



Hochhausstudie Wil

September 2013

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Wil
Departement Bau, Umwelt und Verkehr
Rathaus, Marktgasse 58, Postfach 1372
9500 Wil 2
T 071 913 53 53
F 071 913 53 56
René Häfeli direkt 071 913 52 68
rene.haefeli@stadtwil.ch
www.stadtwil.ch

Auftragnehmer

Atelier Wehrlin
Städtebau Gestaltung Raumplanung
Eichenstrasse 55
CH-3184 Wünnewil

T 026 496 05 19
F 026 496 05 18
wehrlin.ch
atelier@wehrlin.ch

Begleitung der Arbeiten

Marcus Zunzer, Stadtrat, Vorsteher Departement Bau, Umwelt und Verkehr
René Häfeli, Stadtplaner

Architektenkollegium
Ingrid Burgdorf, Architektin BSA/SIA
Willi Egli, Architekt, Architekt BSA/SIA
Andy Senn, Architekt, Architekt BSA/SIA

Planungsteam

Matthias Wehrlin, Stadtplaner FSU/SIA SWB
David Ganzoni, dipl. Arch. ETH

Inhalt

	Zusammenfassung	5
I	Einführung	7
II	Hochhaus als städtebauliche Aufgabe	17
III	Konzept	25
IV	Anforderungen an die Projekte	45
V	Anhang	47

Das Inventar ist als separater Bericht verfügbar.

“Sie (die Hochhäuser in Paris) entstanden allesamt nicht – wie in den USA – aus realen Bauwünschen konkreter Investoren, sondern als urbanistische Erkundungen mit der Bauaufgabe Hochhaus für den Fall künftiger Realisierungen, aus prospektiven städtebaulichen Erwägungen. Dem Charakter nach waren sie ganz und gar städtebauliche Ordnungsvorstellungen in der Tradition französischer classicité.“ *)

*) Bruno Flierl, Hundert Jahre Hochhäuser, Berlin 2000

Zusammenfassung

Das Entwicklungspotenzial der im Metropolraum Zürich liegenden Stadt soll urbanistisch aufgenommen und im Massstab von Wil städtebaulich und architektonisch umgesetzt werden. Dabei soll von der Identität des Ortes und dessen spezifischen stadträumlichen Spielregeln ausgegangen werden. Diese zeichnen sich aus durch die erhöht auf einer Moräne gelegene Altstadt, das historische Strassennetz, die zentrale Stadtachse zwischen Altstadt und Bahnhof und die Siedlungsmuster aus verschiedenen Epochen.

Entwicklungspotenzial und Identität

Das Hochhauskonzept beschränkt sich nicht nur auf die engere Frage der möglichen Hochhausstandorte, vielmehr wird eine städtebauliche und landschaftliche Gesamtschau vorgenommen. Die künftige Hochhausentwicklung ist städtebaulich begründet, fördert die Siedlungsentwicklung nach Innen und wird in eher zentralen Bereichen entlang der Bahn erfolgen. Dabei wird entsprechend der Definition des Kantonalen Baugesetzes unterschieden zwischen Hochhäusern und Höheren Häusern.

Städtebaulicher Anspruch

Das Inventar umfasst nicht nur den heutigen Bestand an Hochhäusern und Höheren Häusern, sondern auch technische Bauwerke und Landmarks, wie Kirchen. Es ist nach pragmatischen Gesichtspunkten entstanden. Auffallend sind die Gruppen von Wohnhochhäusern im Raum Wilenstrasse beidseits der Georg Rennerstrasse und an der Sankt Gallenstrasse.

Bestand Hochhäuser und Höhere Häuser

Aus ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen wurden in einem ersten Schritt Gebiete bezeichnet, die sich nicht für die Entwicklung von Hochhäusern und Höheren Häusern eignen. Es handelt sich um die Altstadt und deren Umgebung, homogene und wertvolle Siedlungsstrukturen und die Peripherie. Übrig blieben Bereiche, wo keine zwingenden Gründe gegen ein Abweichen von der zonenmässigen Gebäudehöhe sprechen.

Methodik

Mit dem Anspruch, die Siedlungsentwicklung und das Siedlungsbild gezielt zu beeinflussen, wurden weitere Kriterien eingeführt. Hochhäuser und Höhere Häuser sollen nur dort ermöglicht werden, wo sie einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung und zur Lesbarkeit der Stadt beitragen. Motive und Begründungen für potenzielle Standorte von Bauten, die in der Höhenentwicklung von der jeweils vorherrschenden Gebäudehöhe abweichen, ergeben sich aus heutiger Sicht aus folgenden Ansätzen:

- Dynamische Orte, wie Entwicklungsgebiete, Achsen und Pole für Freizeit, Kultur, Konsum, Arbeit, besondere Wohnformen
- Umfeld von Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs
- Orte im Stadtkörper, die aufgrund ihrer Bedeutung durch einen Akzent in der Stadtsilhouette "markiert" werden sollen. Aufbau einer neuen Sichtachse, Betonung eines Ortes, einer städtebaulichen Figur.
- Ergänzung einer städtebaulichen Struktur, wie z.B. eines gut positionierten vorhandenen Clusters von Hochhäusern oder Höheren Häusern.

- Hochhauskonzept* Die Anwendung der letztgenannten Kriterien hat zu einer Konzentration der möglichen Standorte für Hochhäuser und Höhere Häuser in den Entwicklungsgebieten an der Bahn und im Westen geführt. Dabei sollen in den fein strukturierten zentrumsnahen Bereichen Höhere Häuser stadträumlich begründete massstäbliche Akzente setzen, während ausserhalb dieser empfindlichen Bereiche auch Hochhäuser möglich sind. Von zentraler Bedeutung ist die Einbindung in das System urbaner öffentlicher Stadträume.
- Verortung* Das Hochhauskonzept wird einerseits verstanden als generelle städtebauliche Entwicklungsstrategie. Andererseits wurde auch die Machbarkeit abgeklärt. Die effektiv in den kommenden Jahren und Jahrzehnten verfügbaren Potenziale wurden als Basis ermittelt. Dann wurden die tatsächlich möglichen Standorte für Hochhäuser und Höhere Häuser im Stadtmodell kontrolliert.
- Fern- und Nahwirkung* Eine Prüfung der Stadtlandschaft von Wil hat ergeben, dass - im Rahmen der zu erwartenden Gebäudehöhen von weniger als 50 m - die Fernwirkung nur von Osten wirklich bedeutend ist. Hingegen sind gewisse Sichtachsen wichtig. Von hohem Gewicht ist die Nahwirkung, ist die Eingliederung in das jeweilige Siedlungsgefüge. Dies kann im Modell überprüft werden.
- Typologie* Hohe Anforderungen sind deshalb an die volumetrische Entwicklung dieser Bauten zu stellen.
 Als Nutzungsart steht im Massstab von Wil die Wohnnutzung, allenfalls ein Hotel, im Vordergrund. Büronutzung dürfte kaum in grösserem Umfang nachgefragt werden.

I Einführung

Aufgabenstellung

Weil Städte in der Schweiz seit einigen Jahren wieder mit Hochhausvorhaben konfrontiert sind, soll die Hochhausfrage aus ganzheitlicher Sicht geklärt werden. Es sollen städtebauliche Leitplanken für die zukünftige Entwicklung gesetzt werden. Diese sollen auf einer umfassenden landschaftlichen und städtebaulichen Analyse abgestützt werden. In landschaftlich und ortsbaulich empfindlichen Bereichen und an Orten, die nicht eine besondere städtebauliche Bedeutung haben, sind keine Hochhäuser vorzusehen. Massgeschneidert positionierte und entworfene Hochhäuser können dort entwickelt werden, wo besondere Orte im Stadtkörper ausgezeichnet werden sollen. Das Hochhaus ist ein städtebauliches Instrument und nicht ein Mittel zur Verdichtung.

Ziele

- Das Hochhauskonzept soll einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Im engeren Sinn sollen auch die städtebaulichen Belange auf die Anforderungen der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden. Dies anstelle von kurzlebigen modischen Ansätzen.
- Die Bedeutung von Wil als wachstumsorientiertes Regionalzentrum soll reflektiert werden.
- Die Stadtlandschaft der Agglomeration Wil soll stadträumlich aufgewertet werden. Insgesamt soll ein Beitrag zur Lesbarkeit der Stadt geleistet werden.
- Die Landschaft und historisch, kulturell und architektonisch wertvolle Siedlungsteile sollen respektiert werden. Dies gilt auch für wichtige Sichtachsen.

Stadtlandschaft Wil

Stadtbaugeschichte und Identität

Die Stadt Wil wurde auf einer Geländerippe über einer Ebene angelegt, die durch eine weiche Hügellandschaft begrenzt ist. Sie öffnet sich im Süden und Osten ins etwas tiefer liegende Thurtal. Nach wie vor ist die Altstadt mit dem mächtigen Gebäude des Hofes der zentrale Fokuspunkt.



Der Hof auf einem sehr stimmungsvollen Bild. Der Nebel verdeckt die neuere Agglomerationsbebauung. Quelle: Wikipedia.



Die Altstadt mit dem kontrastierenden Freiraum beim Stadtweiher und dem Kloster St. Katharina als zentraler Ort der Identifikation.

„Wil–St. Gallen

Diese Verbindung ist unter den drei wichtigsten diejenige, die am stärksten auch durch die St. Galler Wirtschaft beeinflusst wurde. Denn nur die Anziehungskraft des Zentrums St. Gallens kann erklären, dass die hauptsächlichliche West-Ost-Verbindung nicht den wesentlich bequemeren und kürzeren Verlauf über Arbon an den Bodensee nahm, wie es in römischer Zeit der Fall war. Besonders tatkräftig haben zwei Klosteräbte die für sie wichtige Verbindung nach Osten an den Bodensee und den Hafen Rorschach respektive nach Westen durch Baumassnahmen gefördert. Bereits im 15. Jahrhundert baute Abt Ulrich Rösch die 1487 vollendete Strasse nach Rorschach (SG 40.2) und 1774 wurde die von Abt Beda gebaute Strasse von Wil nach Rorschach fertiggestellt (SG 40.3)“.

Zitat aus *Historische Verkehrswege im Kanton St. Gallen*, Publikation zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS, herausgegeben vom Bundesamt für Strassen (ASTRA). Bern 2007.

Prägende Verkehrssituation

Die Lage von Wil wurde von Anbeginn durch die Verkehrsgunst geprägt. Wil ist ein historischer Knotenpunkt auf der Achse Zürich - St. Gallen. Ursprünglich führten die Wege durch die Stadt, die heutige Altstadt.

Noch um 1850 führte die Fürstenlandstrasse zum nordöstlichen Stadttor von Wil, wo auch die Konstanzerstrasse einmündet. Sie hat ihre Fortsetzung als Zürcherstrasse, die am südwestlichen Stadttor anknüpft. Hier beginnt auch die Toggenburgerstrasse.

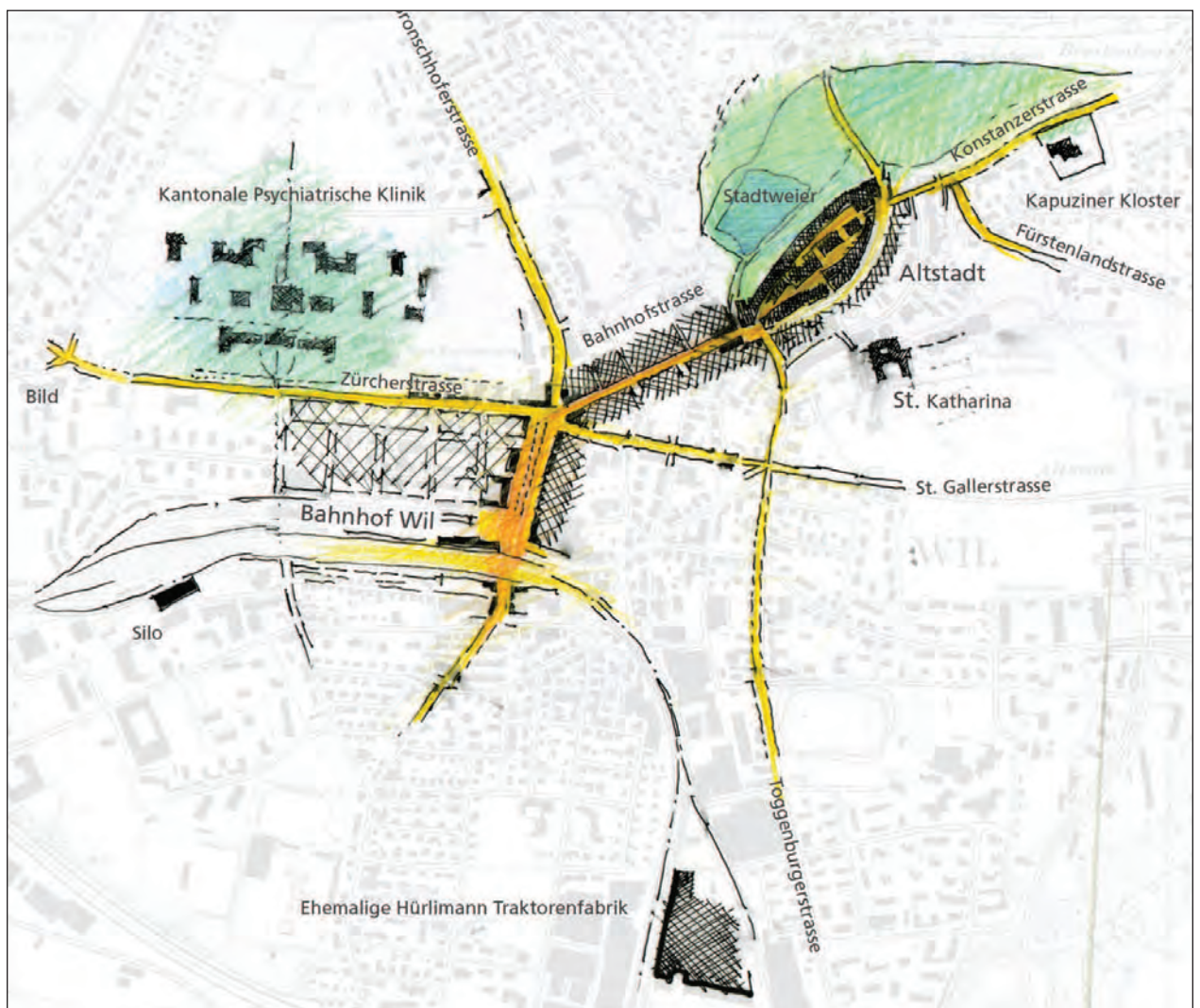
Altstadt Wil um 1850. Die Achsen Ost-West und Nord-Süd werden gebündelt durch die Stadt geführt.



