

22. April 2015

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Nutzungsplanung Stadt Wil – Revision Zonenplan und Baureglement**

#### **Anträge**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Zonenplan Wil, datiert vom 15. April 2015, sei zu genehmigen.
2. Das Baureglement, datiert vom 15. April 2015, sei zu genehmigen.
3. Die Motion Urs Kuhn, FDP, sei als erledigt abzuschreiben.
4. Es sei festzustellen, dass die zustimmenden Beschlüsse zu den Ziffern 1 und 2 gemäss Art. 9 lit. c vorläufige Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

#### **Zusammenfassung**

Die bald 25-jährige Nutzungsplanung der Stadt Wil, gültig für das ehemalige Gemeindegebiet Wil, entspricht in wesentlichen Punkten nicht mehr den heutigen Verhältnissen und ist zu überarbeiten (vgl. auch Art. 32 und 33 BauG). Gegenüber der seit 1992 in den Grundzügen unveränderten Nutzungsplanung haben auch verschiedene Grundlagen zwischenzeitlich geändert und die Bedürfnisse für eine nachhaltige Stadtentwicklung können nicht mehr in genügendem Masse abgedeckt werden. Basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept (StEK) vom 10. September 2008 und dem kommunalen Richtplan vom 26. August 2010 hat der Stadtrat die Planungsinstrumente Zonenplan und Baureglement unter Begleitung durch die stadträtliche Planungskommission umfassend überarbeitet und auf die diversen gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen abgestimmt. Die per 1. Januar 2013 erfolgte Vereinigung mit der Gemeinde Bronschhofen erforderte zusätzlich, dass die Planungsin-

strumente auf die Gemeindevereinigung ausgerichtet und daher mit den – bereits total revidierten und Ende 2012 in Kraft gesetzten – Instrumenten der Gemeinde Bronschhofen koordiniert wurden. In einem Mitwirkungsverfahren konnte die Bevölkerung zu den Entwürfen der Planungsinstrumente Stellung nehmen. Von den zahlreichen Beiträgen wurden einige berücksichtigt. Anschliessend wurden Zonenplan und Baureglement öffentlich aufgelegt. Die dagegen eingegangenen Einsprachen führten zu weiteren Anpassungen, die eine zweite öffentliche Planaufgabe erforderlich machten. Gleichzeitig mit der Überweisung des Berichts und Antrags an das Stadtparlament hat der Stadtrat über die noch hängigen Einsprachen entschieden. Im Rahmen der Nutzungsplanung hat der Stadtrat ausserdem verschiedene, nicht mehr aktuelle und überholte Sondernutzungspläne aufgehoben.

Das in der stadträtlichen Kompetenz liegende Verfahren zur Überarbeitung der Schutzverordnung wurde gleichzeitig initiiert. Im Zusammenhang mit der Gemeindevereinigung wurde dieser Prozess abgekoppelt und wird separat weitergeführt. Derzeit wird die individuelle Information der Betroffenen vorbereitet. Nachdem diese durchgeführt worden ist, soll die öffentliche Auflage der Schutzverordnung erfolgen.

## 1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 6. April 2011 (SRB 103) und Beschluss vom 19. Januar 2011 (SRB 15) die wesentlichen Voraussetzungen für die Revision der seit 25 Jahren rechtsgültigen und partiell angepassten Nutzungsplanung mit Zonenplan, Baureglement, Schutzplan und Parkplatzreglement geschaffen.

An seiner Sitzung vom 7. Juni 2012 (SRB 218) beschloss der Stadtrat, die Entwürfe der Nutzungsplanungsrevision, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Schutzverordnung zur öffentlichen Mitwirkung freizugeben und allen Haushaltungen eine Informationsbroschüre zuzustellen. Zudem wurden die Unterlagen zusammen mit dem Planungsbericht dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 23. Oktober 2013 die beiden Planungsinstrumente für die öffentliche Auflage genehmigt. Zonenplan und Baureglement wurden vom 12. November 2013 bis 11. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Dabei gingen 44 Einsprachen ein.

