



Die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Wil

Entwurf Zonenplan, Baureglement, Schutzplan und -verordnung



Revision der baurechtlichen Grundordnung

In der Schweiz gilt im Bereich der Raumplanung eine Kompetenzabgrenzung zwischen dem Bund, den Kantonen und den politischen Gemeinden: Während der Bund sich bei der Gesetzgebung auf den Erlass von Grundsätzen zu beschränken hat, ist es Aufgabe der Kantone, die Voraussetzungen für das Bauen zu definieren und dabei unter anderem die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen festzulegen.

Den Gemeinden obliegt es sodann, die detailliertere und parzellengenaue, grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung für ihr jeweiliges Gemeindegebiet zu erarbeiten und festzuhalten. Der Handlungsspielraum für die Gemeinden wird dabei durch das kantonale Baugesetz vorgegeben. Da darin verschiedene Bestimmungen abschliessend geregelt sind, ist der kommunale Spielraum zum Teil gering.

Grundsätzlich gilt: Die Gemeinden sorgen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens in ihrem Einzugsgebiet und für eine geordnete Besiedlung. Die Grundlage dafür bildet der kommunale Richtplan, welcher die Siedlungsentwicklung auf die dafür erforderliche Infrastruktur abstimmt. Auf dieser Basis wird die angestrebte Nutzungsverteilung im Stadtgebiet mit der Nutzungsplanung geordnet, namentlich mit dem Zonenplan und dem Baureglement: Im Zonenplan erfolgt eine klare Abgrenzung der einzelnen Zonen, beispielsweise des Baugebietes (Bauzonen) von nicht zu bebauenden Gebieten (beispielsweise Landwirtschaftszonen). Was und wie genau in den eingeteilten Bauzonen gebaut werden darf, also die Art und das Mass der konkreten baulichen Nutzung, ist im Baureglement ausgeführt. Auch die auf eine Landschaftsplanung abgestützte Ausscheidung von Schutzzonen ist Aufgabe der politischen Gemeinden. Dafür dient das Instrument der Schutzverordnung.

Gesamtheitliche Überarbeitung

Die heute gültige kommunale baurechtliche Grundordnung der Stadt Wil, also die vier Instrumente Baureglement, Zonenplan und Schutzplan sowie Parkplatzreglement der Nutzungsplanung, stammen aus den Jahren 1992 respektive 1980. Seither wurden die erwähnten Grundlagen verschiedentlich angepasst, wobei die Anpassungen zumeist punktueller Natur waren. Nun soll die Nutzungsplanung ganzheitlich überarbeitet und dabei sowohl heutigen Bedürfnissen angepasst als auch auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet werden. Die Revision der zugehörigen Instrumente orientiert sich dabei terminlich, strukturell und auch inhaltlich stark am Vereinigungsprozess der Stadt Wil mit der Gemeinde Bronschhofen auf den 1. Januar 2013.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

Sind Sie betroffen von den Festlegungen im Zonenplan, Baureglement, Schutzplan und Schutzverordnung und möchten Sie eine Änderung bewirken? Dann laden wir Sie gerne ein, die Möglichkeit der Mitwirkung zu nutzen und nicht bis zum Auflageverfahren zu warten. Der beigelegte Antwortbogen soll Ihnen eine Rückmeldung erleichtern.

«Zonenplan»