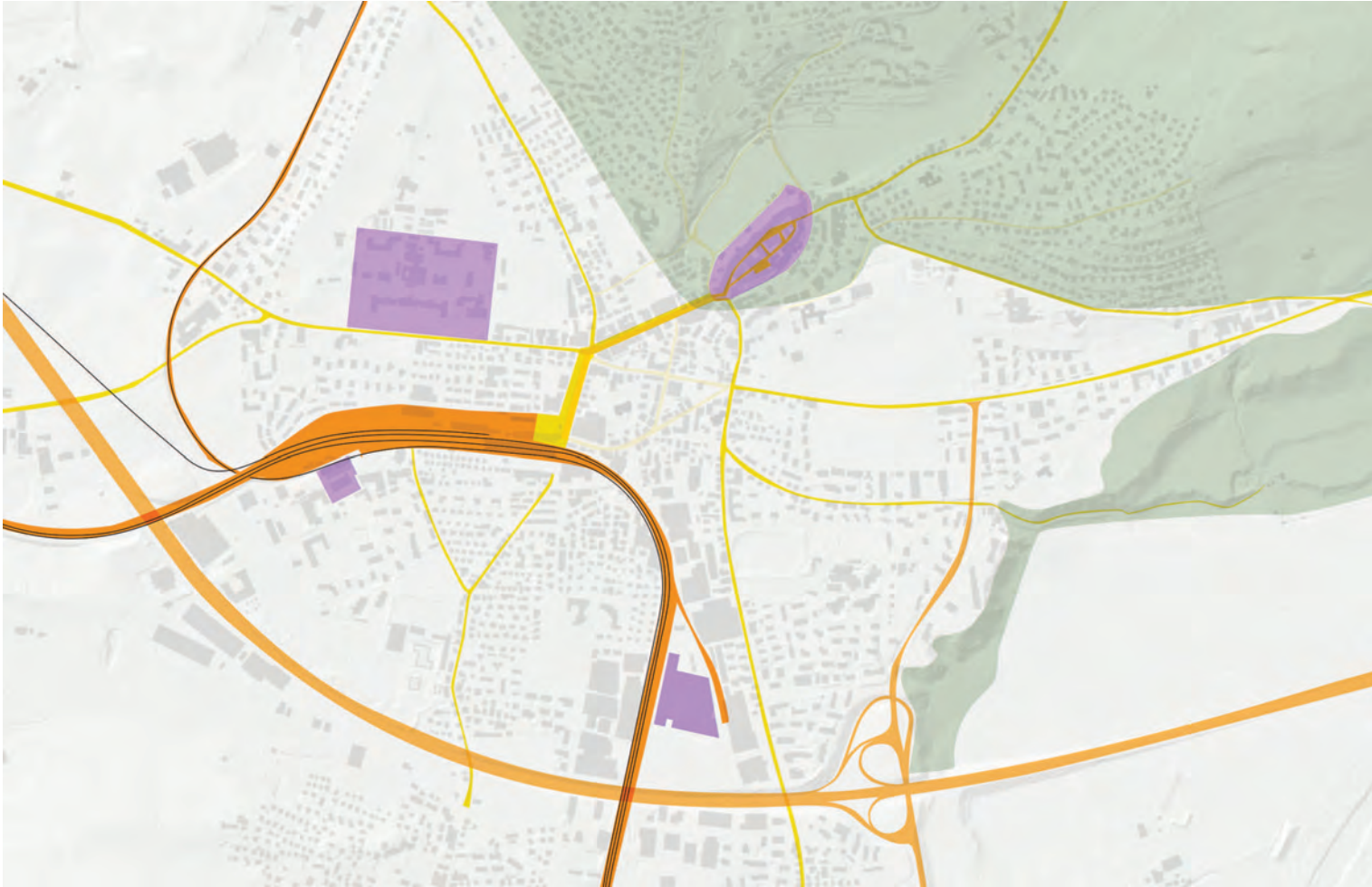
Dann letztendlich die Autobahn mit den beiden peripheren Anschlüssen. Diese umschliesst das Siedlungsgebiet von Wil in einer weiträumigen Biegung und kreuzt sich zweimal mit der Bahnlinie Winterthur - St. Gallen. Die Autobahn schafft neue, auf den motorisierten Verkehr ausgerichtete Standorte.

Die tragenden Elemente der Stadtstruktur: Innere Logik

Die konstituierenden räumlichen Elemente der Stadt sind definiert durch eine „Stadtachse“, die vom Hof, über die Altstadt und die Obere und Untere Bahnhofstrasse zum Bahnhof und weiter nach Südwesten zum grossen zentralen Freiraum im Wilerfeld führt. Sie bildet das zentrale Ordnungssystem der inneren Stadt. Neben der historischen Strassenachsen ist die Achse St. Gallerstrasse – Zürcherstrasse von besonderer Bedeutung. Beide Strassen werden auf ihrer Nordseite über je einen längeren Abschnitt durch einen innerstädtischen Freiraum begleitet. Die klassische Anlage der Psychiatrischen Klinik besetzt den Freiraum an der Zürcherstrasse.



Innere Logik der Stadt. Konstituierende räumliche Elemente. Die Achse Altstadt - Bahnhof liegt quer zu den historischen Strassenachsen und zur Bahnlinie. Die eingetragenen räumlichen Elemente sind die Hauptstützen der räumlichen Identität der Stadt.



System der stadtprägenden Elemente: Landschaft, Bahnnetz und Strassenachsen, prägende Bebauung.

Grundstruktur

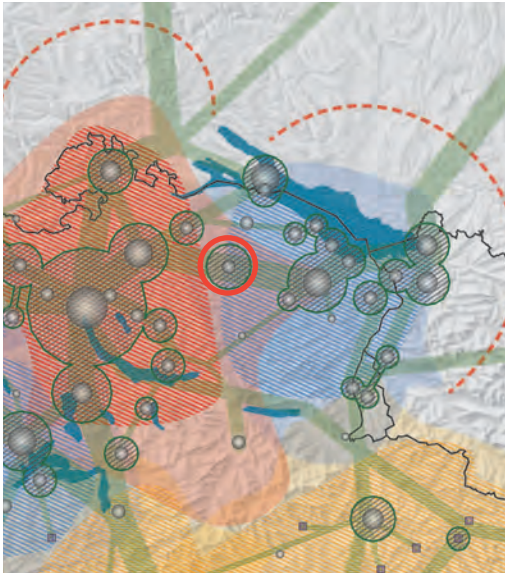
- prägende Landschaft
- historische Strassen, bedeutend
- historische Strassen, untergeordnet
- Eisenbahn
- Autobahn
- prägende Bebauung

Wil im Kontext, Entwicklungspotential

Übergeordnete Einbindung

Die Stadtentwicklung von Wil kann zunehmend als Teil eines vernetzten Stadtsystems gelesen werden. Die Lage an der Achse Zürich - St. Gallen - Bodenseeraum - München bietet Chancen für die künftige Entwicklung. Mit Schnellzugshalt auf der Ost-West-Bahnlinie und den Anschlüssen an die Autobahn A1, sowie der Nähe zum internationalen Flughafen von Zürich.

Die Entwicklungsaussichten von Wil, wie sie auch im Stadtentwicklungskonzept 2008 zum Ausdruck kommen, rechtfertigen auch künftig urbane und massvoll verdichtete Siedlungsformen. Die Einwohnerzahl liegt aktuell (Ende 2011) bei rund 18'000 und soll bis 2030 auf rund 21'000 anwachsen. Bei den Arbeitsplätzen wird ein Wachstum von rund 10'500 (2008) auf rund 11'500 im Jahr 2030 angestrebt.



Raumkonzept Schweiz, Karte 1. Stand 19. Juni 2012. Wil (rot umkreist) befindet sich im äusseren Bereich des Metropolraums Zürich und am Rand des „klein- und mittelstädtisch geprägten Handlungsraumes“ südlich des Bodensees mit St. Gallen als bedeutendstem Zentrum.

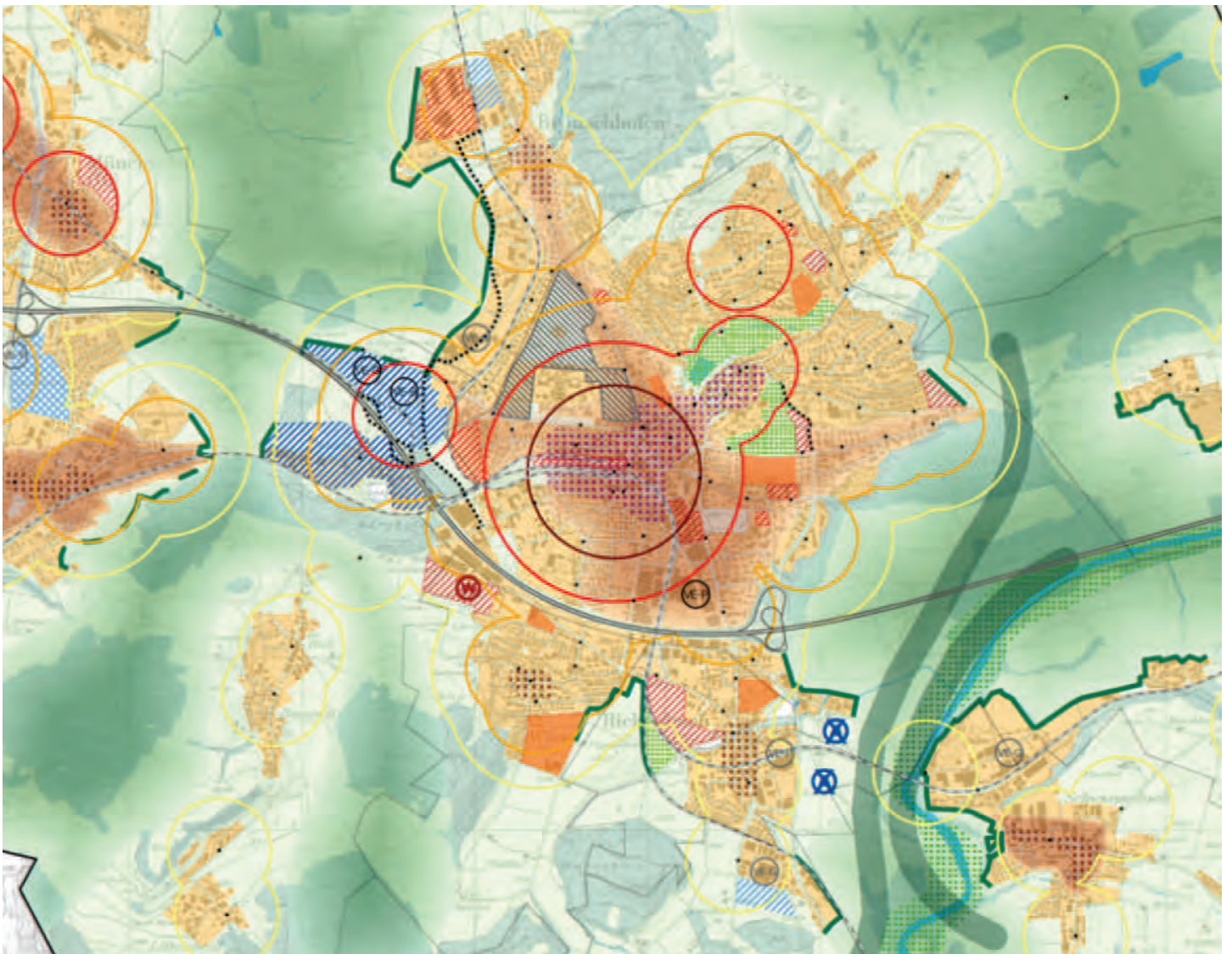


Raumstruktur Kanton St. Gallen, Atelier Wehrli, 2010. Der Raum Wil spielt eine Schlüsselrolle auf der internationalen Entwicklungsachse Zürich - St. Gallen - Raum Bodensee Ost - München.

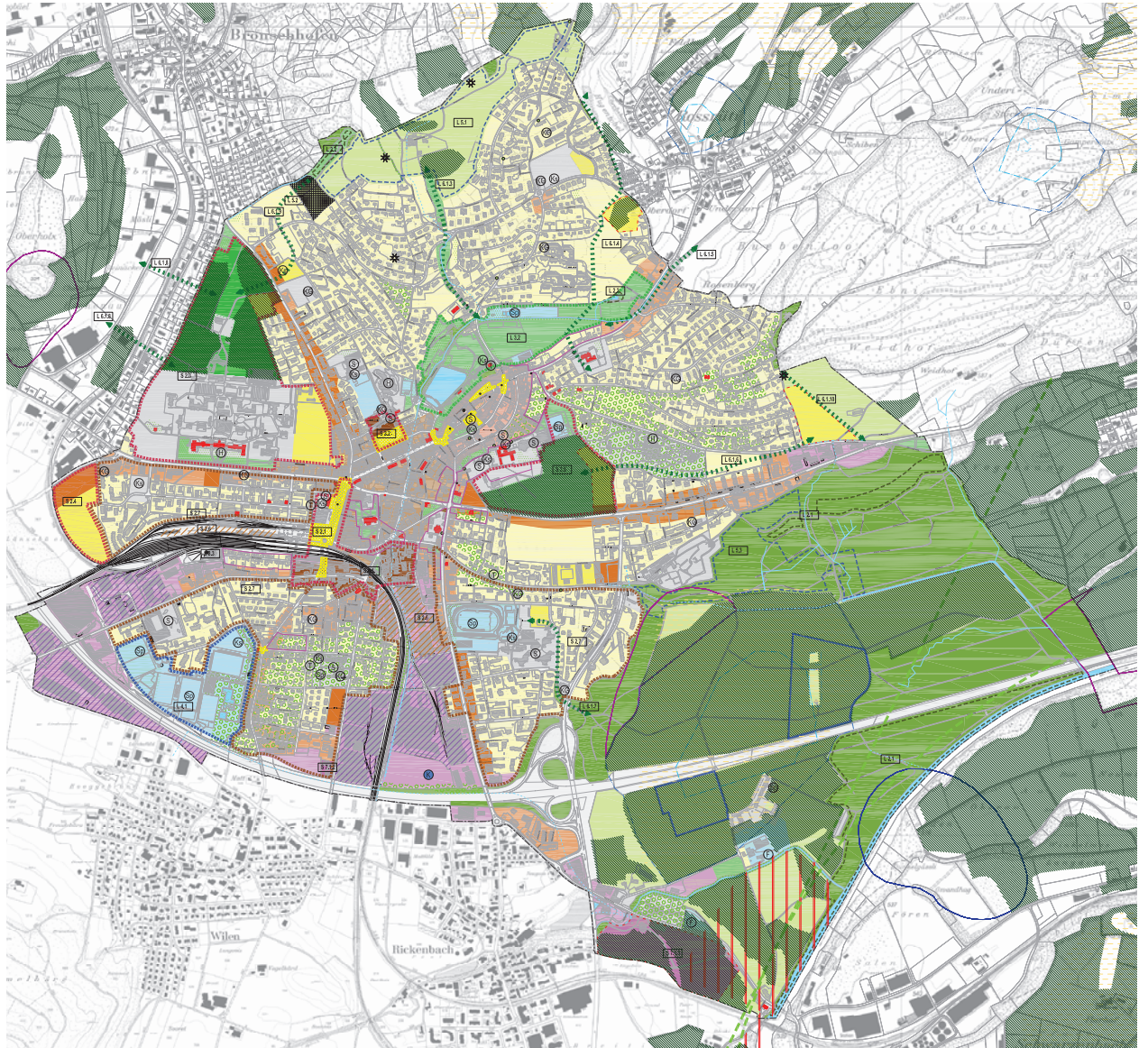
Stadtraum/Siedlungskörper Wil

Die Agglomeration Wil, wie sie für das Agglomerationsprogramm formiert wurde, umfasst 13 Gemeinden, in denen rund 80'000 Einwohner leben und ein Angebot von rund 38'000 Arbeitsplätzen besteht. Die Hochhausstudie fokussiert nicht auf diese Einheit, sondern auf den zusammengewachsenen Siedlungskörper Wil, der Teile der Gemeinden Wil, Bronschhofen, Münchwilen, Sirnach, Wilen, Rickenbach.

