

Weinfelden Umfrage Eigentümer

November 2015



Hinweis

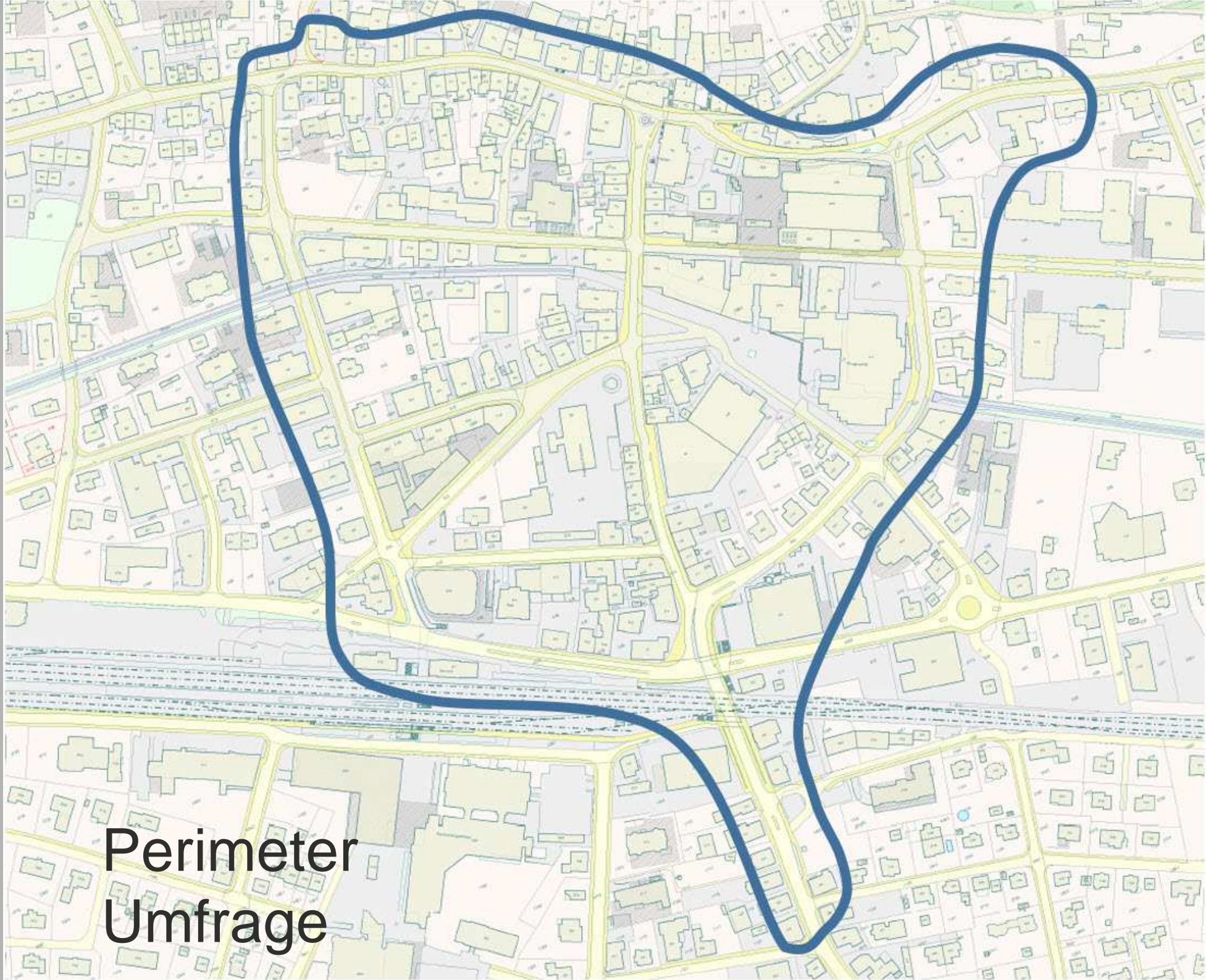
Diese Umfrage ist nicht repräsentativ und dient als Ausgangslage für die Diskussionen in den Workshops. Ziel ist ein konstruktiver Dialog über die Zukunft des Ortskerns.