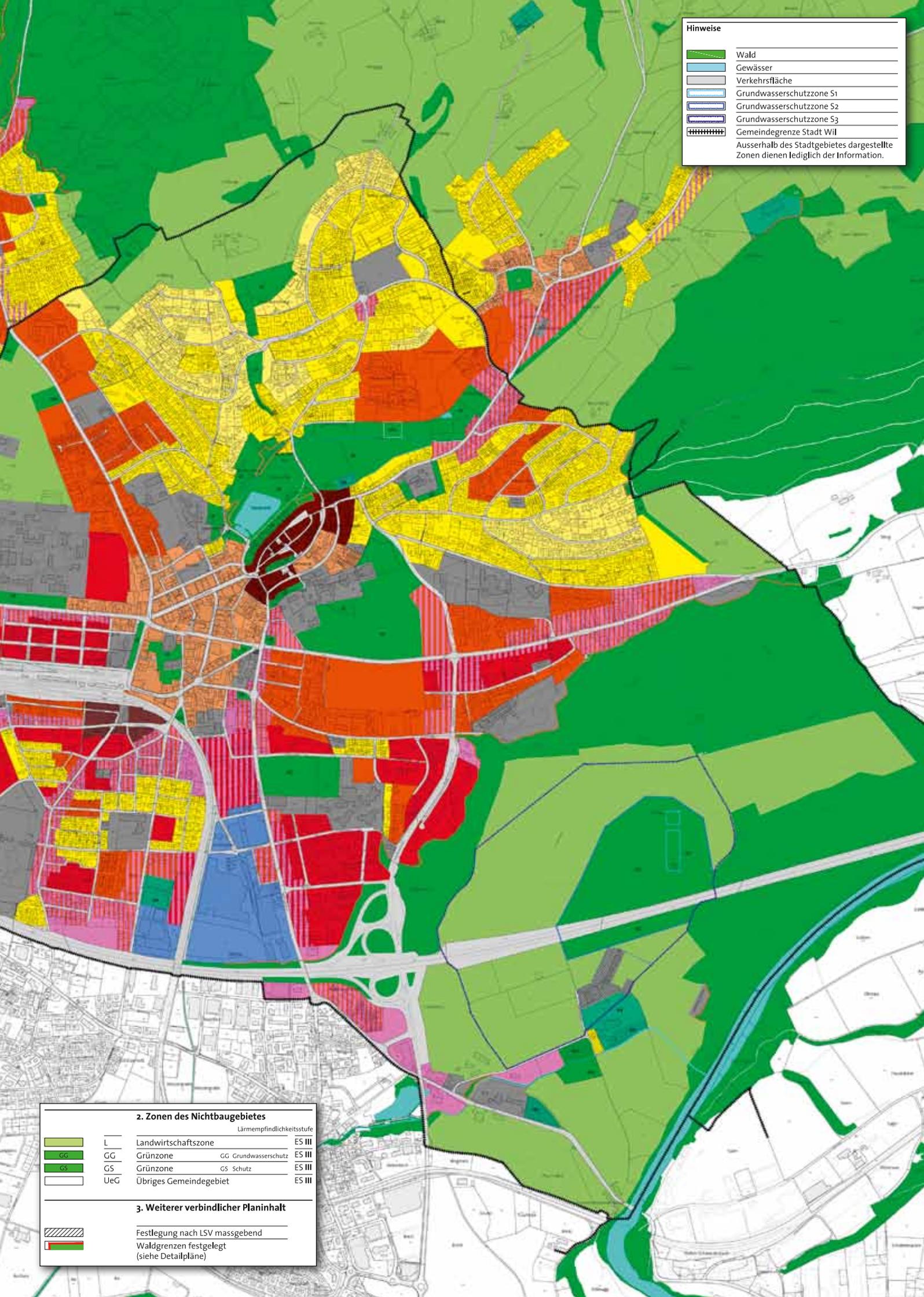
Im Zonenplan der Stadt Wil ergeben sich durch die Revision verschiedene Anpassungen. Die wesentlichsten Änderungen sind hier kurz aufgeführt sowie im nebenstehenden Plan dargestellt.

