



Stadtanalyse Weinfelden

November 2014



Erstellt im Auftrag von:

Gemeinde Weinfelden

Kontakt:

Bauamt Weinfelden

Martin Belz, Amtschef

Rathausstrasse 2

8570 Weinfelden

Telefon 071 626 83 76

martin.belz@weinfelden.ch www.weinfelden.ch



Netzwerk Altstadt

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN

Sulgenrain 20

CH-3007 Bern

www.netzwerk-altstadt.ch

034 423 43 20

Autoren:

Paul Dominik Hasler

Martin Beutler

Bern, November 2014

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Weinfeldern dienen. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild für die Situation des Ortskerns bieten.

Die Stadtanalyse bietet fünf Betrachtungswinkel:

- Region & Gemeinde
- Ortskern und Siedlungskontext
- Wohnnutzung
- Ladennutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes & Verkehr

Strukturwandel

Mitverursacher der Fragestellung zum Entwicklungspotenzial der Innenstadt ist der Strukturwandel. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen. Folgen sind ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.



Der Strukturwandel ist auch in Weinfeldern schon lange am Laufen. Klassische Läden wurden ersetzt durch Dienstleistungen wie hier in der Bahnhofstrasse.

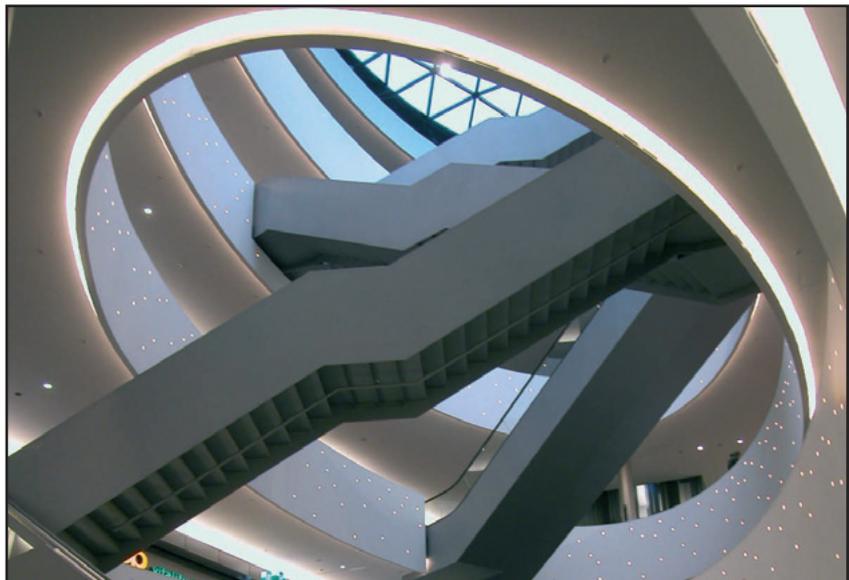
Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte, später die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente in der Raumplanung dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderungen sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.

Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Stadt und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf den Strukturwandel:

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genuselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter und zum Fachmarkt.
- Der Internethandel wird langsam aber sicher zum Faktor. Damit entsteht eine weitere Konkurrenz zum bestehenden Detailhandel in den Ortszentren.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche oder stadtnahe Strukturen deutlicher zu als auf städtische.

Sihl-City Zürich, Westside Bern und andere Einkaufslandschaften weisen den Weg. Der Einkauf geht mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Stadtzentrum wird imitiert.



- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs-, Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen und Büros sind willkommene Mieter aber nicht prägend im Spannungsfeld Altstadt.

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren:

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus der Altstadt	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfelder	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Reduktion der Aufenthaltsqualität

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen. Dabei ist das Infragestellen bestehender Bilder wichtig. Man hat oft klare Vorstellungen, was in eine Altstadt gehört und was nicht. Der heute stattfindende Strukturwandel wird häufig als Niedergang der Altstadt wahrgenommen. Dabei wird ausser acht gelassen, dass der Detailhandel nicht immer Bestandteil der Altstadt war, sondern bis vor 150 Jahren Ställe und Werkstätten die Erdgeschossflächen dominierten. Auch das Altstadt-Wohnen war nicht immer hoch angesehen. Schlechte hygienische Zustände und enge Raumverhältnisse waren charakteristisch für Altstadtgebiete.

Wir müssen aufpassen, unsere Altstädte nicht zu romantisieren und zu musealisieren. Der Wandel ist auch heute, in Zeiten der Denkmalpflege und des Schutzes ein Element, mit dem wir aktiv umgehen müssen.