Nach vorgängiger Beratung der Einsprachen zum Zonenplan und zum Baureglement in der stadträtlichen Planungskommission hat der Stadtrat mit Beschluss vom 2. Juli 2014 verschiedene Änderungen im vereinigten Baureglement und im Zonenplan und damit eine zweite Planaufgabe beschlossen. Die Anpassungen rührten hauptsächlich aus Einsprachen her. Die Änderungen zu Zonenplan und Baureglement wurden vom 19. August 2014 bis 17. September 2014 öffentlich aufgelegt. Insgesamt gingen diesmal zehn Einsprachen resp. Einspracheergänzungen ein.

Am 22. April 2015 hat der Stadtrat in gesamthaft 22 Entscheiden über die hängigen Einsprachen befunden.

## 2. Übersicht über die wichtigsten Änderungen

### *Zuständigkeit für den Erlass beim Stadtparlament*

#### **Zonenplan und Baureglement**

Alle Veränderungen zwischen der heute rechtsgültigen und der zukünftigen baulichen Grundordnung sind im Planungsbericht ausführlich beschrieben und speziell in den Abbildungen 7 und 8 dargestellt. Zudem sind im Anhang 1 die wichtigsten Veränderungen im Zonenplan und im Anhang 2 die des Baureglementes chronologisch beschrieben.

#### **Zonenplanänderungen als Teilzonenplan vorweggenommen**

Im Verlauf der Ortsplanungsrevision beschloss das Stadtparlament folgende Teilzonenpläne:

- Teilzonenplan Toggenburgerstrasse;
- Teilzonenplan Städeli.

In der eidgenössischen Abstimmung vom 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk der Revision des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Dies hatte zur Folge, dass nach dem 1. Mai 2014 bis zur Genehmigung der kantonalen Richtpläne keine Einzonungen mehr möglich sind. In Absprache mit dem Baudepartement des Kantons St.Gallen wurden folgende zwei Zonenplanänderungen dem Stadtparlament im Frühjahr 2014 als Teilzonenpläne zum Beschluss unterbreitet, welche mit der Genehmigung durch den Kanton in Rechtskraft erwachsen sind:

- Teilzonenplan ehemaligerGutsbetrieb Klinik;
- Teilzonenplan Bleiche-/Weierstrasse.

#### **Parkplatzreglement**

Die Vorschriften für die Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benutzenden oder Besuchenden auf privatem Grund finden sich für das ehemalige Gemeindegebiet von Wil im Parkplatzreglement vom 9. Dezember 1980. Die Regelungen wurden gestrafft, angepasst und in das Baureglement überführt. Das Parkplatzreglement kann damit mit dem Inkrafttreten des Baureglements aufgehoben werden.

### *Zuständigkeit für den Erlass beim Stadtrat*

#### **Aufhebung Sondernutzungspläne**

Die Stadt Wil verfügt über eine grosse Anzahl zum Teil sehr alter Sondernutzungspläne, welche in der Vergangenheit zu baurechtlichen und planungsrechtlichen Unsicherheiten führten. Zudem enthalten sie oft Bestimmungen und Vorschriften, die aus heutiger Sicht veraltet sind. Ziel war es, alle rechtsgültigen Sondernutzungspläne, welche durch neuere Planungen abgelöst wurden oder durch geltende Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie des neuen Zonenplans und Baureglements überholt werden, aufzuheben.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Stadtrat deshalb die ersatzlose Aufhebung von einem Gestaltungsplan, 16 Überbauungsplänen sowie 19 Baulinienplänen beschlossen.

### **Schutzverordnung**

Der Entwurf der Schutzverordnung Wil wurde zusammen mit dem Baureglement und dem Zonenplan vom Stadtrat am 7. Juni 2012 für die öffentliche Mitwirkung sowie die kantonale Vorprüfung freigegeben. Ende 2012 genehmigte das Kantonale Baudepartement den Zonenplan und das Baureglement der damaligen Gemeinde Bronschhofen. Nicht genehmigt werden konnte infolge diverser Mängel die Schutzverordnung der damaligen Gemeinde Bronschhofen.