- * Die verschiedenen Zonen im Zonenplan werden strikte unterschieden zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen. Insbesondere die Grünzonen werden differenziert einerseits in Bauzonen für Freihaltung, Erholung und Familiengärten und andererseits in Nichtbauzonen für Schutz und Grundwasserschutz.
- * Vier Gebiete in der Grösse von 6,2 ha werden neu eingezont, das entspricht rund 0,8 Prozent der gesamten Fläche der Stadt Wil von 762 ha (davon Bauzonen 411 ha, Landwirtschaft 142 ha, Wald 99 ha). Die neu eingezonten Gebiete befinden sich im Weidguet, im Grund, auf dem Klinikareal und auf der Klosterwiese Nord.
- * Den überwiegenden Teil der Nutzungsänderungen, welche mit der Revision einhergehen, machen Umzonungen sowie Aufzonungen aus. Neu eingeführt werden sodann eine viergeschossige Kernzone sowie eine viergeschossige Wohn- und Gewerbezone. Die bestehende Wohnzone W1 wird neu zu einer W2a mit zwei Vollgeschossen und reduzierter Gebäudehöhe, welche die spezielle Hanglage der Zone berücksichtigt.
- * Die Ausnützungsziffer, also das Verhältnis der Grundstücksfläche einer Baulandparzelle zur maximal zulässigen Geschossfläche eines darauf erstellten Gebäudes, wird in den meisten Zonen angehoben.
- * Die Zone «übriges Gemeindegebiet» wurde bereinigt. Sie enthält nur noch Verkehrsflächen (Strassen, Plätze und Bahnanlagen) und hat gemäss kantonaler Praxis lediglich hinweisenden Charakter.

