

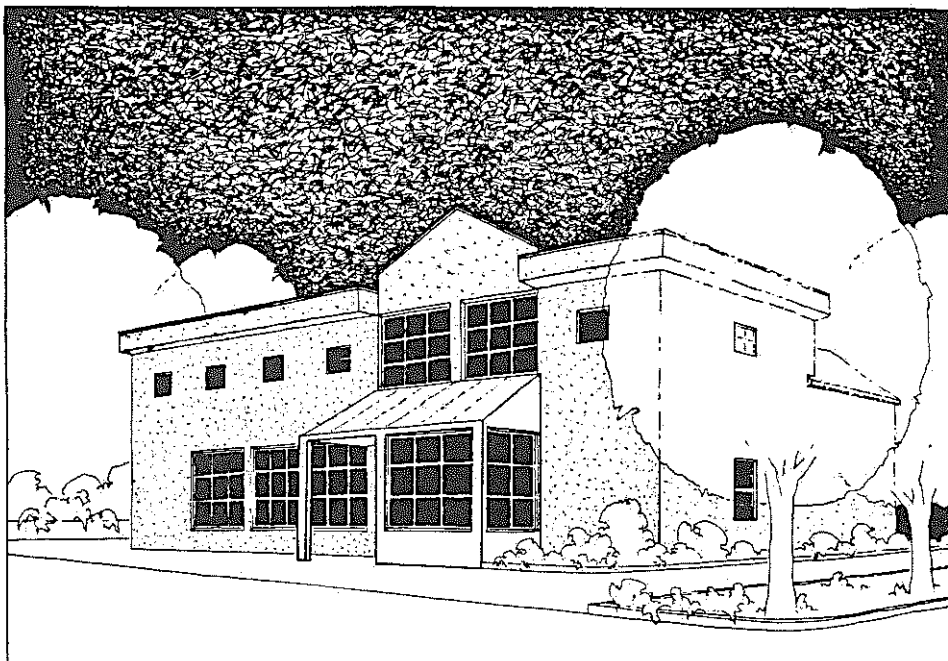


Politische Gemeinde Wil

52
Abstimmungsvorlagen
vom 30. August 1987

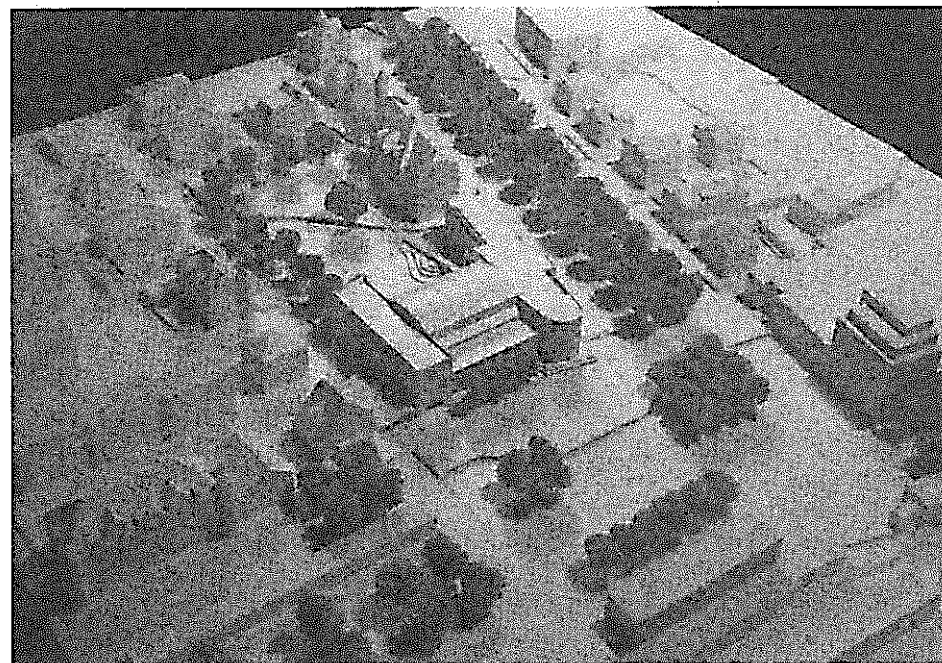
● **Baukredit**
Mehrzweckhaus Sonnenhof

Parlamentsbeschluss vom 5. März 1987
Fakultatives Referendum



**Projektierungskredit Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz**

Parlamentsbeschluss vom 4. Juni 1987
Fakultatives Referendum



Zum Inhalt

- Erläuternder Bericht des Stadtrates
zu den Abstimmungsvorlagen Seite 2
- Bericht und Antrag des Stadtrates
an das Gemeindeparlament
betreffend Umbau des zweigeschossigen
Garagetraktes auf Parzelle 1209 an der
Haldenstrasse 14 (Mehrzweckhaus «Sonnenhof») Seite 6
- Bericht und Antrag des Stadtrates
an das Gemeindeparlament
betreffend Kredit zur Ausarbeitung
von Detailprojekt und Kostenvoranschlag
für einen Stadtsaal mit Parkanlage
am Bahnhofplatz Seite 13

**Stimmausweis und Stimmzettel erhalten Sie adressiert
durch die Post zugestellt.**

Erläuternder Bericht des Stadtrates zu den Abstimmungsvorlagen

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Während der vergangenen Jahre hatte der Infrastrukturausbau in den Bereichen Altersfürsorge, Sport, Zivilschutz und Feuerwehr sowie Versorgung und Entsorgung (Werkhof, Kanalbauten) vorrangige Bedeutung.

1987 standen zwei für unsere Stadt gleicherweise bedeutungsvolle Projekte aus dem gesellschaftlichen, kulturellen Bereich im Zentrum der parlamentarischen Beratungen:

- **Stadtsaal mit Parkanlage am Bahnhofplatz**
- **Mehrzweckhaus «Sonnenhof»**

Beide Projekte entsprechen ausgewiesenen Bedürfnissen. Das Projekt «Stadtsaal» hat bereits einen langen und intensiven Vorbereitungs- und Reifungsprozess hinter sich.

Das Projekt «Mehrzweckhaus Sonnenhof» ist auch für den Stadtrat überraschend als massvolle, zweckmässige und rasche Kompromisslösung aus der anspruchsvollen Entscheidungsfindung über Erhalt oder Abbruch des Gebäudekomplexes «Löwenbräu» hervorgegangen.

Beide Projekte sind in unsere finanzpolitische Zielsetzung eingeordnet: Verantwortungsbewusste Beschränkung der Nettoschuld unserer Stadt und Erhalt des bisherigen günstigen Steuerfusses.

Beide Projekte fanden die grossmehrheitliche Zustimmung im Gemeindeparlament.

Gegen den zustimmenden Beschluss des Gemeindeparlamentes zum «Baukredit Mehrzweckhaus Sonnenhof» ist aus der Bürgerschaft das Referendum ergriffen worden.

Seinen zustimmenden Beschluss zum «Kredit zur Ausarbeitung von Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal am Bahnhofplatz» hat das Parlament selbst dem obligatorischen Referendum unterstellt, um insbesondere in der Standortfrage einen abschliessenden Entscheid der Bürgerschaft herbeizuführen.

Den beiden unveränderten Berichten und Anträgen des Stadtrates an das Gemeindeparlament stellen wir Erläuterungen und Ergänzungen aus Parlament und Stadtrat voran.

1. Baukredit Mehrzweckhaus Sonnenhof

1.1 Worüber wird abgestimmt?

Die Vorlage ist an der Parlamentssitzung vom 5. März 1987 beraten und beschlossen worden.

Bericht und Antrag des Stadtrates wurden vorgängig von einer parlamentarischen Kommission eingehend geprüft, die sich aus folgenden Damen und Herren zusammensetzte:

Dr. Karl Josuran, Präsident, Othmar Amstutz, Ursula Hanselmann, Hans Rapp, Dr. Elisabeth Roth, Dr. Peter Summermatter und Werner Truniger.

Das Parlament hat aufgrund von Kommissionsanträgen die stadträtliche Vorlage wie folgt ergänzt:

- die angebaute Remise in Holzkonstruktion darf im Interesse der Erhaltung des Hofcharakters nicht abgebrochen werden.
- Verantwortung und Zuständigkeiten für Betriebsaufsicht und Belegung liegen beim Stadtrat.

Das Parlament hat in der Folge grossmehrheitlich folgendem erweiterten Antrag zugestimmt:

Es seien

- **Projekt und Kostenvoranschlag von Fr. 543 700.– für den Umbau des zweigeschossigen Garagetraktes samt Stallung an der Haldenstrasse 14 (Mehrzweckhaus «Sonnenhof») mit der Auflage zu genehmigen, dass die Zuständigkeiten für Betriebsaufsicht und Belegung des neuen Mehrzweckgebäudes beim Stadtrat liegen, und**
- **die Schuld durch eine jährliche Amortisationsquote von Fr. 50 000.– ab 1988 zu tilgen.**

Dieser Beschluss des Gemeindeparlamentes vom 5. März 1987 unterstand gemäss Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Das Referendum ist mit 931 gültigen Unterschriften zustandegekommen.

Die Bürgerschaft hat deshalb über den Parlamentsbeschluss an der Urne zu entscheiden.

Mit einem Ja bestätigen Sie den Beschluss des Gemeindeparlamentes vom 5. März 1987.

Der Garagetrakt kann damit sofort ausgebaut und auf ca. anfangs 1988 zur vielfältigen Nutzung freigegeben werden.

Mit einem Nein heben Sie den Parlamentsbeschluss auf.

Weil der Abbruch dieses Gebäudes nicht notwendig ist und die gesunde Bausubstanz einen Erhalt rechtfertigt, sind ein neues Nutzungskonzept und ein neues Umbauprojekt zu suchen. Für jegliche Nutzungsart sind aber bauliche Sanierungen am Dach und der Isolation sowie die Installation einer Heizung – das Gebäude ist jetzt unbeheizt – notwendig.

1.2 Argumente der Befürworter

- Ein Abbruch des in seiner Bausubstanz gesunden Garagetraktes mit Holzremise ist mindestens mittelfristig nicht notwendig.
- Mit verantwortbaren Umbaukosten kann das vorhandene interessante Raumangebot für vielfältige, öffentliche, schulische, gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten und Veranstaltungen bereitgestellt werden.
- Das Projekt kann ohne langwierige Planungs- und Projektierungsphase innert sehr kurzer Zeit realisiert werden.
- Das Gebäude ist offen für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit, der Schulen, von Vereinen, Organisationen und Gruppen.
- Nicht irgendein Verein, sondern ausschliesslich der Stadtrat ist für die Belegung und den geordneten Betrieb im Mehrzweckhaus verantwortlich.
- Die Aktivitäten des Vereins «Kulturlöwe» sind massvoll integriert in die Belegung der Räume durch alle anderen Interessenten. Damit kann eine Isolierung des «Kulturlöwen» vermieden und ein öffentliches Haus für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, für alt und jung, realisiert werden.
- Das Haus bietet die Möglichkeit für Vereinsanlässe mit Eigenbewirtung durch den benützenden Verein.
- Das Mehrzweckhaus ist Teil der öffentlichen Bemühungen zur Bereitstellung einer angemessenen Infrastruktur für eine eigenverantwortliche, aktive Freizeitgestaltung verschiedenster Interessengruppen.

1.3 Argumente der Gegner

- Es ist nicht Sache der öffentlichen Hand, ein solches Mehrzweckhaus bereitzustellen.
- Das Mehrzweckhaus wird nur für die «Kulturlöwen» gebaut. Weitere Interessenten sind nur zur Verbesserung der Akzeptanz der Vorlage angeführt worden.
- Der Garagetrakt sollte den Jugendlichen im heutigen Zustand zur freien Nutzung überlassen werden.
- Die Umbaukosten für dieses Abbruchobjekt sind zu wenig glaubwürdig; insbesondere werden die Betriebskosten heruntergespielt.
- Baukosten und betriebliche Folgekosten lassen zusammen mit anderen Projekten eine Verschlechterung der finanziellen Lage der Stadt befürchten.
- Das Nutzungskonzept verursacht übermässige Lärmimmissionen im Quartier, und insbesondere bezüglich dem Altersheim.

1.4 Stellungnahme zu den ablehnenden Argumenten

- Ein Ort, der seine Bewohner an sich binden, alt und jung zum Verbleiben veranlassen will, hat weit mehr als früher eine breitgefächerte Infrastruktur und Ausstattung im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Bildungsstätten, Spital, Alters- und Pflegeheime, Sportanlagen und eben auch Räume für gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten, für Vereine und Organisationen verschiedenster Prägung, sind heute unabdingbare Elemente einer anziehenden Gemeinde oder Stadt.
- Das Raumangebot dieses Mehrzweckhauses könnte auch ohne den «Kulturlöwen» innert kürzester Zeit optimal ausgelastet werden. Weil dieser Verein sich aktiv und eigenständig um Vereinsräume bemüht hat, ist es gewiss recht und billig, ihm im «Sonnenhof», einem überraschenden Glücksfall, einen angemessenen Nutzungsanteil zuzugestehen. Weiteren Interessenten haben wir hoffentlich nicht voreilig konkrete Zusagen gemacht. Der «Sonnenhof» wird ab Bezug zu einem vielseitigen «Haus der Vereine, Institutionen und Gruppen» und nicht zu einem Haus eines einzigen Vereins.
- Eine Überlassung dieses stadteigenen Gebäudes im jetzigen Zustand an den Verein wäre in allen Teilen unverantwortlich. Bau-, gesundheits-, feuerpolizeiliche, energetische Anforderungen usw. wären missachtet.
- Die Baukosten sind zuverlässig ermittelt und werden eingehalten. Koordinationsstelle für die Belegung der Räume ist das Sekretariat Tonhalle; es nimmt die Belegungswünsche entgegen, koordiniert sie und führt den Belegungsplan. Im Gegensatz zur Oberen Mühle werden im Gebäude keine eigenen Aktivitäten, Programme und Bewirtschaftung angeboten. Es findet kein freier, offener Betrieb statt, der selbstverständlich analog der Oberen Mühle betreut werden müsste. Die Benutzer (Vereine, Organisationen, Gruppen) sind bei ihrer Belegung der Räume selbständig und eigenverantwortlich. Die Stadt gewährleistet lediglich einen angemessenen Hauswartdienst in Teilzeit. Bezogen auf die vorgesehene Nutzungsart sind deshalb die Betriebskosten realistisch.
- Die mehrjährige Finanzplanung hat uns bis anhin vor finanziellen Abenteuern bewahrt. Sie hat uns einschneidende finanzielle Veränderungen wie Finanzausgleich und Steuergesetzrevision bewältigen lassen. Unsere bisherige Finanz- und Steuerfusspolitik ist in keiner Weise gefährdet. Pessimistische Spekulationen sind deshalb nicht gerechtfertigt.
- Das Umbauprojekt berücksichtigt die Anforderungen des Lärmschutzes in vorrangiger Priorität. Dies gilt insbesondere gegenüber dem Altersheim. Darüber hinaus müssen auch in betrieblicher Hinsicht die gesetzlichen Bestimmungen durch die Benutzer eingehalten werden.

2. Stadtsaal mit Parkanlage am Bahnhofplatz

2.1 Worüber wird abgestimmt?

Über den stadrätlichen Antrag betreffend Kredit zur Ausarbeitung von Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage am Bahnhofplatz hat das Parlament am 4. Juni 1987 beraten. Eine vorberatende Kommission hat dieses bedeutungsvolle Vorhaben mit besonderer Intensität geprüft. Die Kommission setzte sich wie folgt zusammen:

Hans Rapp, Präsident, Peter Donatsch, Franzruedi Fäh, Josef Hartmann, Dr. Karl Josuran, Dr. Elisabeth Roth und Daniel Stutz. Das Parlament hat in der Folge dem Antrag des Stadtrates grossmehrheitlich zugestimmt:

Es sei ein Projektierungskredit von Fr. 648 000.– zur Ausarbeitung von Detailprojekt samt Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage auf Kat. Nr. 311 durch das Architekturbüro Monika und Martin Jauch-Stolz, dipl. Architekten ETH / SIA, Luzern, zu erteilen.

Das Parlament hat den Stadtrat beauftragt, in der Detailprojektierung folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

- im Alleetrakt ist das Raumprogramm durch eine Mitarbeiterwohnung zu ergänzen
- in guter Verbindung zum Restaurant ist auch nordseits im Randbereich der Parkanlage ein Garten-Café zu projektieren
- die architektonische und funktionelle Gestaltung der Verbindung zwischen Parkanlage und Saal (Rampe) ist nochmals zu prüfen
- im Energiekonzept Stadtsaal ist eine energetisch sinnvolle Vermaschung mit der Tiefgarage anzustreben.