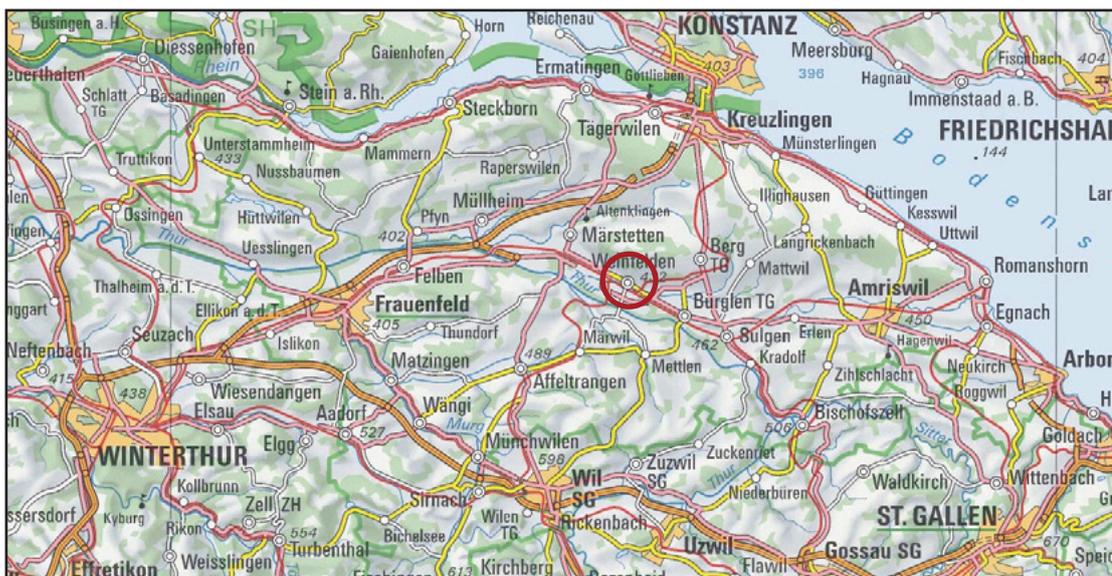
Weinfelden und Region

Weinfelden ist ein Regionalzentrum mit gut 11'000 Einwohnern und einem ansehnlichen Wachstum. Es liegt im Dreieck Frauenfeld - Wil - Kreuzlingen/Konstanz. Diese Orte sind grösser als Weinfelden und nur zwischen 15 und 20 Kilometer entfernt, was eine starke Konkurrenzsituation erzeugt, kombiniert mit dem Kaufkraftvorteil im deutschen Konstanz.

Man kann Weinfelden bereits zum Ballungsraum Zürich zählen. Die Zugverbindung ist mit 50Min Fahrzeit alle halbe Stunde gewährleistet. Damit ist Weinfelden Teil einer wirtschaftlichen Dynamik aber auch eines Preisdruckes auf dem Bauland. Gewerbeland ist allerdings nur begrenzt vorhanden; hier ist vor allem Frauenfeld ein wichtiger Anbieter.

Weinfelden ist neben Frauenfeld und Kreuzlingen eines der drei primären Regionalzentren im Kanton. Es beherbergt diverse höhere Schulen und ist ein wichtiger Verkehrsknoten. Da es einen Anteil am Regierungssitz innehat, wird es auch "Heimliche Hauptstadt" des Kantons genannt.

Konstanz ist mit 15 Minuten Entfernung eine sehr gewichtige Shoppingdestination und ein wesentliches Zentrum. St.Gallen spielt eine untergeordnete Bedeutung. Amriswil ist in 15 Kilometer Entfernung eine Ortschaft in gleicher Grösse aber von geringerem Gewicht.



Die landschaftliche Einbettung Weinfeldens am Südhang des Ottenberg ist reizvoll. Das Ortsgebiet geht in die Rebberge über, überragt vom Schloss. Diese Einbettung bietet Identität und zeigt ein eigenständiges Profil als Weinbaudorf. Dies könnte mit ein Grund sein, warum der Ort ein starkes kulturelles und gastronomisches Leben aufweist.

Als Schulstandort und Verkehrsknoten bietet Weinfelden weit überdurchschnittliche Dienstleistungen und Infrastrukturen. Es bietet sich daher als Wohnort an.

Empfehlungen Weinfelden/Region

- Weinfelden liegt in einem starken Spannungsfeld anderer Regionalzentren. Mit der heutigen Mobilität ist klar, dass Kunden, Bewohner und Firmen flexibel bei der Standortwahl sind. Es ist daher besonders wichtig, an der eigenen Identität zu arbeiten. Es ist weniger das Städtische oder Urbane, das Weinfelden auszeichnet, sondern die hochwertige Beschaulichkeit und der stimmungsvolle Ortskern. Gleichzeitig überzeugt Weinfelden mit einer exzellenten



Der Siedlungsdruck hat aus Weinfelden ein Dorf mit städtischen Elementen gemacht. Die weitere Entwicklung wird zeigen, wie weit dies als Identität entwickelt werden kann.