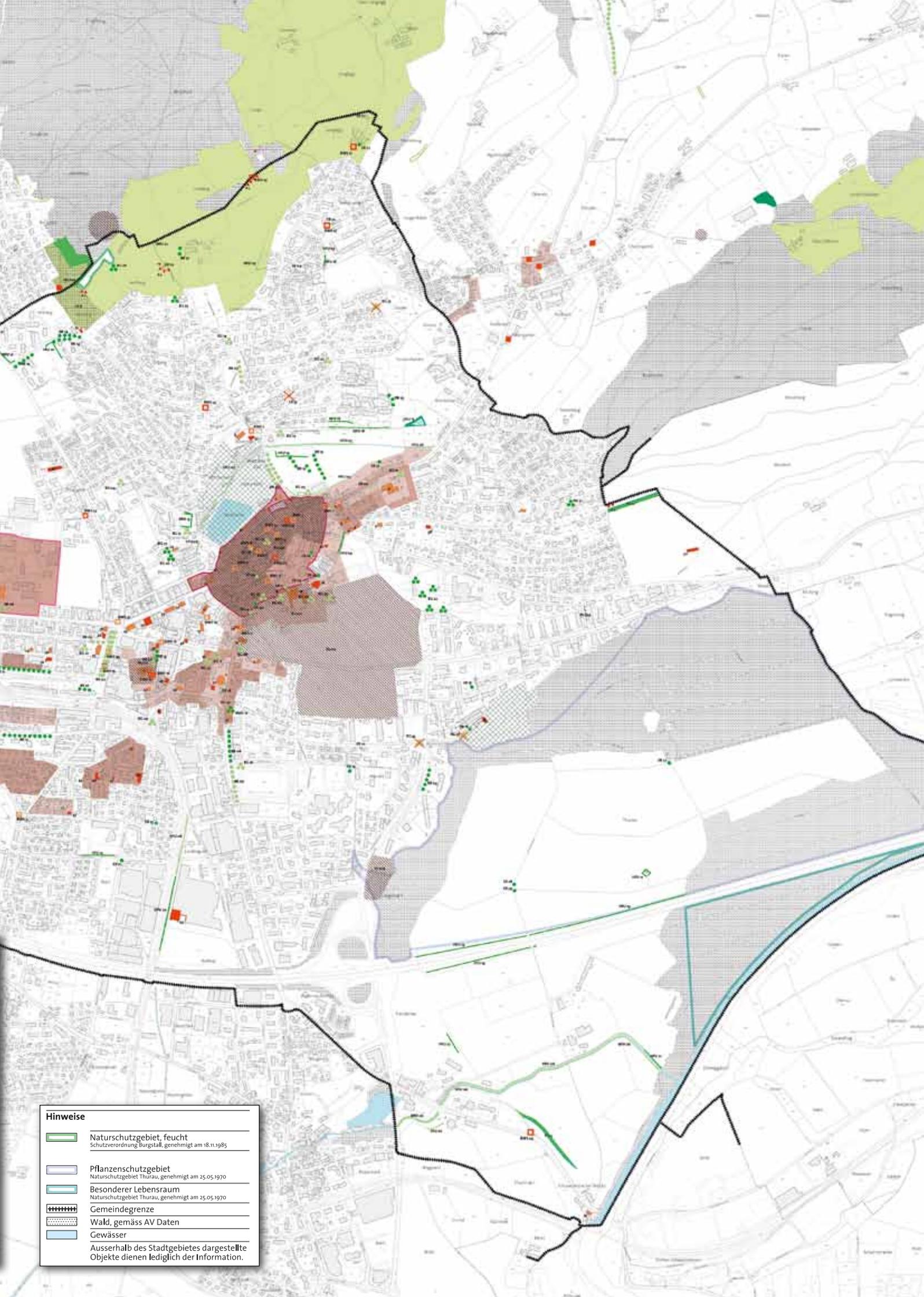


Festlegungen		
1. Zonen des Baugebietes		
		Lärmempfindlichkeitsstufe
KA	Kernzone Altstadt	ES III
K 3	Kernzone	3 Vollgeschosse ES III
K 4	Kernzone	4 Vollgeschosse ES III
W2a	Wohnzone	2 Vollgeschosse ES II
W2b	Wohnzone	2 Vollgeschosse ES II
W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse ES II
W4	Wohnzone	4 Vollgeschosse ES II
WG2	Wohn-Gewerbezone	2 Vollgeschosse ES III
WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse ES III
WG4	Wohn-Gewerbezone	4 Vollgeschosse ES III
GI	Gewerbezone-Industriezone	ES III
IZ	Industriezone	ES IV
Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ES II
IE	Intensivverholungszone	IEA Allmend IED Dauersandplatz IER Reitsport ES III
IE, GF, GFC	Grünzone	GE Erholung GF Freihaltung GFC Familiengärten ES II

Hinweise	
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfläche
	Grundwasserschutzzone S1
	Grundwasserschutzzone S2
	Grundwasserschutzzone S3
	Gemeindegrenze Stadt Wil
Ausserhalb des Stadtgebietes dargestellte Zonen dienen lediglich der Information.	



2. Zonen des Nichtbauggebietes		
Lärmempfindlichkeitsstufe		
	L Landwirtschaftszone	ES III
	GG Grünzone GG Grundwasserschutz	ES III
	GS Grünzone GS Schutz	ES III
	UeG Übriges Gemeindegebiet	ES III
3. Weiterer verbindlicher Planinhalt		
	Festlegung nach LSV massgebend	
	Waldgrenzen festgelegt (siehe Detailpläne)	



Hinweise

-  Naturschutzgebiet, feucht
Schutzverordnung Burgstall, genehmigt am 18.11.1985

 -  Pflanzenschutzgebiet
Naturschutzgebiet Thurau, genehmigt am 25.05.1970
 -  Besonderer Lebensraum
Naturschutzgebiet Thurau, genehmigt am 25.05.1970
 -  Gemeindegrenze
 -  Wald, gemäss AV Daten
 -  Gewässer
- Ausserhalb des Stadtgebietes dargestellte
Objekte dienen lediglich der Information.

«Wohnraum für 3'000 Einwohnende»

Der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung orientiert sich an den Vorgaben und Grundsätzen aus dem Stadtentwicklungskonzept und der kommunalen Richtplanung. Er ermöglicht in vielen Gebieten eine Verdichtung, das heisst eine dichtere Bebauung und Nutzung des bereits durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Stadtgebietes.

Lebensraum auf dem Gebiet der heutigen Stadt Wil:

Rein rechnerisch weist der Zonenplanentwurf mit den dazugehörigen Bestimmungen im Baureglement ein Fassungsvermögen bis ins Jahr 2025 von knapp 21'000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf dem Gebiet der heutigen Stadt Wil aus. Mit den geplanten Massnahmen kann Wohnraum für zusätzlich 3'000 Einwohnende geschaffen werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,08 Prozent.

nendegeschaffen werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,08 Prozent.