Einigkeit bestand im ganzen Parlament betreffend **Notwendigkeit, Zielsetzungen und finanzieller Verantwortbarkeit** eines Stadtsaals.

Ebenfalls kam die einhellige Überzeugung zum Ausdruck, dass das vorliegende Vorprojekt, herangereift in einer über vierjährigen Planungsarbeit über die Stufen Betriebskonzept, Projektwettbewerb, Wettbewerbsüberarbeitung und Vorprojekt, ein **optimales** Bauprojekt erwarten lässt.

Das Vorprojekt wird funktionall, architektonisch, organisatorisch und finanziell als ausgewogen beurteilt. Es steht im Einklang mit den Wiler Bedürfnissen und Verhältnissen.

Keine Einstimmigkeit bestand im Parlament betreffend Standort. SP und LdU traten für einen Standortwechsel an den Bleicheplatz ein; alle anderen Parteien bevorzugten den Standort am Bahnhofplatz.

In der Überzeugung, dass die Bürgerschaft nochmals Gelegenheit erhalten soll, über den Standort eines künftigen Stadtsaals zu befinden, beschloss das Gemeindeparlament, seinen Entscheid einer Urnenabstimmung zu unterstellen (Behördenreferendum).

Mit einem **Ja** bestätigen Sie den Beschluss des Gemeindeparlamentes, wonach unverzüglich ein Detailprojekt für einen Stadtsaal am Bahnhofplatz unter Berücksichtigung der parlamentarischen Empfehlungen auszuarbeiten sei.

Über den Bau des Stadtsaals werden Sie abschliessend ca. Ende 1988 an der Urne entscheiden, wenn Detailprojekt und Kostenvoranschlag vorliegen werden.

Mit einem **Nein** heben Sie den Parlamentsbeschluss auf, das Projekt am Bahnhofplatz wird fallen gelassen, und eine neue Planungs- und Projektierungsphase für einen Stadtsaal am Bleicheplatz ist zu erwarten.

2.2 Was meinen die Befürworter des Standortes Bahnhofplatz?

- Am Bahnhof ist ein markanter städtebaulicher Akzent mit einem öffentlichen Bau richtig. Er ist notwendig mit Blick auf die sich abzeichnende bauliche Entwicklung auf dem SBB-Areal und an der Unteren Bahnhofstrasse.
- Der Freiraum am Bahnhof muss zwischen dem heutigen SBB-Aufnahmegebäude und dem Stadtsaal als teilweise Überbauung der heutigen Alleewiese liegen. Ein Verzicht auf die Teilüberbauung der Alleewiese könnte einer Überbauung des SBB-Freiraums den Weg ebnen, was städtebaulich falsch wäre.
- Mit einem Verzicht auf die Alleewiese als Standort für einen Stadtsaal wäre diese öffentliche Zone nicht vor einer Überbauung geschützt. Auch nach Meinung der Befürworter des Standortes Bleicheplatz muss die spätere Überbauung der Alleewiese durch bauliche Massnahmen an der darunterliegenden Tiefgarage möglich bleiben.
- Ein Stadtsaal am **Bahnhofplatz**, an der **Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs auf Schiene und Strasse**, liegt umwelt- und verkehrspolitisch bezüglich dem städtischen, regionalen und überregionalen Verkehr optimal.
- Die durch die teilweise Überbauung der Alleewiese beanspruchte Fläche wird durch die Schaffung von neuen Grün- und Freiräumen mittels Aufhebung von Strassen flächenmässig wieder wettgemacht. Der neue Frei- und Grünraum im Bereich Stadtsaal, Alleeschulhaus und Allee wird qualitativ durch die Entlastung von Verkehr und die Abschirmung gegenüber dem Bahnhofplatz wesentlich verbessert.
- Der Stadtsaal am Bahnhof ist in seiner Zielsetzung und Konzeption auch ohne weitere Zusatzbauten ein pulsierendes gesellschaftliches, kulturelles, wirtschaftliches und touristisches Begegnungszentrum.
- Ein Stadtsaal über der Tiefgarage verbessert wesentlich die Umweltverträglichkeit der Tiefgarage, ermöglicht eine energetische Vermaschung von Stadtsaal und Tiefgarage zugunsten von Energiesparmassnahmen und fördert ein gutes Betriebsergebnis der Tiefgarage. Dies erleichtert Bau und Betrieb von weiteren Tiefgaragen, damit Altstadt und Zentrum verkehrsberuhigter und fussgängerfreundlicher gestaltet werden können.

- Die Bürgerversammlung vom 8. April 1983 hat aufgrund eines ausführlichen Gutachtens bei wenigen Gegenstimmen den Standort Alleewiese als Projektierungsgebiet beschlossen.
- Die Baukosten eines Stadtsaals stehen heute mit den finanzpolitischen Zielsetzungen im Einklang. Ein Saal am Bahnhofplatz wird unserer Bevölkerung, den Vereinen und Organisationen, dem Markt- und Tagungsort Wil anfangs der 90er-Jahre zur Verfügung stehen können, was für die Stadtentwicklung von Bedeutung ist.
- Unserem Bauhauptgewerbe und Baunebengewerbe kann rund um die 90er-Jahre ein ansehnliches öffentliches Auftragsvolumen vermittelt werden.

2.3 Was meinen die Befürworter des Standortes Bleicheplatz?

- Es ist nicht unmöglich, auf der Alleewiese einen Stadtsaal zu bauen. Die Alleewiese ist aber nur als zweitbesten Standort zu betrachten, weil der Bleicheplatz mehr Vorzüge aufweist.
- Der Bleicheplatz bietet Raum für Entwicklungsmöglichkeiten über den Stadtsaal hinaus. Sie müssen gewährleistet sein, da aktuelle Bedürfnisse wie Clubschule, Freizeitwerkstätten, kulturelle Begegnungsräume usw. noch nicht abgedeckt sind. Diese Entwicklungsmöglichkeiten bestehen beim Stadtsaal auf der Alleewiese nicht.
- Die Umgebung eines Stadtsaals am Bleicheplatz heisst Altersheim, Schul- und Sportanlage Sonnenhof, Obere Bahnhofstrasse, Grünraum Stadtweiher, also Freizeit. Die Umgebung des Stadtsaals am Bahnhofplatz heisst Bahnhof, Busbahnhof, Taxihof, Migros, also Verkehr.
- Am Bleicheplatz ist eine städtebauliche Aufwertung durch einen öffentlichen Bau zugunsten der Umgebung dringend notwendig. Der Stadtsaal wird die urbane Entwicklung positiv beeinflussen, das regional bedeutungsvolle Einkaufszentrum könnte so in die Tiefe erweitert werden.
- Am Bleicheplatz kann sich mit dem Stadtsaal als Zentrum schrittweise ein vielfältiges Kultur- und Begegnungszentrum entwickeln.

2.4 Und was meinen Parlamentsmehrheit und Stadtrat dazu?

- Die öffentlichen Zonen im Raum Bleiche sollen als Ganzes als Stadtentwicklungsgebiet öffentlicher Bedürfnisse für die Zeit nach der Jahrtausendwende erhalten bleiben.
- Die Idee eines vielschichtigen, gesellschaftlich durchmischten, zentralen Kultur- und Begegnungszentrums am Bleicheplatz ist eine politische und finanzielle Utopie.
- Die bisherige Stadtentwicklung hat gesellschaftlich-kulturelle Schwerpunkte in zentraler Lage, aber nicht zentralisiert entwickeln lassen: Tonhalle, Baronen-

haus, Obere Mühle, Musikschule Sonnenhof und in Fortsetzung davon Mehrzweckhaus «Sonnenhof», Stadtsaal am Bahnhofplatz und Hof in der Altstadt.

- Der Stadtsaal ist in sich ein vielseitiges Begegnungszentrum; der innere Zusammenhang mit Cubschule, Freizeitwerkstätten, kulturellen Begegnungs- und Freiräumen ist schwer erkennbar.
- Ein Standortwechsel des Stadtsaals verschiebt seinen Bezug um mindestens ein Jahrzehnt.
Bis wieder der gleiche Projektierungsstand erreicht ist, sind vorgängig bis zu 9 positive politische Entscheide notwendig (Landerwerb, Ideenwettbewerb Gesamtkonzept Raum Bleiche, Projekt Tiefgarage Bleicheplatz, Ablösungen Bleicheturmhalle, allenfalls Doppelkindergarten Bleiche, Projektwettbewerb Stadtsaal Bleiche).

3. Schlussbemerkungen

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Freundlich laden wir Sie ein, die nachfolgenden umfassenden Berichte und Plan-dokumentationen des Stadtrates an das Parlament und nun auch Sie als oberstem Organ unserer Stadt zu studieren.

Parlament und Stadtrat haben in intensiver Arbeit sich darum bemüht, zweckmässige, ausgewogene, finanziell vertretbare und innert nützlicher Zeit realisierbare Lösungen im öffentlichen Interesse zu suchen.

Wir freuen uns, wenn Sie aufgrund all dieser Unterlagen eine eigene Beurteilung vornehmen.

Wir freuen uns aber auch sehr, wenn Sie den Urnengang vom 30. August 1987 nicht versäumen und mit Ihrer Stimmabgabe Weichen stellen für die Entwicklung Ihrer Stadt im wichtigen gesellschaftlich-kulturellen und wirtschaftlichen Bereich.

Im Namen des Stadtrates

Hans Wechsler
Stadttammann

Christoph Häne
Stadtschreiber

Wil, 1. Juli 1987

Bericht und Antrag des Stadtrates an das Gemeindeparlament

betreffend

Kredit zur Ausarbeitung von Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage am Bahnhofplatz

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Artikel 9 lit. f unserer Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen Bericht und Antrag betreffend Kredit zur Ausarbeitung von Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage am Bahnhofplatz. Ein zustimmender Entscheid des Gemeindeparlamentes untersteht dem fakultativen Referendum.

1. Finanzielle Ausgangslage

Innert einem Jahrzehnt konnten in unserer Stadt eine Vielzahl von Investitionsvorhaben in die Wege geleitet oder bereits realisiert und zum Teil schon vollständig amortisiert werden. Infrastruktur, Ausstattung und Dienstleistungsangebot sind damit in vielen Bereichen verbessert worden.

Eine Auswahl von Projekten, gegliedert gemäss Investitionsplan, vermag dies zu illustrieren:

- Umbauten Rathaus
- Zivilschutzanlagen Lindenhof, Werkhof und Bergholz
- Umbauprojekt Turm (Feuerwehr, Zivilschutz, Militär)
- Berufsschulzentrum Lindenhof
- Musikschule
- Kindergarten Zelghalde
- Dreifachturnhalle, Aussensportanlage, Aula, Mensa Lindenhof
- Turnanlage Klosterweg
- 2. Kindergartenjahr
- Sanierung Tonhalle (Gemeindebeitrag)
- Stadtbibliothek
- Obere Mühle
- Sanierung Schwimmbad Bergholz
- Sportpark (Rasenspielfelder) Bergholz
- Überdachung Kunsteisbahn
- Spitalerweiterung
- Mütterberatung
- Sozialpsychiatrische Beratungsstelle
- Pflegeheim
- Altersheim
- Geschützte Werkstätte und Wohnheim in Uzwil
- Werkhof für Bauabteilung und Technische Betriebe
- Ausbau Verzweigung Glärnisch- / Hubstrasse
- Verbindung Südquartier – Lindenhof
- Strassenbauten und -sanierungen
- Radwege
- Bahnhofplatz-Neugestaltung (1. Teil)
- Personenunterführung – West, Bahnhof
- Zweirad-Parkierung Bahnhof
- Ausbau Frauenfeld-Wil-Bahn
- Ausbau Regionale Buslinien

- Kanalisationen: Hochwasserentlastung Krebsbach, Regenfangbecken, Kanal Neulanden – St. Gallerstrasse, Westquartier – Churfürstenstrasse, usw.
- Landkäufe: Lindenhof, Hubstrasse, Haldenstrasse, «Bäbli», Letten

Technische Betriebe:

- EW:
 - Ausbau Verteilanlage (Trafo-Stationen / Neuerschliessungen)
 - Ausbau und Unterhalt Strassenbeleuchtung
 - Umbauprojekt Energiezentrale
- GA:
 - Ausbau Kopfstation (Parabolspiegel)
 - Weiterausbau Verteilnetz (Aussengemeinden)
- Gas:
 - Hochdruckringleitung Wil
 - Transportleitung Busswil – Sirnach
 - Verlegung Abnahmestation
 - Erdröhrenspeicher Busswil
 - Relining Verteilnetz
- Wasser:
 - 2. Ausbaustufe RVM-S
 - Reservoir Nieselberg

Von 1977 – 1986 wurden von der Stadt Nettoinvestitionen von rund 73 Mio. Franken getätigt (exkl. Technische Betriebe).

Die Nettoschuld der Stadt hat sich dadurch von Fr. 200 000.– per Ende 1986 auf 13,8 Mio. Franken erhöht. Der Steuerfuss der Stadt (Politische Gemeinde inkl. Schule) betrug 1977 124 %, 1987 118 %.

Diese Daten belegen, dass auch bei intensiver Investitionstätigkeit die Finanzlage gesund und der Steuerfuss günstig geblieben sind.

Eine kontinuierliche Stadtentwicklungspolitik, die weitere Investitionen bedingt, ist damit auch aus finanzieller Sicht möglich.

Unsere Investitionsplanung 1987 – 1991, integrierender Bestandteil der Finanzplanung, beinhaltet denn auch eine Reihe von Vorhaben aus dem Nachhol- und Entwicklungsbedarf, die von Stadtrat und Verwaltung vorbereitet werden, um sie Bürgerschaft und Parlament zum Entscheid zu unterbreiten.

Darin ist als eines der zentralen Investitionsprojekte auch der Stadtsaal enthalten. Sein Finanzbedarf konnte zwar in dem im November 1986 dem Parlament vorgelegten Finanzplan 1987 – 1991 erst teilweise im zulässigen Nettoinvestitionsvolumen berücksichtigt werden. Der sehr gute Rechnungsabschluss 1986 mit einem wesentlich höheren Bruttoüberschuss und einer tieferen Nettoschuld per Ende 1986 hat das zulässige Investitionsvolumen bereits ein erstes Mal spürbar verbessert. Weitere Veränderungen der rollenden Finanzplanung zeichnen sich ab. Die Amortisation der Schuld Stadtsaal wird eine relativ hohe Tilgungsquote mit sich bringen. Dafür steht ab Budget 1989 / 1990 der notwendige Spielraum zur Verfügung.

Der Stadtrat hält deshalb dafür, dass die finanziellen Voraussetzungen zur Projektierung und zum Bau eines Stadtsaals gegeben sind.

2. Notwendigkeit und Zielsetzung eines Stadtsaals

Der Saal ist in jedem Dorf, in jeder Stadt wesentliche bauliche Voraussetzung des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens, das vor allem von Vereinen, Organisationen und Institutionen verschiedenster Art getragen wird.

Dörfer und Städte, die Gemeinschaft pflegen wollen, versuchen je auf ihre Weise, das Saalproblem zu lösen.

In unserer unmittelbaren Nachbarschaft haben es Rossrüti, Zuzwil, Lenggenwil, Rickenbach, Wilen usw. mit öffentlichen Mehrzweckbauten gelöst.

Simach hat seinen neuen Saal in einem Gemeinschaftszentrum verschiedener Korporationen. Die Politische Gemeinde Uzwil eröffnet ihren Saal diesen Herbst. In Wattwil, Jona und Rorschach haben ebenfalls die Politischen Gemeinden den Stadt- oder Gemeindesaal gebaut.

Aus dieser unvollständigen Aufzählung geht hervor, dass es durchwegs die Öffentlichkeit ist, die sich der Saalfrage annehmen muss.

In Wil wurde dieser Aufgabenbereich zu einem öffentlichen Thema, als 1978 der traditionsreiche Schwanensaal geschlossen wurde. 1982 widerfuhr auch dem Landhaussaal das gleiche Schicksal.

Die grössten privaten Saalangebote bestehen gegenwärtig in Wil in folgenden Hotels und Restaurants:

Freihof	bis 160 Bankettplätze
Oelberg	bis 160 Bankettplätze
Derby	bis 120 Bankettplätze
Hof	bis 120 Bankettplätze
Schwanen	bis 120 Bankettplätze
Ochsen	bis 100 Bankettplätze
Weiher	bis 90 Bankettplätze

Ein Bühnenteil ist an keinem dieser Orte vorhanden.