Verbindungsqualität und einem grossartigen Angebot an Schulen und Kultur. Es wird eine wichtige Aufgabe sein, die Eigenart Weinfeldens nicht einem anonymen Wachstum zu opfern, sondern das Ländliche und Dörfliche zu wahren und die Identität zu stärken.

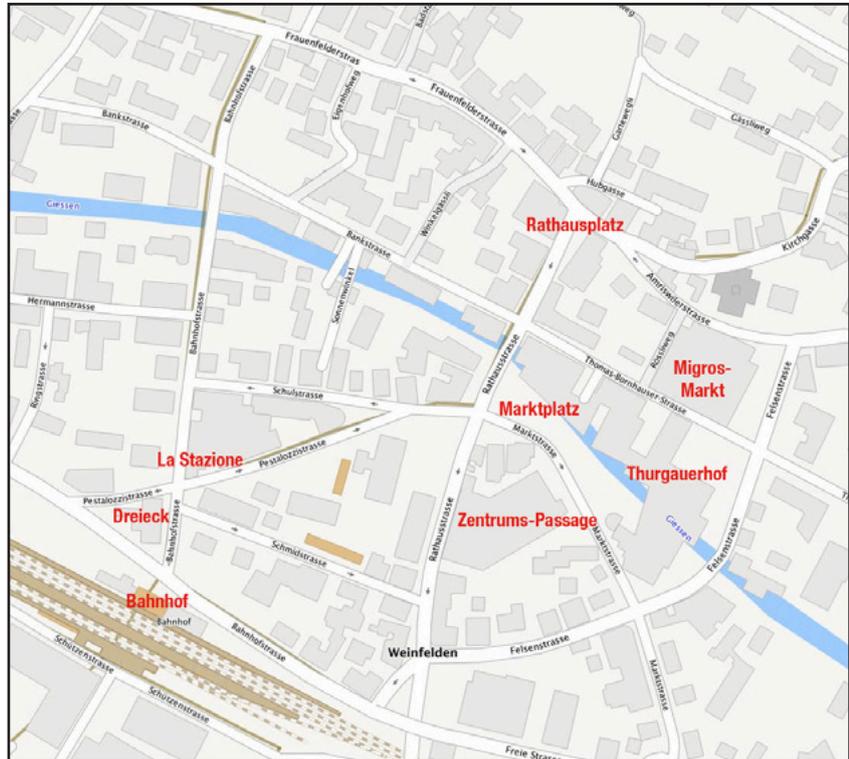
Ortskern & Siedlungskontext

Weinfelden war nie eine Stadt aber ein wichtiger Wegpunkt an der Gabelung der historischen Wege von Zürich nach Konstanz und über die Thur nach Wil / St.Gallen. Der Ortskern ist noch heute an diesem Strassen-T ablesbar, das durch Rathausstrasse, Amriswilerstrasse und Frauenfelderstrasse gebildet wird. Die historische Bebauung ist weitgehend dörflich geblieben und hat den Schritt zur Stadt nie vollzogen.

Ausgehend vom Ortskern ist Weinfelden in die Fläche gewachsen, wobei der Bahnhof dem Ort eine neue Orientierung gab. Heute ist dieses Zwischengebiet zwischen Ortskern und Bahn als Zentrum zu lesen, geprägt durch drei grossflächige Einkaufsstrukturen aus den 1970er und 1980er Jahren (Zentrumspassage, Thurgauerhof und Migrosmarkt). Eine eigentliche Neuorientierung hat sich durch die Bahn nicht oder nur teilweise gebildet. Die Bahnhofstrasse führt nicht ins Zentrum, sondern westlich daran vorbei. Es gibt auch keine andere Achse, die eine klare Verbindung zwischen diesen beiden Fixpunkten Bahn und Dorfzentrum bietet, was zu einer Unklarheit bei der Zentrumsstruktur und den Passantenströmen führt.

Der Ortskern bietet mit dem Rathausplatz einen stimmungsvollen Zentrumsbereich, der aber nutzungsmässig ausgelichtet ist und nicht mehr als Frequenzzentrum wahrgenommen wird. Auch der Marktplatz ist nicht wirklich Zentrum, da er primär als Parkplatz genutzt wird und zu wenig publikumsorientiert genutzt wird. Die Aussenräume der drei Einkaufszentren werden nur bedingt als Zentrum wahrgenommen, vor allem, weil es mehrere davon gibt, die über Passagen miteinander verschachtelt sind.

Ausgehend vom historischen T am Rathausplatz haben sich weitere Achsen im Ortskern gebildet, die aber nur bedingt aufeinander Bezug nehmen. So ist die Bahnhofstrasse nicht auf das Zentrum ausgerichtet.