In der Folge hat die Stadt Wil zusammen mit den kantonalen Fachstellen das Natur- und Kulturinventar Bronschhofen überarbeitet und die Schutzgegenstände der nun vereinigten Gemeinde aufeinander abgestimmt. Die Planungskommission hat an seinen Sitzungen vom 16. April 2014 und 18. Juni 2014 die vereinigte Schutzverordnung von Wil und Bronschhofen beraten und zuhänden des Stadtrates verabschiedet. Der Erlass liegt im Kompetenzbereich des Stadtrates. Dieser ist sich bewusst, dass die entsprechenden Eigentumsbeschränkungen der betroffenen Besitzenden der zu schützenden Objekte sehr eingreifend sein können und darum auch gut kommuniziert werden müssen. Wegen der zugesagten und noch ausstehenden Information der Betroffenen wurde die Schutzverordnung noch nicht öffentlich aufgelegt.

## **3. Planungsbericht**

Der Planungsbericht wurde vom Stadtrat am 23. Oktober 2013 verabschiedet. Nach Abschluss des Auflageverfahrens wurde der Bericht aktualisiert und ergänzt und am 22. April 2015 vom Stadtrat verabschiedet. Der Planungsbericht ist integrierender Bestandteil der Nutzungsplanung und liegt dem Bericht und Antrag bei.

## **4. Mitwirkung und Vorprüfung**

### **Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 28. Juni 2012 bis 21. August 2012 statt. Die Informationsbroschüre bot die Möglichkeit, sich mit der Thematik sowie den wesentlichen Änderungen gegenüber der heutigen Schutzverordnung auseinanderzusetzen. Aus der öffentlichen Mitwirkung resultierten 99 Eingaben, wovon 58 den Zonenplan betrafen. Eine grössere Zahl von Eingaben äusserten sich kritisch zur Aufhebung der Zone W1 (Wohnen eingeschossig). Eine weitere grössere Gruppe lehnte die Beibehaltung der Zone GI (Gewerbe und Industrie) südlich der Nelkenstrasse ab. Zur Schutzverordnung und zum Schutzplan sind 30 Eingaben gemacht worden.

### **Planungskommission**

Die stadtträtliche Planungskommission hat sich an zwei Sitzungen mit den Anpassungen aufgrund der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vorprüfung des Kantons auseinandergesetzt. Weiter hat die Planungskommission an drei Sitzungen und zwei Begehungen die Zusammenführung der beiden Baureglemente beraten. Dabei wurden die Thematiken der inneren Verdichtung, der Parkierung sowie der Zuständigkeit für den Erlass von Sondernutzungsplänen grundsätzlich diskutiert. Weiter wurden die Anträge aus dem Steuerungsausschuss, die Änderungen zum Zonenplan Wil und zum vereinigten Baureglement beraten und beschlossen.

### **Vorprüfung des Kantons**

Die Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 29. September 2012 zu Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung verlangte Ergänzungen meist formeller Natur, welche durchgehend in die vorliegenden Versionen eingeflossen sind. Die in der Vorprüfung aufgeführten Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.

## **5. Auflageverfahren / Einsprachen**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 23. Oktober 2013 die beiden Planungsinstrumente für die öffentliche Auflage genehmigt. Plan und Reglement wurden vom 12. November 2013 bis 11. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Insgesamt gingen 44 Einsprachen ein, welche teilweise, da gleichlautend, zusammengefasst werden konnten. Eine Einsprache wurde bereits im April 2014 zurückgezogen und eine „Einsprache“ war eine positive Stellungnahme der Regio Wil.

Zwischen dem 7. April 2014 und 13. Juni 2014 wurden insgesamt 19 Augenscheine durchgeführt. Somit wurde allen Einsprechenden zum Zonenplan das rechtliche Gehör gewährt. Betreffend Einsprachen zum Baureglement wurde auf Augenscheine verzichtet.

