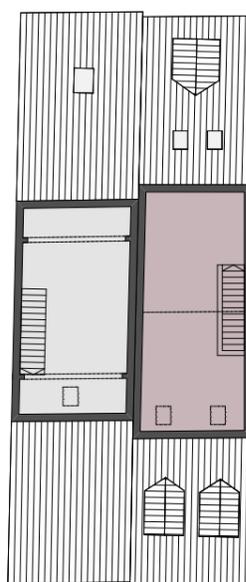
3. OBERGESCHOSS

TYP A



1. DACHGESCHOSS

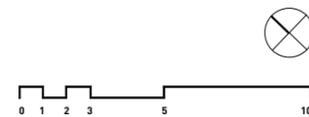
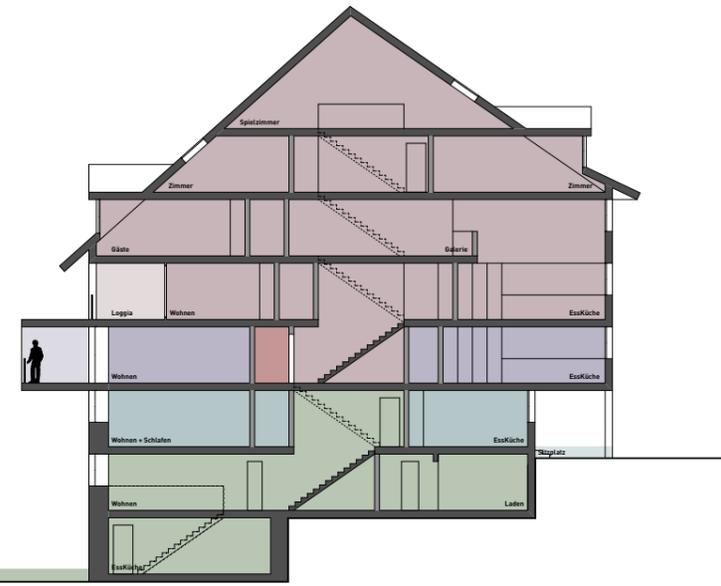
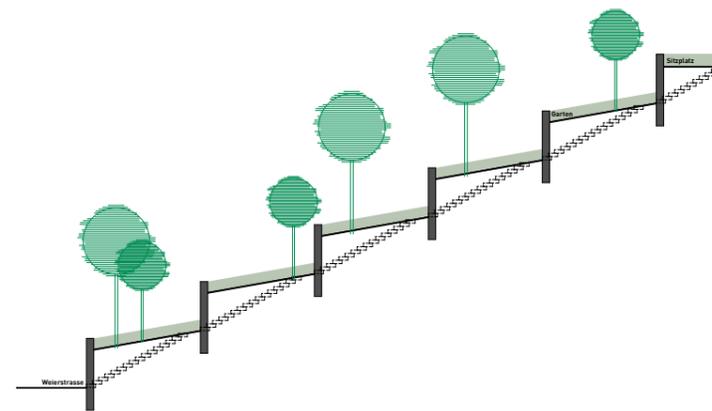
TYP A