Die drei Einkaufszentren bieten grundsätzlich eine erfreuliche Kombination von modernen Shoppingangeboten im historischen Kontext des Dorfkerns. Ihre städtebauliche und architektonische Ausgestaltung muss aus heutiger Sicht aber kritisch beurteilt werden. Die Einkaufspassagen durch die grossflächigen Zentren sind gut gemeint, passen aber nicht nach Weinfeld. Sie negieren die Grundidee des Dorfes, wo das Leben auf der Gasse stattfindet und ziehen die Leute von diesen ab. Mit den beiden Passagen entsteht eine unnötige Parallelstruktur, die das Dorf schwächt. Die Einkaufszentren stellen typische Zweckgebäude ihrer Zeit dar und sind im dörflichen Umfeld wenig erbaulich. Sie könnten in dieser Form auch in Zürich-Schwamendingen stehen. An ihrer Rückseite an der Felsenstrasse bieten sie mit Laderampen und fensterlosen Betonfronten eine unfreundliche Kulisse, die einen unwirtlichen Zentrumsabschluss schaffen. Hier wurde zu wenig Bezug genommen auf die direkte Nachbarschaft der Kirche, des Kirchfelsens und die dörfliche Prägung.

Ebenfalls fremd wirkt die Thomas-Bornhauserstrasse im Bereich Migrosmarkt. Sie liegt zwar direkt am historischen Ortskern, fällt gestalterisch aber aus ihm hinaus, indem sie einer Strassenschlucht gleicht und keine dörfliche Geborgenheit bietet. Die abweisenden Rückseiten der südlich liegenden Gewerbebauten an dieser Strasse prägen den Ort negativ. Hier ist die Idee des nahen Dorfes verloren gegangen, ohne dass ein attraktives

Stück Stadt erzeugt wurde. Dies ist insofern bedauerlich, als die Thomas Bornhauserstrasse eine wichtige Verbindung im Zentrumsgeflecht darstellen würde.



An der Frauenfelderstrasse findet sich das Zentrum des historischen Weinfelden. Hier war lange Zeit auch das Ladenzentrum. Heute sind die EG-Flächen aber weniger kommerziell und weisen oft Nachnutzungen auf.

Entlang der Frauenfelderstrasse zeigt sich eines der stimmungsvollsten Ensembles von Weinfelden. Hier ist noch viel vom historischen Dorf zu spüren. Inzwischen haben die Ladennutzungen stark an Bedeutung verloren, die hier in den letzten 100 Jahren in den Erdgeschossen installiert wurden. Noch reizvoller sind die rückwärtigen Gebiete entlang der oberen Ortskernachse. Hier finden sich überraschende Höfe, Durchgänge und Nischen, die viel Aufenthaltsqualität aufweisen und Weinfelden auszeichnen.



Die Rathausstrasse war lange Zeit die kommerzielle Hauptachse im Dorf. Dies wird heute in Frage gestellt aufgrund der parallelen Strukturen, die entstanden sind (Passagen).

In einer Umbruchsituation scheint die Rathausstrasse zu stecken. Zusätzlich zum allgemein verlaufenden Strukturwandel scheint sich auch hier das Zentrumssystem zu verschieben. Die bisherige Haupt-Einkaufsstrasse von Weinfelden scheint an Bedeutung zu verlieren. Dies mag einen Zusammenhang mit der wenig attraktiven Anknüpfung an den Bahnhof über die Freiestrassen haben, sodass von einer Konkurrenz zwischen Rathausstrasse und Pestalozzistrasse als Verbindung zum Bahnhof gesprochen werden kann.

Empfehlungen Ortskern

- Weinfeldern hat ein mehrfaches Zentrumsproblem. Der alte Dorfkern ist nicht mehr das gefühlte Zentrum, und ein neues ist nicht wirklich definiert. Es wird eine Aufgabe der zukünftigen Ortskernentwicklung sein, hier sanft steuernd einzuwirken.
- Zentrumsfähig ist derzeit nur der Markplatz. Er bietet eine Verbindung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten im Ortskern. Seine Integration ist aber wenig überzeugend. Hier muss an einer Entwicklung gearbeitet werden, welche eine intensivere Nutzung rund um den Platz bringt und langsam die Parkplätze reduziert, verlagert oder zumindest in kleinere Gruppen aufteilt.

Die Thomas Bornhauserstrasse hat ein Qualitätsproblem, indem dort ungeniert Rückseiten an einer wichtigen Zentrumslage gezeigt werden.



- Die Achse vom Bahnhof zum Ortskern muss über die Pestalozzistrasse geführt und gestärkt werden. An der Ecke Bahnhofstrasse-Pestalozzistrasse könnte eine einladende Platzsituation geschaffen werden, wie sie mit dem "La Stazione" und der Häusergruppe im "Dreieck" bereits anklängt. Entlang der Pestalozzistrasse müssen die publikumsorientierten Nutzungen intensiviert werden (heute Polizei). Weitere Hinweise im Kapitel "Aussenraum".