Nach vorgängiger Beratung der Einsprachen zum Zonenplan und zum Baureglement in der stadträtlichen Planungskommission hat der Stadtrat mit Beschluss vom 2. Juli 2014 verschiedene Änderungen im vereinigten Baureglement und im Zonenplan und damit eine zweite Planauflage beschlossen. Die Anpassungen rührten hauptsächlich aus Einsprachen her. Die Änderungen zu Zonenplan und Baureglement wurden vom 19. August 2014 bis 17. September 2014 öffentlich aufgelegt. Alle Einsprechenden wurden vorgängig über das weitere Vorgehen durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr schriftlich informiert. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Einsprachen bestehen bleiben und lediglich zu den Änderungen Einsprachen zulässig sind. Insgesamt gingen zehn Einsprachen resp. Einspracheergänzungen ein. Am 27. Oktober 2014 wurde zu einer Einsprache betreffend Umzonung ein weiterer Augenschein durchgeführt.

Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen. Über die verbleibenden Einsprachen hat der Stadtrat am 22. April 2015 in 22 Entscheiden befunden. Sämtlichen Einsprechenden steht ein Rechtsmittel offen. Jedoch beginnt die Rekursfrist noch nicht. Zuerst ist die Nutzungsplanung durch das Stadtparlament zu genehmigen. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum. Der Beginn der Rekursfrist wird den Einsprechenden in der Folge persönlich angezeigt.

## **6. Revision kantonales Baugesetz und kantonaler Richtplan**

### **Baugesetz**

Das kantonale Baugesetz, als Grundlage für die kommunale Bauordnung mit Zonenplan und Baureglement, wird derzeit ebenfalls revidiert und befindet sich in der zweiten Vernehmlassung. Es soll durch ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) ersetzt werden. Gemäss dem aktuellen Entwurf müssen die Gemeinden nach Rechtskraft des PBG innert fünf Jahren ihre Rahmennutzungspläne anpassen und an das kantonale Recht anpassen. In der Eingabe vom 1. April 2015 zur zweiten Vernehmlassung zum PBG hat der Stadtrat insbesondere auch auf diesen

Umstand hingewiesen. Er erwartet, dass bei Gemeinden, welche ihre Nutzungsplanung fünf Jahre vor Inkrafttreten der PBG überarbeitet haben, eine Frist von zehn Jahren gilt.

Das PBG kann frühestens im Frühjahr 2017 seine Rechtswirksamkeit erlangen. Die bereits weit fortgeschrittene Revision der Nutzungsplanung in Wil soll fortgeführt werden. Einerseits sind einige Zonenplanänderungen dringend, andererseits muss auch die Zusammenführung der Baureglements der beiden Gemeinden Wil und Bronschhofen gemäss Gemeindegesetz innert drei Jahren nach der Gemeindevereinigung erfolgen.

### Kantonaler Richtplan

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz werden die kantonalen Richtpläne in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft. Im Auftrag der Regierung wurde 2010/11 ein Konzept zur Gesamtüberarbeitung erarbeitet und 2013 das Raumkonzept St.Gallen publiziert. Auf dieser Basis soll der Richtplan im Dialog mit Gemeinden und Regionen gesamthaft überarbeitet werden. In einem ersten Teil wurde das Thema Siedlung in Angriff genommen und damit der Richtplan auch ans revidierte RPG angepasst. Der zweite Teil ist den Themen Verkehr, Natur und Landschaft sowie Ver- und Entsorgung gewidmet.

Die Gemeindegespräche zur Festlegung des Siedlungsgebiets konnten bis Ende 2014 abgeschlossen werden. Die Resultate daraus wurden den Gemeinden in regional organisierten Foren präsentiert und zur Diskussion gestellt. Am Forum 5 für Gemeinden und Regionen, vom 12. März 2015 in Wattwil, wurden die vorgesehenen Inhalte der Richtplan-Blätter (exkl. "Siedlungsgebiet festlegen") präsentiert sowie die Verbindung zwischen Bau- und Planungsgesetz und den Zielen des Richtplans aufgezeigt. Dies war das vorerst letzte Forum für Gemeinden und Regionen. Die Koordinationsblätter für den Richtplan werden nun für die Vernehmlassung vorbereitet. Der Start der Vernehmlassung ist noch offen.