Wirtschaftsraum auf dem Gebiet der heutigen Stadt Wil:

Die Entwicklungsreserven für das produzierende Gewerbe sind mit rund 5,0 ha noch relativ gross. Eine langfristige Sicherstellung von entsprechenden Flächen ist aber nur noch in der Region möglich. Durch die Verdichtungsmöglichkeiten im Zentrum sollte auch für den Dienstleistungssektor an attraktiven Standorten genügend Entwicklungspotential vorhanden sein und zusätzlich geschaffen werden.

Vorarbeiten und weiterer Ablauf

Mit den Beschlüssen vom 19. Januar 2011 und vom 6. April 2011 hat der Stadtrat die wesentlichen Voraussetzungen für die Revision der seit 25 Jahren rechtsgültigen und partiell angepassten Nutzungsplanung mit Zonenplan, Baureglement, Schutzplan und Parkplatzreglement geschaffen. In der Zwischenzeit hat das beauftragte Büro Strittmatter und Partner zusammen mit der Steuerungs- und Kerngruppe die Entwürfe von Zonenplan, Baureglement mit integriertem Parkplatzreglement, sowie Schutzverordnung erarbeitet. Zwischen Oktober 2011 und Mai 2012 wurden diese Entwürfe in der stadträtlichen Planungskommission an 5 Sitzungen beraten und an der Schlussitzung vom 3. Mai 2012 bereinigt und abgeschlossen. Der Stadtrat hat auf Antrag der Planungskommission am 7. Juni 2012 beschlossen, die Entwürfe der Planungsinstrumente den Grundeigentümern zur Mitwirkung zu unterbreiten und beim Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Die Mitwirkungsbeiträge und der Vorprüfungsbericht werden anschliessend von den Planungsorganen behandelt und die Instrumente für die öffentliche Auflage vorbereitet. Ebenfalls sollen im Jahre 2013 die beiden Nutzungsplanungen von Bronschhofen und Wil (Zonenplan und Baureglement) zusammen gefügt und aufgelegt werden. Die Genehmigung der neuen Nutzungsplanung kann frühestens Mitte 2015 erwartet werden.

Weitergehende Informationen im Rahmen einer Ausstellung im Rathaus sowie im Internet

Die Mitwirkung der Nutzungsplanung ermöglicht es den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, zu den Inhalten der Entwürfe aller Planungsinstrumente Stellung nehmen zu können, bevor diese in das eigentliche Auflageverfahren gehen. Der Stadtrat und die Planungskommission werden alle Eingaben aus der Mitwirkung prüfen. Ziel ist, dass möglichst viele der damit eingebrachten Anliegen bereits in dieser nun laufenden Mitwirkungsphase bereinigt werden können und sich dadurch viele Einsprachen erübrigen.

Die Instrumente der Nutzungsplanung, also das Baureglement, der Zonenplan, der Schutzplan und die Schutzverordnung, sowie die dazugehörigen Grundlagen sind vom 28. Juni bis 20. August 2012 im Rathaus im 3. Stock ausgestellt und können während der Büroöffnungszeiten (Montag 8.00–11.30 und 13.30–18.30 Uhr; Dienstag bis Donnerstag 8.00–11.30 und 13.30–17.00 Uhr; Freitag 8.00–11.30 und 13.30–16.00 Uhr) besichtigt werden. Die Entwürfe der Pläne und Reglemente sind auf www.stadt-wil.ch/nutzungsplanung auch online einsehbar.