Die Passagen sind zwar gut gemeint, unterlaufen aber die Grundidee des Dorfes, wo das Leben auf der Gasse stattfinden soll.



- Die Thomas-Bornhauserstrasse ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen historischen und modernen Zentrumsanlagen. Sie muss als Zentrumsbereich aufgewertet werden. Die Parkplätze müssen auf die südliche Strassen-seite verlegt werden, um einen attraktiven Gehbereich bei den Schaufenstern zu bilden. Die abweisende Rückseite der Einkaufszentren ist aufzuwerten.



Hier ist das Dorf etwas aus dem Ruder gelaufen. Man hätte das Thema "Rückseite" auch etwas gefühlvoller umsetzen können.

- Die obere Zentrumsachse (Frauenfelderstrasse und Amriswilerstrasse) wird in Zukunft eine geringe Bedeutung als kommerzielle Adresse haben. Man kann sie aber zum identitätsstiftenden Aufenthaltsbereich mit Para-Läden und Gastronomie entwickeln.

Wohnnutzung

Die Nachfrage nach Wohnen im Ortskern Weinfelden ist gut bis sehr gut. Die Nähe zum Ballungsraum Zürich macht Weinfelden zusätzlich interessant. Zudem gibt es eine Menge Arbeitsplätze rund um Weinfelden. Das Dorf hat im Ortskern aussergewöhnliche Wohnlagen zu bieten. Gerade in den rückwärtigen Bereichen tun sich eigentliche Oasen auf, gebildet aus Höfen und Durchgängen. Diese Anlagen sind historisch wertvoll und tragen viel zur Identität dieses Weinbaudorfes bei. Dieses Wohnpotenzial im Ortskern wird bereits heute recht gut genutzt. Die historischen Häuser sind meist stilvoll renoviert und bieten im rückwärtigen Bereich Aussenräume.

Entlang den stärker befahrenen Achsen im Ortskern (Freiestrasse, Felsenstrasse) sind Häuser in wenig renoviertem Zustand zu entdecken. Es sind aber keine Lagen auszumachen, die eine Verslumung befürchten liessen. Dies ist eher an den Ausfallachsen möglich. Das Nebeneinander von klein und gross, von Arbeiterhäuschen und Betonklötzen ist eine Eigenart, die etwas die dörfliche Unbekümmertheit widerspiegelt und als Eigenheit akzeptiert werden kann. Hier haben sich neben Einkaufszentren Gärten und kleinstädtische Strukturen gehalten, was einen gewissen Reiz ausmacht. Es wäre falsch, aus reinem Ordnungstrieb mehr Stadt schaffen zu wollen. Die kleinen Häuser sind im Gegenteil interessante Elemente in einer teilweise zu grobkörnig gewordenen Dorfstruktur.

Empfehlungen Wohnnutzung

- Den charakteristischen Hofsituationen im Ortskern und den angrenzenden Hanglagen ist Beachtung zu schenken. Es handelt sich hier um eine Besonderheit von grosser Qualität, teilweise auch verbunden mit der Weinbautradition des Ortes. Das Erhalten von Durchgängen, Zwischenräumen und halböffentlichen Bereichen ist essentiell und soll auch bei Neubauprojekten aufgegriffen werden. Das Beispiel Frauenfeldstrasse 37 scheint uns gut gelungen.

Weinfelden bietet im Zentrum einen hochwertigen Wohnbereich, der vor allem durch die Gassenstruktur und die sanfte Erschliessung in den hinteren Bautiefen überzeugt.



- Die Frauenfeldstrasse wird sich im Bereich des Ortskerns stärker zur Wohngasse hin entwickeln. Hier kann in Zukunft mehr Gewicht auf das Wohnen gelegt werden, bis hin zum Wohnen im Erdgeschoss. Für diese Gasse ist ein Austausch mit den Eigentümern wichtig, um den Strukturwandel und die Neuausrichtung der Häuser zu diskutieren.
- Der sukzessive Rückgang der Mieterträge auf den Erdgeschossen im oberen Dorfkern bringt die Gefahr von Nachnutzungen mit sich, die nicht wohnverträglich sind. Es ist den Eigentümern aufzuzeigen, dass sie besser fahren, wenn sie weniger Ertrag auf dem EG erwarten, dafür aber eine wohnverträgliche Nutzung bestimmen können. Denkbar wäre auch eine Reduktion der Lärmempfindlichkeit von III auf II, um laute Nutzungen zu verhindern.

Ladennutzung

Weinfeldens besitzt eine heute noch gültige und fundierte Detailhandelsanalyse [1] von 2005. Die darin getätigten Aussagen sind detaillierter als die vom Netzwerk Altstadt geäußerten Erkenntnisse und Empfehlungen. Es gilt, beide Sichtweisen bei Fragen rund um den Detailhandel zu berücksichtigen.