2. DACHGESCHOSS



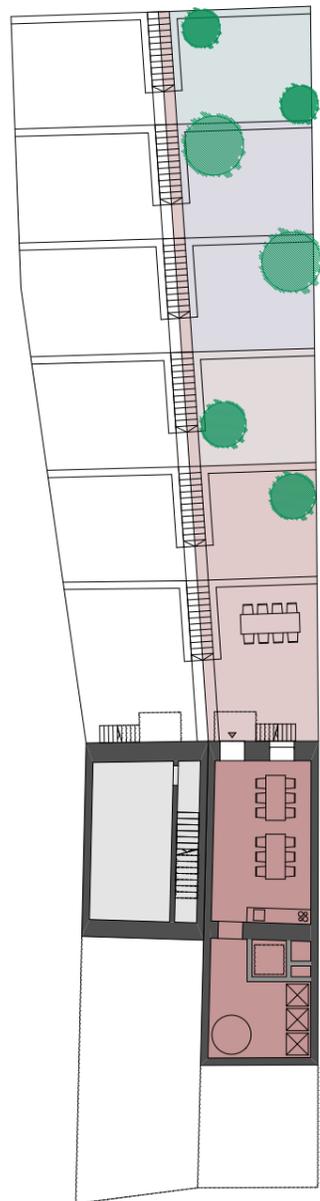
2.OBERGESCHOSS - TYP A



HAUS DES INVESTORS

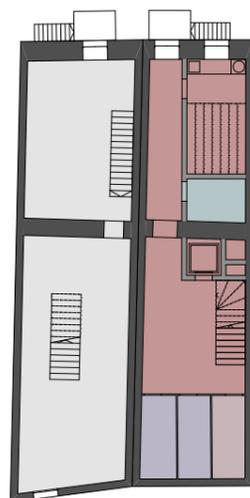
- Einzelliegenschaft
- 3 Wohnungen (Typ E/F/G)
- 1 Atelier (Typ H)
- Gemeinschaftsraum im 2.UG