«Baureglement»

Das heutige Baureglement der Stadt Wil umfasst 84 Artikel, gegliedert in die acht Kapitel Allgemeine Bestimmungen, Planungsmittel, Natur- und Heimatschutz, Beschaffenheit der Bauten, Umgebung und Anlagen, Bauausführung, Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle sowie Schlussbestimmungen. Das Reglement stammt aus dem Jahr 1992; in den Jahren 2004, 2006, 2008 und 2009 wurden insgesamt vier Nachträge mit punktuellen Anpassungen zu diesem Reglement erlassen. Die Revision brachte nun eine neue Struktur des Baureglements als augenfälligste Veränderung. Diese neue Struktur ist auf den Entwurf des Baureglements der Gemeinde Bronschhofen abgestimmt und systematisch klar gegliedert worden. Im Folgenden sind die wesentlichsten inhaltlichen Anpassungen kurz aufgeführt:

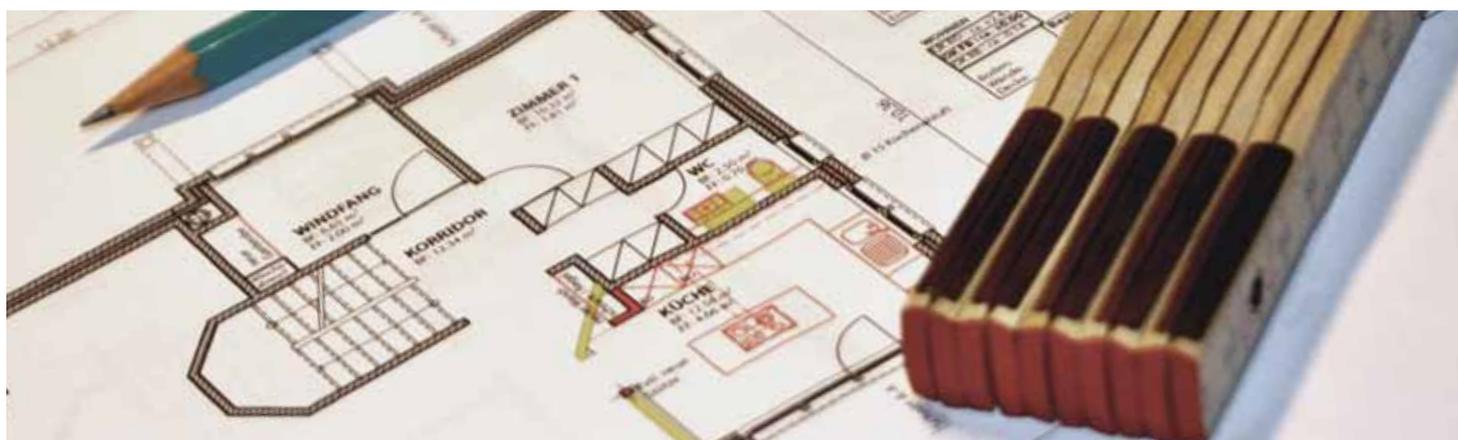
- * Die Schutzvorschriften wurden in die neue separate Schutzverordnung integriert.
- * Der Entwurf ist primär auf die heute gültigen, übergeordneten Rechts- und Planungsinstrumente ausgerichtet. Auf nicht mehr notwendige Vorschriften wurde verzichtet. So wurden Aspekte, welche gemäss übergeordneter Gesetzgebung bereits geregelt sind, im Baureglement der Stadt Wil nicht mehr wiederholt. In der Folge kommt das neue Reglement schlanker und kürzer daher.
- * Neben der Erhöhung der Ausnützungsziffern für fast alle Zonen wurden auch verschiedene Abstandsvorschriften überarbeitet, um den heutigen Anforderungen einer haushäl-

terischen Bodennutzung mit einer verdichteten Bauweise Rechnung tragen zu können.

- * Die Vorschriften zur Bauausführung (Schutzvorschriften für Bauarbeiten; Abbrucharbeiten; gesteigerter Gemeingebrauch; Sicherung und Instandstellung öffentlicher Einrichtungen sowie Abbruch und Wiederaufbau von Bauten, die durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstört wurden) sind grösstenteils überholt und werden zukünftig nicht mehr im Baureglement aufgeführt, sondern zweckmässiger in der jeweiligen Baubewilligung für ein Bauprojekt verfügt.
- * Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, an die Abstellplätze von Fahrrädern und an behindertengerechte Abstellplätze für Motorfahrzeuge wurden erhöht.