Der Einauf in der Gewerbezone ist zwar ein "Bedürfnis", sollte aber nicht in dieser Form stattfinden dürfen. Die Gemeinde ist gefordert, Grenzen zu setzen für weitere Entwicklungen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist in Weinfeldens sehr gut. Viele Verkaufsflächen haben sich aber in den drei Einkaufszentren innerhalb des Ortskerns konzentriert, was eine Verschiebung der Kundenfrequenzen aus dem historischen Dorfzentrum ausgelöst hat. Dies ist auch der Grund, warum heute die Lagen an der Frauenfelderstrasse teilweise leer stehen. Eine weitere Tendenz besteht im Auszug des Detailhandels an die Peripherie. Mit dem Auszug von Coop hat sich gezeigt, dass das Ostszentrum als Einkaufsschwerpunkt nicht zwangsläufig gegeben ist. Gleichzeitig hat die Gemeinde ernüchternde Erfahrungen mit der Einschränkung dieser Art Einkauf gemacht, indem sie vor fast 30 Jahren die Ansiedelung von Coop in der Gewerbezone vergeblich bekämpft hat.

Diese Verschiebung zeigt in Weinfeldens unschöne Blüten in Form amerikanischer Mall-Strukturen im Gewerbegebiet. Dort finden sich wichtige Anbieter, die im Zentrum fehlen: C&A, Vögele etc. Es ist eine Dynamik erkennbar, die auf den Autokunden setzt und das Zentrum umgeht. Die dabei gewählte eingeschossige Form mit Parkplatz-Hof darf als besonders unglücklich gelten und treibt die Siedlungsstruktur weiter in die Fläche.

Insgesamt muss das Zentrum mit einem Rückgang der Einkaufsflächen rechnen, was inzwischen auch die drei Einkaufszentren betreffen wird und dort zu Leerständen führen kann, die sehr unschön sind. Der Einkaufsstandort Konstanz ist so nah, dass Weinfeldens in einer direkten Konkurrenzsituation steht, auch für mittlere Einkaufssummen. Das Einkaufszentrum Lago in Konstanz wirbt konkret in der Region für Kunden. Mittelfristig wird sich an dieser Situation wohl nichts ändern. Gleichzeitig baut Frauenfeld den grossflächigen Detailhandel an autoorientierten Lagen im Osten aus.

Im Bereich Gastronomie scheint in Weinfeldern eine sehr erfreuliche Vielfalt zu herrschen, mit einem ausgeprägten Angebot an gepflegter Gastronomie. Dies ist nicht selbstverständlich. Die Restaurants sind im Ortskern gut aufgehoben und können dort teilweise auch Aussenbewirtschaftungen anbieten. Das eher auf ein junges Publikum ausgerichtete "Dreieck" am Bahnhof ist ein scheinbar gut nachgefragtes Angebot an einer mässig störenden Lage. Zusammen mit weiteren Entwicklungen könnte sich in diesem Bereich ein kleiner Ausgeshverpunkt bilden.

Empfehlungen Ladennutzung

- Es braucht eine Konzentration des Detailhandels im Ortskern Weinfeldern. Dabei spielt der Marktplatz die Rolle als Drehscheibe. Zusammen mit einer klareren Achse von Bahnhof zum Marktplatz über die Pestalozzistrasse würde sich für die Kunden ein dichteres und erkennbareres Einkaufsgefühl ergeben. Andere Achsen wie die Bahnhofstrasse werden weiter an Bedeutung verlieren.
- Der Marktplatz muss mehr publikumsorientierte Nutzungen erhalten. Die ehemaligen Coop-Verkaufsflächen sind prädestiniert für eine prominente Nutzung. Die heute dort angesiedelte Schule muss nicht an dieser Lage sein. Teil der neuen Nutzung muss ein Aussensitzbereich mit Gastronomie sein, da sich hier eine besonnte Lage bietet.

Der Marktplatz ist die Drehscheibe von Weinfeldern, bietet aber weder eine adäquate Geschäftsnutzung noch eine einladende Platzgestaltung. Hier liegt ein wichtiges Potential.



- Es muss ein gemeinsames Interesse bei den Detaillisten und Grossverteilern im Ortskern geweckt werden, den Marktplatz als gemeinsame Drehscheibe aufzuwerten und zu einer Art "Dorfplatz" werden zu lassen. Hier ist ein neuer Zentrumsbereich denkbar, der als Anziehungspunkt für alle umliegenden Läden funktionieren könnte. Stichworte: Food, Café, regionale Spezialitäten, Wein, Degustation, Märkte, Verweilen und Begegnen etc. Dieser Prozess könnte allenfalls im Zentrum einer "Nutzungsstrategie" des Netzwerkes Altstadt stehen.
- Die erwähnte Schule am Marktplatz könnte in eines der drei Einkaufszentren im Ortskern umziehen, wenn dort grössere Leerstände eintreten.