Die Auswertung erfolgte anonym.

Es können keine direkten Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden.

Die Umfrage 2015

- Bereich Ortskern gemäss Perimeter
- 203 Eigentümer (und Stockwerkeigentümer) wurden angeschrieben
- 99 haben geantwortet, teilweise zuständig für mehrere Liegenschaften
- Rücklauf: 49%
- Besten Dank für das Engagement!



Perimeter
Umfrage

Seit wann sind Sie Eigentümer dieser Liegenschaft?

- Weniger als 1 Jahr 4
- 1 - 5 Jahre 21
- Über 5 Jahre 25
- Über 15 Jahre 47

Kommentar: Ca. 25% der Antwortenden sind „neue“ Eigentümer. Interessant.

Welches sind die Motive für den Besitz?

- Eigenbedarf 62
- aus Familienbesitz 29
- Rendite / Vorsorge 34
- Liebhaberei 12

Kommentar: Pragmatischer Mix.

Anzahl Wohnungen?

• 0 Wohnungen	0
• 1 Wohnung	18
• 2 Wohnungen	18
• 3 Wohnungen	21
• 4 Wohnungen	10
• 5-6 Wohnungen	2
• 7-8 Wohnungen	9
• über 8 Wohnungen	12

Kommentar: Hoher Anteil an grossen Liegenschaften. Gewohnt wird überall.

Nutzung Erdgeschoss?

• Wohnen	22
• Laden	41
• Büro / Dienstleistung	27
• Garage	13
• Abstellfläche	12
• Gewerbe	22
• leer	3
• Café / Restaurant	9

Kommentar: Viel Wohnen im Erdgeschoss, aber auch viel Gewerbe. Weinfelden ist ein aktives Dorf.

Grösse Geschäft in m2?

• unter 50	4
• 50 - 100	16
• 100 - 150	8
• 150 - 200	8
• 200 - 300	9
• 300 - 1000	5
• über 1000	4

Kommentar: Anteil der „Grossen“ ist aussergewöhnlich für ein „Dorf“.

Baujahr Haus?

• Vor 1700	10
• 1700 - 1900	30
• 1900 - 1950	19
• 1950 - 2000	16
• nach 2000	13

Kommentar: sehr heterogener Mix, aber örtlich sortiert.

Erkennbar als historisches Haus?

Aussen

- Ja, ganz klar 16
- auf den zweiten Blick 17
- kaum 15
- es ist nicht historisch 43

Innen

- Ja, gut erkennbar 16
- teilweise erkennbar 23
- das Haus ist saniert worden, neuwertig 22
- das Haus ist nicht historisch 46

Kommentar: Das Potential der historischen Bausubstanz ist zu einem guten Teil noch da. Chance.

Wie würden Sie Ihr Haus vom Typ her charakterisieren?

- herrschaftliches Haus mit hohen Räumen 3
- bürgerliches Haus mit schönen Grundrissen 51
- eher klein geschnittenes Haus 17
- mit Garten 25
- Die Wohnungen haben z.T. Balkone oder Dachterrassen 61

Kommentar: wenig Feudalbauten und Gärten, aber recht viel Balkone, Terrassen

Letzte Gesamterneuerung?

Renovationsbedarf?

Kommentar: guter bis sehr guter Gesamtzustand der Bauten.

Sehen Sie Entwicklungsbedarf für Ihr Haus?

- Nein, es stimmt so 71
- Die Nutzung könnte besser sein 6
- Die Rendite sollte besser sein 9
- Das Erdgeschoss macht mir Sorgen 8
- Ich denke gelegentlich an einen Verkauf 6

weitere Nennungen:

- 6 Ausbau des Dachstocks / Kellers ermöglichen
- 2 Abbruch mit Ersatzneubau
- 1 Geschäfte ziehen in die Peripherie von Weinfeldern

Kommentar: Sehr stabile, zufriedene Situation. Sorgen EG latent vorhanden.

Wohnen Sie im Ortskern Weinfeldens?