1978 ist auch die restaurierte Tonhalle wiedereröffnet worden. Die Politische Gemeinde hat sich an der Wiederinstandstellung und der Erweiterung dieses Baus der Ortsbürgergemeinde mit 2 Mio. Franken beteiligt, die amortisiert sind.

Die Tonhalle ist Theater- und Konzertsaal. Darauf ist ihre Infrastruktur und Ausstattung ausgelegt. Auf der Bühne dieses Hauses haben seit 1978 wieder die verschiedensten Gesellschaften und Vereine unserer Stadt und Region ein vielfältiges kulturelles Schaffen dargeboten. Darüber hinaus bietet die Tonhalle Jahr für Jahr eine reichhaltige Palette von Eigenveranstaltungen an. Wer diese Angebote kennt, weiss, dass sie in ihrer Vielfalt auf ein breites Spektrum von Publikums-wünschen ausgerichtet sind. Sie umfassen Unterhaltendes und geistig Anspruchsvolles.

Die Tonhalle ist mit den kulturellen Eigenleistungen unserer Vereine, Institutionen und Gesellschaften und dem kulturellen Programmangebot, das sie selbst organisiert, zu einem kulturellen Schwerpunkt für Stadt und Region geworden.

Diese Aufgabe bleibt ihr auch inskünftig zugeordnet.

Da ihre Wiedereröffnung 1978 zeitlich mit der Schliessung des Schwanensaals zusammengefallen war, hat sie seither als «Lückenbüsserin» für vielerlei Anlässe herhalten müssen.

Im Mehrzweckraum im Untergeschoss zwischen Tonhalle und Tonhalleschulhaus können mit Einschränkungen zwischen 250–300 Personen verpflegt werden. Die Tonhalle ist aber in ihrem Raumprogramm und ihrer Infrastruktur nicht für solche Anlässe ausgestattet. Das Personal der Tonhalle verdient Dank und Anerkennung, dass solche Anlässe mit grossem Einsatz als Übergangslösung ermöglicht werden.

In der Schulanlage Lindenhof stehen ab Frühjahr Aula und Mensa neben der schulischen Nutzung beschränkt auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Situation muss deshalb auch 1987 noch immer wie folgt beurteilt werden:

- 1. Wil verfügt mit der Tonhalle, dem Baronenhaus mit Chällertheater und Konzertsaal und den Kirchen über ein angemessenes Raumangebot für Konzerte und Theater.**
- 2. Es steht ein gediegenes Angebot von kleineren und mittleren Sälen mit Konsumations- und Bankettmöglichkeiten, gut verteilt im Stadtgebiet, bereit.**
- 3. In Wil fehlen die räumlichen Voraussetzungen für Vereinsversammlungen und Versammlungen aller Art mit Konsumations- und Verpflegungsmöglichkeiten, welche die Grössenordnung von 250 bis 300 Plätzen überschreiten.**

Die von einer Arbeitsgruppe 1979/1980 erarbeitete Zielsetzung eines Stadtsaals ist deshalb nach wie vor gültig:

- **Saal für Vereine, Organisationen und Institutionen von Wil, die für ihre Aktivitäten (Vereinsabende, Hauptversammlungen, Festanlässe, öffentliche Veranstaltungen, Vorträge usw.) ein grösseres Raumangebot benötigen**
- **Saal für gewerbliche und kulturelle Ausstellungen**
- **Saal für sportliche und militärische Zwecke, soweit notwendig und möglich**
- **Saal für Tagungen, Delegiertenversammlungen usw. aus der Grossregion Ostschweiz, vereinzelt aus dem Einzugsgebiet Schweiz.**

Mit dem Stadtsaal sollen in erster Priorität stadteigene gesellschaftliche Aktivitäten ermöglicht werden: Wil für Wil.

Wil als traditioneller Markort und heutiges Regionalzentrum benötigt zur Wirtschaftsförderung Ausstellungsräume (z. B. Novembermesse).

Als Stadt und Regionalzentrum hat Wil auch im kulturellen Bereich einen Auftrag zu erfüllen: Der Stadtsaal als Ort von Ausstellungen für Kunst und Kultur.

Im Ausflugs- (Besuchs-), Einkaufs- und Tagungstourismus kleineren und mittleren Ausmasses wird unsere Stadt aufgrund ihrer sehr verkehrsgünstigen Lage und ihrer attraktiven Altstadt eine gute Entwicklungschance eingeräumt. Voraussetzung dazu ist ein Stadtsaal, der im gastronomischen und technischen Sektor zeitgemässe Anforderungen erfüllen muss.

Der Stadtsaal hat somit zum Ziel, unsere Stadt gesellschaftlich, kulturell, wirtschaftlich und touristisch zu fördern.

3. Auf dem Weg zum Stadtsaal

3.1 Bürgerversammlung 10. April 1978

Unter dem unmittelbaren Eindruck der Schliessung des Schwanensaals wird der Gemeinderat beauftragt, das Problem Saalbau an die Hand zu nehmen.

3.2 Bürgerversammlung 9. April 1979

Der Gemeinderat unterbreitet Bericht und Anträge zur Weiterbearbeitung von Planung und Bau eines Mehrzwecksaals / Stadthalle.

Die Bürgerschaft beschliesst:

- die Lösung des Saalproblems im Rahmen des Raumprogramms Dreifachturnhalle, Aula, Mensa in der Schulanlage Lindenhof ist nicht mehr weiter zu verfolgen
- der Gemeinderat wird beauftragt, Raumprogramm und Standort eines Mehrzwecksaals / Stadthalle zu erarbeiten.

3.3 Bürgerversammlung 14. April 1980

Der Gemeinderat unterbreitet Bericht und Anträge zum Standort, generellen Raumprogramm, Etappenplan und weiteren Vorgehen betreffend Stadthalle.

Die Bürgerschaft beschliesst:

- vom Standort Bleicheareal, vom generellen Raumprogramm und vom Etappenplan wird zustimmend Kenntnis genommen
- der Gemeinderat wird beauftragt, der Bürgerschaft die Landkäufe Parzellen Nr. 1209 und 157, Eigentümer Wiler Aktienbrauerei AG, sowie Parzelle Nr. 156, Eigentümer Josef Holenstein, an der Bleiche- und Haldenstrasse zur Abstimmung zu unterbreiten

- zur Vorbereitung und Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbes wird Auftrag erteilt:

1. Stufe: Ideenwettbewerb
2. Stufe: Projektwettbewerb.

3.4 Am Bahnhofplatz tun sich neue Perspektiven auf

Sowohl in der Zentrums- als auch in der Verkehrsplanung wurde 1979/1980 der Bahnhofplatz in jeder Beziehung als Problemgebiet eingestuft. Eine rasche Verbesserung zeichnete sich damals nicht ab, da Sanierungsprojekte für den Bahnhofplatz Wil bei der SBB in hinteren Prioritäten figurierten.

Dies änderte sich überraschend, als die Frauenfeld-Wil-Bahn im Laufe des Jahres 1980 ankündigte, dass sie im Rahmen ihres Investitionsprogramms in Wil den Neubau einer Depotwerkstätte, die bisher in Frauenfeld stand, und den Umbau der Geleiseanlagen auf dem Bahnhofplatz Wil plane.

Diese nicht so schnell wiederkehrende Möglichkeit, die FW-Bahnanlage auf dem Bahnhofplatz neu zu konzipieren, durfte nicht vertan werden.

Die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Neugestaltung des Bahnhofplatzes drängte sich auf. In der Folge sind ein neuer FW-Bahnhof, eine Fussgängerunterführung-West von der Weststrasse zu den SBB-Perrons, eine Zivilschutzanlage der SBB, Velo- und Mopedstellhallen erstellt worden.

Die Bürgerschaft hat an der Urnenabstimmung vom 23. September 1984 einer Neugestaltung des Bahnhofplatzes zugestimmt, wovon inzwischen der westliche Teil realisiert ist.

Bedingt durch die überraschende Auslösung der Neugestaltung Bahnhofplatz rückte auch das Projekt Tiefgarage Bahnhofplatz in die 1. Priorität vor. WIPA und Stadt entwickelten koordiniert ein Vorprojekt für eine zweigeschossige Tiefgarage vom Aufnahmegebäude SBB bis zum Allee-schulhaus. Als Vorausleistung dazu wurde ein neuer Kanal Weststrasse – Bahnhofplatz – Untere Bahnhofstrasse – Churfürstenstrasse gebaut.

Die Neugestaltung des Bahnhofplatzes rief auch einer Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen am Bahnhofplatz.

Der Gemeinderat und das interdisziplinäre Projektteam kamen zum Schluss, dass eine teilweise Überbauung der Alleewiese den Bahnhofplatz als städtischen Platz, als Tor zur Stadt, aufwerten könnte.

Mit einer Überbauung des Bahnhofplatzes vom Aufnahmegebäude bis zur Alleewiese, die von der SBB immer wieder ins Gespräch kam, konnten wir uns nicht einverstanden erklären. Eine städtebaulich ansprechende Lösung muss sich einordnen in die beiden heutigen Eckpfeiler Allee-schulhaus und Konstanzerhof.

3.5 Zusammenarbeit mit der Ortsbürgergemeinde / Ortsbürgerrat

Eigentümerin der Alleewiese ist die Ortsbürgergemeinde Wil. Die Stellungnahme des Ortsbürgerrates war deshalb für die Weiterverfolgung dieser Idee wichtig. Dieser hatte sich nach gründlicher Prüfung grundsätzlich bereit erklärt, seiner Bürgerschaft ein Baurecht zugunsten der Politischen Gemeinde zu beantragen.

Zwei wichtige Voraussetzungen wurden darangeknüpft:

- Der Bau hat vorwiegend einer öffentlichen Nutzung zu dienen.
- Die Überbauung ist so vorzunehmen, dass die gesamte Grün- und Freifläche im Bereich Allee, Weststrasse, Notkerstrasse, Pestalozzistrasse durch die Überbauung nicht wesentlich verringert wird.

Welche öffentliche Nutzung am Bahnhofplatz?

Ein Hochbau mit öffentlicher Nutzung am Bahnhofplatz liess wieder den Stadt-saal an diesen Ort rücken. Dieser Standort wies bereits in der Standortbewertung 1980 manche Vorzüge auf. Die Freihaltung der Alleewiese wurde aber damals höher eingestuft als alle anderen Vorteile, so dass dieser Standort hinter dem Bleicheplatz im 2. Rang zurückblieb.

Inzwischen hatte aber auch die weitere Entwicklung bereits wesentliche Teile aus dem generellen Raumprogramm des Gesamtkonzeptes Bleicheplatz heraus-gebrochen:

- Ein allfälliges Hallenbad ist im Sportstättenkonzept als Teil der polysportiven Anlage Bergholz integriert.
- Der Neubau einer Turnhalle, isoliert an der Haldenstrasse, als Ablösung der Bleicheturnhalle, wird nicht mehr erwogen.
- Der Neubau einer Stadtbibliothek ist auf lange Sicht nicht mehr notwendig; der jetzige Standort in der Altstadt erfüllt alle Anforderungen in optimaler Weise.

Voraussetzung für Neubauten am Bleicheplatz sind Konzept und Bau einer Tiefgarage. Die Tiefgaragen Bahnhofplatz und Viehmarktplatz sind vordringlichere Projekte. Der Bau von drei Tiefgaragen in rascher Folge würde die finanziellen und administrativen Möglichkeiten von WIPA und Stadt überfordern.

Nach dem Bau der Tiefgaragen Bahnhof- und Viehmarktplatz und nach dem Abbruch der Bleicheturnhalle können auch ohne Tiefgarage Bleicheplatz verkehrsberuhigende Massnahmen in der Oberen Bahnhofstrasse eingeleitet werden.

Kann das Raumprogramm Stadt-saal auf der Alleewiese realisiert werden, wenn die Grün- und Freiraumbilanz nicht negativ ausfallen darf?

Um diese entscheidende Frage beurteilen zu können, wurde ein Studienprojekt erstellt. Grundlage dazu war das 1980 von der Projektgruppe ausgearbeitete Raumprogramm, von dem auch die Bürgerschaft 1980 zustimmend Kenntnis genommen hat.

Das Studienprojekt, das im Amtsbericht 1982 vorgestellt wurde, wies nach, dass das Raumprogramm Stadtsaal und die Grün- und Freiraumbilanz erfüllt werden können.

3.6 Bürgerversammlung 8. April 1983

Der Gemeinderat unterbreitet Bericht und Antrag zur Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbes für einen Stadtsaal auf der Alleewiese beim Bahnhofplatz. Der Standortwechsel vom Bleicheplatz zum Bahnhofplatz wird eingehend begründet.

Die Bürgerschaft beschliesst:

Zur Erlangung eines zweckmässigen und wirtschaftlichen Projektes für einen Stadtsaal auf der Alleewiese wird ein öffentlicher Projektwettbewerb durchgeführt.

3.7 Konzeptstudie Stadtsaal Wil

Wirtschaftlich optimale Betriebsbedingungen eines Stadtsaals werden bereits durch das Bauprojekt geschaffen. Im Vorfeld des Projektwettbewerbes wurden deshalb 1984 ein detailliertes Raumprogramm mit genau definierten Raumgrössen sowie ein Raumbeziehungsschema erstellt. Sachbearbeiter für diese betrieblichen Aspekte war Peter H. Müller, Betriebsberater und Hotelier.

3.8 Projektwettbewerb

Der Projektwettbewerb wickelte sich wie folgt ab:

- Ausschreibung des Wettbewerbes Februar 1985
 - Jurierung August 1985
- (Während 4 Tagen wurden 37 abgelieferte Projekte beurteilt.)

Die Empfehlungen des Preisgerichtes lauteten:

«Die Ergebnisse des Wettbewerbes haben bestätigt, dass sich der vorgesehene Standort zur Verwirklichung des Stadtsaales vorzüglich eignet und eine Vielzahl guter Lösungen ermöglichte. Die Zielsetzung, welche städtebauliche, architektonische, betriebliche und technische Elemente umfasst, ist erreichbar. Sie wurde von keinem der vorliegenden Projekte vollständig erfüllt. Drei Projekte bieten sich für eine Überarbeitung hervorragend an.

Das Preisgericht schlägt deshalb dem Veranstalter einstimmig vor:

Überarbeitung gemäss Art. 48.1.2 der SIA-Ordnung 152 der drei erstprämiierten Projekte, unter Berücksichtigung der einzelnen Projektbeschriebe und eines überarbeiteten Pflichtenheftes.»

- Öffentliche Ausstellung aller Projekte im Sammelschutzraum Lindenhof September 1985
- Arbeitsprogramm Projektüberarbeitung Oktober 1985
- Beurteilung der drei Projektüberarbeitungen Januar 1986

Die Expertenkommission empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig, die Verfasser des Projektes STADTSAAL + WESTPARK mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen, weil dieses Projekt sehr gute Voraussetzungen dazu erfüllt.

- Öffentliche Ausstellung der drei überarbeiteten Projekte im Hof Februar 1986
- Aufgrund der einstimmigen Empfehlung der Expertenkommission beschliesst der Stadtrat einstimmig, Monika und Martin Jauch-Stolz, dipl. Architekten ETH / SIA, Moosstrasse 1, 6003 Luzern, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

3.9 Vorbereitung Detailprojektierung

Die Architekten haben das Projekt seither aufgrund der Beurteilung der Expertenkommission und der Beratungen im Stadtrat wiederum weiter entwickelt. Die im Expertenbericht noch aufgelisteten Mängel des Projektes sind ausgemerzt worden.

Inzwischen liegt auch die standortlogistische Untersuchung «Hof» vor.

Darin wird zur Beziehung Hof – Stadtsaal folgende zentrale Aussage gemacht:

«Als zentralörtliche Zentrums-Einrichtung («Alt-Wil») eigenen Charakters ersetzt der «Hof» den projektierten Saalbau («Neu-Wil») nicht. Beide sind komplementär unerlässlich. Im Laufe der weiteren Stadtentwicklung muss mit weiteren Zentren gerechnet werden.»

4. Situation, Raumprogramm und Freiraum aufgrund des derzeitigen Projektstandes

Der Plansatz mit 10 Blättern orientiert umfassend über den derzeitigen Projektstand.