- Für die Frauenfelderstrasse im Bereich Ortskern gilt es eine neue Ausrichtung zu finden. Hier wird sich der klassische Detailhandel nicht halten können. Dabei soll das sehr stimmungsvolle Ambiente für "Para-Läden" im Bereich Kunsthandwerk, Kunst, Wellness, Beratung etc. genutzt werden. Die Gasse kann einen Wandel vollziehen, wohnlicher und verträumter werden. Hier soll das historische Weinfeldens spürbar werden. Auch das Wohnen soll mehr in den Vordergrund rücken. Eigentümer und Läden müssen diesen Prozess gemeinsam diskutieren und lenken.
- Wichtig wird die Achse Bahnhof - Marktplatz entlang der Pestalozzistrasse sein. Hier sind heute zu wenig kommerzielle Angebote vorhanden, um einen Fussweg einladend zu machen. Statt der Polizei sollte ein Laden an dieser Achse sein.



Die drei bestehenden Einkaufszentren im Ortskern sollen sich mehr zu den Gassen hin öffnen. Es braucht Türen und Schaufenster, um eine attraktive Gasse zu erzeugen.

- Als Einstiegspunkt in den Ortskern ist der Platz beim "La Stazione" zu entwickeln. Hier könnte sich ein etwas jüngerer, belebter Zentrumsplatz entwickeln. Die heutige Kreuzungssituation darf sich zu einer niveaufreien Platzsituation mit Begegnungszone entwickeln. Der Bahnhof soll niveaugleich mit diesem Platz verbunden sein.
- Bei den bestehenden drei Einkaufszentren im Ortskern ist auf eine verstärkte gassenseitige Öffnung hinzuwirken. Läden im Erdgeschoss sollen direkt von der Gasse her zugänglich sein und Schaufenster aufweisen. Negativbeispiel: InterDiscount in der Rathausstrasse.
- Mit den Betreibern der drei Einkaufszentren ist das Gespräch zu suchen, am allfällig erkennbare Entwicklungen bei den eingemeieteten Läden gemeinsam zu diskutieren und prospektiv darauf reagieren zu können.
- Es braucht eine klare Handhabe gegen weiteren Detailhandel ausserhalb des Ortskerns. Dies kann über die Bau- und Zonenvorschriften geschehen. Ziel ist es, Güter des täglichen und periodischen Bedarfs im Zentrum anzubieten, um dort eine ausreichende Kundenfrequenz halten zu können. Mögliche Formulierungen für die Bau- und Zonenvorschriften finden sich in der Sammlung der VLP-ASPAN [2]. Auch sollte eine minimale Ausnützungsziffer in der Gewerbezone vorgegeben werden.
- Einem weiteren Zuwachs von Detailhandelsflächen soll nur noch im eigentlichen Zentrumsbereich zugestimmt

werden. Bereits im Bereich Bahnhof (westlich des Bahnhofgebäudes) wären weitere Detailhandelsflächen zulasten des bestehenden Ortskerns, es sei denn, man hebe Flächen in der Gewerbezone auf. In diesem Sinne soll mit den SBB eine Entwicklungsperspektive ohne Detailhandel angestrebt werden.

- Es ist ein regionales Detailhandelskonzept mit den Nachbargemeinden zu entwickeln (analog Frauenfeld oder Delémont). Darin muss die exklusive Rolle Weinfeldens als Detailhandelsstandort gesichert werden.
- Die Themen Gastronomie, Wein und regionale Produkte sollen gepflegt und in Szene gesetzt werden. Weinfeldens könnte ich als "Genuss-Dorf" etablieren und Kunden anlocken. Dazu wäre entsprechende Märkte und Veranstaltungen hilfreich.

Öffentlicher Raum & Verkehr

Weinfeldens hat eine recht heterogene Aussenraumstruktur. Man findet hier alles von der verkehrsorientierten städtischen Strasse bis hin zum lauschigen Hof. Dies ist nicht unbedingt ein Vorteil und lässt ein eher diffuses Zentrumsgefühl entstehen. Ungünstig wirkt sich die Verschachtelung ländlicher und städtischer Aussenraumtypen im Ortskern aus. Nur im oberen Ortskern wähnt man sich in einem Dorf mit klaren Strukturen. Die anderen Achsen weichen von diesem Typus ab und bringen ortsfremde Stimmungen mitten in den Dorfkern (Thomas Bornhauser Strasse, Felsenstrasse, Unterführung Rathausstrasse). Das gleiche gilt für die erwähnten Passagen und teilweise auch Aussenplätze der Einkaufszentren.

Der Bahnhof ist unnötig stark getrennt vom Ortskern. Fussgänger werden in den Untergrund gezwungen. Die bescheidenen Fahrzeugfrequenzen würden auch eine andere Lösung vor dem Bahnhof erlauben (z.B. Begegnungszone).