- Ja, in diesem Haus 48
- Ja, in einer anderen Liegenschaft 11
- Nein 39

Kommentar: Eigentümer zu ca. 50% im eigenen Haus.

Wie beurteilen Sie das Wohnen im Ortskern?

- attraktiv 58
- mässig attraktiv 24
- wenig attraktiv 7

Kommentar: Nur gut die Hälfte kann ohne Vorbehalte zum Ortskern als Wohnort stehen.

Wo liegen die Schwachpunkte beim Wohnen im Ortskern (1)?

• Verkehrslärm	27
• Nachtlärm von Personen	20
• kaum Balkone oder Gärten	9
• wenig Licht / Sonne	5
• keine Aussicht	9
• enge Grundrisse	4
• Parkieren schwierig	41
• nicht kinderfreundlich	16
• wenig geeignet für alte Menschen	4
• Nachtlärm von Gastro- und Barbetrieben	16
• Verunreinigungen und Müll	10

Kommentar: Keine „akuten“ Themen. Parkplätze als latentes Dauerthema. Lärm teilweise bedeutend.

Wo liegen die Schwachpunkte beim Wohnen im Ortskern (2)?

- 4 WEGA / Schlaraffia
- 2 Belästigung durch Rauch und Fettdünste
- 2 Wegzug von Läden / nicht-motorisiertes Einkaufen kaum möglich
- 1 BZO zu harsch
- 1 Zu viele PP
- 1 täglich müssen Lastwägen zum Ausladen für Druckerei Sonderegger auf dem Trottoir parkieren
- 1 Keine / wenige Fussgängerzone / Pärke
- 1 Zu starke Beleuchtung nachts
- 1 Nicht lebendig
- 1 Bankomat macht Lärm
- 1 Entwicklung wurde verschlafen
- 1 Bausünden
- 1 Wenig durchmischer Wohnraum, kaum Genossenschaften, wenige Alterswohnungen

Welche Massnahmen könnten das Wohnen im Ortskern Weinfeldens aufwerten? (1)

- Verkehr einschränken 19
- Verkehr nachts einschränken 12
- Mehr Wohnen im EG 4
- Bauvorschriften lockern 12
- Zufahrt verbessern für Anwohner 11
- Parkieren erleichtern 24
- Aussenräume aufwerten 18
- Alte Häuser renovieren 14

Kommentar: Auch hier keine akuten Themen, mehr Optimierungsanliegen.

Welche Massnahmen könnten das Wohnen im Ortskern Weinfeldens aufwerten? (2)

- 5 Verkehrsfluss optimieren
- 4 WEGA nicht im Zentrum abhalten
- 4 Einkauf des täglichen Bedarfs sicherstellen
- 2 Emissionen und Dünste eliminieren
- 2 Nicht verdichtet bauen wegen der Privatsphäre
- 2 Begegnungszone einrichten, da Tempo 30 nicht eingehalten wird
- 2 Grünflächen pflegen / mehr Grünflächen
- 2 Kinderfreundlichere Gestaltung
- 2 Bestehende Bausubstanz wertschätzen, pflegen und nicht abbrechen
- 2 Leben und leben lassen
- 1 Parkleitsystem mit Anzeigetafel
- 1 Parkieren nur für Anwohner erleichtern
- 1 Fussgängerzone einrichten
- 1 Kontrollen nachts erhöhen
- 1 Keine Lastwagen
- 1 Mehr Engagement seitens der Behörden
- 1 Ortskern beleben, auch ausserhalb der WEGA
- 1 Schulen und öffentliche Institutionen gehören ins Zentrum, denn sie beleben
- 1 Tempo 30
- 1 Umfahrungsstrasse bauen

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Wohnungen?

- sehr gut vermietbar 46
- mässig gut vermietbar 22
- teilweise längere Leerstände 3

Kommentar: Gute Situation, allenfalls Probleme an gewissen Lagen.

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der Wohnungen in den letzten 5 bis 10 Jahren?

- eher steigend 11
- eher sinkend 9
- etwa gleichbleibend 47

Kommentar: Stabile Situation, allerdings unter dem Schweizer Schnitt (CH: plus 20% zwischen 2000 und 2010).