11 Situation

Der Stadtsaal liegt an der Ecke von Alleestrasse und Weststrasse. Der langgestreckte Alleetrakt begleitet die markante Allee. An der Weststrasse bildet der Stadtsaal den nördlichen Raumabschluss des Bahnhofplatzes. Das zylindrische Kopfstück des Alleetraktes am Bahnhofplatz verknüpft die städtebauliche Ausrichtung des Westquartiers mit derjenigen der Allee und des Alleeschulhauses.

Im Westen nimmt der Bühnentrakt die Flucht der Häuser an der Notkerstrasse auf und bildet ein ausgewogenes Gegengewicht zum Alleetrakt.

Zwischen dem Allee- und Bühnentrakt eingespannt liegt der Stadtsaal.

Durch den sparsamen Flächenanspruch der Randbebauung zum Westpark verbleibt eine grosszügige, vielseitig nutzbare Grünfläche, die mittels Rampe, Wege und Gebäudedurchbrüche in präzise Beziehung zum Stadtsaal und zur Allee gesetzt wird.

Entlang der heutigen Notkerstrasse zwischen Gallusstrasse und Weststrasse wird weiterhin eine Fussgänger Verbindung offen gehalten.

② 1. Parkinggeschoss

(dargestellt ist nur der nördliche Teil des oberen Parkgeschosses der zweigeschossigen Tiefgarage)

Drei Aufgänge aus der Tiefgarage gewährleisten optimale Fussgänger Verbindungen zum Stadtsaal, zum Bahnhof und zur Stadt:

- ein zentraler, gedeckter, natürlich belichteter Hauptaufgang mit Lift im runden Kopfstück zum Stadtsaal und Bahnhofplatz
- ein gedeckter Aufgang mit Lift im Bühnentrakt zum Aufnahmegebäude SBB, FW-Bahnhof und Westquartier
- ein gedeckter Aufgang im Alleetrakt zum Alleeschulhaus und Schwanenplatz sowie zur Oberen Bahnhofstrasse.

In der Tiefgarage geht durch das vorliegende Projekt kein Parkraum verloren.

③ Zwischengeschoss

Mit dem Zwischengeschoss werden die Lasten des Stadtsaals auf den Stützenraster der Tiefgarage übertragen.

Das Zwischengeschoss umfasst die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärzentralen, die Hauswirtschaft, Lagerräume für die Restauration und die sanitären Anlagen. Im nördlichen Teil des Bühnentraktes kann in sehr zweckmässiger Weise die Lüftung der Tiefgarage über Dach geführt werden.

④ Erdgeschoss

Der zentrale Hauptzugang liegt an der heutigen Alleestrasse, die aufgehoben werden soll. Er öffnet sich auf die übersichtliche, gut dimensionierte Eingangshalle, die für die eintretenden Gäste direkte Beziehungen zum Restaurant und zum Saalaufgang ins 1. Obergeschoss schafft.

In der Eingangshalle liegt auch die wichtige Führungsplattform. Restaurantdirektion, Verkehrsbüro und Tonhalleleitung mit gemeinsamem Sekretariat lassen eine optimale Zusammenarbeit möglich werden.

Dem Restaurant ist bahnhofseitig eine teilweise gedeckte Süd-Terrasse vorgelagert.

Die 4 Kleinsäle, davon 1–3 kombinierbar, können folgende Funktionen erfüllen:

Konferenz- und Sitzungszimmer, Seminarräume, Erweiterung des Restaurants, Ausstellungsflächen, Vorbereitungsräume für Vereinsauftritte im Saal usw.

Die ebenerdig zum Restaurant sich befindende Küche ist arbeitstechnisch einwandfrei aufgebaut. Die eigentliche Produktionszone hebt sich bewusst von der

à la carte Linie des Tagesrestaurants ab. Die zentrale Ausgabe (Getränkeausgabe kombiniert mit Bartheke) ergibt kurze Servicewege.

Lieferanteneingang, Lagerräume, Vorbereitung, Produktion und Ausgabe liegen in der logischen Reihenfolge und lassen einen personalgünstigen Arbeitsablauf erwarten.

⑤ 1. Obergeschoss: Saalgeschoss

Herzstück der Anlage ist das Saalgeschoss. Es wird den gestellten Anforderungen vielfältig gerecht.

Der Saal ist verschiedenartig unterteilbar und in jedem Falle kreuzungsfrei von der Küche / Bankettküche belieferbar.

Die ansprechend grosse Bühne ist technisch gut ausgestattet, um Vereinsanlässe mit Abendunterhaltung bestens durchführen zu können. Für solche Anlässe steht ein Warenlift und ein separater Anliefergang zur Verfügung. Das Foyer Ost ist eine optimale Saalerweiterung mit unverstelltem Blick auf die Bühne.

In diesem Falle bleibt immer noch das Foyer Süd erhalten, das gleichzeitig Lärmpuffer zum Bahnhofplatz ist.

Der Saal hat mit den teilweise gedeckten Terrassen und der Rampe interessante Beziehungen nach aussen und zum Westpark.

Die natürliche Belichtung ist gut, und Erdgeschoss und Saalgeschoss können zur Optimierung des Energieverbrauches in zwei Energiezonen geteilt werden. Saalproportionen und Schnitte lassen eine gute Akustik erwarten.

Die Pläne 5.1–5.5 zeigen einige mögliche Nutzungsvarianten auf, weitere sind denkbar.

Folgende Kennzahlen für den Saal sind wichtig:

	Saal inkl. Foyer Ost	
Konzertbestuhlung	600	840
Bankettbestuhlung	420	555

1984 wurde im Rahmen der Konzeptstudie nochmals eine Umfrage bei den interessierten Kreisen in Wil durchgeführt. Die im Projekt verwirklichten Platzzahlen entsprechen dem in unserer Stadt ermittelten Bedürfnis.

⑥ 2. Obergeschoss

Ausser dem Luftraum Saal liegen auf diesem Geschoss nochmals Nebenräume zur Bühne und die Projektionsgalerie.

Im Alleetrakt befindet sich das Hotelgeschoss mit 4 Doppel- und 9 Einzelzimmern. Sie sind zweckmässig konzipiert und einfach zu bewirtschaften. Sie dienen der Ertragsverbesserung des Betriebes. Der Empfang der Gäste erfolgt über das Büro in der Führungsplattform.

7 Schnitte

8 9 Fassaden

10 Grün- und Freiraum-Bilanz

Die Freiraum-Bilanz ist günstig, weil lediglich ein Verlust von ca. 195 m² oder 2% entsteht. Die Gallusstrasse zwischen Notker- und Alleestrasse soll aufgehoben und weitgehend begrünt werden. Dadurch entsteht zusammen mit der Schulwiese eine zusammenhängende Grünfläche.

Ausserdem soll die Alleestrasse zwischen Weststrasse und Nordgrenze Schularaal aufgehoben und teilweise begrünt werden. Der ganze Bereich Allee, Alleeschulhaus und Stadtsaal wird damit zu einem sehr ansprechenden öffentlichen Raum aufgewertet.

Alleetrakt: disponible Fläche

Im Alleetrakt, nördlich der Verbindung zwischen Westpark und Allee, stehen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit separater Erschliessung disponible Flächen von je ca. 150 – 160 m² zur Verfügung. Zur Belebung der Stadtsaalanlage und zur Verbesserung der Betriebsrechnung ist eine Fremdvermietung vorgesehen. Es sind verschiedene Nutzungen möglich, die im Rahmen der Detailprojektierung noch zu konkretisieren sind.

Westpark

Es ist eine schlichte Parkgestaltung beabsichtigt, die im Detailprojekt bearbeitet wird.

Vor allem soll der Quartierprimarschule ein ansprechender Pausen- und Spielplatz erhalten bleiben.

Das Stadtsaalprojekt hat bis heute die Stufe eines bereits mehrfach überarbeiteten Vorprojektes erreicht. In der Detailprojektierung gilt es noch eine Vielzahl von Fragen zu bearbeiten, insbesondere auch in Bezug auf die Materialien, Farbgebung, Ausstattung usw.

5. Bau- und Betriebskosten

5.1 Baukosten

Das projektierende Architekturbüro hat eine Kostenschätzung, basierend auf der Baukostenanalyse nach der Bauteilmethode erarbeitet. Dafür wurde ein Baubeschrieb erstellt und ein Kostenteiler mit den WIPA-Anlagen angenommen. Dann wurde das Projekt in seine Einzelteile (Dach, Fassaden, Innenwände usw.) zerlegt und mengen- und preismässig erfasst. Für die wichtigsten Betriebseinrichtungen (Küche, Bühne usw.) wurden zusätzlich Richtofferten eingeholt.

Diese Methode ermöglicht eine differenziertere und damit zuverlässigere Kostenschätzung als die m³-Preis-Berechnung.

Die damit errechneten mutmasslichen totalen Anlagekosten mit Preisstand August 1986 belaufen sich auf rund 15,5 Millionen Franken.

Das vorliegende Projekt hat in der Jurierung bezüglich Kubikinhalt und dem Verhältnis von Verkehrsflächen zu Nutzflächen gute Noten erhalten. Diese Qualitäten des Projektes schlagen sich jetzt auch in den Anlagekosten nieder.

5.2 Betriebskosten

Den zukünftigen Betriebskosten des Stadtsaals kam in der bisherigen Planung und Projektierung stets ein sehr hoher Stellenwert zu. Als Berater für diesen Bereich hat deshalb Peter H. Müller, BEHOGA AG, 9422 Staad, intensiv mitgewirkt.

Seine betriebswirtschaftlichen Überlegungen zum Projekt Stadtsaal Wil hat er wie folgt zusammengefasst:

«Eine für einen erfolgreichen Betrieb ausschlaggebende Kennzahl ist der erwirtschaftete Bruttodeckungsbeitrag (BDB), denn diese Summe ist das Resultat der hauptsächlich direkt beeinflussbaren Leistungen des Restaurateurs. Es handelt sich um den erarbeiteten Umsatz, die kalkulierbaren direkten Warenkosten und die wichtigste Kostengruppe, die Personalkosten.

Neben dem Können des Restaurateurs sind die Lage und Umgebung, die Ambiance, Grösse und Ausstattung sowie die technischen Installationen wesentliche Komponenten für den Erfolg.

Das Saalangebot soll grosszügig sein. Die grösstmögliche Flexibilität im Angebot ist anzustreben, denn mit einem umfassenden Angebot wird es leichter fallen, Marktlücken abzudecken.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist die Bereitstellung eines Betriebes auf ca. 70% der Maximal-Auslastung auszurichten. Eine grössere Bereitstellung ist nicht zu verantworten und nicht rentabel. Grossanlässe können mit situativ richtigen Improvisationen und Können bestens gemeistert werden.

Die Hotelzimmer sind wichtig für die Erhöhung des Bruttodeckungsbeitrages sowie auch für die Schaffung von Basisfrequenzen im Restaurant.

Die Personalkosten können nur in tragbarem Rahmen gehalten werden, wenn die Arbeits- und Produktionswege kurz und überblickbar sind. Alle Arbeitsflächen, Installationen und Maschinen sollen arbeitsfreundlich und pflegeleicht sein.

Arbeitsbündelungen sind besonders bei schlechter Auslastung in Rand- und Wartezeiten für das betriebliche Resultat von entscheidender Bedeutung.

Die Materialien müssen strapazierfähig sein. Alle Installationen sind einfach zu planen und die Unterhaltsabonnemente müssen so tief wie möglich gehalten werden können. Es ist ein Minimum an Technik vorzusehen.

Bei den übrigen Betriebskosten sind hauptsächlich die Energie-/Wasser-Kosten auf ca. 3½ % des Umsatzes zu budgetieren. Eine sehr gute Isolation und Schaffung von Energieblocks sowie Massnahmen für die Rückgewinnung von Energie sind vorzusehen.

Wir können feststellen, dass das vorliegende Projekt alle im Wettbewerb zugrunde gelegten Anforderungen erfüllen kann. Das Projekt ist personal- und publikumsfreundlich und aus betriebswirtschaftlichen Gründen sehr positiv zu beurteilen.»

Zur Führung des Betriebes sind 3 Varianten denkbar:

- Der Betrieb wird an eine spezialisierte Betriebsgesellschaft zu einem Pachtzins (fix und variabel) abgegeben
- Der Betrieb wird an einen Wirt (Einzelperson) zu einem Pachtzins (fix und variabel) abgegeben
- Die Gemeinde engagiert einen Geranten im Anstellungsverhältnis für die Führung des Betriebes.

Die Wahl der Bestvariante soll mit der Weiterbearbeitung des Projektes erfolgen.

Unsere Zielsetzung lautet:

Der Stadtsaalbetrieb soll nach den ersten Einführungsjahren keine jährlich wiederkehrenden Betriebsbeiträge des Gemeindehaushaltes erfordern.

Diese Zielsetzung soll bis zur Vorlage des Detailprojektes konkretisiert werden.

6. Projektierungskredit

Zur Ausarbeitung von Bauprojekt und detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Kredit von **Fr. 648 000.–** erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Architekt	Fr. 388 000.–
Bauingenieur	Fr. 53 000.–
Medienplaner (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr. 87 000.–
Berater (Akustik, Bauphysik, Bühne, Betrieb)	Fr. 80 000.–
Nebenaufwendungen (Modelle, Vervielfältigungen usw.)	Fr. 40 000.–
Total Projektierungskredit	<u>Fr. 648 000.–</u>

Diese Projektierungskosten sind in den mutmasslichen Baukosten von ca. 15,5 Millionen Franken enthalten.

Das projektierende Architekturbüro M.+M. Jauch-Stolz wird in der Projektausführung im Bereich Bauleitung mit einem örtlichen Architekturbüro zusammenarbeiten.

7. Grundstück / Baurechtsvertrag mit Ortsbürgergemeinde

Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 311 ist die Ortsbürgergemeinde Wil.

Das Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 10. Juli 1973 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Auch im neuen Zonenplan, überarbeitet aufgrund der Ortsplanungsrevision und -ergänzung, bleibt dieses Grundstück in der gleichen Zone.

Während der öffentlichen Auflage des revidierten Zonenplans vom 7. Juni – 6. Juli 1983 wurde dagegen keine Einsprache erhoben.

Gemäss Art. 18 kantonales Baugesetz sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Die Nutzung der Parzelle für die Tiefgarage der WIPA und den Stadtsaal entspricht damit dem Zonenzweck.

Die Bürgerversammlung der Ortsbürgergemeinde Wil hat am 28. Mai 1985 einem Baurechtsvertrag mit der WIPA, Wiler Parkhaus AG, für eine unterirdische Parkgarage in diesem Grundstück zugestimmt.

Der Ortsbürgerrat wird den Ortsbürgern an der Ortsbürgerversammlung vom 25. Mai 1987 beantragen, auch der Politischen Gemeinde Wil ein Baurecht zur Erstellung von Stadtsaal und Westpark einzuräumen.

Die Ortsbürgergemeinde folgt seit Jahren in ihrer Bodenpolitik einer klaren Linie, indem sie ihr Grundeigentum nicht mehr veräussert, sondern es nur noch im Baurecht abgibt.

Wie wir bereits aufgezeigt haben, war dieses Baurecht stets an die Bedingung geknüpft, dass die Grün- und Freiraumbilanz im Bereich Allee – Alleeschulhaus – Stadtsaal quantitativ und qualitativ günstig ausfällt. Diese wesentliche Bedingung ist im zur Detailprojektierung empfohlenen Projekt nach der Überzeugung des Ortsbürgerates erfüllt.

Aus rechtlichen Gründen sind auf der gleichen Parzelle nicht zwei selbständige Baurechte zulässig.

Der vorliegende Baurechtsvertrag sieht deshalb ein einziges Baurecht an die beiden Träger der Überbauungen Tiefgarage und Stadtsaal vor.

Politische Gemeinde Wil und WIPA, Wiler Parkhaus AG, schliessen sich zu einer einfachen Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR zusammen. Dabei handelt es sich um keine Handelsgesellschaft, sondern nur um einen Zusammenschluss auf Vertragsbasis zur Wahrnehmung gemeinsamer Interessen.

Gemäss Art. 4.1 begründen die beiden Baurechtsberechtigten durch entsprechenden Begründungsakt über das Baurecht und dessen Überbauung Stockwerkeigentum, für die WIPA am Parkhaus und für die Politische Gemeinde am darüberliegenden Stadtsaalgebäude.