Am Gemeindegespräch von 10. Dezember 2014 zwischen Vertretungen des Kantons und der Stadt Wil kommt man übereinstimmend zum Schluss, dass an der Abgrenzung des Siedlungsgebietes (Wil und Bronschhofen) keine Anpassungen nötig sind und durch die Umzonungen von Arbeitsplatzgebieten in Wohngebiete im Rahmen der inneren Verdichtung das angestrebte Bevölkerungswachstum erreicht werden kann. Bis der kantonale Richtplan vom Bund genehmigt worden ist, werden aus formalen Gründen die vorgesehenen Neueinzonungen (Weidgut, Bronschhoferstrasse und Grund) von einer Genehmigung ausgeschlossen. Wann der Kanton St.Gallen den kantonalen Richtplan beim Bund zur Genehmigung eingeben kann, ist noch offen. Vom Baudepartement wird in Aussicht gestellt, dass die Abgrenzung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan, insbesondere was die Arbeitsplatzgebiete anbelangt, alle vier Jahre angepasst wird.

## 7. Motion Kuhn

Urs Kuhn, FDP, hat am 28. April 2005 mit 28 Mitunterzeichneten eine Motion mit der Überschrift „Revision des städtischen Baureglements“ eingereicht, in der er den Stadtrat einlädt, dem Parlament Bericht und Antrag für eine Revision des städtischen Baureglements zu unterbreiten, welches auf der Grundlage der Stärkung der Eigenverantwortung der Bauherren den Spielraum des eidgenössischen und kantonalen Baurechts voll ausschöpft sowie zu spürbaren materiellen und verfahrensmässigen Vereinfachung führt. Dabei seien insbesondere folgende Punkte, nicht abschliessende Aufzählung, zu überprüfen:

- Anpassung des Reglements an die geänderte kantonale Gesetzgebung;

- Vereinfachung und Lockerung von bestehenden Vorschriften (z.B. Abschaffung der Bewilligungspflicht für Kleinstbauten);
- Vereinfachung und Straffung des Bewilligungsverfahrens, speziell auch in zeitlicher Hinsicht;
- Überprüfung des Systems der Ausnutzungsziffer (einerseits Vereinfachung der Berechnung oder andererseits gänzliche Abschaffung);
- Überprüfung der Möglichkeiten bezüglich Bewilligung für Mobilfunkantennen;
- Verdichtetes Bauen zur Schonung der bestehenden Landreserven.

Der Stadtrat unterbreitete dem Stadtparlament den Antrag, die Motion mit abgeändertem Wortlaut erheblich zu erklären. Das Parlament hat die Motion am 6. Juli 2006 mit folgendem abgeänderten Wortlaut erheblich erklärt: „Der Stadtrat wird eingeladen, dem Parlament Bericht und Antrag für eine Revision des Baureglements zu unterbreiten: a) in einem ersten Schritt für Anpassung bzw. Aufhebung von überholten Vorschriften oder Vorschriften von untergeordneter Bedeutung innert 15 Monaten; b) in einem zweiten Schritt für Anpassung an das übergeordnete Recht sowie das Stadtentwicklungskonzept.“

Mit der Revision der Nutzungsplanung, insbesondere durch Überarbeitung des Zonenplans, Überarbeitung und Zusammenführung der beiden Baureglements und Überarbeitung und Überführung des Parkplatzreglements in das Baureglement, wurden die Punkte abgearbeitet. Somit kann die Motion abgeschrieben werden.

## 8. Fakultatives Referendum

Gemäss Art. 9 lit. a und c vorläufige Gemeindeordnung unterstehen die Beschlüsse 1 und 2 des Stadtparlaments dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Susanne Hartmann  
Stadtpräsidentin



Christoph Sigrist  
Stadtschreiber

Planungsbericht vom 23. Oktober 2013, ergänzt am 15. April 2015  
Zonenplan Wil, datiert 15. April 2015  
Baureglement Wil und Bronschhofen, datiert vom 15. April 2015  
Anhang 1: Chronologische Darstellung der Veränderungen im Zonenplan  
Anhang 2: Chronologische Darstellung der Veränderungen des Baudelementes