GEMEINSCHAFTSRAUM



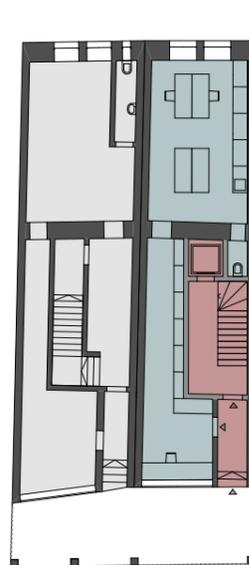
2. UNTERGESCHOSS

KELLER / WASCHEN



1. UNTERGESCHOSS

TYP H / ATELIER



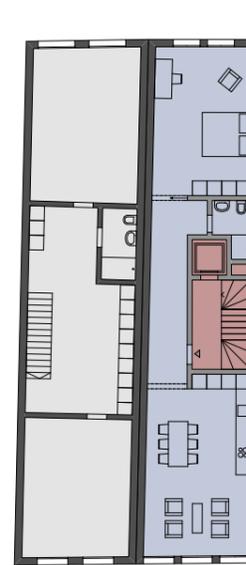
ERDGESCHOSS

TYP G



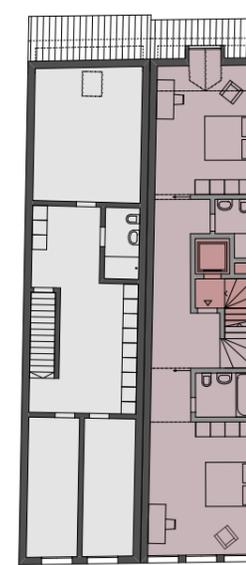
1. OBERGESCHOSS

TYP F



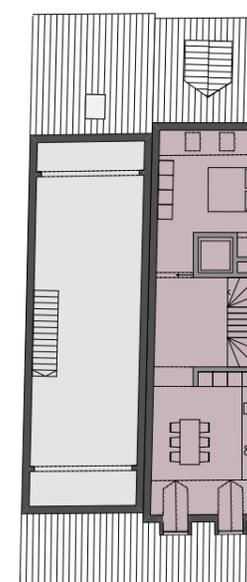
2. OBERGESCHOSS

TYP E



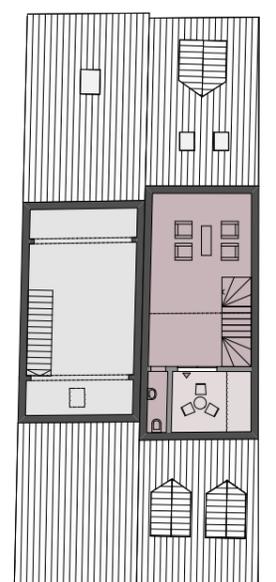
3. OBERGESCHOSS

TYP E

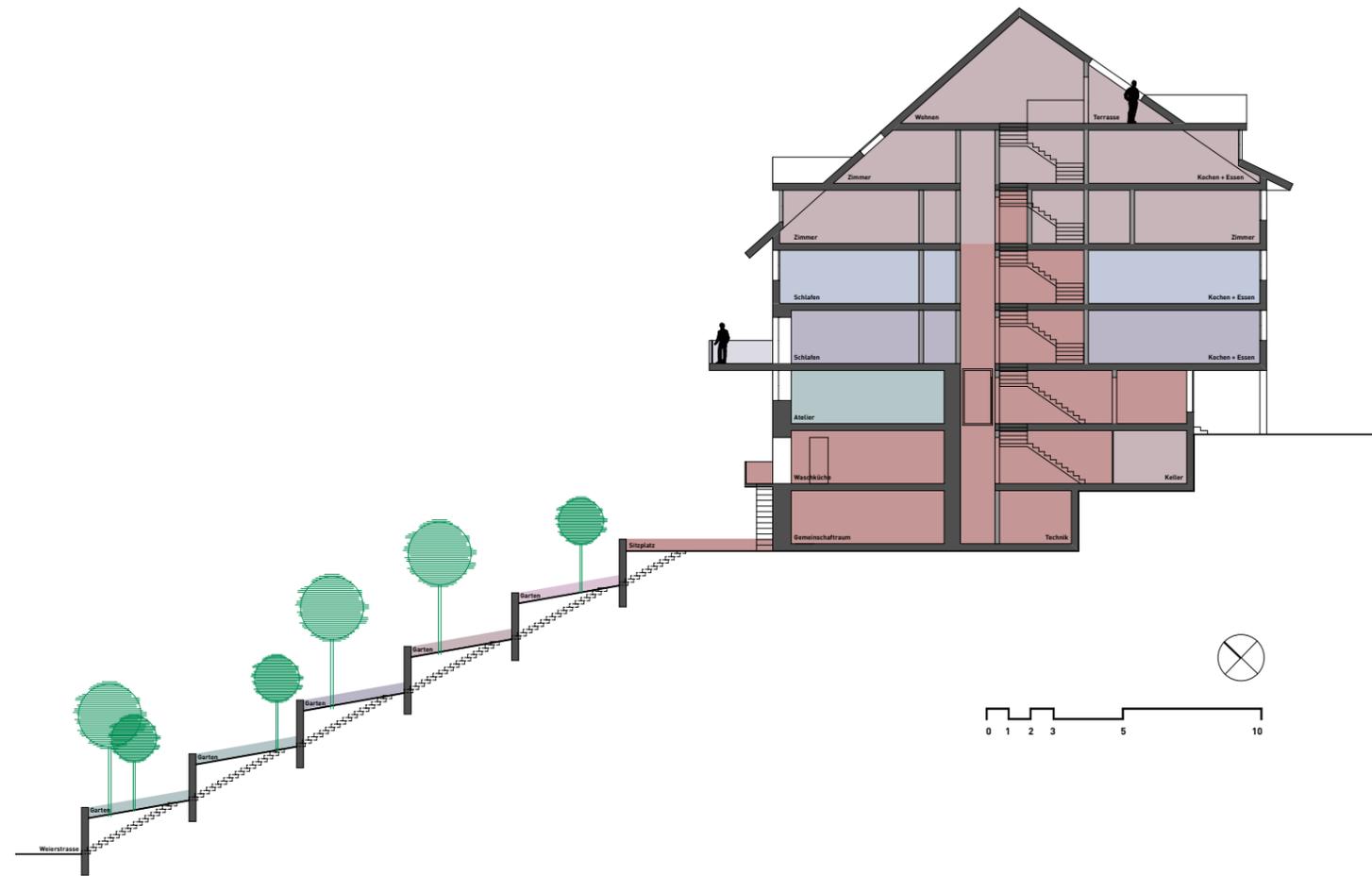


1. DACHGESCHOSS

TYP E



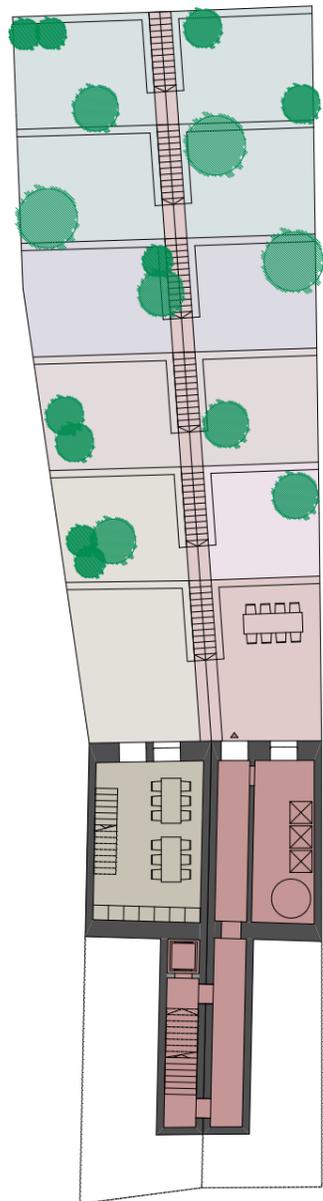
2. DACHGESCHOSS



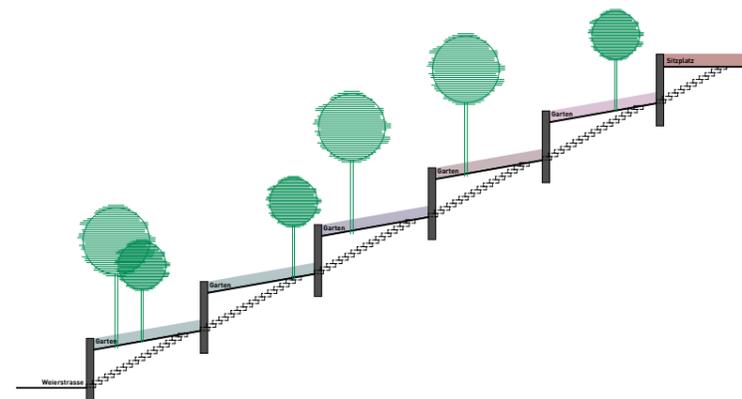
HAUS DER BAUGENOSSENSCHAFT

- Zusammenschluss zweier Liegenschaften
- 5 Wohnungen (Typ I/K/L/M/N)
- 1 Bistro
- 1 Kindertagesstätte KiTa