Der bereits bestehende Baurechtsvertrag zugunsten der WIPA soll weiterhin bis zur Begründung des neuen Baurechts Bestand haben, jedoch mit Eintrag des neuen Baurechts und dessen Begründung dann dadurch aufgelöst und ersetzt werden.

Wir halten dafür, dass der Ortsbürgerrat der Ortsbürgerversammlung Vertragsbestimmungen beantragt, die für die Politische Gemeinde sehr entgegenkommend sind. Der Ortsbürgerrat – wir hoffen zuversichtlich auch die Bürgerschaft dieser Korporation – dokumentieren damit mit Taten, dass ihnen an einer gedeihlichen Weiterentwicklung dieser Stadt viel gelegen ist.

Dauer

Das Baurecht wird bis 31. Dezember 2087 eingeräumt (Verlängerung siehe Art. 3.2).

Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt für die Stadtsaalüberbauung und Parkanlage jährlich **Fr. 60 000.–**. Er basiert auf einem Preisstand per Ende Oktober 1986 von 108,1 Punkten gemäss Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA.

Er ist jeweils auf Beginn jeden Jahres den Veränderungen des Indexstandes per 1. Oktober des Vorjahres anzupassen nach der Formel:

$$\text{neuer Zins} = \frac{\text{bisheriger Zins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}}$$

Die Pflicht zur Bezahlung beginnt mit Baubeginn des Stadtsaaes über Oberkant-Decke des 1. Parkgeschosses.

Die Ortsbürgergemeinde erlässt unter bestimmten Voraussetzungen diesen Baurechtszins bis zur Hälfte (siehe Art. 9.3.2).

Mit diesem Baurechtszins und dessen Ermässigung würde die Ortsbürgergemeinde einen sehr positiven finanziellen Beitrag an die Bau- und Betriebskosten des Stadtsaaes leisten. Es ist dem Ortsbürgerrat und Stadtrat ein Anliegen, öffentliche Aufgaben partnerschaftlich zu lösen. Dieses Miteinander kann auch beim Stadtsaal Tatsache werden.

Ein Stadtsaal in jeder anderen Zentrums-lage würde wesentlich höhere Grundstückskosten verursachen.

Zudem ist zu bedenken, dass dieser finanziell vorteilhafte Baurechtszins überdies in dieser oder jener Form durch die öffentlichen Leistungen der Ortsbürgergemeinde allen Einwohnern unserer Stadt zugute kommt.

Über den Baurechtsvertrag und dessen finanzielle Konsequenzen sollen die zuständigen Organe der Politischen Gemeinde zusammen mit dem Baukredit zum Stadtsaal entscheiden.

Der Vertrag wird deshalb vom Stadtrat unter diesem ausdrücklichen Vorbehalt unterzeichnet.

Es scheint uns aber richtig, dass Bürgerschaft und Parlament die Baurechtsbedingungen bereits jetzt kennen.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Ausarbeitung des Bauprojektes, des detaillierten Kostenvoranschlages und des Betriebskonzeptes ist wiederum eine arbeitsintensive Phase. Gleichzeitig muss jetzt die Koordination zwischen Detailprojekt Tiefgarage und Detailprojekt Stadtsaal gewährleistet werden.

Die Urnenabstimmung über Bauprojekt und Baukredit kann aus heutiger Sicht Ende 1988 stattfinden.

Die Bauzeit für den Stadtsaal wird 2 – 2½ Jahre dauern.

Wir halten dafür,

- dass ein Stadtsaal für unsere Stadt notwendig ist
- dass die seit 1980 formulierten Zielsetzungen des Stadtsaals mit dem vorliegenden Projekt erfüllt werden können
- dass der Stadtsaal am Bahnhofplatz in ein dynamisches Umfeld integriert ist und der ganze Bereich Allee, Alleeschulhaus sowie Stadtsaal ohne flächenmässigen Verlust an Grün- und Freiraum aufgewertet wird
- dass das Projekt in seinem architektonischen Ausdruck klar und dem Zweck und Standort angemessen ist
- dass das Projekt bezüglich Bau und Betrieb strengen Massstäben zu entsprechen vermag
- dass die finanziellen Voraussetzungen zum Bau und Betrieb eines Stadtsaals in den nächsten Jahren gegeben sind.

Wir stellen Ihnen deshalb folgenden

Antrag:

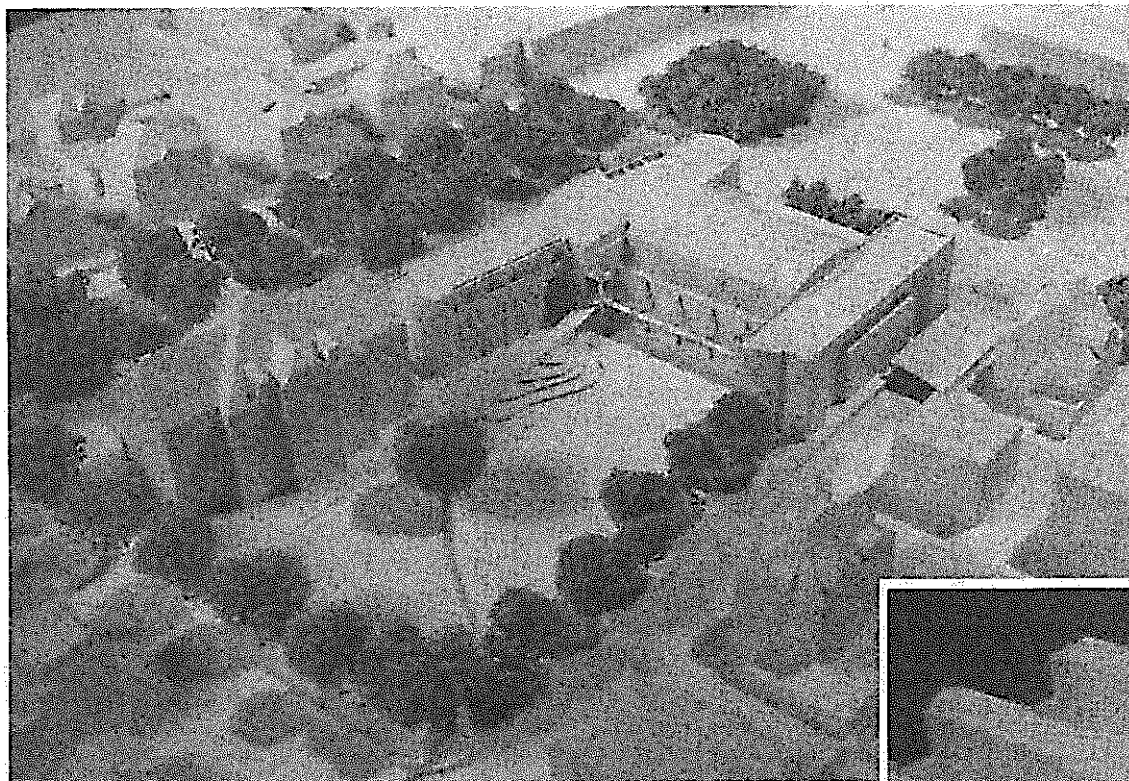
- Es sei ein Projektierungskredit von Fr. 648 000.– zur Ausarbeitung von Detailprojekt samt Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage auf Kat. Nr. 311 durch das Architekturbüro Monika und Martin Jauch-Stolz, dipl. Architekten ETH / SIA, Luzern, zu erteilen.

Wil, 16. März 1987

Im Namen des Stadtrates

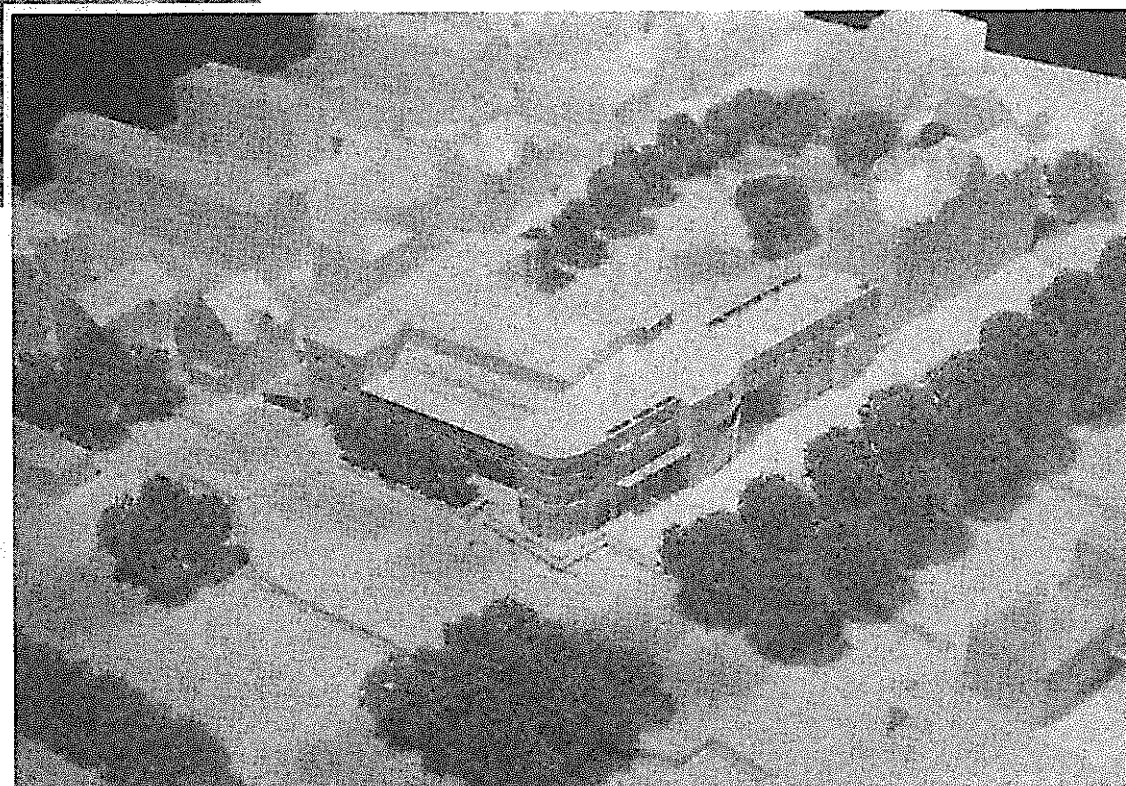
Hans Wechsler
Stadtkammann

Werner Kobelt
Stadtschreiber-Stv.

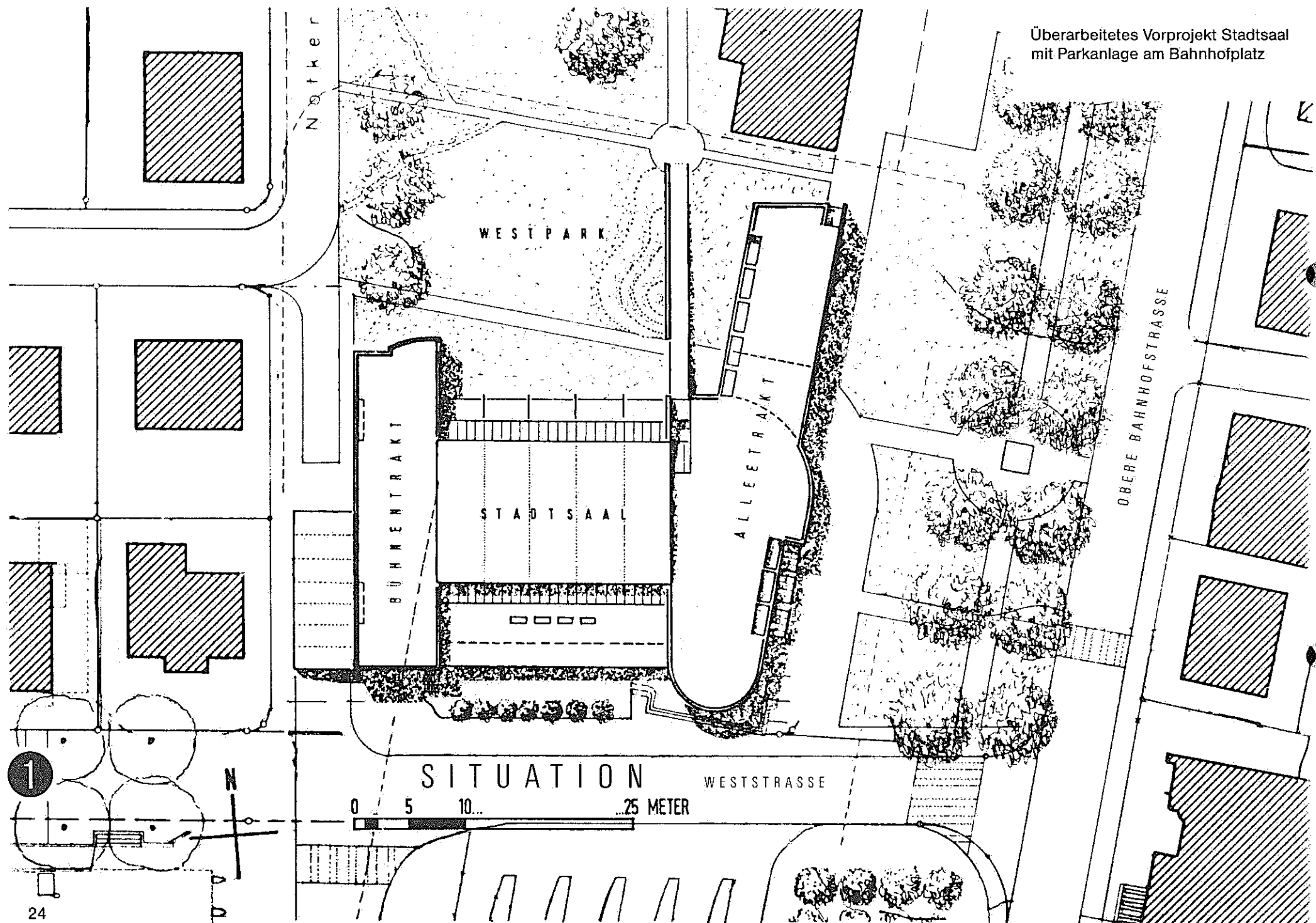


Stadtsaal mit Parkanlage und Alleeschulhaus

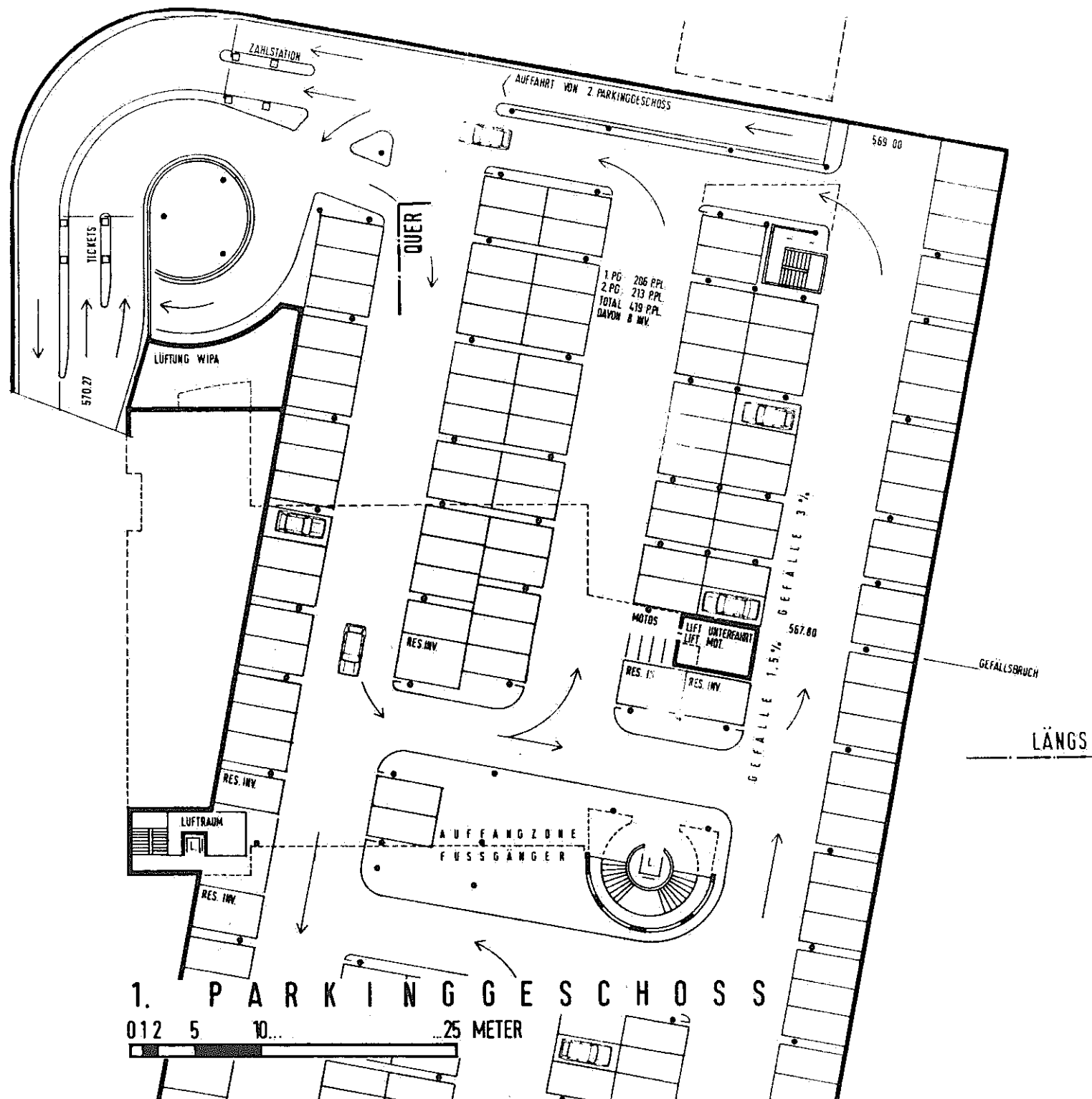
Stadtsaal mit Bahnhofplatz, Allee und hinterliegender Parkanlage



Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz

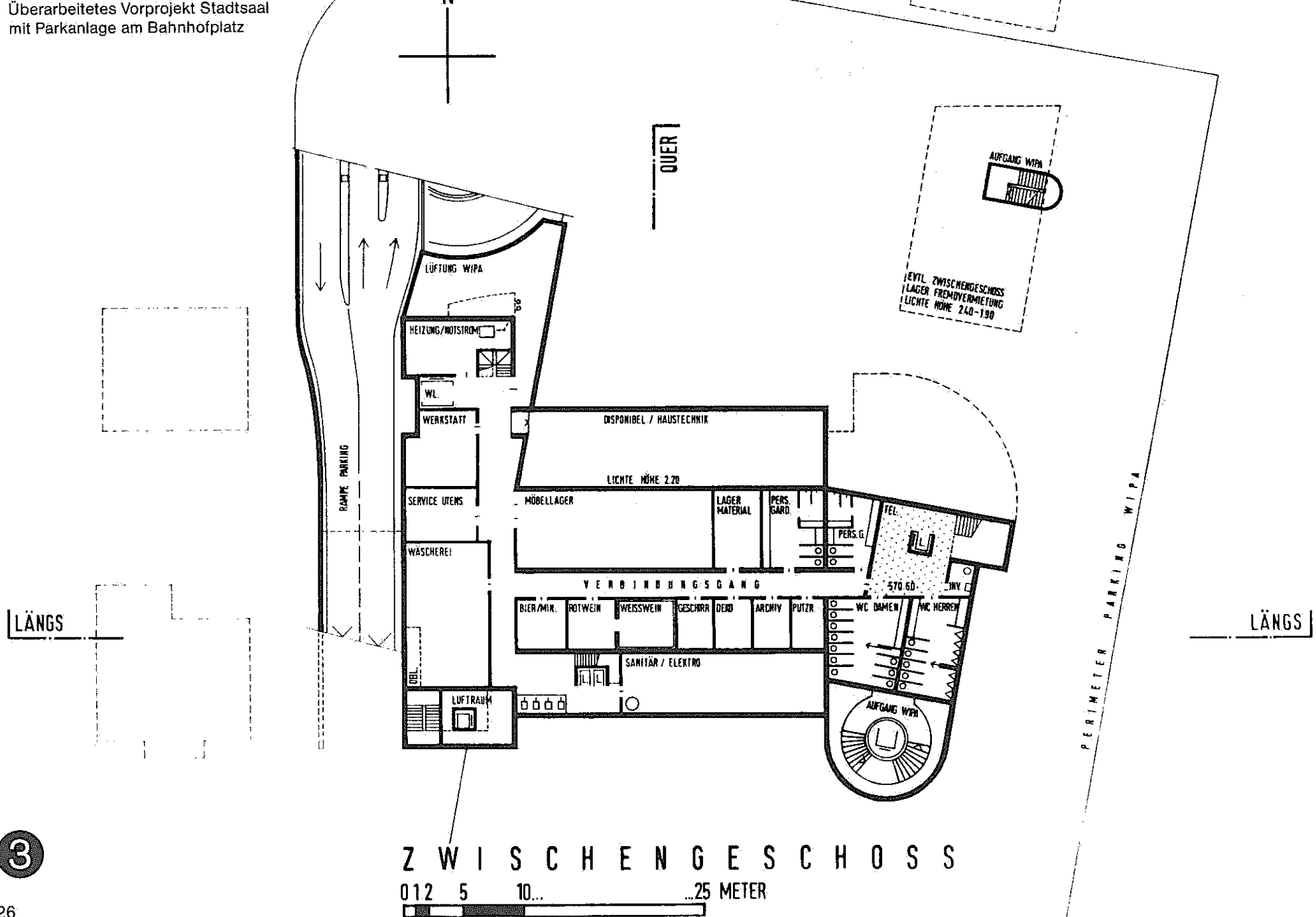


Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz

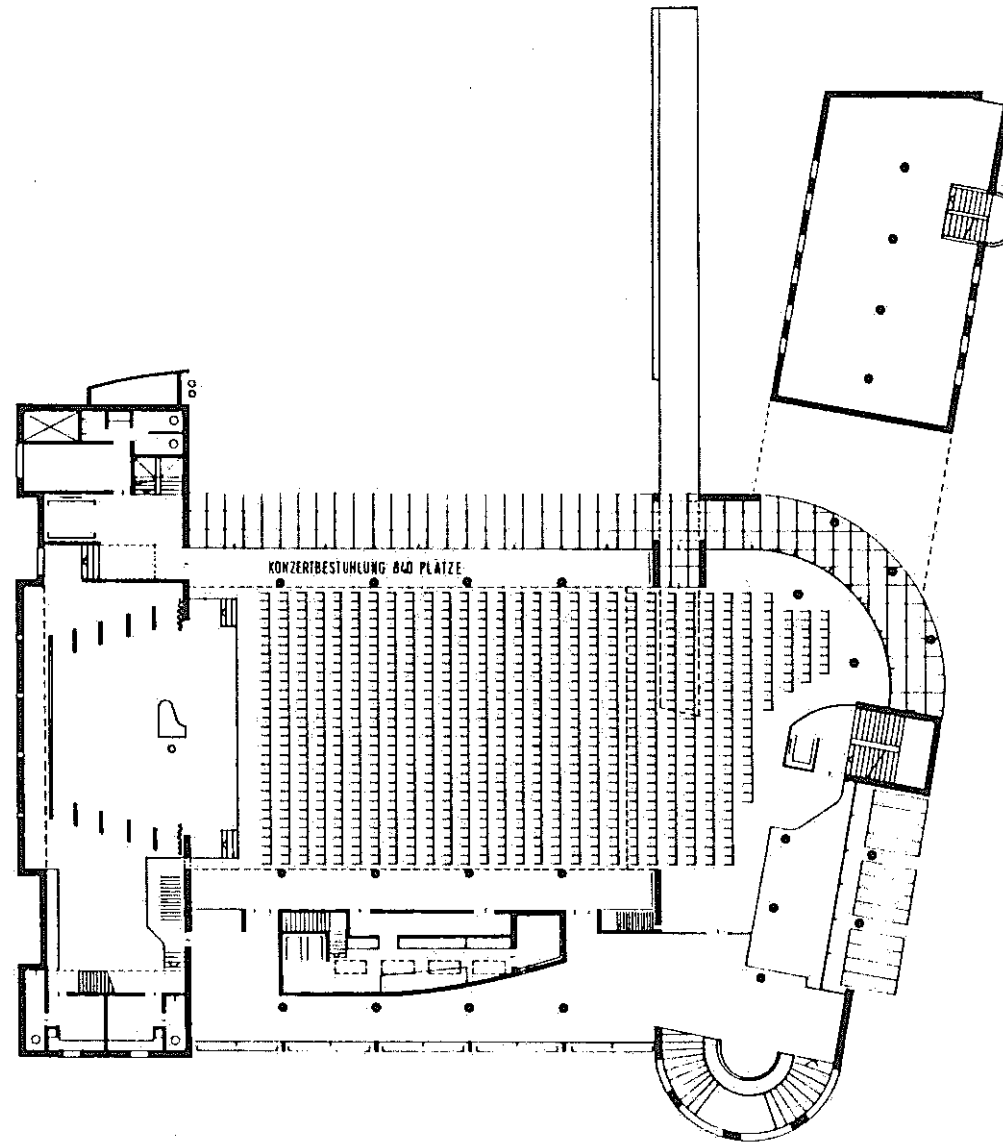
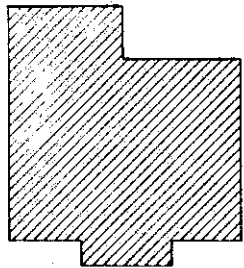


2

Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal mit Parkanlage am Bahnhofplatz

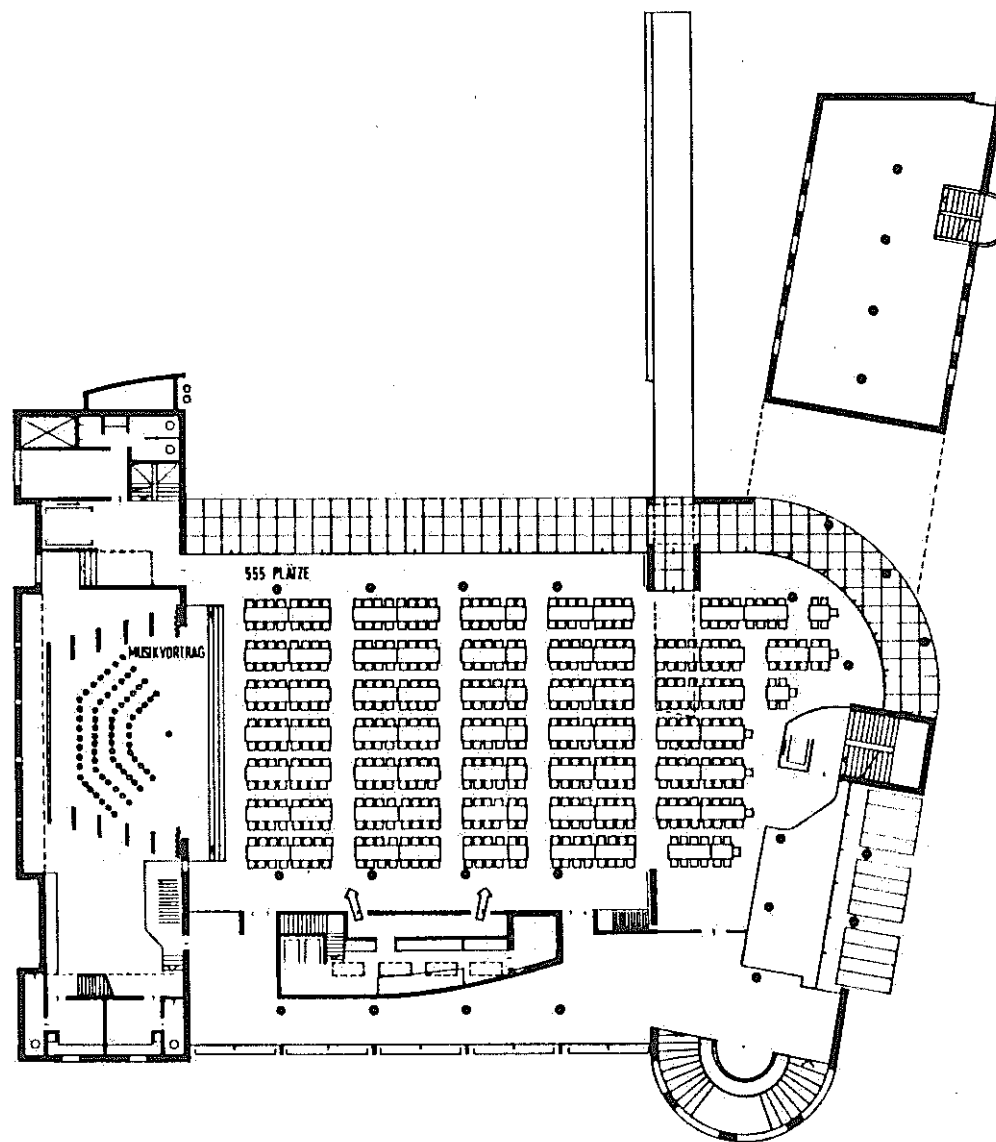
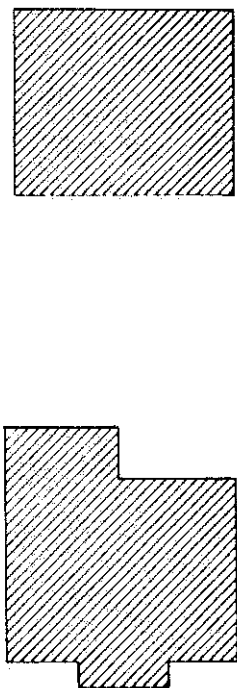


Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz.



5.1

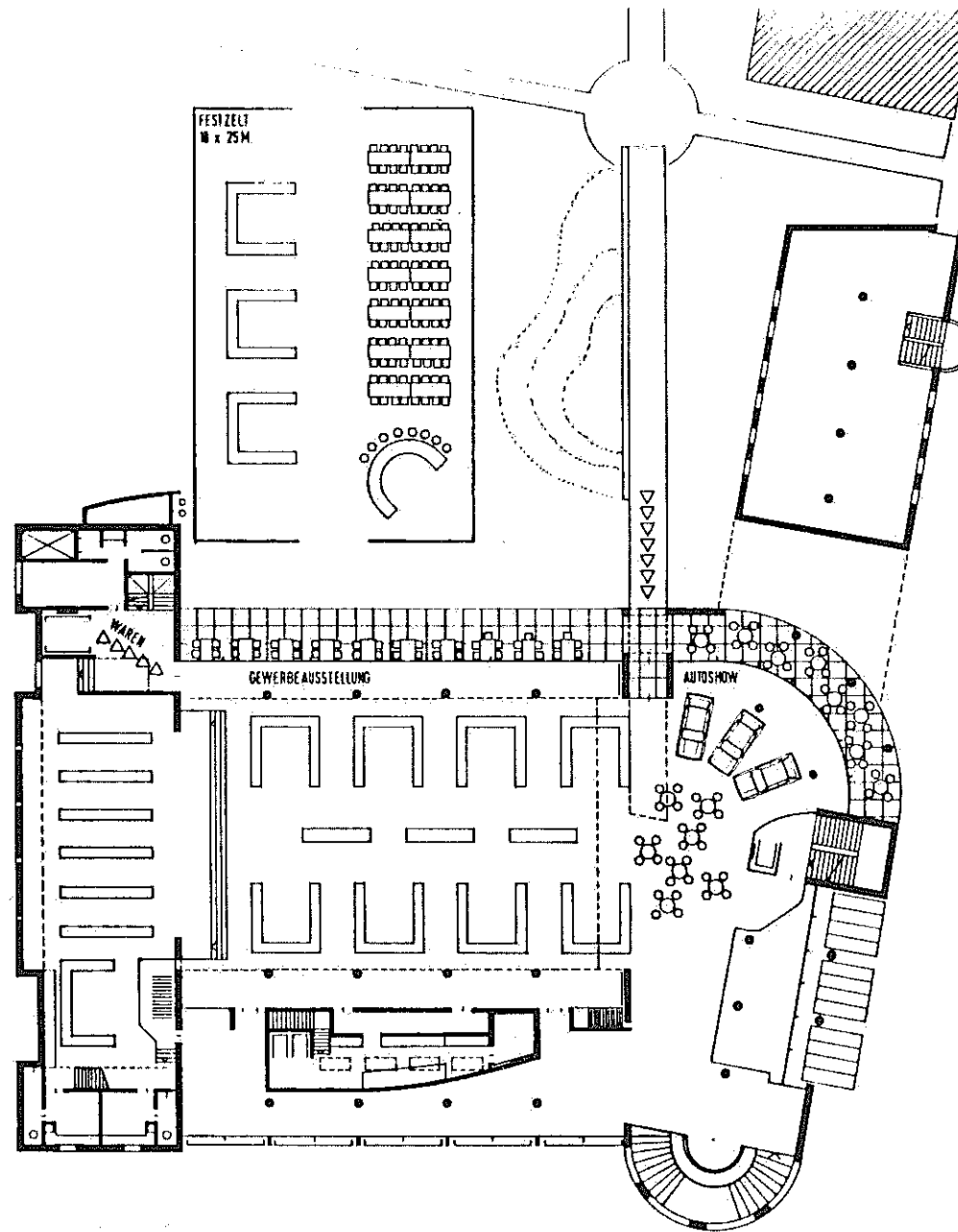
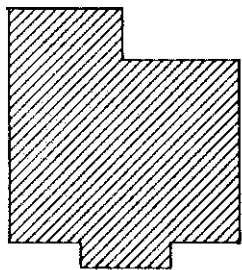
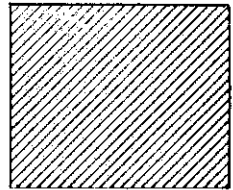
NUTZUNG S A A L
VARIANTE KONZERTBESTUHLUNG MIT ERWEITERUNG INS FOYER