Inhaltsverzeichnis und neue Struktur des Entwurfes zum Baureglement

I	Allgemeine Bestimmungen
II	Planungsvorschriften
III	Überbauungsvorschriften
IV	Ausführung und Gestaltung der Bauten
V	Ausführung und Gestaltung der Umgebung
VI	Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle
VII	Finanzierung- und Förderungsbeiträge
VIII	Schlussbestimmungen



Bezüglich der Zonenvorschriften wurden unter anderem die folgenden Änderungen vorgenommen:

- * Mit der vorliegenden Revision wurde neu eine Kernzone K4 mit einer Gebäudehöhe von 12,50 Metern und einer Firsthöhe von 16,50 Metern eingeführt. (Art. 14)
- * Die Wohnzone W1 wurde durch eine zweigeschossige Wohnzone W2a mit einer um 1,0 Meter erhöhten Gebäude- respektive Firsthöhe und ohne grossen Grenzabstand abgelöst. (Art. 15)
- * Die Ausnützungsziffer in der Zone W2a wurde auf 0.45 erhöht, diejenige in der Zone W3 auf 0.65 und diejenige in der Zone W4 auf 0.80. (Art. 15)
- * Analog zur Regelung in der Gemeinde Bronschhofen wurde einer Wohn-Gewerbe-Zone WG4 mit einer Ausnützungsziffer von 0.80 plus 0.20 Gewerbebonus, einer Gebäudehöhe von 12,50 Metern und einer Firsthöhe von 16,50 Metern eingeführt. (Art. 16)
- * In der Gewerbe-Industrie- und der Industrie-Zone wurde eine Baumassenziffer eingeführt. Ebenso wurde die Gebäudehöhe in der Industriezone auf 21,00 Meter erhöht. Diese beiden Regelungen orientieren sich an den heute in der Gemeinde Bronschhofen bereits geltenden Regelungen. (Art. 17)
- * Von Bronschhofen wurden sodann auch die Massvorschriften für die Landwirtschaftszone übernommen. (Art. 27)

Die Überbauungsvorschriften wurden entsprechend den heutigen Anforderungen an eine häusliche Bodennutzung angepasst. Die wesentlichen Änderungen sind:

- * Die Regelung zum grossen Grenzabstand wurde, um der jeweiligen Situation gerechter zu werden, flexibler gehandhabt. (Art. 31)
- * Die Definition des Untergeschosses wurde auf Niveaupunkt und Terrainneigung ausgerichtet. (Art. 34)
- * Die Bemessung der Gebäudehöhe bei Pultdächern wurde neu geregelt. (Art. 35)

- * Die Masse und Abstände bei An- und Nebenbauten, Vorbauten und Kleinbauten werden im Sinne einer Lockerung entsprechend der in der Gemeinde Bronschhofen bereits heute geltenden Regelung angepasst. (Art. 37, 38 und 39)

Zur Ausführung der Gestaltung der Umgebung wurden diverse Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen:

- * Grundsätzlich sollen für die Begrünung einheimische Pflanzen verwendet werden. (Art. 45)
- * Die Terraingestaltung sowie die Ausbildung von Stützmauern haben sich am natürlichen Terrainverlauf zu orientieren. (Art. 46 und 47)
- * Das bisher separate Parkplatzreglement wurde in das Baureglement integriert. (Art. 50ff)
- * Neu ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt. (Art. 56)

Die Überarbeitung des Baureglements der Stadt Wil erfolgt unabhängig von der Revision des kantonalen Baugesetzes. Dies ist so mit den zuständigen kantonalen Stellen abgesprochen worden, da mit der Revision der rund zwanzigjährigen kommunalen Vorschriften nicht bis zur Genehmigung des kantonalen Baugesetzes in ein paar Jahren zugewartet werden kann.