Im Wesentlichen wird im „Siedlungskörper Wil“ eine Entwicklung nach Innen um den Fokus eines Regionalen Stadtzentrums angestrebt. Im Westen ist ein interkommunaler und interkantonaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten ausgedehnt worden. Dieses aktuelle Siedlungskonzept bildet den Rahmen für die Entwicklung eines Konzeptes für Hochhäuser und Höhere Häuser.



Siedlungs- und Landschaftskonzept gemäss Agglomerationsprogramm Wil, Teil 1, Bericht vom 2. Dezember 2011



Kommunaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft vom 17. März 2010. Gut ablesbar ist das Y, das aus dem Zentrum und den beiden Flügeln entlang der Bahnlinien gebildet wird. Dazwischen liegen die Wohn- und Mischgebiete, die Grünbereiche und die Kantonale Klinik. Der kommunale Richtplan fokussiert auf eine Siedlungsentwicklung nach Innen.

Zusammenfassende Einschätzung

Die Stadtstruktur von Wil ist nach wie vor geprägt durch die historische Gründungssituation. Die Innere Logik baut auf dem Spannungsfeld von Altstadt und Bahnhof auf. Wie ein Ypsilon bilden die Zentrumsbereiche und die Arbeitsgebiete an der Bahn das Rückgrat der Stadt. Ein System aus vier Grün- und Freiräumen schafft den Ausgleich im Siedlungskörper, der sonst durch Wohn- und Mischgebiete definiert ist. Die folgenden Feststellungen beeinflussen die Konzeptentwicklung:

- Aufgrund der besonderen Lage auf einer der wichtigsten Entwicklungsachsen des Metropolraumes Zürich empfängt die Stadt und ihre Region bedeutende Wachstumsimpulse.
- Der Siedlungsraum Wil befindet sich mitten in einer Transformation von der Nachbarschaft von Ansiedlungen unterschiedlicher Grösse mit dem Schwerpunkt Wil hin zu einer vernetzten städtischen Agglomeration, zu einem zusammenhängenden „Siedlungskörper Wil“.
- Die Wachstumsimpulse sind raumplanerisch und städtebaulich zu bewältigen. Mit dem Siedlungs- und Landschaftskonzept des Agglomerationsprogramms und dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist die raumplanerische Entwicklung vorgezeichnet. Noch fehlt eine städtebauliche Umsetzung.
- Als Ausgangspunkt für die weitere städtebauliche Entwicklung sind die Innere „Stadtachse“ und der weite Bogen der gebündelten Bahnlinien von besonderer Bedeutung. Ebenfalls eine wichtige Rolle spielt die Achse St. Gallerstrasse - Zürcherstrasse. Diese bindet auch das Entwicklungsgebiet Wil West an die zentrale Bereiche an.

II Städtebauliche Aufgabe: Hochhaus und Höheres Haus

Hochhaus und Stadtbild

Hochhäuser und Höhere Häuser können das Stadtbild nachhaltig prägen. Die Grundsatzfrage, ob überhaupt Hochhäuser und Höhere Häuser vorgesehen werden sollen, sowie die Standortfrage, die Dimensionierung und Gestaltung dieser Bauten stellen die höchsten Anforderungen an Städtebau und Architektur. Die Beurteilung selbst ist, wie bei anderen Fragen der Stadtgestalt auch, abhängig von kultureller Prägung, Interessenlage, Zeitgeist, usw.

Ein bekanntes frühes Beispiel von Abweichungen privater Bauten von der gegebenen Trauf- und Firstlinie sind die Geschlechtertürme in San Gimignano. Damals ein Ausdruck von Konkurrenz zwischen wohlhabenden Familien, die so ihren Reichtum zum Ausdruck bringen wollten.



Mittelalterliche Geschlechtertürme von San Gimignano. Abweichung in die Höhe als Zeichen von Wohlstand. Prestige als Motiv.

Anfänge, Euphorie, Stop und Renaissance

Vorbild USA

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts erlaubten technische Errungenschaften wie das Stahlskelett als Traggerüst (Kristallpalast London von Joseph Paxton, 1851) und der elektrische Aufzug (Elisha Otis an der Industrieausstellung von 1853 in New York) die Überwindung der bisher als Grenze empfundenen 6 bis 7 Geschosse. Sofort entstanden damals in den wirtschaftlichen Metropolen der neuen Welt, hauptsächlich in Chicago und New York, Geschäfts-Hochhäuser. In Europa hemmten unterschiedliche ökonomische und kulturelle Faktoren den Bau von Hochhäusern: Die europäische Wirtschaftspolitik begünstigte kein sprunghaftes Wachstum und die stark traditionsgebundenen Gesellschaftsstrukturen boten im Vergleich zum freien, kapitalistischen Amerika wenig Nährboden für „high rising“. Zudem steht in den mitteleuropäischen Städten eine Jahrhunderte alte und wertvolle Bausubstanz im Widerspruch zur architektonischen Manifestation von Macht.



L'immeuble de la Tour Bel-Air, Lausanne, 1929-31 von Alphonse Laverrière: Das erste Hochhaus in der Schweiz orientiert sich ganz an amerikanischen Vorbildern.

Cité Radieuse

Während in den USA der Aufbruch um und nach der Jahrhundertwende sich direkt in den Hochhäusern abbildete, wurde in Europa zuerst noch auf künst-



Siedlung Heiligfeld, Zürich, 1951-55 von Albert Heinrich Steiner: Städtebauliche "Urbarmachung" einer Randzone mit differenzierter Bebauung.



Siedlung Tscharnergut Bern, 1958-61, H. und G. Reinhard, E. Helfer, Lienhard und Strasser



„Silberturm“ im Grossacker St. Gallen, 1975. Auszeichnung eines Quartierzentrums im Osten der Stadt mittels eines Hochhauses. Architektur: Heinrich Graf.

lerischer und theoretischer Ebene um die Überwindung traditioneller Raum-Ordnungen und Raum-Vorstellungen diskutiert. Obwohl diese Avantgarde die Debatten dominierten, konnten sie sich mit ihren Bauten in der (Schweizer) Öffentlichkeit nicht durchsetzen. Während Le Corbusier die Stadt der Wolkenkratzer und Wohnblocks postulierte (Plan de la ville de 3 million d'habitants, 1922), bauten viele Architekten in der Schweiz mit klarer Tendenz ins Klassizistische und Rustikale. So wurde in der Zeit zwischen den Weltkriegen das Wachsen der Bevölkerung und der damit verbundene (Massen-) Wohnungsbau in der Typologie von Gartenstadt und schlichten Arbeiterwohnhäusern ausgeführt. Während in den Nachbarländern der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg die Architekten vor riesige Aufgaben stellte und erneut moderne Lösungen erforderlich machte, verharrten die Schweizer Architekten lange Jahre im sachlichen und damit niedrigen Bauen. Ausgehend von der Westschweiz und auf der Basis des Wirtschaftsbooms und des Bevölkerungswachstums, führten die „Jünger“ Le Corbusiers nach und nach die CIAM-Ideologie wieder ein, und diesmal auch in der bauenden Praxis. In Zürich beispielsweise realisierten A.H. Steiner in den Jahren 1950-55 das Heiligfeld, Karl Egender und Wilhelm Müller 1950-51 die Gutstrasse 128.

Das Hochhaus in der Agglomeration

Angekurbelt durch den enormen Mangel an günstigem Wohnraum in den Städten und durch die Standardisierung des Bauens, entstanden in der Folge die grossen Wohnsiedlungen mit ihren Wohnhochhäusern an der grünen Peripherie. In diesen Planungen wurden in der Schweiz erstmals Hochhäuser als Symbolträger zukunftsorientierten Wohnungsbaus geplant und gebaut. Diese Reissbrett-Planungen litten aber meist an der fehlenden Anbindung an den urbanen Kontext. Ursprünglich als eigenständige Stadtteile konzipiert, verloren sie als periphere Schlafstädte rasch ihren ideellen Wert und all jene Hochhaus-siedlungen, die nicht in einen dichten urbanen Kontext eingebunden waren, verloren ihren Marktwert und verkamen zu billigen Wohnsilos für ein finanzschwache Mieter.

Aktuelle Bauten und Projekte zeigen, dass um und nach der Jahrtausendwende das Hochhaus für die Stadt „wiederentdeckt“ wird: Einerseits als repräsentatives Hochhaus mit gemischtem Nutzungsprogramm, meist eingeschrieben in ein dynamisches und urbanes Umfeld. Andererseits als Wohnhochhaus, um dem Wohnen in städtischen (Rand-) Lagen ein frisches Image und neuartige Wohnqualitäten zu verleihen und um damit der Abwanderung von Familien aus der Stadt entgegenzutreten.

Neubeginn

Nach Jahren der Stagnation und Beschränkung ist das Hochhaus als städtebauliches Element in der Schweiz wieder entdeckt worden. Eines der ersten neueren Hochhäuser war die "Espacité" in La-Chaux-de-Fonds. Weitere Beispiele: Das Bürohaus des OFS am Bahnhof Neuchâtel, das Messehochhaus in Basel, das

Hotel der ACCOR-Gruppe am Guisanplatz in Bern, das Sunrise-Gebäude in Winterthur, die "Twin Towers" in Zürich Oerlikon, der „Swiss Prime“-Tower in Zürich West. Alle diese Hochhäuser sind an spezifisch dafür ausgewählten, zentralen und "dynamischen" Standorten realisiert worden. Mittlerweile hat sich in der Schweiz die Zahl der Hochhausvorhaben vervielfacht.

Städtebaulich überzeugende Beispiele stehen auch solchen gegenüber, welche beliebig wirken und das Siedlungsbild nachhaltig beschädigen.

Baurechtliche Definition Kanton St. Gallen

Hochhäuser und Höhere Häuser sind Bauten, die in der Silhouette einer Siedlung auffallen, weil deren Gebäudehöhe wesentlich von jener einer Normalbebauung abweicht. Die Definition ändert von Kanton zu Kanton. Im Kanton St. Gallen findet die Definition im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) wie folgt statt:

11. Höhere Häuser

Art. 68.

¹ Höhere Häuser sind Bauten mit sechs und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe. Sie sind in andern als Industriezonen nur gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungspläne zulässig.

12. Hochhäuser

Art. 69.

¹ Hochhäuser sind Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit mehr als 25 Meter Gebäudehöhe.

² Die Zulassung eines oder mehrerer Hochhäuser setzt einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus. Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

³ Für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände ist der auf die umliegenden Gebäude und Parzellen fallende Dauerschatten massgebend, der am mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden und am mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden betragen darf.

⁴ Abs. 3 dieser Bestimmung findet keine Anwendung:

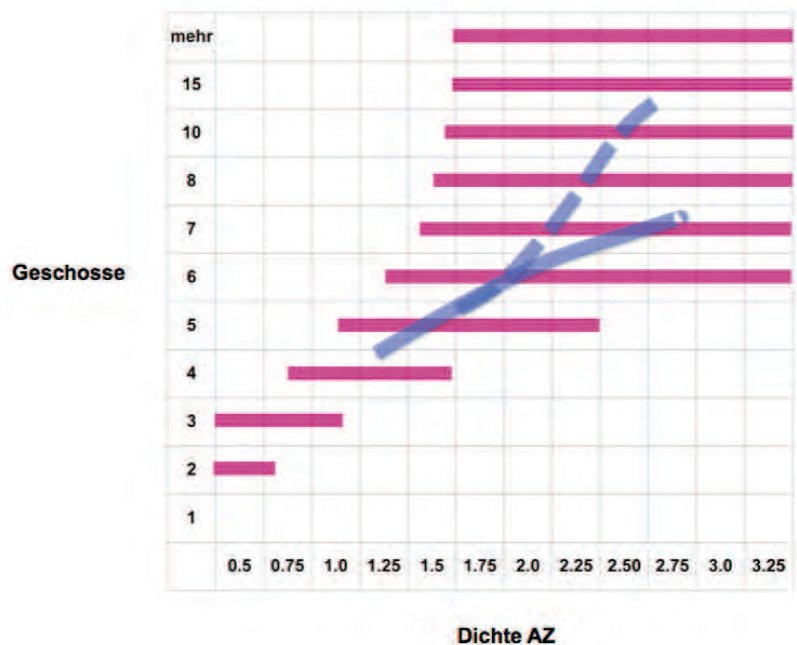
- a) innerhalb von Industrie- und Gewerbe-Industrie-Zonen;
- b) gegenüber Grünzonen und Landwirtschaftszonen;
- c) gegenüber übrigen Gemeindegebiet, soweit dieses nicht für eine spätere bauliche Entwicklung, ausgenommen als Industrie- oder Gewerbe-Industrie-Zone, vorgesehen ist.

⁵ Hochhäuser in andern als Industriezonen sind nur aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig.