5.2

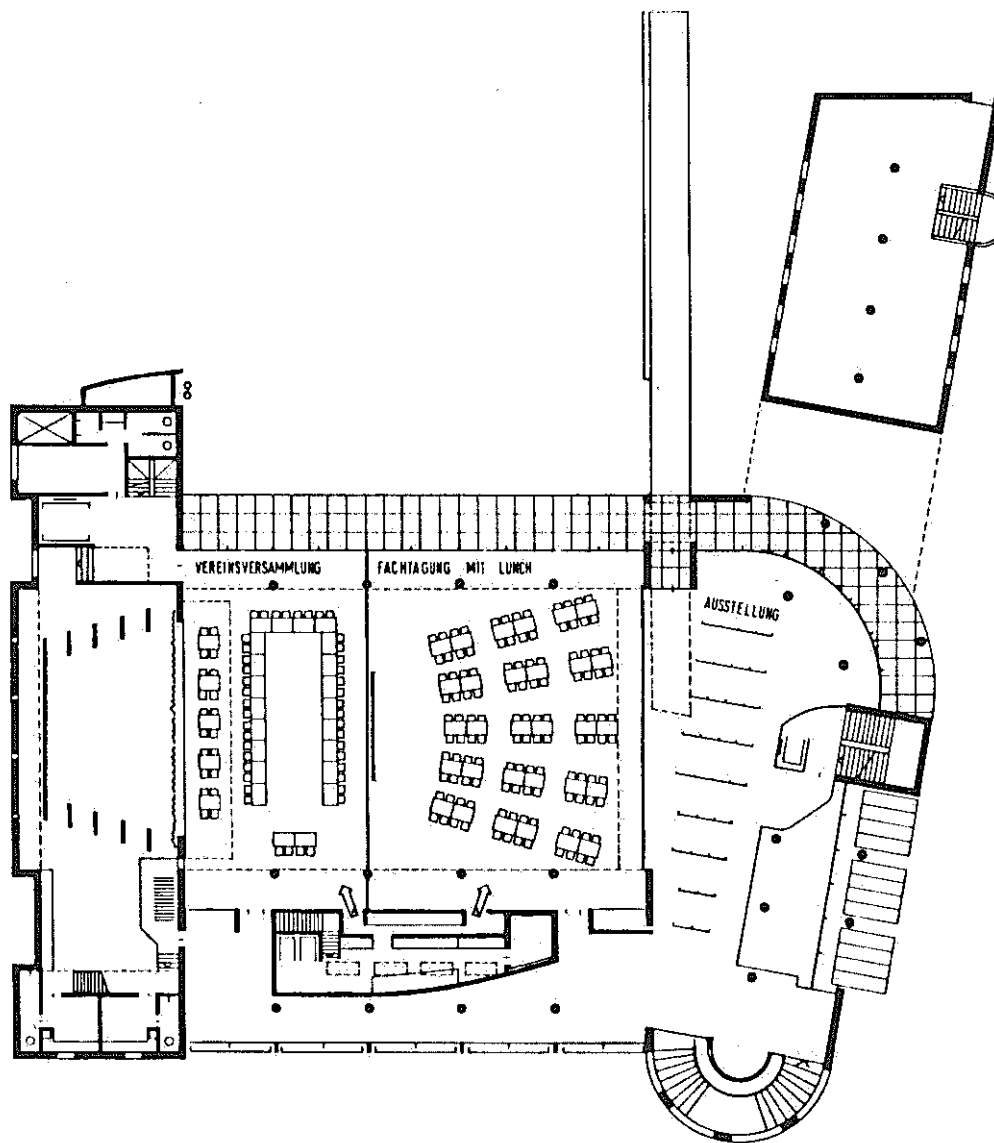
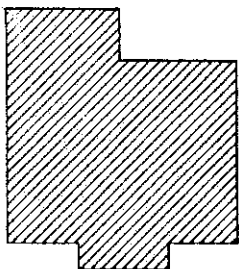
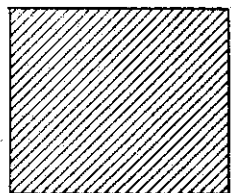
NUTZUNG S A A L
VARIANTE BANKETTBESTUHLUNG MIT ERWEITERUNG INS FOYER

Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz



5.3

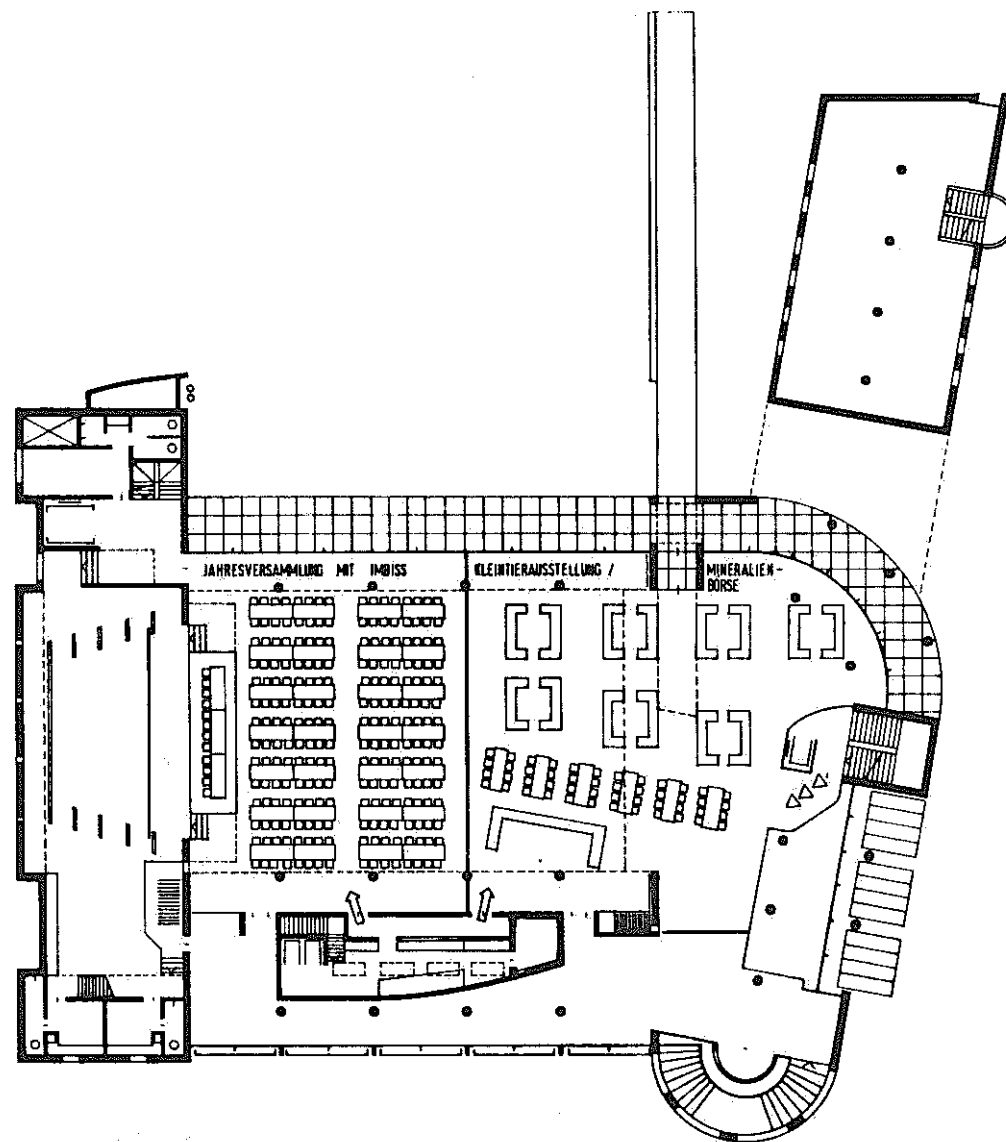
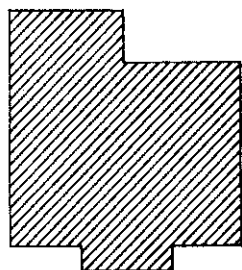
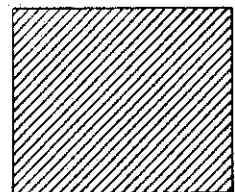
NUTZUNG S A A L
VARIANTE GROSSANLASS: EINBEZUG VON FOYER, BÜHNE, TERRASSEN UND FESTZELT



5.4

NUTZUNG SAAL
VARIANTE ZWEI SEPARATE KLEINERE SÄLE

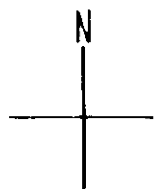
Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz



5.5

NUTZUNG SAAL
VARIANTE ZWEI SEPARATE GRÖßERE SÄLE

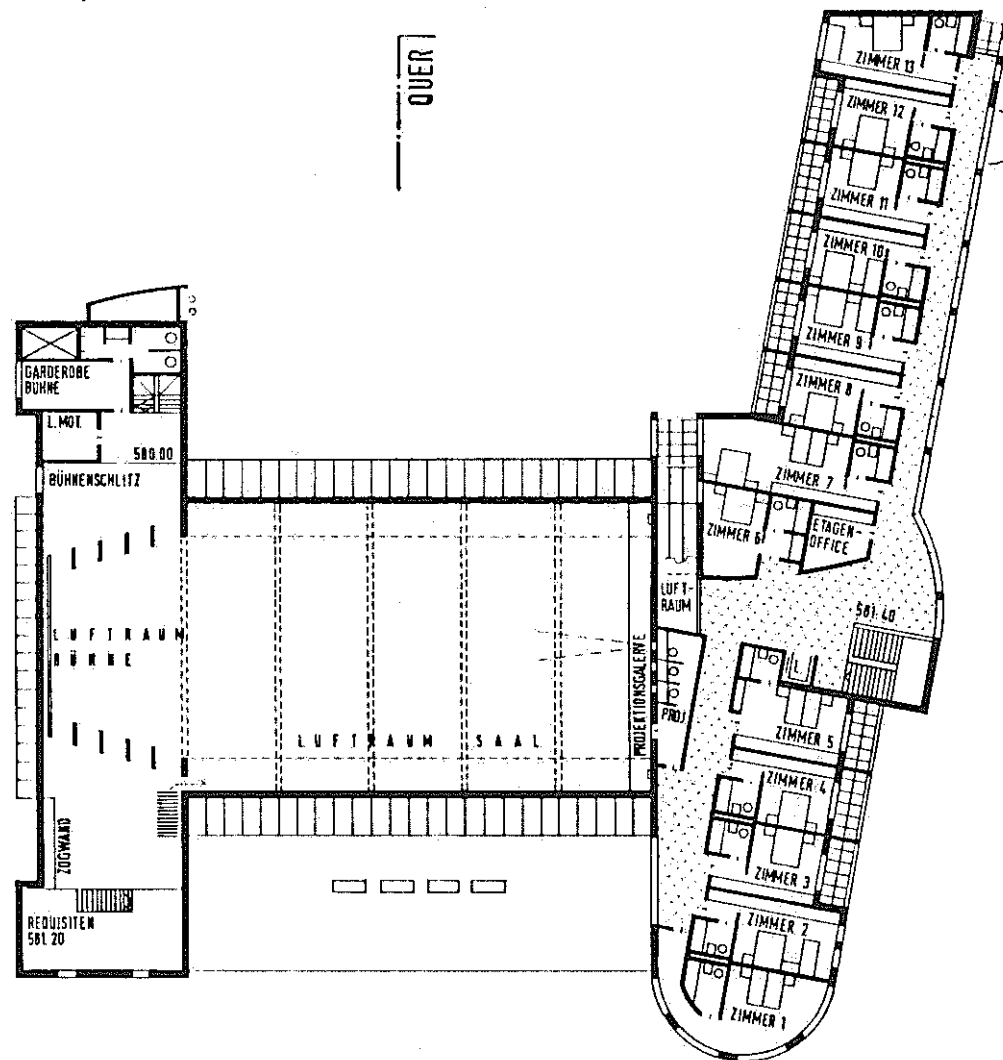
Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz



QUER

LÄNGS

LÄNGS

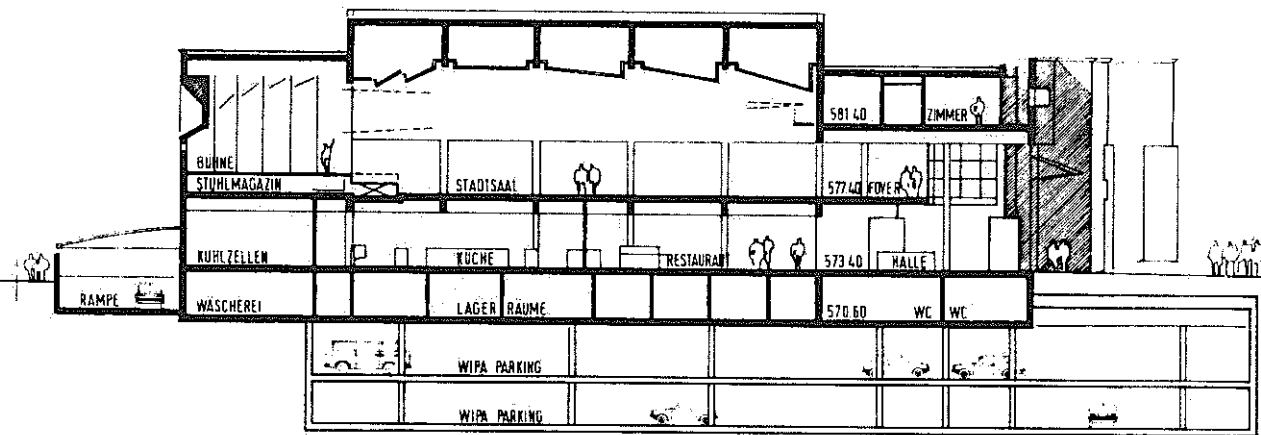
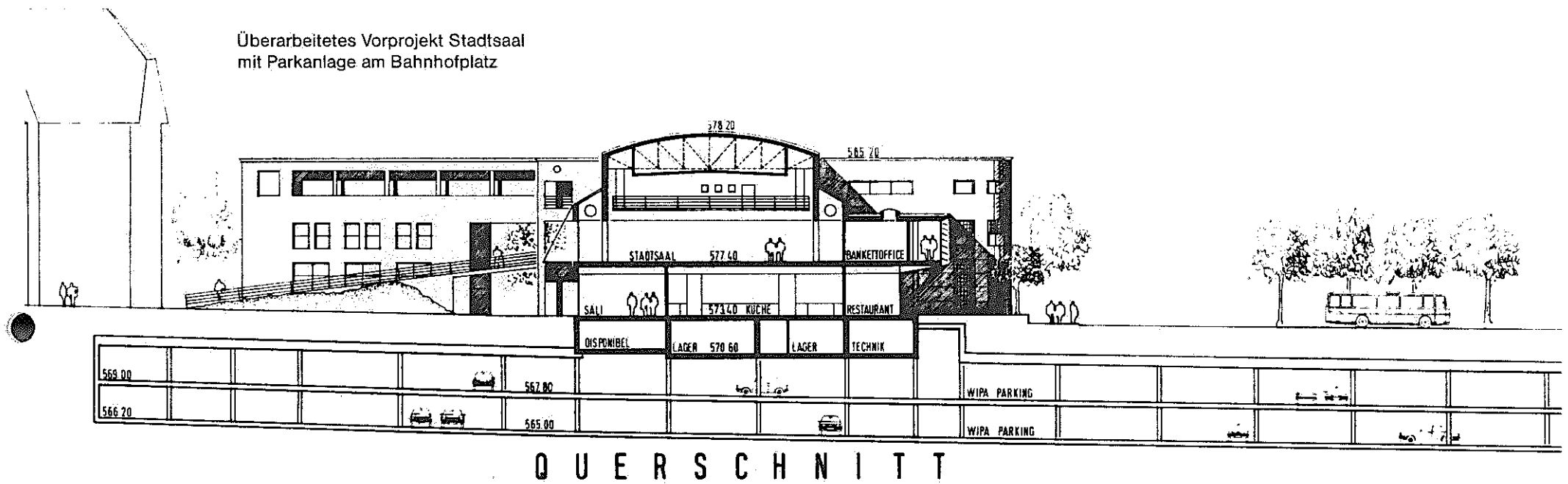