Typische Wohnungsmiete in Fr./m²J

• unter 100	0
• 100 - 120	3
• 120 - 150	9
• 150 - 180	23
• 180 - 220	20
• 220 - 250	4
• 250 - 300	0
• über 300	0

Kommentar: Eher „ländliches“ Mietpreisniveau mit klarem Schwerpunkt in der Mittelklasse.

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Flächen im Erdgeschoss (falls vorhanden)?

- sehr gut vermietbar 24
- mässig gut vermietbar 24
- teilweise längere Leerstände 8

Kommentar: Mittulgute Situation.

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der EG-Flächen in den letzten 5 bis 10 Jahren?

- eher steigend 3
- eher sinkend 13
- stark sinkend 5
- etwa gleichbleibend 32

Kommentar: Spürbare Abwärtstendenz. Typisch für Strukturwandel.

Typische EG-Miete in Fr./m²J

• 30 - 80	1
• 80 - 120	4
• 120 - 150	8
• 150 - 180	13
• 180 - 220	5
• 220 - 250	5
• 250 - 300	4
• 300 - 400	1
• über 400	0

Kommentar: Recht typische Spreizung. Keine Top-Lagen und -Preise.

Typischer Grund für einen Mieterwechsel EG?

- 9 Geschäftsaufgabe
- 8 Fehlende Kundschaft / zu tiefe Frequenz
- 2 Altershalber / Pensionierung / Nachfolge ungeregelt
- 2 Zu kleine Fläche
- 2 WEGA
- 2 Wenige / keine Wechsel
- 2 Günstigere und bessere Parkplatzsituation ausserhalb des Kerns
- 2 schlechtes Konzept / schwacher Unternehmer
- 1 Abwanderung in Grenznähe oder an Umfahrungsstrasse Weinfeldern
- 1 persönliche Gründe
- 1 Nutzungsänderung
- 1 Attraktivitätsverlust im Zentrum

Wie attraktiv empfinden Sie den Ortskern Weinfeldten als Begegnungs- und Einkaufsort?

- sehr attraktiv 3
- attraktiv 28
- mässig attraktiv 52
- wenig attraktiv 11

Kommentar: Deutlich getrübttes Eigenbild. Hier muss man handeln.

Welches sind die Stärken im Vergleich zu anderen Orten (z.B. Frauenfeld, Wil, Kreuzlingen etc.)?

- stimmungsvoller Ortskern 34
- gutes Ladenangebot 15
- wenig Verkehr 15
- gute Cafés und Restaurants 53
- schöne Grünflächen und Plätze 15
- gute Erreichbarkeit (Auto, Bahn, Bus) 72
- intimer Rahmen: man kennt sich 35
- gutes Parkplatzangebot 22

Kommentar: Die Gastronomie als wichtiger Trumpf. Allgemein eher verhaltene Beurteilung.

Wo sehen Sie die Schwächen des Ortskerns Weinfeldens als Begegnungs- und Einkaufsort?

- dürftiges Ladenangebot 44
- kein grosser Coop 53
- eher schwierig zum Parkieren 22
- nicht attraktiv zum Flanieren 49
- eher zu viel Verkehr 18
- Läden zu weit auseinander 12
- Warenangebot nicht mein Geschmack 7
- Restaurants/Cafés wenig attraktiv 8

Kommentar: Mangel an Gemütlichkeit und Verlust von Coop und weiteren Läden wiegen schwer.

Wo sehen Sie die Schwächen des Ortskerns Weinfeldens als Begegnungs- und Einkaufsort (2)?

- 2 Cafés und Restaurants am Wochenende geschlossen
- 2 Zu viele Bussen
- 1 Unattraktive, knappe Aussenräume laden nicht zum Verweilen ein
- 1 Fehlende Fussgängerzone
- 1 Marktplatz schlecht genutzt
- 1 Es fehlt ein Anziehungspunkt wie die Migros im Nonfood-Bereich
- 1 nicht lebendig
- 1 Viel Leerstand
- 1 Nachnutzungen an besten Lagen
- 1 Zu viele Kebap-Imbisse
- 1 Fehlplanung und Verlagerung der Einkaufsflächen nach Westen / aus dem Ortskern
- 1 keine Parkanlage
- 1 Wenig Toleranz zwischen Wohnbevölkerung und Gewerbende
- 1 Ortsbus fehlt
- 1 Ausgeh-Angebot

In welche Richtung sollte sich der Ortskern Weinfelds entwickeln?