Weitere Aspekte von Bedeutung

Hochhäuser, Höhere Häuser und Dichte

Mittlere und höhere Dichten sind ökologisch vorteilhaft und wirtschaftlich effizient. Sie lassen sich mit verschiedenen klassischen Siedlungstypen und Bauformen und nicht nur mit Hochhäusern und Höheren Häusern erreichen. Wil ist nicht Hongkong, New York oder Shanghai, wo aufgrund von beschränktem Raumangebot und sehr grosser Nachfrage höchste Dichten – bei entsprechenden Einschränkungen bezüglich Belichtung und Umgebungsqualität – realisiert werden müssen. Im Massstab von Wil, einer kleineren Schweizer Stadt, können Hochhaus und Höheres Haus nicht wesentlich zur Verdichtung der Stadt als Ganzes beitragen, wenn Belichtung und Aussenraumqualität als Prämissen gesetzt sind. Auch wenn aufgrund besonderer Verhältnisse punktuell allenfalls Verdichtungen erreicht werden könnten, so fallen diese für die Stadtentwicklung als Ganzes kaum ins Gewicht. Der städtebauliche Aspekt, wie die Akzentbildung, steht im Vordergrund. Das Hochhaus als Bauform eignet sich im schweizerischen Kontext (Markt) nur für bestimmte Nutzungen und Nutzergruppen und wird ein vereinzelt auftretendes Phänomen bleiben.



Im schweizerischen Kontext ist das Hochhaus nicht primär ein Mittel zur Verdichtung, sondern zur städtebaulichen Verdeutlichung. Hohe Dichten können auch mit konventionellen Siedlungstypologien mit 4 bis rund 6 Geschossen erreicht werden. Im Schema wurden Dichte und Geschosszahl gegenübergestellt. Die roten Balken zeigen die Spannweite typischer Dichten bei entsprechenden Geschosszahlen. Die blauen Linien zeigen zwei mögliche Strategien auf: Die ausgezogene Linie geht von einer zurückhaltenden Höhenentwicklung aus, während die gestrichelte Linie stärker Richtung Hochhaus fokussiert.

Wohnen und Hochhaus in Wil

Wohnen im Hochhaus dürfte auch in der nahen und mittleren Zukunft nur für einen eher kleinen Kreis von Nachfragern ein Thema sein. Der überwiegende Teil der Nachfrage (Mittel- und Oberschicht) wird in Richtung niedriger und mittlerer Dichten bei eher klassischen Bebauungsmustern und 2- bis ca. 5-geschossiger Bauweise gehen. Lage, Anbindung, Sicherheit und soziales Milieu, Angebot von Grün- und Freiräumen werden weiterhin wichtige Standortkriterien bleiben. Wil hat in diesem Bereich ein gutes klassisches Angebot.

Hochhaus, Höheres Haus und andere Nutzungen

Aufgrund der beschränkten pro Geschoss zur Verfügung stehenden Fläche werden in der Schweiz auf dem Markt für Büroflächen eher Bauten mit bis zu ca. 6 Geschossen und mit grösserer Grundfläche pro Geschoss vorgezogen, die mehr Flexibilität und optimale Betriebsabläufe ermöglichen. Für Hotels sind Hochhäuser und Höhere Häuser geeignet.

Hochhaus, Höheres Haus und Siedlungserneuerung

Die schrittweise Siedlungserneuerung ist ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung, auch in Wil. Angesichts der bestehenden, oft kleinteiligen Grundstückverhältnisse und Bebauungsmuster erfolgt die Siedlungserneuerung hier eher in kleinen Schritten. Bei dieser in der Regel parzellenweisen Erneuerung können keine radikalen Wechsel der Siedlungsstruktur vollzogen werden. Das Hochhaus und das Höhere Haus werden deshalb allein aus dieser Sicht bei der Siedlungserneuerung der Wiler Wohn- und Mischgebiete kaum ein Thema sein können. Störende Eingriffe und inhomogene Siedlungsmuster wären die Folgen.

Städtebauliches Potential des Höheren Hauses

Aufgrund seiner zurückhaltenden Höhe ist das Höhere Haus in der Stadtsilhouette kaum sichtbar. Es vermag demgegenüber aus der Perspektive des Strassenraumes trotzdem eine gezielte Wirkung zu entfalten und kann dadurch einen spezifischen Ort angemessen akzentuieren. Dieser Bautyp weist ein hohes städtebaulich/stadtgestalterisches Potenzial auf, ohne dass es dieselbe Sprengkraft (betreffend dem Stadtbild wie bezüglich der Öffentlichkeit) wie ein deutlicher herausragendes Gebäude entwickelt.



Städtebauliches Potential des Höheren Hauses: Beispiel Pestalozzischulhaus Thun. Eine kleine Abweichung von der übrigen Gebäudehöhe genügt bereits, um gezielt eine gewisse Dominanz zu erreichen.



Dominantes Gebäude an der Poststrasse, das am Platz zur Unteren Bahnhofstrasse eine Funktion als Landmark hat.

Inventar stadtprägende Bauten

Das Detailinventar beschränkt sich auf die frühere politische Gemeinde Wil. Abweichend von der baurechtlichen Definition wurden Bauten einbezogen, die als dominante Baukörper städtebaulich von Bedeutung sind. Das Inventar umfasst jene Objekte, welche aufgrund ihrer Höhe aus dem Stadtkörper hervortreten: Hochhäuser, Höhere Häuser, Kirchtürme, Infrastrukturbauten. Ausschlaggebend ist dabei die visuelle Prägnanz innerhalb der Stadt, aufgenommen wurden daher auch einzelne Objekte, welche den baurechtlichen Definitionen nicht entsprechen (siehe S. 19).

37 Objekte werden im Inventar der vertikalen Dominanten von Wil verzeichnet: 15 Hochhäuser (davon 2 Paare), 18 Höhere Häuser (davon 1 Paar), 3 Kirchtürme, 2 Infrastrukturbauten. Sie finden sich im gesamten Gemeindegebiet,



Inventarisiert wurden auch die Landmarks der Stadt wie hier der Hof. Sie sind Teile des Systems stadtprägender Akzente.



Das Silo - bereits Teil der Identität der Stadt. Erstes Hochhaus der Stadt.



Am sternförmigen Platz an der unteren Bahnhofstrasse setzen gleich zwei Bauten, die auf den Platz ausgerichtet sind, lokale Akzente. Solche für das Stadtbild bedeutende Bauten sind ebenfalls Bestand des Inventars. Auf dem Bild ist auch der Telekommunikationsturm.

mit Ausnahme des Wohngebietes am Südhang nördlich der Altstadt.

Kommentar

Ein Teil der vertikalen Dominanten spiegelt im prägnanten Volumen die Bedeutung der Nutzung: Zum einen die Höheren Häuser in der Altstadt, allen voran der Hof zu Wil, welcher in seiner topographischen Lage und mit seinem grossen Volumen die politische Macht verkörpert. In gleicher Art verweisen die Türme der Kirchen innerhalb und ausserhalb der Altstadt auf ihre traditionelle gesellschaftliche Bedeutung. Auch das 62 Meter hohe Silo ist für Wil mehr als ein Infrastrukturbau – er ist zum Identifikationsobjekt geworden. In gleicher Art besteht bei den Schulbauten St. Katharina und Allee-Schulhaus eine Kongruenz von (prägnanter) Form und (bedeutendem) Inhalt.

Andere vertikale Dominanten – Höhere Häuser – zeichnen mit ihrem Volumen nicht eine besondere Nutzung aus, prägen vielmehr eine städtebauliche Situation: Das Haus an der Marktgasse 2 markiert – zwar als jüngerer Bau – den Anfang der mittelalterlichen Kernstadt. Das Haus Obere Bahnhofstrasse 1 bezeichnet den Bahnhofplatz. Das Gebäude Untere Bahnhofstrasse 20 bildet



Gebäude mit Telekommunikationsturm. Eine andere Form von räumlicher Prägung.

zusammen mit dem benachbarten Gebäude Nummer 19 ein – ungleiches – Paar als Tor zur Diagonalverbindung der Unteren Bahnhofstrasse. In ähnlicher Weise markiert das Haus Wilenstrasse 29 den städtebaulich weniger bedeutenden spitzen Winkel zur Lindenstrasse.

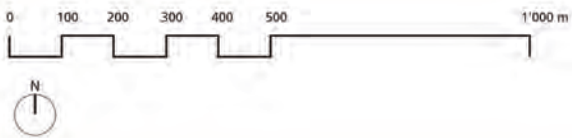
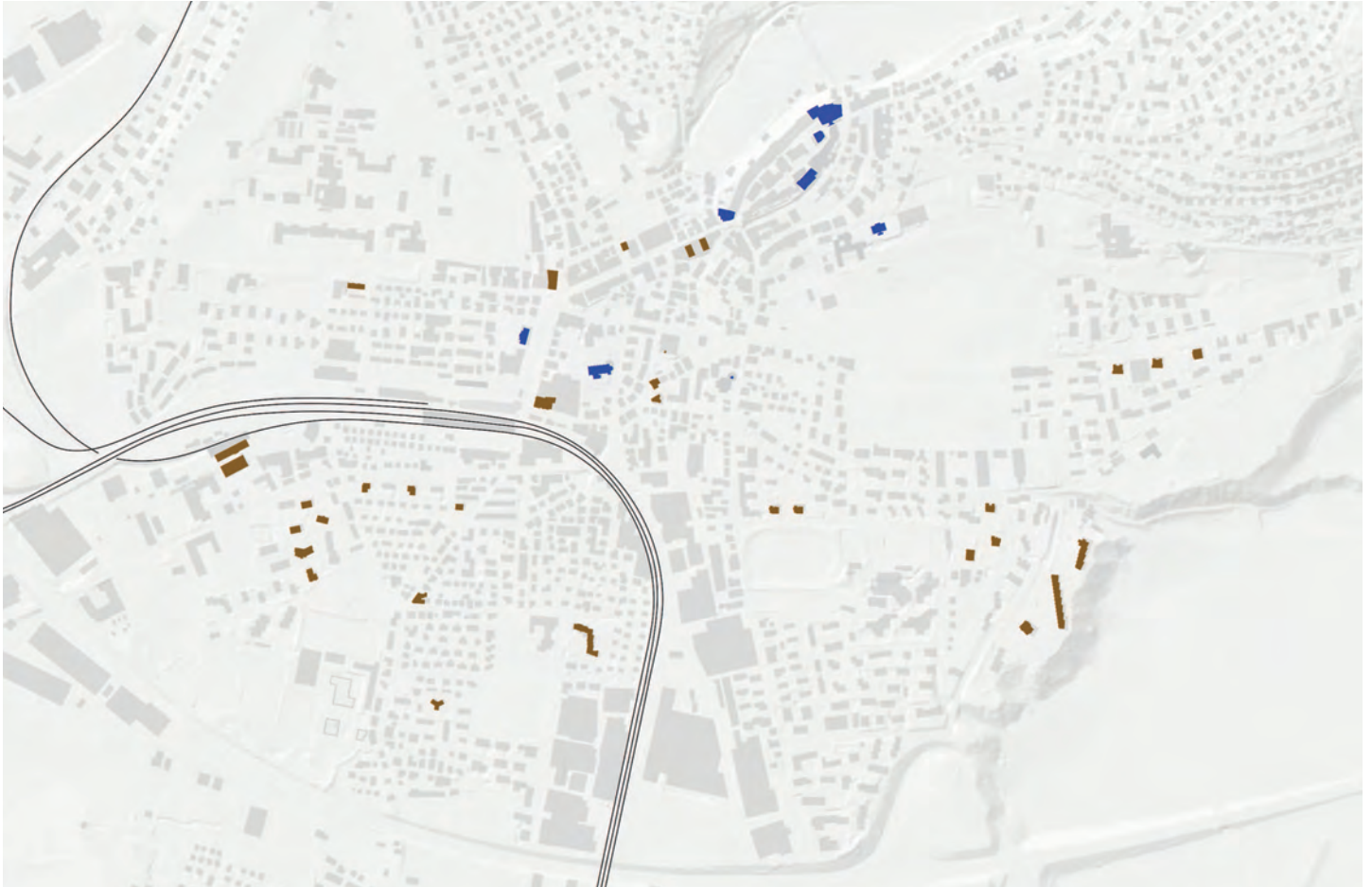
Ein grosser Teil der bestehenden verzeichneten Objekte begründet die prägnante Vertikalform weder in einer besonderen Nutzung noch in einer bedeutenden städtebaulichen Lage. Hinter ihrer Formgebung stehen vielmehr (wirtschaftliche) Partikularinteressen. Das gilt sowohl für die Höheren Häuser zwischen Bahnhof und Altstadt wie auch für die Wohnhäuser aus den Nachkriegsjahren, welche sich südwestlich des Bahnhofs, aber auch am Ostrand der Stadt finden. In durchgrünter Umgebung zu Paaren oder Gruppen angeordnet, versprechen sie je nach Alter und Zustand verschiedenen Wohnkomfort. Städtebaulich erscheinen sie jedoch zufällig.

Rückschlüsse für eine weitere Entwicklung

Die Setzung von einer grossen Anzahl von Höheren Häusern, aber auch von Hochhäusern geschah in der Vergangenheit nicht nach städtebaulichen Kriterien - der Bestand der vertikalen Dominanten ist geprägt von einer grossen Zufälligkeit. Die Ableitung von städtebaulichen Regeln aus dem Bestand heraus ist daher schwierig.



Das städtebauliche Grundgerüst von Wil besteht primär aus Bahnlinie / Obere Bahnhofstrasse / Altstadt. Bedeutende Orte sind neben der Altstadt auch das Silo als Landmark sowie die Psychiatrische Klinik als überregionale Institution. Vertikale Dominanten spielen darin eine untergeordnete Rolle. Die Stärkung einer schlüssigen Stadtgestalt kann auf der Ebene des öffentlichen Raums (Strassen, Plätze, Begrünung, Verkehrsführung) und der Bebauung geschehen. Künftige, bewusst platzierte vertikale Dominanten können einen Beitrag zur Lesbarkeit der Stadt leisten.

Inventarplan



Inventarplan mit jenen Objekten, welche aufgrund ihrer Höhe aus dem Stadtkörper hervortreten: Hochhäuser, Höhere Häuser, Kirchtürme, Infrastrukturbauten. Ausschlaggebend ist dabei die visuelle Prägnanz innerhalb der Stadt, aufgenommen wurden daher auch einzelne Objekte, welche den baurechtlichen Definitionen für Höhere Häuser und Hochhäuser nicht entsprechen.