KITA / GEMEINSCHAFTSTERRASSE



1. & 2. OBERGESCHOSS - TYP M/N



KITA



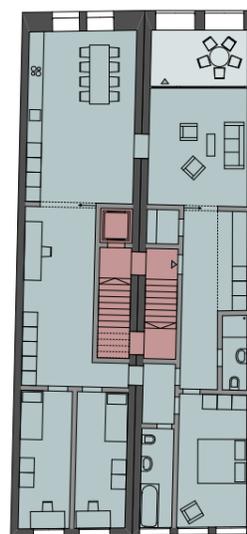
1. UNTERGESCHOSS

BISTRO



ERDGESCHOSS

TYP N



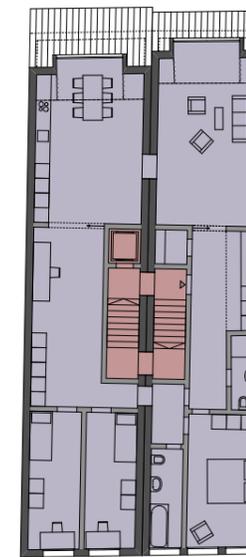
1. OBERGESCHOSS

TYP M



2. OBERGESCHOSS

TYP L



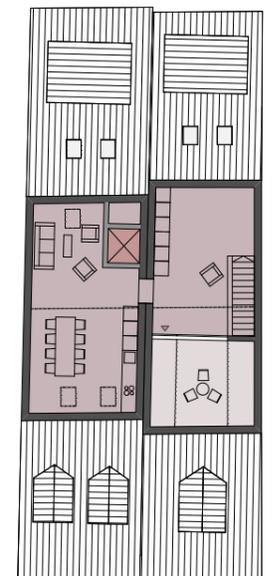
3. OBERGESCHOSS

TYP I/K



1. DACHGESCHOSS

TYP I



2. DACHGESCHOSS

2. UNTERGESCHOSS



PUNKTUELLE PLATTEN

BALKONE

- müssen versetzt zueinander angeordnet werden.
- Weinger Verlust von Tageslicht als bei Boxen.
- Kombination mit Boxen und Loggien denkbar.

PUNKTUELLE BOXEN

BOXEN

- müssen versetzt zueinander angeordnet werden.
- Kombination mit Balkonen und Loggien denkbar.