- Die Richtung stimmt. Man muss das Bestehende pflegen 24
- Er sollte eine Art "Wohnzimmer" werden: weniger Verkehr, gemütliches Verweilen, Läden und Cafés. 41
- Man muss den klassischen Detailhandel ausbauen: Grössere und modernere Ladenflächen, Parkplätze, Werbung machen. 35
- Der Ortskern sollte wohnlicher werden: begrünte Seitengassen, wenig Verkehr, sichere Aussenräume. 29
- Der Ortskern sollte besser bespielt werden, mehr Feste, Märkte, Messen etc. 8

Kommentar: „Weiter wie bisher“ findet keine echte Begeisterung. Die Stossrichtungen widersprechen sich teilweise. Bei den Messen und Märkten scheint man etwas müde.



In welche Richtung sollte sich der Ortskern Weinfelds entwickeln (2)?

- 8 Förderung von Lebensmittelläden/ kleinen Läden im Zentrum zum beleben und flanieren / Geschäftsdichte schaffen
- 6 Begegnungszone / Fussgängerzone im Zentrum / Tempo reduzieren / Verkehrsführung verbessern / bessere Fuss- und Velowege
- 5 Weniger Feste und Anlässe im Ortszentrum
- 2 Mehr Bars, Museen, Kultur, Anlässe
- 2 Parkhaus / mehr Parkplätze
- 2 weniger Leerstand / mehr wohnen im EG
- 1 Mehr Bäume
- 1 Bei der Gestaltung vom Aussenraum mehr Freiheiten lassen und weniger Rücksicht auf WEGA nehmen
- 1 Autofreie Zonen
- 1 Passage sollte attraktiver werden
- 1 Aufwertung mit weiteren Händler (Coop City, Manor, es fehlt ein kleines Warenhaus)

Kommentar: Man sucht eine „neue Attraktivität“ des Zentrums zwischen Kommerz und Gemütlichkeit.



Stellt das heutige Verkehrsregime das Optimum für den Ortskern dar?

- Ja, ganz klar 6
- Wahrscheinlich ja 40
- Kaum 37
- Sicher nicht 9

Kommentar: Latente Unzufriedenheit.



Welche Lösungsideen für den öffentlichen Raum im Bereich des historischen Ortskerns (Amriswilerstrasse / Frauenfelderstrasse / Oberer Bereich Rathausstrasse) wären prüfenswert?

- Weitgehend autofrei 12
- Begegnungszone (20, Fussgängervortritt) 20
- Tempo 30 (wie heute) 44
- punktuell autofrei 15
- mehr Blumenschmuck 22
- mehr Bestuhlung von Cafés in den Gassen 37

Weitere Nennungen: Mehr grosse Bäume, Leuchtturm-Architektur, Mehr historisches Inventar / Mobiliar, Kaffee in der Rathausstrasse, Tempo sollte mehr eingehalten werden, Fahrbahn verbreitern, um Kreuzen von Autos und Velos zu ermöglichen, Mehr PP, auch für E-Autos, Parkverbote vor Ausfahrten / Garageneinfahrten, Gemeinde soll flexibler werden, Gratis Parkplätze am Samstag, Änderung der Verkehrsführung

Kommentar: Zufriedenheit mit Tempo 30 scheint recht gross. Potentiale werden in der Gestaltung geortet.



Welche Lösungsideen für den öffentlichen Raum im Bereich des neuen Ortskerns (Bereich Bahnhof – Marktplatz – Rathausstrasse) wären prüfenswert?