Legende

-  Bestand historisch bedeutend
-  übriger Bestand

III Konzept

Methodisches Vorgehen - Städtebaulicher Anspruch

Es wurde wie folgt vorgegangen:

- In einem ersten Schritt wurden jene Gebiete bezeichnet, die sich aus landschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht für eine Hochhausentwicklung eignen.
- Übrig blieben grössere Siedlungsflächen, bei denen nicht zwingend etwas gegen eine Abweichung von der vorherrschenden Gebäudehöhe eingewendet werden könnte.
- Um eine weitere eher zufällige Entwicklung von Hochhäusern zugunsten einer städtebaulich begründeten Akzentbildung zu ermöglichen, wurde mittels Kriterien, die für Hochhäuser und Höhere Häuser sprechen, eine weitere Fokussierung auf nutzungsmässig und städtebaulich erwünschte Standorte vollzogen.
- In einem weiteren Schritt wurde das Konzept entworfen. Dies eingebettet in Überlegungen zur wünschbaren städtebaulichen Struktur.
- Anschliessend wurde in den für Hochhäuser und Höhere Häuser grundsätzlich geeigneten Bereichen die tatsächliche Verfügbarkeit ermittelt. Ausschlaggebendes Kriterium dabei war das approximative Umstrukturierungspotential. Indikatoren waren Dichtegefälle, Bauzustand, Nutzungsart.
- In einem letzten Schritt wurde das Konzept auf die tatsächliche Verfügbarkeit ausgerichtet und wurde eine städtebauliche Einbettung vorgenommen.

Standortkriterien für Hochhäuser und Höhere Häuser

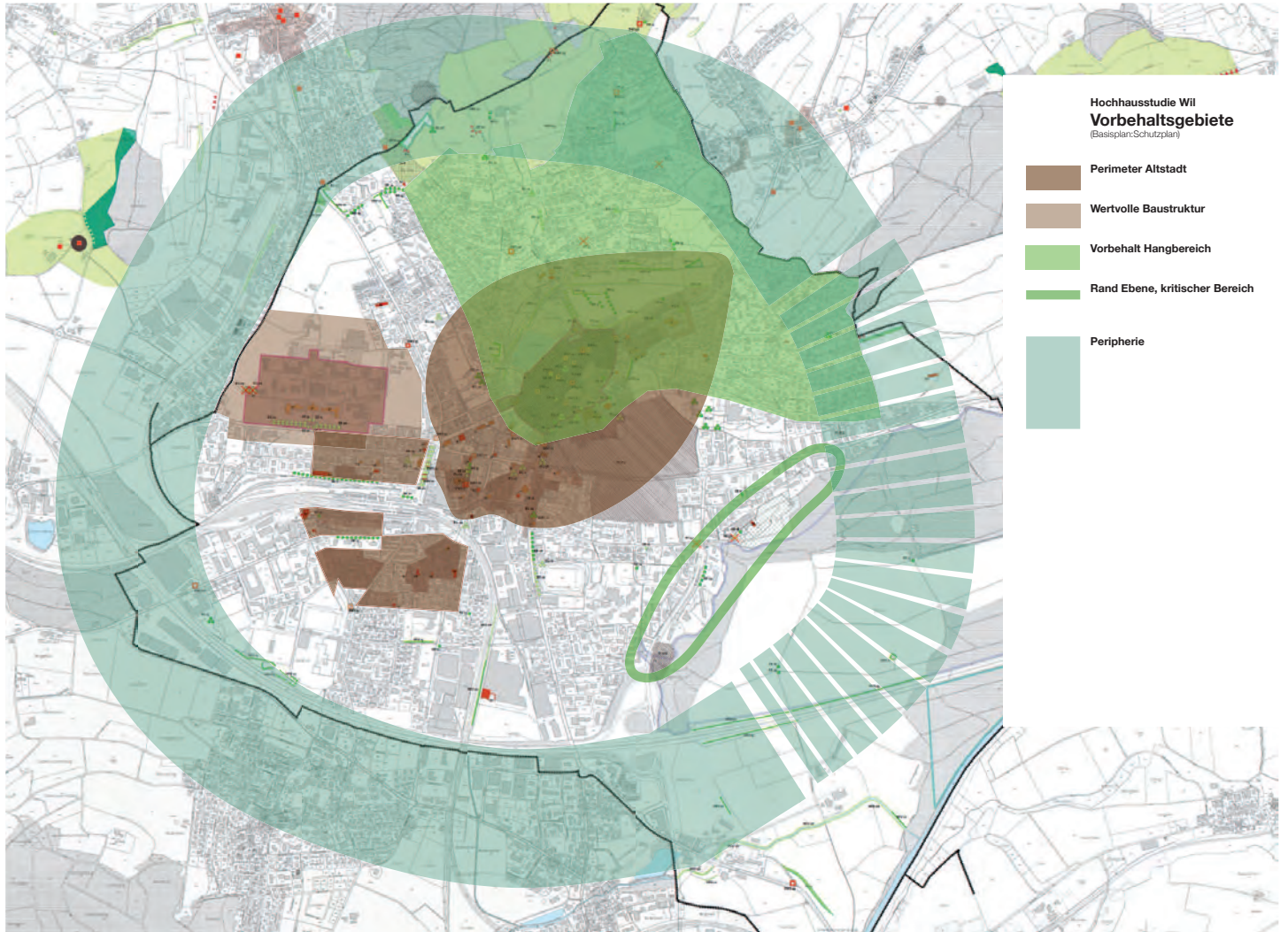
Differenzierung Hochhäuser - Höhere Häuser

Grundsätzlich wurden die Kriterien für die beiden Kategorien nicht differenziert. Sie gelten sinngemäss für beide Arten von Bauten, die von der üblichen Gebäudehöhe abweichen.

Ausschlussgebiete

Folgende Kriterien schliessen Hochhäuser und Höhere Häuser aus oder schränken diese ein:

- Landschaftsschutzgebiete, Aussichtslagen, Kreten, Lagen, wo sich unerwünschte Fernwirkungen ergeben können
- Standorte in wichtigen Sichtachsen
- Lagen am Siedlungsrand
- See- und Flussufer (in der Regel)
- Altstadt und Umkreis der Altstadt



Ausschlussgebiete. Ausserhalb der „Peripherie“ wurden die Siedlungen nicht beurteilt. Als Plangrundlage wurde der Schutzplan verwendet.

- Konkurrenz Landmarks von Bedeutung, wie Kirchtürme, markante historischen Einzelbauten usw.
- Schützenswerte und erhaltenswerte Ensembles und Einzelobjekte sowie deren Umgebung
- Homogene, intakte Quartierstrukturen. Kritisch sind Hochhäuser generell in Bereichen, die gemäss Zonenplan nicht für Bebauungen höherer Dichte vorgesehen sind.
- Isolierte Einzelstandorte, ausser bei stadträumlicher Begründung

Bedeutung und Städtebau

Hochhäuser und Höhere Häuser sollen Orte von spezifischer Bedeutung auszeichnen und nicht durch Zufall und aufgrund von Einzelinteressen irgendwo im Stadtkörper entstehen. Der Turm als kompositorische Komponente hatte denn auch im Städtebau immer eine besondere Bedeutung, in Abweichung von der

gegebenen Silhouette:

- Spirituelle und religiöse Motive (Kirchen)
- Symbolik, Zeichen für Macht, Herrschaft, Wettbewerb (Geschlechtertürme, Burgen)
- Orte der Sicherheit und des Schutzes
- Orientierung und Aussicht (Leuchttürme, Aussichtstürme)
- Technische Funktion (Wassertürme, Tröcknetürme, Silos)

Kriterien für Hochhäuser

Motive und Begründungen für potenzielle Standorte von Bauten, die in der Höhenentwicklung von der jeweils vorherrschenden Gebäudehöhe abweichen, ergeben sich aus heutiger Sicht aus folgenden Ansätzen:

- Dynamische Orte, wie Entwicklungsgebiete, Achsen und Pole für Freizeit, Kultur, Konsum, Arbeit, besondere Wohnformen
- Umfeld von Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs
- Orte im Stadtkörper, die aufgrund ihrer Bedeutung durch einen Akzent in der Stadtsilhouette "markiert" werden sollen. Aufbau einer neuen Sichtachse, Betonung eines Ortes, einer städtebaulichen Figur.
- Ergänzung einer städtebaulichen Struktur, wie z.B. eines gut positionierten vorhandenen Clusters von Hochhäusern oder Höheren Häusern.

Massgebliche Standorte für die Beurteilung

Fernwirkung

Um die Fernwirkung beurteilen zu können, wurden die massgeblichen Punkte und Bereiche, die für die Betrachtung von Bedeutung sind, definiert und im Plan dargestellt. Es handelt sich einerseits um folgendes:

- Klassische Aussichtspunkte in und um Wil
- Bereiche von hohem öffentlichem Interesse
- Wichtige Sichtachsen
- Stadtansicht von Verkehrsachsen (Bahnlinie, Autobahn)

Die Beurteilung der Fernwirkung diene bei der Konzeptentwicklung und ist später bei der Projektentwicklung von Bedeutung.

Nahwirkung

Die Nahwirkung ist von Bedeutung im engeren Umfeld. Ausschlaggebend ist hier die Wirkung auf den öffentlichen Raum, auf Strasse, Platz, öffentlichen Grün- und Freiraum. Selbstverständlich ist auch die Wirkung auf Nachbargemeinschaften von Bedeutung. Die Betrachtungsstandorte sind projektspezifisch



Die Fernwirkung auf Altstadt und Hof ist aus verschiedenen Richtungen bereits wesentlich geprägt durch die Siedlungsentwicklung der letzten 50 Jahre.



Das obere Panorama zeigt eine Südostansicht vom Jägerhaus zwischen Oberuzwil und Schwarzenbach aus. Hier dominieren im nördlichen, rechten Bildteil noch die Kirchtürme den Stadthorizont. Demgegenüber sind im linken, südlichen Bildteil die Hochhäuser im Gebiet Bergholz und das Silo bestimmend. Die Hochhäuser am östlichen Siedlungsrand sinken wegen des erhöhten Aufnahmestandpunktes unter die Horizontlinie.

Der Aufnahmestandpunkt für das untere Panorama liegt westlich von Wilen. Hier dominieren die voluminösen Bauten im linken Vordergrund, die in der Industriezone und in der Gewerbe-Industriezone liegen. Ebenso bestimmend sind die Hochhäuser im südlichen und östlichen Teil des Siedlungsgebietes. Altstadt und Hof haben hier kaum mehr eine Bedeutung.

Stadtkulisse von Wil, Blick aus dem Zug bei Schwarzenbach. Die Bauten am Siedlungsrand erzeugen den ersten Eindruck von der Stadt.

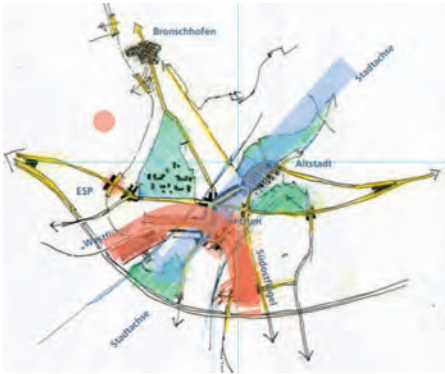


festzulegen.

Konzept und Erläuterungen

Die Analyse ergibt einen für vergleichbare Kleinstädte typischen Befund: In weiten Teilen des Siedlungsgebietes gibt es keine zwingenden Kriterien, die es ausschliessen würden, von der zonenmässigen Gebäudehöhe abzuweichen. Somit ergeben sich zwei grundsätzliche Alternativen:

- **Szenario „laisser faire“:** Höhere Häuser und Hochhäuser werden überall dort zugelassen, wo lokal Raum dafür geschaffen werden kann und wo keine überwiegenden Interessen tangiert sind. Das Resultat dieser Strategie wäre ein immer diffuseres Siedlungsbild. Nach Zufallskriterien würden die neuen Akzente gesetzt werden.
- **Städtebaulich begründetes Szenario:** Abweichungen von der zonenmässigen Gebäudehöhe werden an städtebaulich begründeten Standorten ermöglicht. Dabei wird je nach den Spielregeln des Ortes und den städtebaulichen Zwecken zwischen folgendem unterschieden:
 - Differenzierte Akzentbildung durch Ermöglichung eines bis mehrerer zusätzlicher Geschosse an definierten Orten. Innerhalb der Bandbreite des gemäss Baugesetz definierten Höheren Hauses. Die Wirkung beschränkt sich auf den näheren Bereich.
 - Setzung von Hochhäusern, die eine weiträumige Auswirkung bezüglich des Erscheinungsbildes haben. Die erwünschte Gebäudehöhe wird städtebaulich bezüglich Nah- und Fernwirkung definiert.

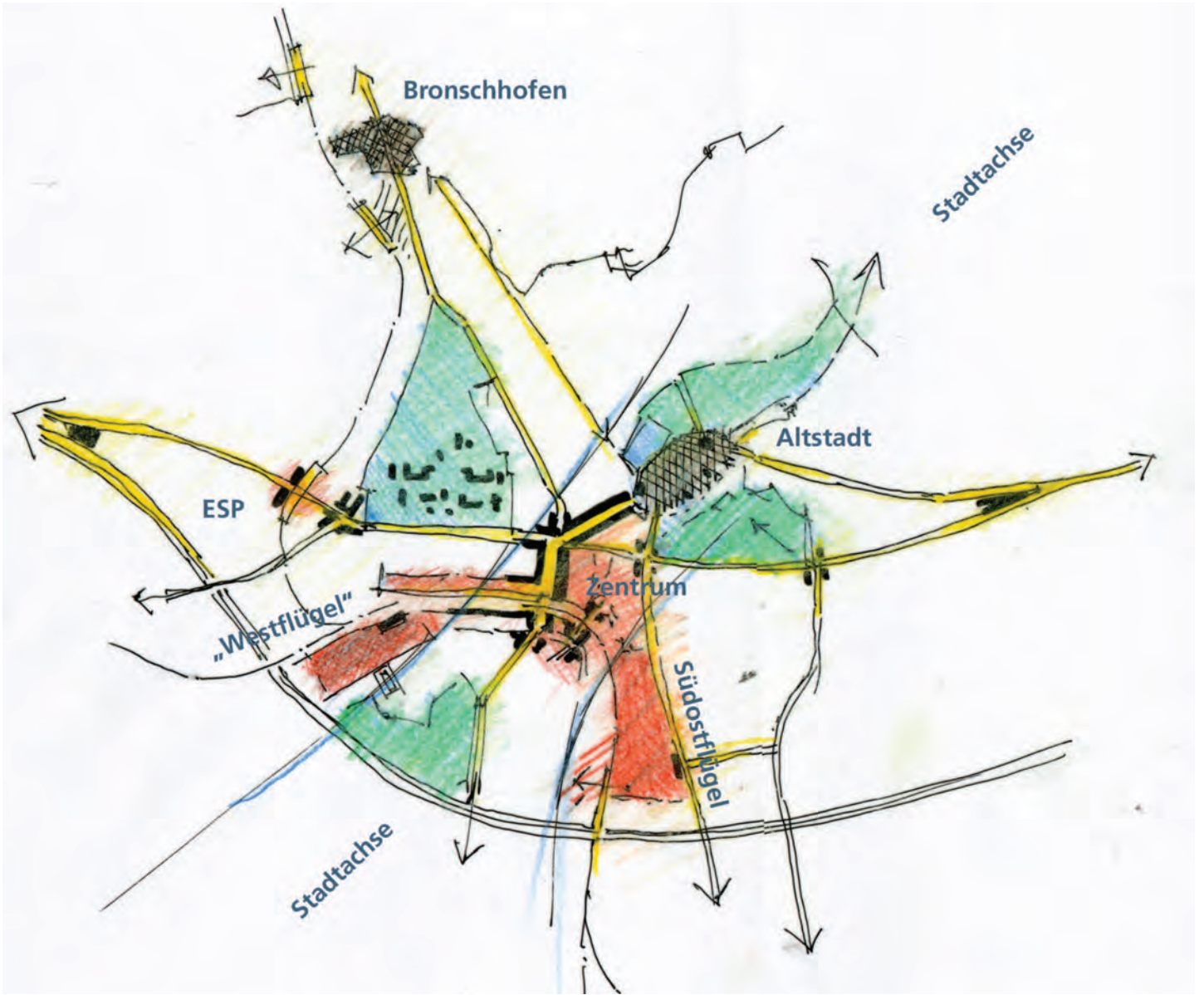


Die Stadtachse verbindet die Altstadt über die Bahnhofstrasse und den Bahnhof mit dem Bergholz. Symmetrisch dazu sind in einem Bogen die am Zentrum angebundenen Entwicklungsgebiete angeordnet. Hier drängt sich eine städtebauliche Verstärkung auf, die auch zur Höhere Häuser und Hochhäuser in ihrer Wirkung verstärkt werden kann. Der Entwicklungsschwerpunkt Wil West ist ein Einzelstandort der über die Zürcherstrasse und - zukünftig - über die Bahn am Zentrum angebunden ist.