6

2. OBERGESCHOSS

0 12 5 10 ... 25 METER

Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz

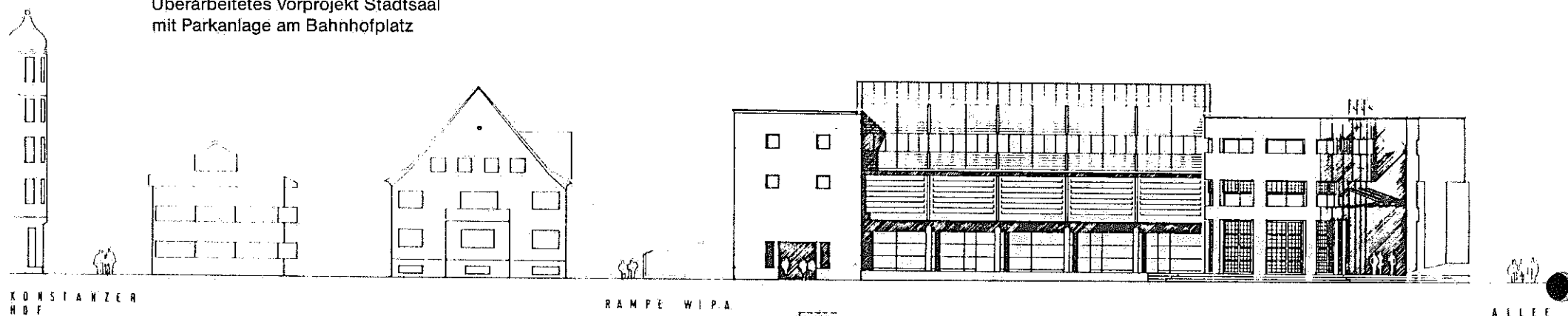


7

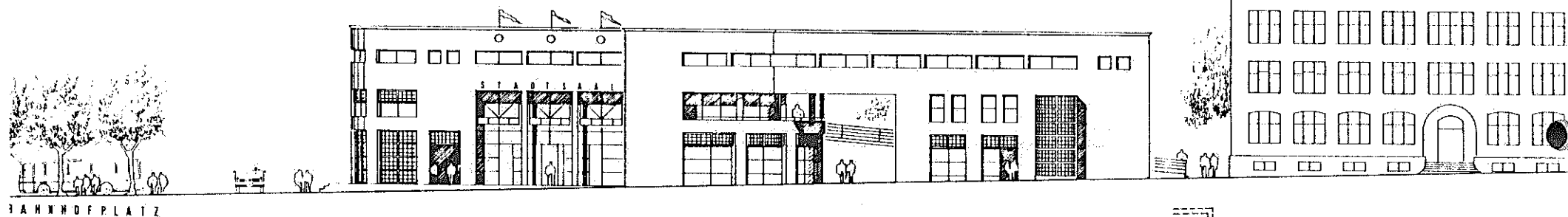
LÄNGSSCHNITT

0 12 5 10 ... 25 METER

Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz



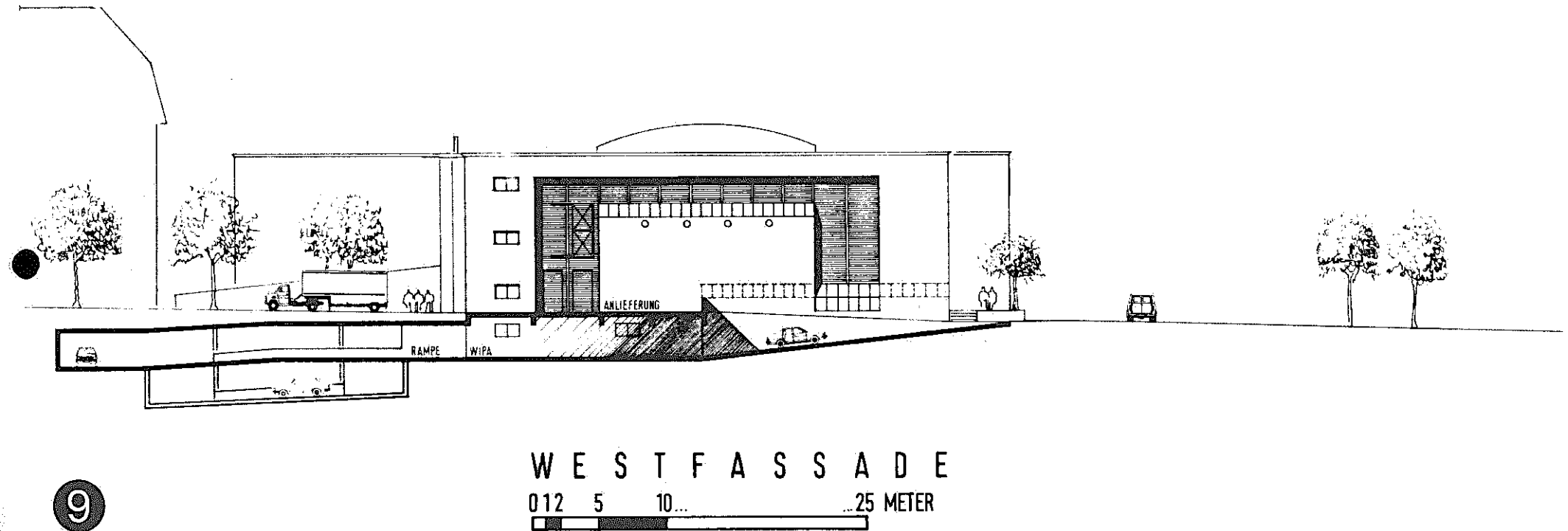
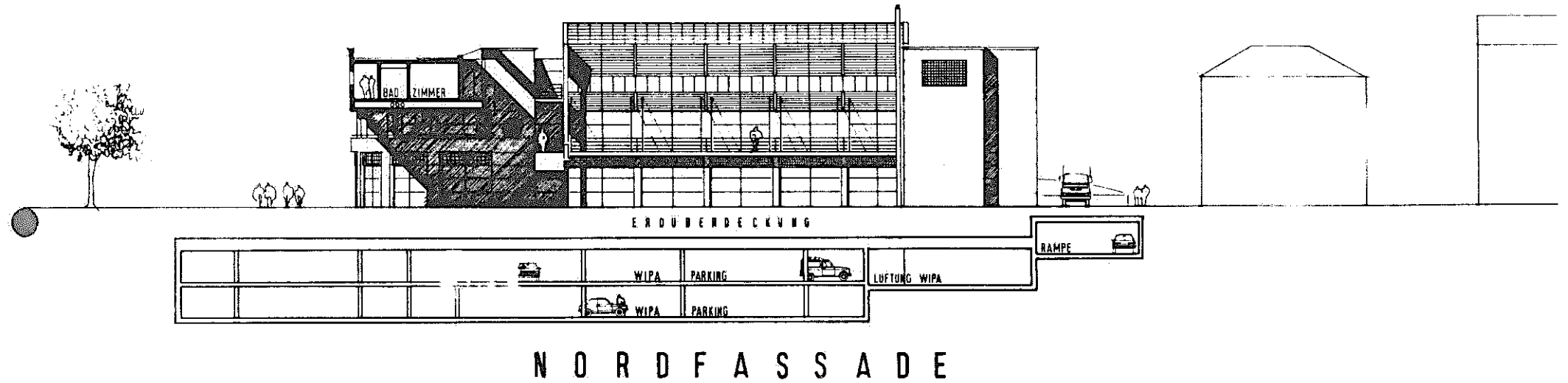
S Ü D F A S S A D E



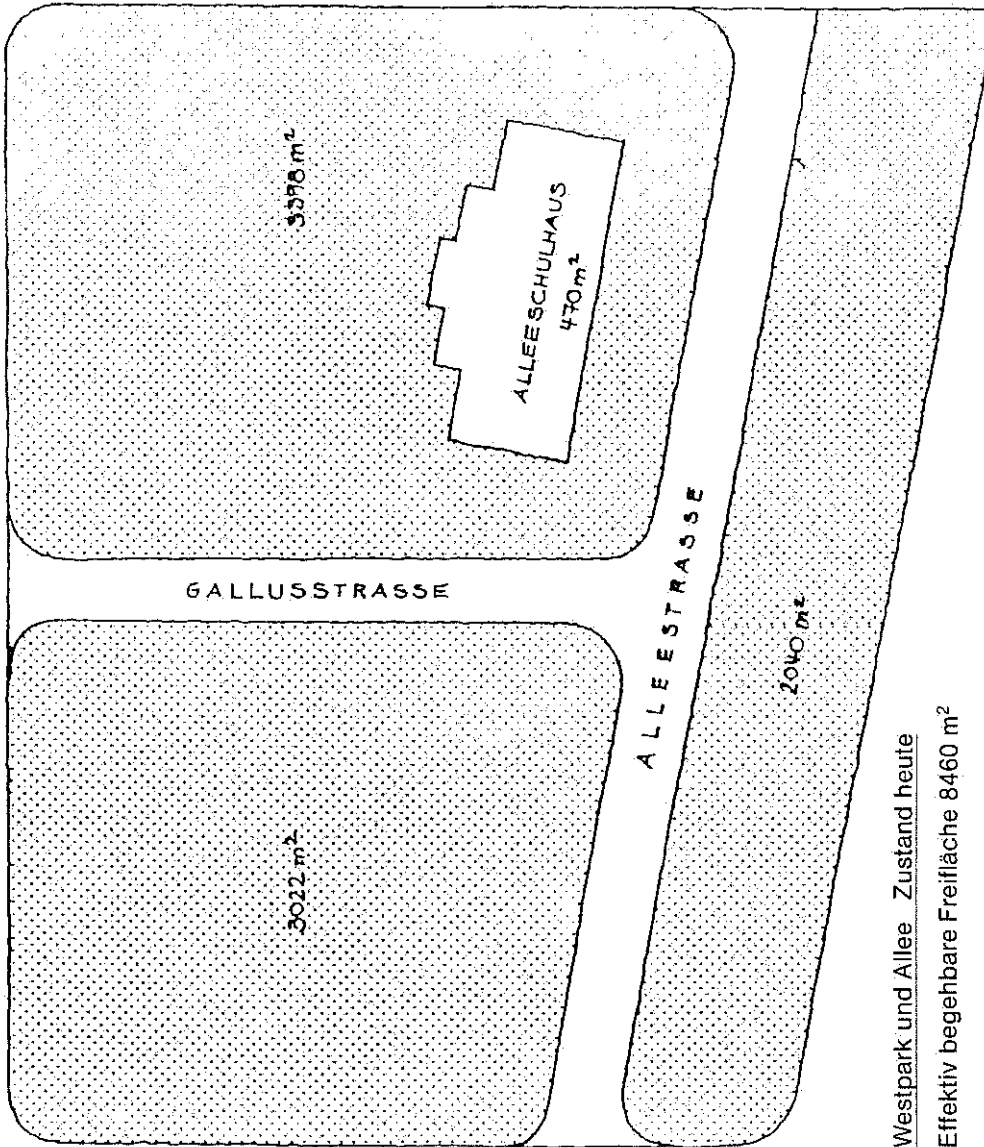
O S T F A S S A D E
0 12 5 10... 25 METER

8

Überarbeitetes Vorprojekt Stadtsaal
mit Parkanlage am Bahnhofplatz



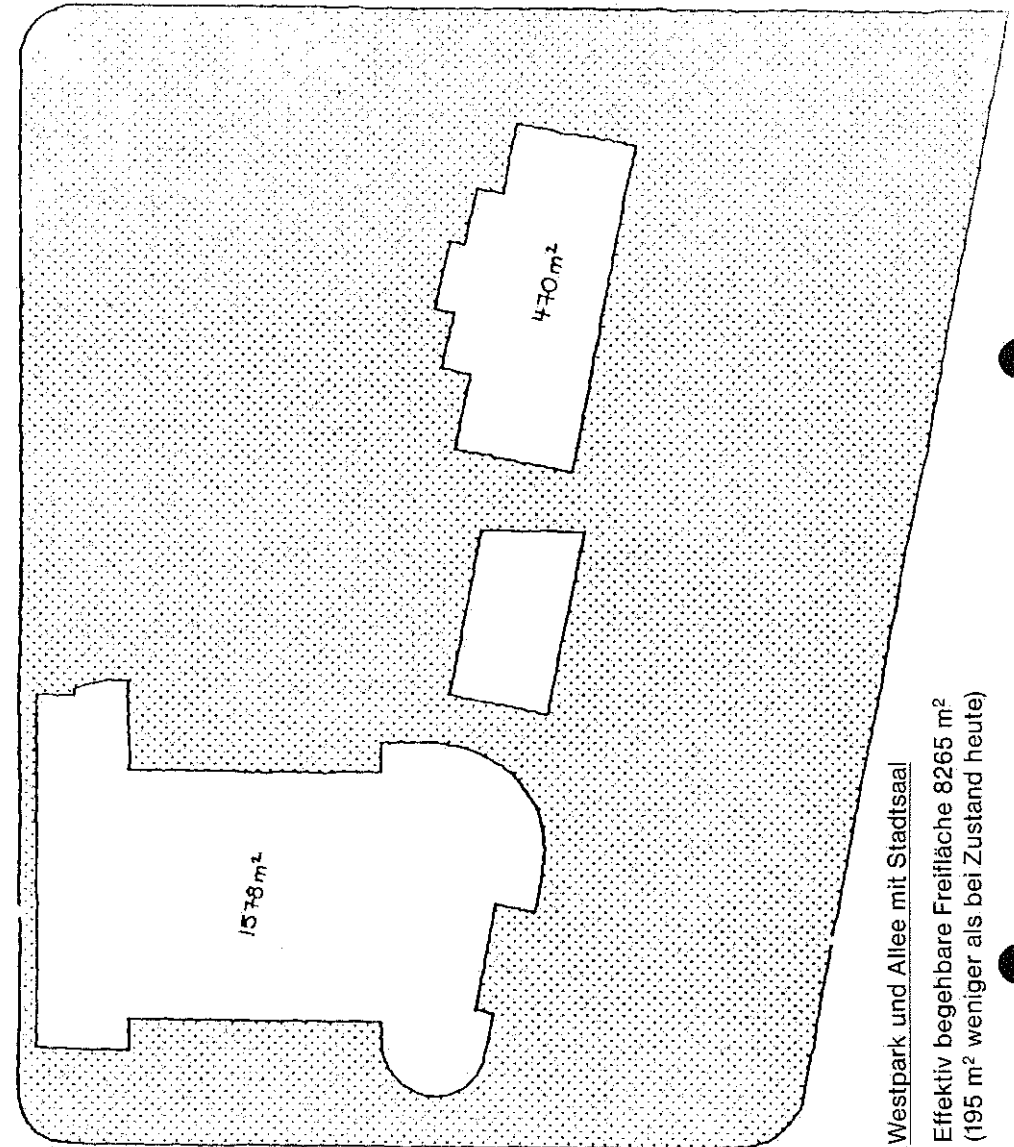
PESTALOZZISTRASSE



WESTSTRASSE

Westpark und Allee Zustand heute
Effektiv begehbbare Freifläche 8460 m²

PESTALOZZISTRASSE



WESTSTRASSE

Westpark und Allee mit Stadtsaal
Effektiv begehbbare Freifläche 8265 m²
(195 m² weniger als bei Zustand heute)