DACHBOXEN

- Gute Einordnung in Dachlandschaft
- Nur im 1. OG geeignet

VORGELAGERTE SCHICHT

BALKONSCHICHT

- kein Verlust von Wohnfläche
- Jede Wohnung erhält Aussenraum
- Grosse Veränderung der Fassade
- Architektonisch schwierig zu lösen

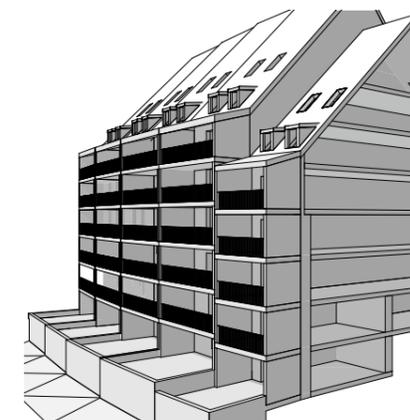
EINGEZOGENE AUSSENÄUERE

LOGGIA

- Geeignet für grössere Wohnungen
- Durch Einzug des Aussenraumes entsteht keine negative Beeinflussung der Belichtung
- Addition der Loggien auf Nachbarbauten nur bedingt geeignet. Variation in der Ausformulierung der Loggia wünschenswert. Kombination mit Balkonen sinnvoll

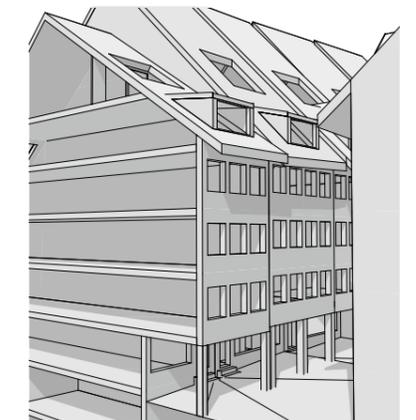
FRANZÖSISCHER BALKON

- Geeignet für Kleinwohnungen
- selbe Empfehlung wie für Loggien



GASSESEITIG ALLGEMEIN

Die Dachlandschaft ist vom Strassenraum kaum wahrnehmbar. Der Gassenraum ist dafür zu eng. Dachaufbauten und Einschnitte werden lediglich aus der Perspektive anderer Dachaufbauten wahrgenommen. Die Einordnung in ein Gesamtbild ist daher weniger empfindlich. Der Spielraum ist grösser.



SCHMALE SCHLEPPGAUBEN

- Gute Einordnung in Dachlandschaft
- Nur im 1. OG geeignet

DACHFLÄCHENFENSTER

- Bis 2. OG geeignet
- Im 3. OG nur bedingt geeignet
- Verhältnis Öffnung/Dach wichtig