Aus naheliegender Grund wird im Rahmen dieser Arbeit das zweite Szenario weiterverfolgt. Aufgebaut wird auf der Stadtstruktur.

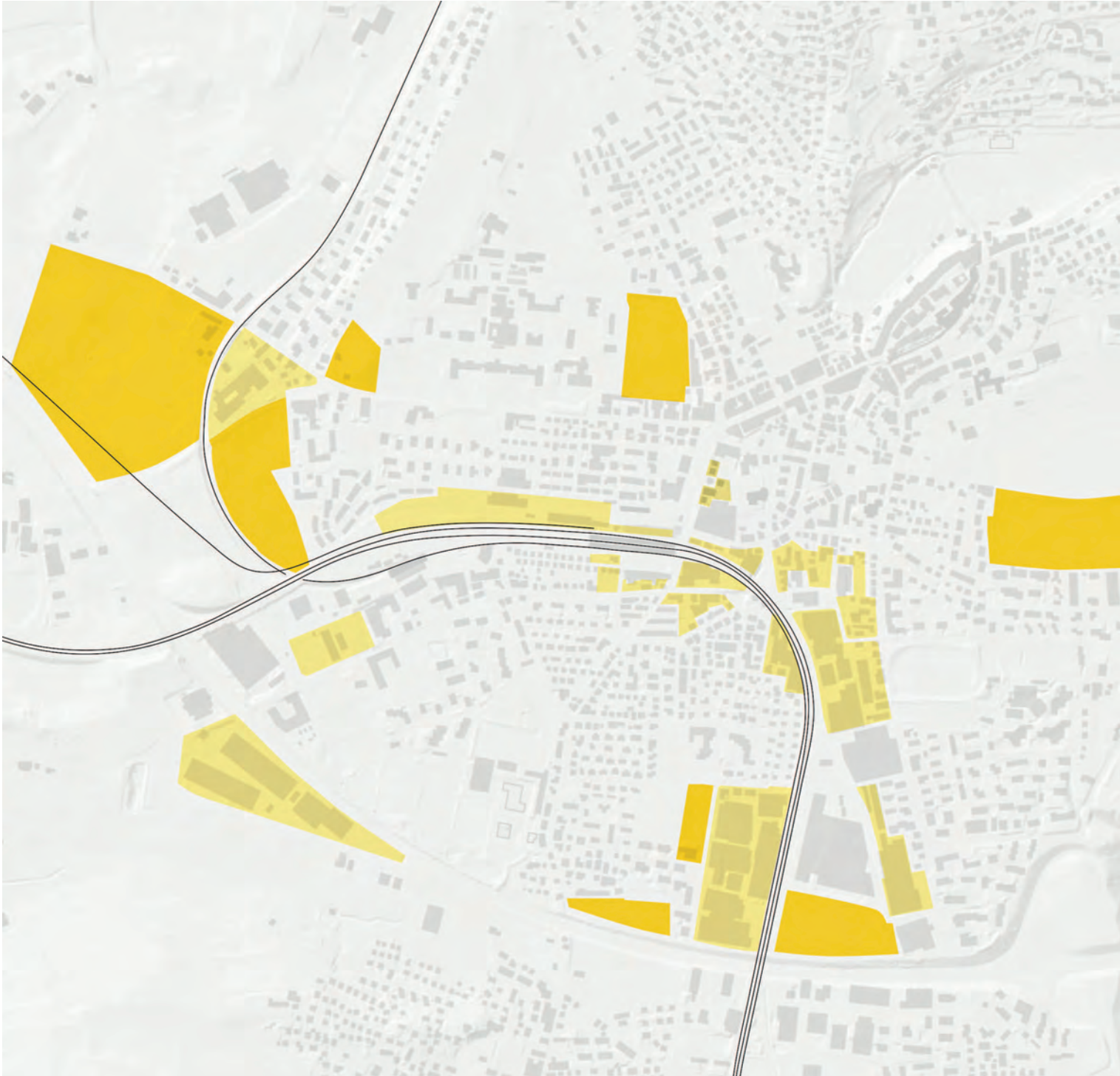
Das landschaftlich und städtebaulich begründete Konzept enthält folgende Schwerpunkte:

- Die Stadtachse steht im Zentrum des Entwurfes. Sie soll als urbane Achse und als urbaner Raum entwickelt werden. Dies mit einigermaßen homogener Trauflinie und wenigen Akzenten im Massstab der vorgegebenen feinen Textur.
- Der Raum Bahnhof soll in der Stadtachse nicht zugebaut werden. Sichtachsen nach Süden sollen hier offenbleiben. Höhere Häuser sollen hier das Ensemble um den Bahnhof ergänzen und präzisieren.
- Die eigentliche Hochhausentwicklung soll sich auf die Entwicklungsgebiete entlang der Bahn konzentrieren, wo die Y-Form verstärkt wird. Hier sind spezifische Standorte auszuzeichnen.
- In Wil West könnte am Schnittpunkt von Zürcherstrasse und S-Bahnstation ein massvoll gesetzter Akzent im Sinn eines Höheren Hauses gesetzt werden.



Konzeptskizze zur Stadtstruktur und zum Hochhauskonzept.

Entwicklungspotentiale





Übersicht aktuelle Entwicklungspotentiale

Ein Konzept soll auch in der Praxis zum Tragen kommen. Deshalb macht das Formulieren eines „idealen“ Konzeptes ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Gegebenheit wenig Sinn. Deshalb wurde das Veränderungspotential im gesamten Gebiet, das sich potentiell für Höhere Häuser und Hochhäuser eignet, untersucht. Grundlagen waren Begehungen und ein Gespräch mit dem Stadtplaner. Folgende Kriterien waren bei der Ausscheidung der Veränderungspotentiale von Bedeutung:



Potentialgebiete

-  Potentialgebiete Umstrukturierungen
-  Potentialgebiet Neubau



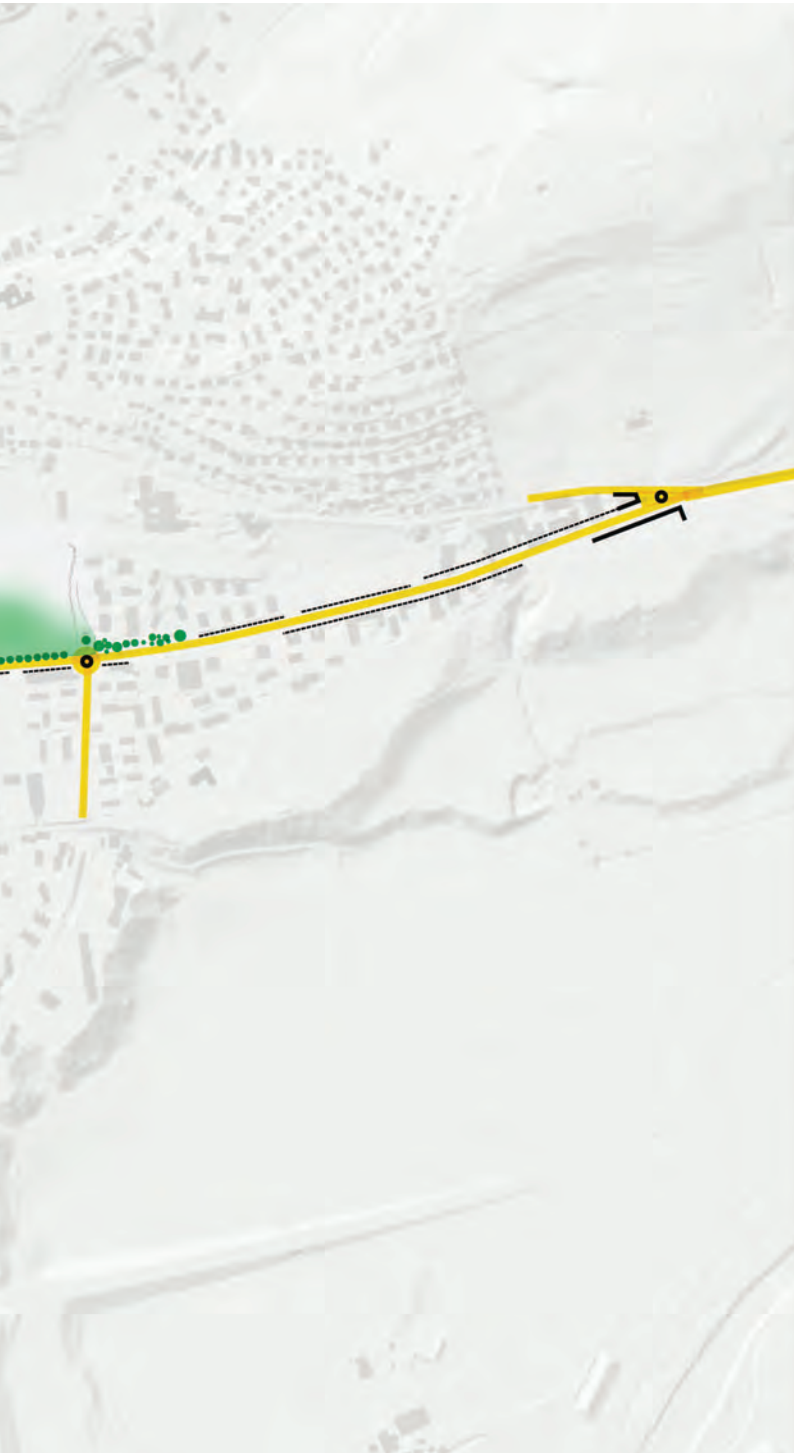
- Differenz von Nutzungsdichte zwischen heute und potentiell möglich.
- Nutzungsart. Nutzungen, die in einem bestimmten Kontext störend wirken oder überholt sind.
- Gebäudezustand. Je schlechter, desto grösser das Veränderungspotential.
- Bereits konkrete Bauvorhaben bekannt.

Das Veränderungspotential allein ist kein Grund für einen Standort für ein Höheres Haus oder ein Hochhaus.





Städtebauliche Grundstruktur



Das System vom öffentlichen Raum und dem prägenden Freiraumsystem definiert die räumlichen Spielregeln der Stadt. Dieses System bildet zusammen mit der bestehenden stadtprägenden Bebauung den Rahmen für die Stadterneuerung und Stadtergänzung.

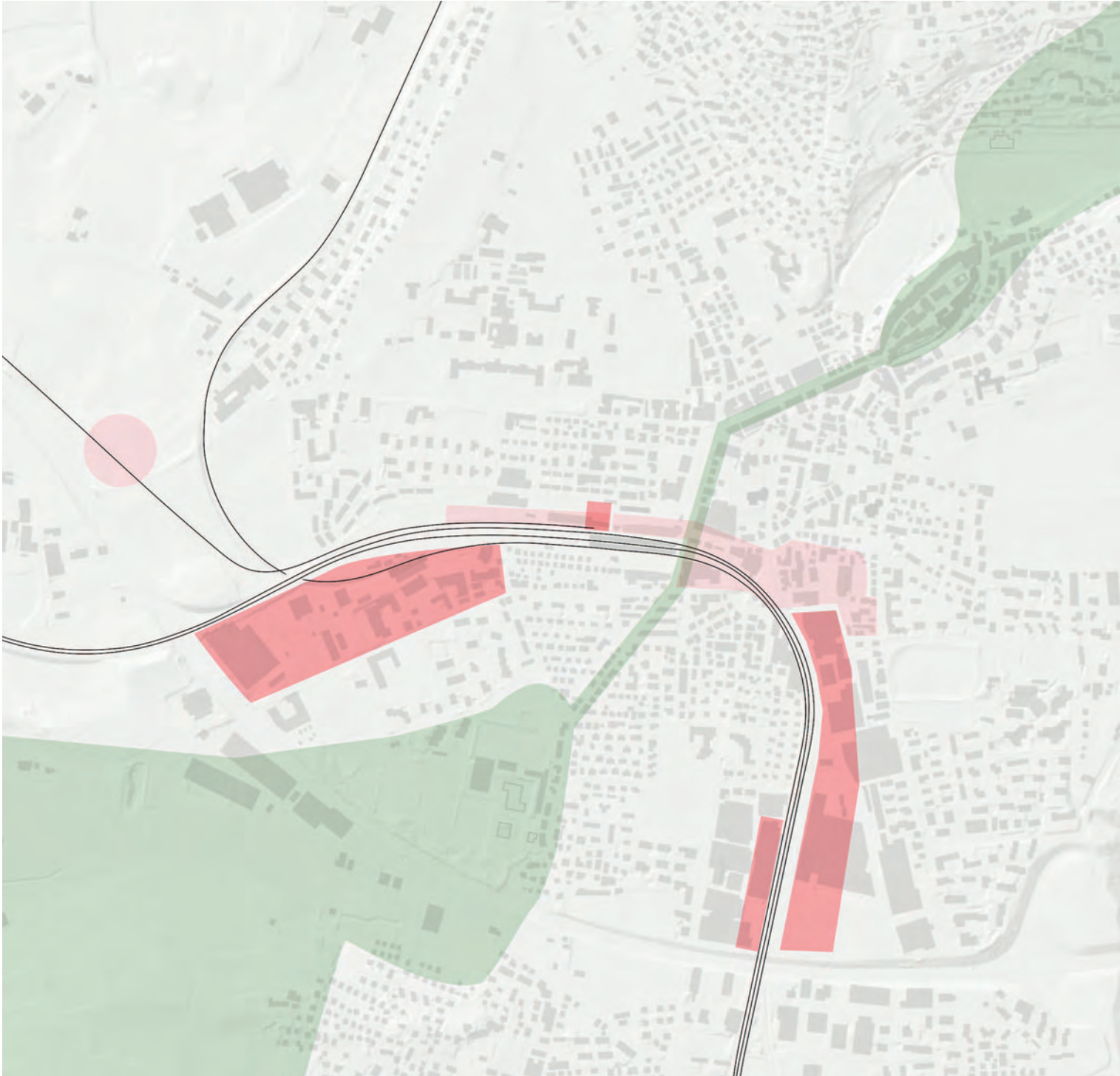


Städtebauliche Struktur

-  prägender öffentlicher Raum
-  prägender Grünraum
-  prägende Raumkanten
-  Raumkante mit besonderer städtebaulicher Bedeutung






Konzept Hochhäuser und Höhere Häuser



Die weitere Entwicklung der städtebaulichen Akzente wird ausgerichtet auf eine Vision der Stadtentwicklung, die auf eine Verdichtung im Inneren und auf die Lesbarkeit der Stadt abzielt.