Der Verkehr ist dank Umfahungsstrassen weitgehend aus dem Zentrum verschwunden. Einzig die Freiestrasse macht einen ungemütlichen Gesamteindruck, trotz fortschrittlicher Fahrbahnaufteilung. Sie wirkt nach wie vor wie eine Verkehrsachse ohne Zentrumsbezug.

Der Bahnhof ist auf eine seltsame Weise vom Ort abgeschnitten, obwohl dies nicht nötig wäre bei den bescheidenen Fahr-

zeugfrequenzen auf der Freiestrasse/Bahnhofstrasse. Hier wäre mit wenig Aufwand eine einladendere Situation zu haben, die auch belebende Impulse für die Verbindung in den Ortskern bringen würde.

Als Gegenpol zu den eher strassenorientierten Gestaltungen bieten die Höfe und Durchgänge, die Parks und die nahen Rebberge wahre Überraschungen. Man lernt Weinfeldens wie von zwei Seiten her kennen.

Empfehlungen Öffentlicher Raum & Verkehr

- Wir empfehlen, die beschauliche Seite Weinfeldens mehr herausarbeiten, ohne deswegen das Auto verdrängen zu müssen. Viele Strassen im Ortskern (Freiestrasse, Felsenstrasse, Bahnhofstrasse etc.) sind unnötig verkehrorientiert gehalten und könnten ohne Mittelstreifen und Fahrbahnachsen auskommen. Dies würde den Verkehr etwas verlangsamen und die Koexistenz fördern.



Im Ortskern soll nach Möglichkeit mit den bereits schon bestehenden halböffentlichen Aussenräumen gearbeitet werden. Dies bringt eine hohe Qualität und entspricht der zentralen Lage.

- Im oberen Ortskern (Frauenfelderstrasse, Amrilswilerstrasse) ist eine sehr stimmungsvolle Gestaltung des Aussenraumes umgesetzt worden, die aus heutiger Sicht aber bereits mutiger gemacht werden könnte: keine Fahrbahn hervorheben, Rückkehr zum alten Typus der Dorfgasse.
- Die Freiestrasse sollte auf den 100m vor dem Bahnhof eine Begegnungszone sein, sodass der Bahnhofplatz mit dem Platz vor der "Stazione" verschmelzen kann. Hier soll sich eine Ankunftssituation entwickeln, welche über die Pestalozzistrasse einen einladenden Bezug zum Marktplatz und den Einkaufsmöglichkeiten erhält.
- Grundsätzlich könnte der gesamte Bereich zwischen Bahnhof, "Dreieck" und Pestalozzistrasse zu einem niveaufreien Zentrumsbereich aufgewertet werden. Es würde sich ein zweiter Zentrumspol bilden, der vor allem die ÖVKundschaft abholt und in den Ortskern leiten soll.
- Die Höfe und offenen Dorftypen im oberen Ortskern sind herausragend und sollen erhalten und im Wert gefördert

werden. Neue Bauvorhaben sollen auf diesen Aussenraumtypus Rücksicht nehmen. Fussläufige Durchlässigkeit, Nischen und Zugang zum Wasser sind zentrale Themen bei der Entwicklung der Wohnqualität.

Zusammenfassung

Weinfelden scheint zwischen Stadt und Dorf zu verharren. Man geniesst seine ländlichen Qualitäten, schätzt aber ebenso die städtischen Vorzüge wie einen Intercityhalt oder die kantonalen Schulen. Dieses Doppelspiel funktioniert nur teilweise. Bei der Zentrumsstruktur hat es zu einer unschönen Mischung geführt, indem städtische Einkaufszentren das Dorf prägen, aber auch eine Parallelstruktur bilden, sodass heute kein eigentliches Zentrum mehr ausgemacht werden kann.

Parallel dazu ist an der Peripherie und im nahen Konstanz massiv Konkurrenz erwachsen. Der Ortskern Weinfelden ist als Einkaufsschwerpunkt unter Druck und könnte weiter an Bedeutung und Nutzung verlieren, auch in den zentralen Einkaufslagen. Dies zeigt sich bereits am Marktplatz.

Es wird eine Aufgabe von Weinfelden sein, aus den vorhandenen Elementen ein Zentrum zu formen und die publikumsorientierten Nutzungen zu konzentrieren. Dabei wird der Marktplatz die Schlüsselrolle und der historische obere Ortskern eine wichtige identitätsstiftende Nebenrolle spielen.

In den rückwärtigen Bereichen zeigen sich Höfe, Nischen und Durchgänge. Hier bietet Weinfelden Aussergewöhnliches. Die Nutzung muss diesen sensiblen Räumen angepasst sein.



- [1] Gemeinde Weinfelden, Standortprofil und Resultate und Einschätzungen für den Detailhandel. InterUrban 2005
- [2] Inforaum VLP-ASPAN 2/2014. "Den Detailhandel steuern"