SATTELDACHGAUBEN

- Gute Einordnung in Dachlandschaft
- Nur im 1. OG geeignet



ZONENPLAN VORSCHLAG



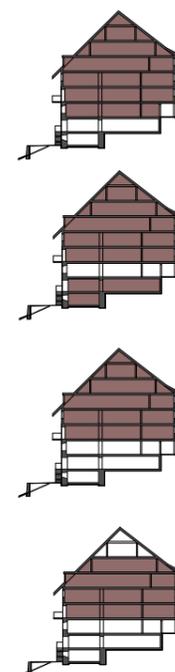
AUFTEILUNG NACH ZONEN IN %

KULTUR- UND SEMINARZENTRUM HOF	14 %
ÖFFENTLICHE NUTZUNG IM EG	48 %
WOHNEN IM EG	23 %
BILDUNG	15 %

Zahlen im Verhältnis zur Geschossfläche

ZAHLEN ZUR ERHEBUNG

BGF Altstadt = 77'840 m²
 GF Altstadt = 15'672 m²
 m² / Person WF = 45 m²



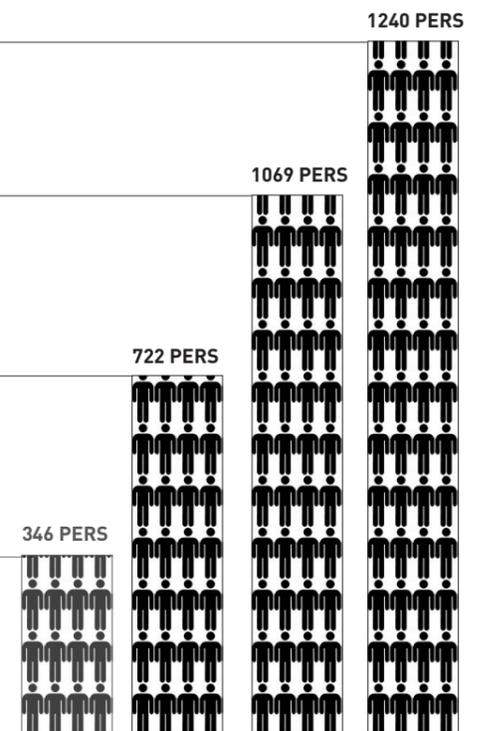
WOHNGESCHOSSE

1240 PERSONEN könnten in der Altstadt wohnen wenn:
 EG und OG generell Wohnen
 UG, kein Wohnen

1069 PERSONEN könnten in der Altstadt wohnen wenn:
 KSZ Hof und Bildung kein Wohnen,
 Arbeiten im EG nach Zonenplan
 UG Wohnen

722 PERSONEN könnten in der Altstadt wohnen wenn:
 KSZ Hof und Bildung, kein Wohnen
 Arbeiten im EG nach Zonenplan
 UG, kein Wohnen

346 PERSONEN wohnten im November 2010 in der Altstadt. Erdgeschoss sind mehrheitlich öffentlich. Gewohnt wird in den Obergeschossen.





SCHLUSSFOLGERUNG

Damit die Altstadt als Wohn- und Arbeitsort zu neuer Blüte kommen kann, bedarf es Massnahmen auf verschiedenen Ebenen:

STÄDTEBAULICHE EBENE

Die Anzahl der Geschäftsräumlichkeiten soll zugunsten von Wohnraum im Erdgeschoss reduziert werden. Damit eine Koexistenz von Wohnen und Arbeiten stattfinden kann, soll die Altstadt in Zonen unterteilt werden. Damit können Traditionen wie Wochenmarkt und Freilichtspiele weiter bestehen. Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass eine Reaktivierung der Altstadt durch die Installierung von Attraktoren positiv beeinflusst werden kann. Das Konzept des Kultur- und Semiarzentrums Hof könnte eine mögliche Richtung sein. Für die Etablierung des Wohnens im Erdgeschoss ist es wichtig den motorisierten Verkehr im oberen Teil der Altstadt zu verbannen. Die Aufwertung des Strassenraum spielt für die Entwicklung der Altstadt eine wichtige Rolle. Ein einheitlicher Bodenbelag, welcher bis an die Häuser gezogen wird, soll die Altstadt als städtebauliche Einheit stärken und den Bereich für die Fussgänger definieren. Im Bereich wo Erdgeschosswohnungen gefördert werden sollen, soll ein Belagstreifen (möglicherweise auch ein Belagswechsel) den privaten Aussenraum der Wohnungen definieren.

ARCHITEKTONISCHE EBENE

Die Typologiestudien der Wohnungen haben gezeigt, dass eine Aufwertung der Liegenschaften nach heutigen Bedürfnissen möglich ist. Die Transformation der ehemaligen Einfamilienhäuser in Mehrfamilien ist auch bei schmalen Häusern zu schaffen. Das Thema der privaten Aussenräumen ist ernst zu nehmen. Es wäre voreilig davon auszugehen, dass zukünftige Altstadtbewohner ohne weiteres auf diese zu verzichten gewillt sind. Die Altstadt wurde über die Jahrhunderte immer wieder an neue Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Die Perforation der Stadtmauer mit Fenstern ist dabei nur ein Beispiel. Zukünftig sollte der Weg für die Entwicklung von Loggien, Balkonen und dergleichen erleichtert werden. Die Studie hat gezeigt, dass punktuelle Aussenräume für das Stadtbild verträglich sind. Mit einer Kombination aus Balkonen und Loggien könnte jedem Geschoss ein privater Aussenraum angeboten werden. Eine durchgehend vorgelagerte Balkonschicht ist architektonisch kaum vertretbar. Von dieser Lösung ist abzusehen. Damit die heute meist als übergrosse Lagerräume benutzten Dachräume als Wohnraum ausgebildet werden können, bedarf es mehr Spielraum für Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster. Die Studie hat gezeigt, dass es verschiedene Lösungen gibt welche mit der Dachlandschaft in Einklang gebracht werden können.