Konzept

-  **Stadtachse**
-  **Höhere Häuser**
-  **Hochhäuser**



Mögliche Bebauung



Die grösseren Entwicklungspotentiale: Umstrukturierung und „Grüne Wiese“ sind als Flächen dargestellt. Die Standorte von Hochhäusern und Höheren Häusern sind nicht verbindlich, sondern beispielhaft eingetragen.

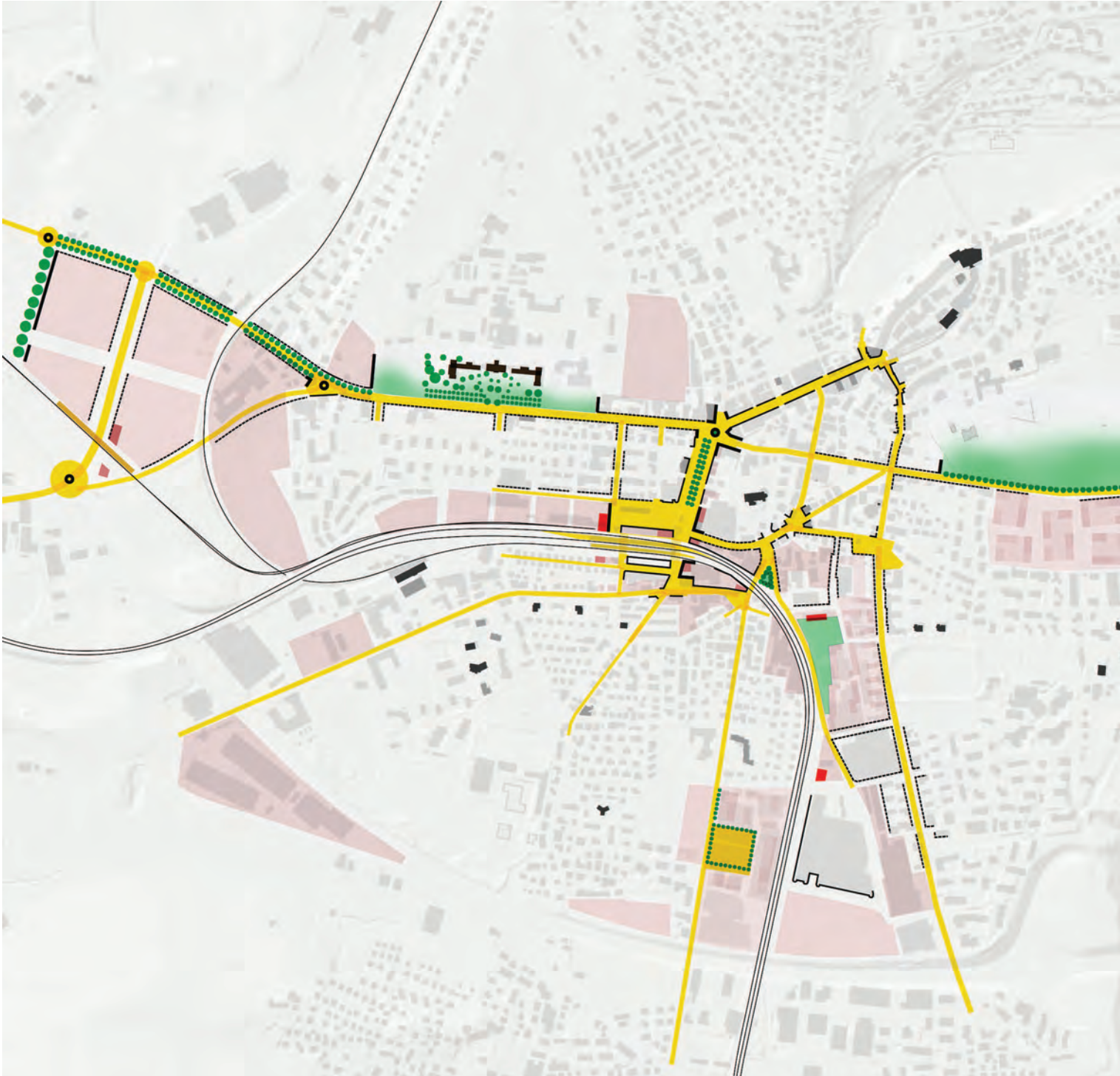


mögliche Bebauung

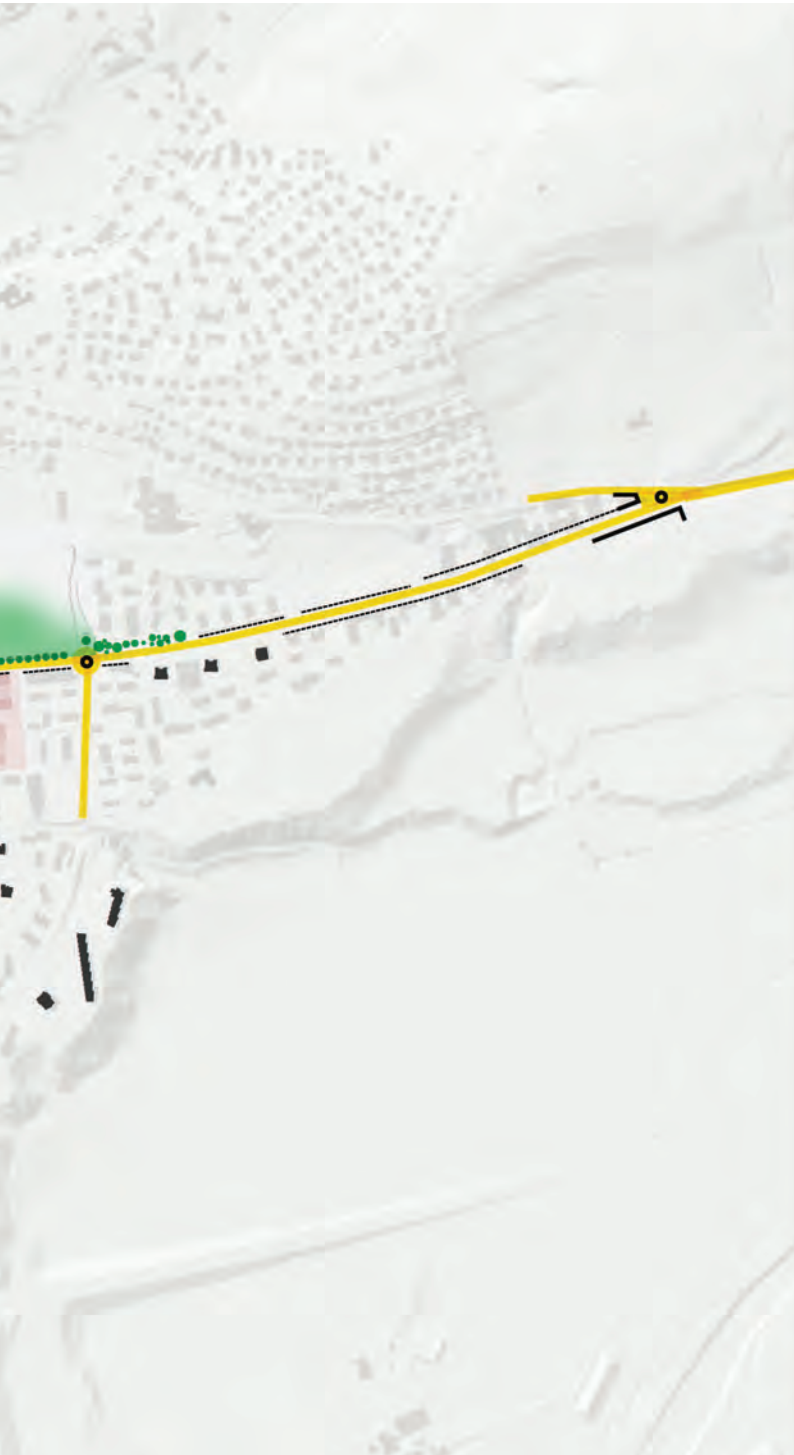
-  **Baugebiet, Umstrukturierung und Siedlungserweiterung**
-  **neue Bebauung Höhere Häuser**
-  **neue Bebauung Hochhäuser**
-  **bestehende vertikale Dominanten mit Fernwirkung**
-  **bestehende vertikale Dominanten ohne Fernwirkung**



Mögliche Bebauung mit städtebaulichen Spielregeln

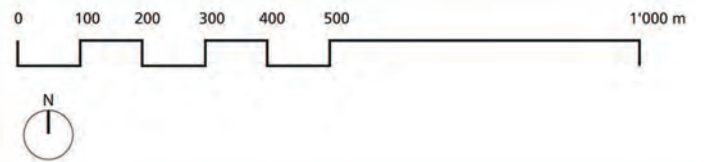


In der Überlagerung der städtebaulichen Struktur mit der möglichen Bebauung wird der Zusammenhang zwischen städtebaulichen Spielregeln und Bebauung sichtbar.