- Gebietsweise Begegnungszone (20, F-vortritt) 17
- Tempo 30 (Vortritt für Autos) 9
- Marktplatz autofrei 17
- mehr Blumenschmuck 29
- mehr Bestuhlung von Cafés in den Gassen 33
- weniger parkierte Autos auf Marktplatz 13
- Marktplatz ganz als Parkplatz nutzen 18
- Verkehrsberuhigung vor Bahnhof 39

Kommentar: Ausser beim Bahnhof keine klare Stossrichtung erkennbar.



Welche Lösungsideen für den öffentlichen Raum im Bereich des neuen Ortskerns (Bereich Bahnhof – Marktplatz – Rathausstrasse) wären prüfenswert (2)?

- 4 Fusswegenetz ausbauen / mehr Zebrastreifen
- 3 Marktplatz gestalten
- 2 keine platzzählige Gestaltungen, denn Autos befahren dort nicht selten die Fussgängerbereiche
- 2 Alle PP im Zentrum wieder blaue Zone und gratis / mehr PP
- 2 Marktplatz Sa/So autofrei
- 2 PP unter Schulhausplatz
- 1 PP Thurgauerhof aufheben / autofrei
- 1 PP am Bahnhof zu Parkhaus mit Läden machen; Schandfleck momentan
- 1 Achse Marktplatz-Bhf-Migros stärken
- 1 Bahnhof als Platz gestalten
- 1 Ortskern von rundherum erreichbar machen
- 1 Verkehr nachts einschränken
- 1 Mobiler Kaffeeverkäufer auf Marktplatz
- 1 Wasser / Springbrunnen
- 1 Schwung der WEGA mitnehmen
- 1 öffentliche Plätze und Strassen auch SA und SO reinigen
- 1 Marktstrasse von beiden Seiten befahrbar machen

Könnten Sie sich ein weitergehendes Engagement für den Ortskern vorstellen?

- Ja 28
- Nein 40

Kommentar: Mässiges Bekenntnis zu einer aktiven Haltung.

Wie könnte die Gemeinde Sie unterstützen?

- Interessiert an einem Parkhaus. Würde Plätze mieten/kaufen 12
 - Ich würde mich für meine Strasse/Gasse einsetzen 23
 - Interesse an einer Beratung betr. Umbau in historischer Substanz 3
 - Interesse, meinen Aussenraum aufzuwerten 8
 - Interesse an gemeinsamen Lösungen im Bereich Energie 20
 - Interessiert an einem Austausch Läden - Eigentümer 9
-
- 2 Die Gemeinde soll bei neuen Vorhaben nicht Steine in den Weg legen
 - 2 Ich trage schon genug bei
 - 1 Der Kreativität muss frei Lauf gelassen werden – es sollte nicht alles durchreglementiert werden.
 - 1 Keine Einflussmöglichkeiten für Wohnungseigentümer
 - 1 Schule ausbauen
 - 1 Zuviel Lichtverlust wegen hohem Baumwuchs. Gemeinde soll Flurkommission unterstützen.
 - 1 Stadtanalyse von 2014 hat den Nagel auf den Kopf getroffen und viele interessante Ideen beinhaltet.
 - 1 Es braucht eine IG Dorfzentrum mit Vertretern des Gewerbes, des Detailhandels und der Gemeinde.
 - 1 Es gibt bereits jetzt schon einen regen Austausch unter Detaillisten

Gesamtkommentar

Umfrage Eigentümer Weinfeldern November 2015

- Der Rücklauf war sehr gut. Das Interesse am Dorf ist da.
- Man ist sich der Wohnqualität bewusst und genießt die dörfliche Stimmung des Ortskerns. Eine eigentliche Begeisterung aber fehlt. Warum?
- Man spürt die Ungewissheit im kommerziellen Zentrumsbereich. Es sind keine klaren Ideen da, was nun zu geschehen hat. Es lässt sich eine gewisse Resignation erkennen.
- Die Wohnungen lassen sich gut vermieten, die Läden mittelgut.
- Der Marktplatz ist ein undefinierter Ort und erhält sehr unterschiedliche Rezepte.
- Man kann sich den Bahnhof als Platzsituation mit Verbindung ins Zentrum vorstellen.

Netzwerk Altstadt
Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
3007 Bern
034 423 43 20
www.netzwerk-altstadt.ch