FINANZIELLE EBENE

Die angedachten Finanzierungsmodelle sollen aufzeigen welche Akteure in der zukünftigen Altstadtentwicklung eine Rolle spielen können. Während die Eigentümer und Investoren bereits heute vertreten sind, sind die Baugenossenschaften in der Altstadt von Wil noch nicht vertreten. Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass diese auch in Altstädten gut funktionieren können und deshalb seitens der Behörden unterstützt werden sollten.

Seitens der Behörden ist es wichtig für alle drei Ebenen klare Haltungen zu entwickeln. Ein aktuelles Leitbild zur Altstadt scheint ein geeignetes Instrument dafür zu sein. Sollen nachhaltige Investitionen in der Altstadt getätigt werden können, ist die Kommunikation zwischen der Stadt und den Investoren von entscheidender Bedeutung. Besonders bei der Sanierung von Liegenschaften braucht es eine enge Zusammenarbeit der Behörden mit Fachleuten. Eine Expertenkommission soll Kunden bei ihren Bauvorhaben beratend unterstützen. Dazu braucht es klare Haltungen bezüglich Eingriffen. Die Altstadtkommission ist ein geeignetes Organ, sollte allerdings einen zeitgemässen Auftritt, z.B. Internet, anstreben. Gelingt die Trendwende zu einer hochwertigen Wohnstadt, kann die Altstadt das Problem der Zersiedlung positiv beeinflussen. Die Einwohnerzahl kann ohne Verlust von Lebensqualität von heute knapp 350 auf mehr als 1200 Einwohner verdreifacht werden.

EXPERTEN

Prof. Jürg Dietiker, Raum- und Verkehrsplaner, Dozent ZHAW

Rainer Klostermann, Architekt und Städteplaner, Fedderson & Klostermann Architekten

René Haefeli, Stadtplaner, Stadt Wil

STUDIEN

Bundesamt für Statistik (BFS), Haushaltsszenarien, Entwicklung der Privaten Haushalte zwischen 2005 und 2030, Neuchatel, 2008

Bundesamt für Statistik (BFS), Familien in der Schweiz, Statistischer Bericht 2008, Neuchatel 2008

Bundesamt für Statistik (BFS), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005-2050, Neuchatel, 2008

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Quartierentwicklung in mittelgrossen Städten, Schlussbericht, Lausanne 2005

Netzwerk Altstadt & BWO, Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz, Burgdorf 2008

Netzwerk Altstadt & BWO, Umfrage zum Strukturwandel, Burgdorf 2008

Altstadt-Wohnstadt, Ein Altstadtmodell für eine lebendige Zukunft, Prof. Jürg Dietiker, 2009

HSR, Samuel Flückiger, Altstadtmodell für Brugg, Entwicklungsstrategie, Brugg 2010

BÜCHER

Benno Ruckstuhl, Die Altstadt von Wil, Wil 1978

Willi Olbrich, Befestigungsanlagen der Stadt Wil, Wil 1983

Stadt Wil/SG, Altstadtgärten auf der Weierseite, Wil 1987

Herzog & de Meuron, Vision Dreispitz, Eine städtebauliche Studie, Christoph Merian Verlag, Basel 2006

ZEITSCHRIFTEN

archplus 176/177, wohnen: wer mit wem, wo, wie, warum, Aachen, Mai 2006

db, deutsche bauzeitschrift, Wohnlabor Berlin, Konradin Medien GmbH, August 2010

TEC21, Im Sog der Autobahn, 40 / 2008

INTERNET

WilNet, Stadtlexikon, Stadtarchiv, <http://www.wilnet.ch>

Homepage der Stadt Wil, <http://www.stadtwil.ch/DesktopDefault.aspx/tabid-3/is-home/>

Stadtprospekt Wil als pdf, <http://www.myswitzerland.com/el/28601/>