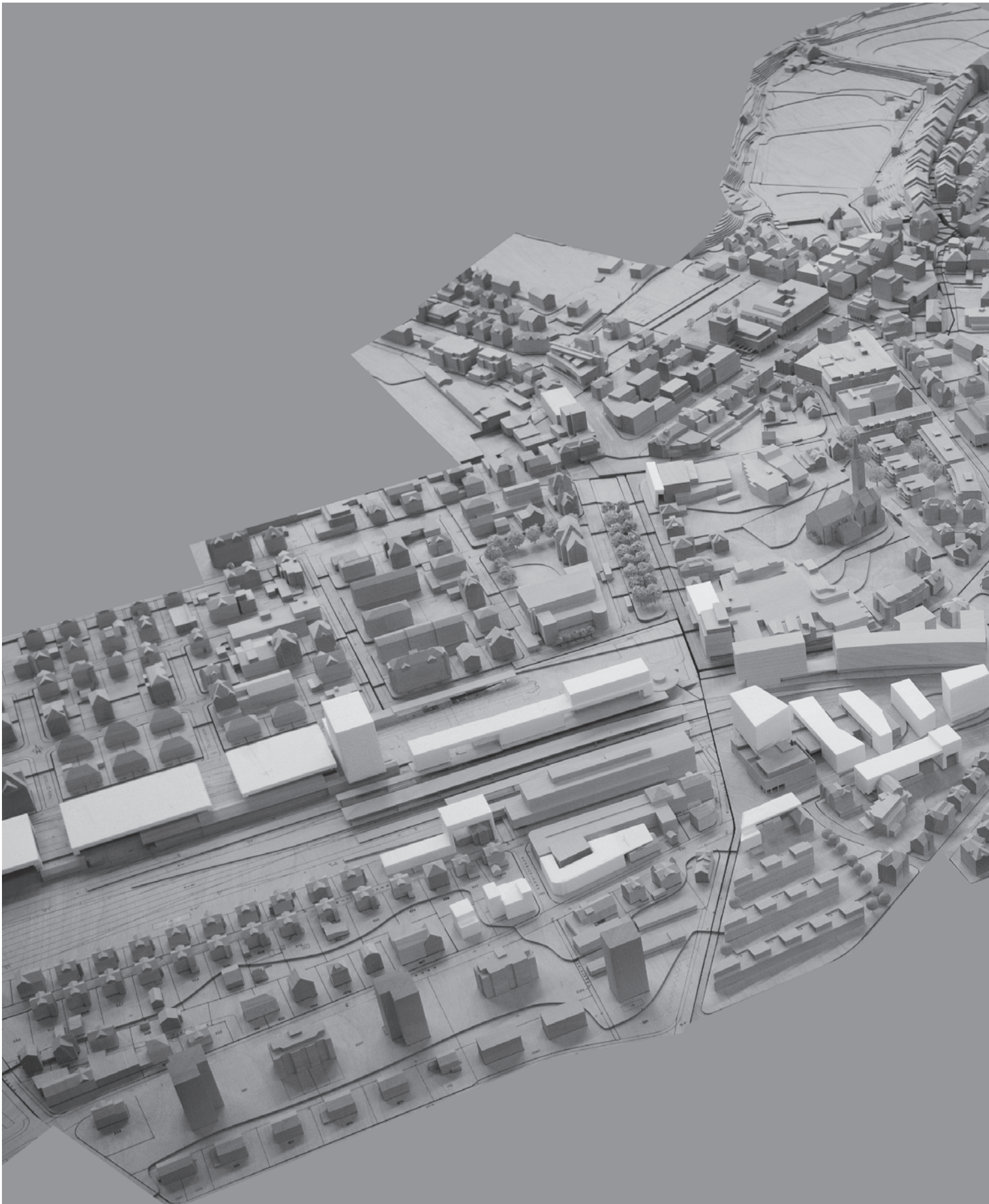


mögliche Bebauung und städtebauliche Struktur

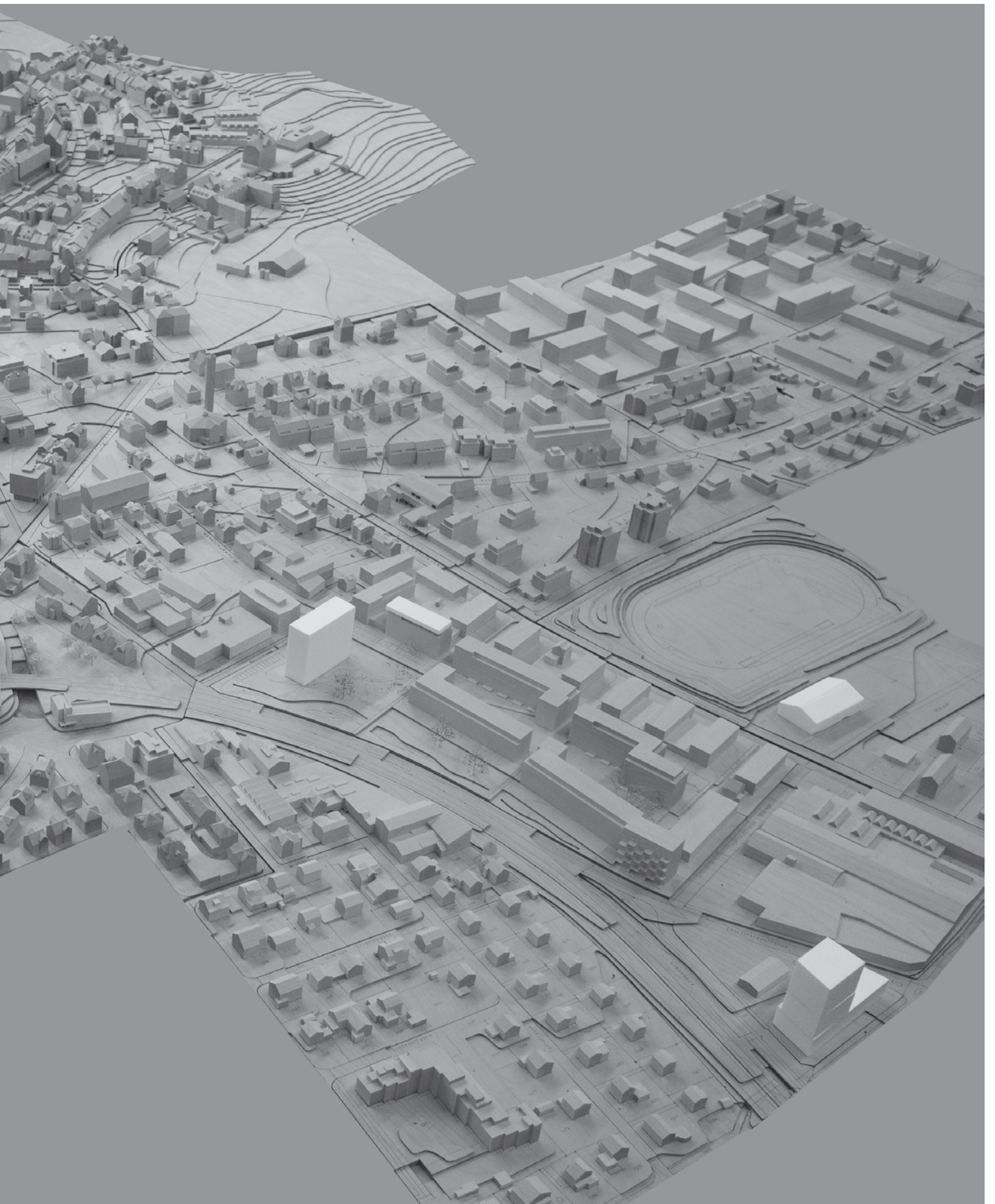
- Baugebiet, Umstrukturierung und Siedlungserweiterung
- neue Bebauung Höhere Häuser
- neue Bebauung Hochhäuser
- bestehende vertikale Dominanten mit Fernwirkung
- bestehende vertikale Dominanten ohne Fernwirkung
- prägender öffentlicher Raum
- prägender Grünraum
- prägende Raumkanten
- Raumkante mit besonderer städtebaulicher Bedeutung

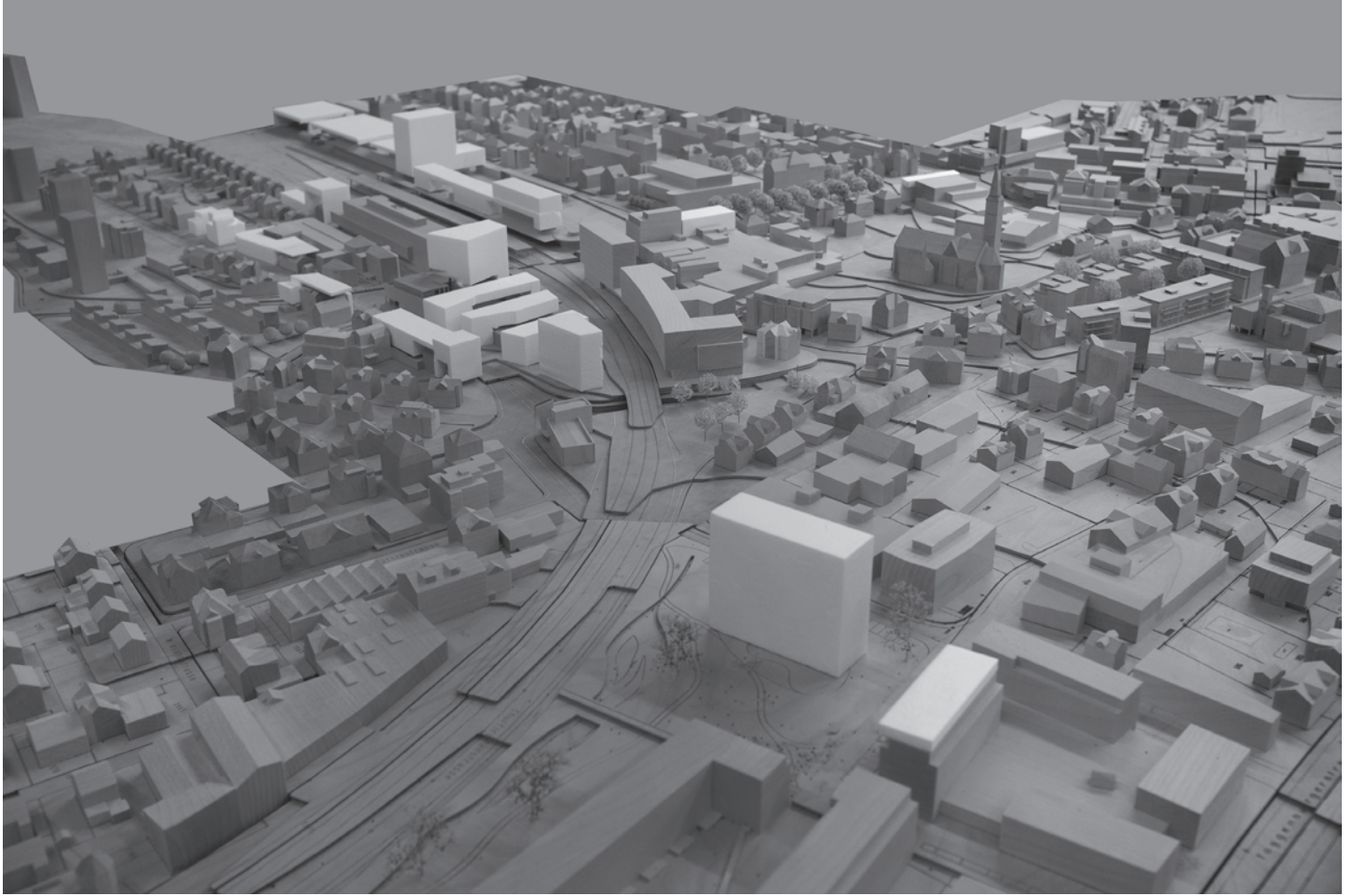


Modellfotos



Übersicht denkbare Bebauung im Bahnhofbereich. An Orten mit einem Potential als Hochhausstandorte wurden entsprechende Baukörper gesetzt. Es handelt sich um den westlichen Abschluss des Bahnhofplatzes. Als Pendant wird im Osten, auf der Südseite der Gleise ein weiterer Akzent gesetzt. Dieser ist auf die Stadtachse ausgerichtet und bindet die südlichen Stadtteile an. Je weitere zwei Hochhausstandorte richten sich auf die Bahngleise Richtung St. Gallen aus. Nicht dargestellt sind die weiteren denkbaren Standorte in den westlichen Arbeitsgebieten.





Stadtansicht von Südosten. Die neuen, auf die Bahn ausgerichteten Hochhausstandorte bauen ein eigenes räumliches Spannungsfeld auf, ohne die räumliche Wirkung der benachbarten Kirche St. Peter und der Altstadt zu beeinträchtigen.

V Anforderungen an die Projekte

Baurechtliche Anforderungen

Höhere Häuser

Höhere Häuser sind gemäss Art. 68 Bauverordnung in andern als Industriezonen nur gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungspläne zulässig.

Hochhäuser

Bedingungen gemäss Bauverordnung und Kommentare:

„²Die Zulassung eines oder mehrerer Hochhäuser setzt einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus.“

Diese Hochhausstudie definiert die geeigneten Standorte in Wil. Die architektonischen Kriterien sind nachfolgend definiert.

„Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.“

Dies gilt sowohl für die Eingliederung ins Stadt- und Quartierbild, wie auch für den Schattenwurf.

„³Für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände ist der auf die umliegenden Gebäude und Parzellen fallende Dauerschatten massgebend, der am mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden und am mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden betragen darf.“

⁴Abs. 3 dieser Bestimmung findet keine Anwendung:

- a) innerhalb von Industrie- und Gewerbe-Industrie-Zonen;
- b) gegenüber Grünzonen und Landwirtschaftszonen;
- c) gegenüber übrigen Gemeindegebiet, soweit dieses nicht für eine spätere bauliche Entwicklung, ausgenommen als Industrie- oder Gewerbe-Industrie-Zone, vorgesehen ist.

Kein Kommentar.

⁵Hochhäuser in andern als Industriezonen sind nur aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig.

Kein Kommentar.

Einzureichende Unterlagen

Bereits im Rahmen des Erlasses eines Überbauungs- oder Gestaltungsplans sind die Grundlagen einzureichen, die eine umfassende Beurteilung des Vorhabens ermöglichen. Dies können sein:

- Pläne und Beschriebe betreffend Strukturierung, Materialisierung und Farbgebung
- Plan der Freiflächengestaltung inkl. Angaben über das gestaltete Terrain etc.
- präzise Fotomontagen,
- Modell 1:500 mit geplanten Gebäuden und baulichem Kontext bzw. Einsatz in das Stadtmodell. Bearbeitung und Darstellung Topographie und raumwirksame Bepflanzung
- Je nach Objekt auch Modell 1:1'000
- Vor Ausschreibung/Baubeginn Fassadenmuster 1:1

Architektonische Anforderungen

Fernwirkung / Gesamtwirkung der Architektur

Höhere Häuser und Hochhäuser haben zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung zu führen. Wichtigste Beurteilungskriterien sind dabei die Wirkung auf die Stadtkulisse und die Eingliederung in das lokale Stadtbild. Die Verträglichkeit mit der Stadtkulisse und der Landschaft ist eine Grundvoraussetzung für die städtebauliche Machbarkeit.

Die Fernwirkung wird von den nachfolgend genannten Standorten aus überprüft. Dabei kommt der harmonischen Integration in die Stadtkulisse und der Freihaltung der Sichtachsen auf die bestehenden Landmarks (Kirchen, Stadthaus) eine zentrale Bedeutung zu.

- Hofberg / Aussichtsplattform
- Hummelbärg Wilen
- Raum Jägerhof an der Wilerstrasse zwischen Oberuzwil und Schwarzenbach

Die Baubewilligungsbehörde kann für diese wie auch für weitere vorgegebene Standorte vom Projektverfasser Visualisierungen Tag/Nacht verlangen.

Einpassung in den Stadtkörper

Hochhäuser sind morphologisch in die Umgebung einzupassen. Sie sollen durch Volumetrie, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie architektonischem Ausdruck in eine eindeutig definierte Beziehung zu öffentlichem Raum und Stadtkörper der Umgebung gesetzt werden. Die Verträglichkeit mit der baulichen Umgebung ist eine Grundvoraussetzung für die städtebauliche Machbarkeit.

Bereicherung des öffentlichen Raums

Die Höheren Häuser und Hochhäuser sind in Bezug mit dem öffentlichen Stadtraum zu setzen. Die Aussenräume sollen in ihrer Qualität einen Mehrwert für den Stadtraum generieren und die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen.

Öffentliche Nutzungen

Für das Erdgeschoss wie für das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) können situativ öffentliche Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit oder zumindest ein hausöffentlicher Anteil (Restaurants, Geschäfte, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume, Waschküchen etc.) verlangt werden. Dabei sind öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, welches in Überhöhe (mit mind. 4.00 m) auszugestaltet ist, als prioritär zu betrachten.

Gliederung und Gestaltung

Grundriss und Schnitt sowie Fassadengestaltung und Materialwahl (Reflektion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Es ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung und Massstäblichkeit im Ausdruck des Hochhauses zu achten. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Der visuellen und programmatischen Durchlässigkeit des Erdgeschosses kommt eine hohe Bedeutung zu. Der Öffentlichkeitsgrad des Erdgeschosses soll angemessen zum Ausdruck kommen. Sie ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Tag - Nacht

Die Wirkung des Gebäudes in der Nacht ist integrierter Bestandteil des Hochhausentwurfs. Dabei ist die Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild der Umgebung, resp. wo vorhanden, auf die Aussagen von Lichtkonzepten abzustimmen.

Nachhaltigkeit der Nutzung und Materialien

Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie die Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen sind nachzuweisen. Überdies ist die Sanierungsfreundlichkeit resp. die Austauschbarkeit wichtiger Konstruktionselemente (insbesondere der Fassadenelemente) darzulegen.

Technische Aufbauten

Die technischen Aufbauten sollen in das architektonische Gesamtkonzept integriert werden und als Teile des Ganzen gelesen werden können. Sie müssen den allgemeinen Gestaltungsanforderungen entsprechend gestaltet werden.

Reklamekonzept

Im Rahmen der Projektierung ist ein Reklamekonzept zu erarbeiten. Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen dem Gesamtkonzept des Hochhauses entsprechen. Die Bedeutung der einzelnen Komponenten des Reklamekonzeptes sind auf Nah- bzw. Fernwirkung abzustimmen.

Anhang

Grundlagen

- Historische Verkehrswege im Kanton St. Gallen, Publikation zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS, herausgegeben vom Bundesamt für Strassen (ASTRA). Bern 2007
- Stadtentwicklung Wil, Konzeptbericht, 10. September 2008
- Agglomerationsprogramm Wil, Teil 1, Bericht vom 2. Dezember 2011
- Raumkonzept Schweiz, Schweizerische Eidgenossenschaft und andere, Stand 2012