



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 18. Januar 2012

Postulat Dario Sulzer, SP

eingereicht am 1. Dezember 2011 – Wortlaut siehe Beilage

Neue Bodenpolitik

Dario Sulzer reichte mit zwölf Mitunterzeichneten dem Stadtrat das Postulat „Für eine neue Bodenpolitik“ ein. Der Postulant erwartet vom Stadtrat die Prüfung einer grundsätzlichen Neudefinition der aktiven Bodenpolitik, eines gezielten Landerwerbs und der Schaffung strategisch wichtiger Reserven durch die Gemeinde. Im Weiteren sind Möglichkeiten zur preisgünstigen Abgabe von Bauland (im Baurecht) an soziale Wohnbauträger aufzuzeigen. Zudem sind Massnahmen zur Förderung des verdichteten Bauens und von Investitionen in kommunalen Wohnungsbau sowie der aktiven Förderung der (sozialen) Durchmischung der Quartiere in Bezug auf Einkommen, Alter und Haushaltsstrukturen unter Einbezug der Schulraumplanung und des Stadtplaners zu prüfen.

Antrag Stadtrat

Das Postulat sei als nicht erheblich zu erklären.

Begründung

Der Postulant bringt vorliegend ein aktuelles Thema zur Diskussion. Das nationale Forschungsprogramm „Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung“ empfiehlt in seinem Schlussbericht vom Oktober 2011 den Städten und Gemeinden, ihre Entwicklungspotenziale ganzheitlich weiterzuentwickeln sowie eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, um allen Bevölkerungsschichten Wohnraum anbieten zu können. In der Schweiz werden Siedlung, Infrastruktur und Landschaft noch kaum als Gesamtes behandelt und weiterentwickelt. Dies beeinträchtigt die Lebensqualität und verursacht hohe volkswirtschaftliche Kosten. Nutzungspotenziale im bestehenden Siedlungsgebiet werden noch ungenügend genutzt. Dazu gehört auch der Untergrund, dessen verstärkte Nutzung jedoch eine umfassende Koordination voraussetzt. Der Schlussbericht weist zudem auf die grosse Bedeutung von qualitativ hochwertigen Freiräumen und Grünflächen im Siedlungsgebiet sowie eine optimale Ausrichtung der Siedlungen auf den öffentlichen Verkehr hin. Das Forschungsprogramm hat festgestellt, dass die gesellschaftlichen Aspekte in den kommunalen Planungen zu wenig präsent sind. Neue Wohnbauten in den Kernstädten ziehen oft einkommensstarke, mobile Schichten an, während einkommensschwache Gruppen und Familien verdrängt werden. Eine aktive Wohnbaupolitik kann auf Basis der Nutzungsplanung, durch Anwerben von Investoren, aber auch durch die Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erfolgen. Der Stadtrat zeigt sich daher mit der Stossrichtung des Postulanten einverstanden.



Leerwohnungsbestand

Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Wil ist in den letzten Jahren in der Tat um die Hälfte von 139 im Jahr 2007 auf 65 im Jahr 2010 gesunken. Dies hängt wohl primär mit dem Bevölkerungswachstum, dem geografischen Standort, den attraktiven Rahmenbedingungen sowie der hohen Lebensqualität zusammen. Die städtische Bevölkerung stieg innert vier Jahren um 755 Personen an (Stand 2007: 17'283; Stand 2011: 18'038). Die Ansicht des Postulanten, dass ein Mangel an günstigen Wohnungen vorliegt, ist statistisch nicht erhoben. Ob die Mieten in der Stadt Wil steigend sind, kann der Stadtrat pauschal nicht feststellen. In der Regel sind für Wohnungssuchende, auch mit tiefen Einkommen, Wohnungen zu tragbaren Bedingungen vorhanden. Die Mietzinsentwicklung dürfte sich 2012 aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes abschwächen. Es werden denn auch mehrheitlich unveränderte Mietzinseinnahmen prognostiziert. Daher sind nicht überwiegend steigende Mietzinsen festzustellen.

Anzumerken ist, dass grössere Überbauungen in Wil und in Bronschhofen geplant sind, die im Zeitraum 2012 realisiert werden sollen. Als Beispiele sind die Klosterwiese (63 Mietwohnungen), Sonnenwies in Rossrüti (38 Mietwohnungen), Sonnenhof (26 Alterswohnungen), Oberer Hofberg (rund 20 Wohnungen) oder Von-Thurnstrasse (11 Wohneinheiten) zu nennen und in den folgenden Jahren: Neualtwil, Zeughaus, Klosterwiese (weitere Baufelder) und Lenzenbüel.

Grundsätze Liegenschaftenmanagement

Der Stadtrat verfolgt bereits heute eine Land- und Bodenpolitik, die über die Anliegen der Gegenwart hinausreicht und die versucht, mögliche Interessen und Bedürfnisse künftiger Generationen zu berücksichtigen. Zur Unterstützung dieser geltenden Land- und Bodenpolitik wurden zehn Grundsätze festgelegt, welche dem Stadtrat als Richtlinie bei seinen Entscheiden im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf, der Nutzung und der Verwaltung von Liegenschaften dienen. Die zehn Grundsätze bilden das Kernstück des Liegenschaftskonzepts. Das Liegenschaftskonzept der Stadt Wil wurde vom Stadtparlament an seiner Sitzung vom 6. September 2007 zur Kenntnis genommen und das Postulat von Kurt Schmid, FDP, wurde als erledigt abgeschrieben. Die übergeordneten Zielsetzungen wurden darin wie folgt definiert:

1. Der Stadtrat betreibt eine aktive Bodenpolitik. Dazu gehört der gezielte Kauf und Verkauf von Grundstücken
 - zur Sicherstellung von Verwaltungsaufgaben;
 - zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen;
 - zum Erhalt von speziellen Schutzobjekten;
 - als Baulandreserve.
2. Die im Verwaltungsvermögen aufgeführten Liegenschaften werden periodisch auf ihre Notwendigkeit hin überprüft. Bei nicht mehr ausgewiesenem Bedarf für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden sie ins Finanzvermögen übertragen.
3. Die im Finanzvermögen aufgeführten Liegenschaften stehen, soweit sie nicht dem öffentlichen Interesse dienen, grundsätzlich zur Disposition (Vermietung / Verkauf).
4. Bei jedem Bedarf werden einander die Möglichkeiten „Mietlösung“ oder „Kauf“ gegenübergestellt und bezüglich Wirtschaftlichkeit, Nutzen, langfristiger Möglichkeiten sowie weiterer Faktoren geprüft.



Seite 3

5. Die Stadtverwaltung wird im Interesse der Bürgerinnen und Bürger und unter Berücksichtigung von Zweckmässigkeitsüberlegungen auf möglichst wenige Standorte konzentriert.
6. Die Werterhaltung der eigenen Liegenschaften wird nach einem EDV-unterstützten Mehrjahresplan langfristig sichergestellt.
7. Wertvermehrnde Massnahmen werden dort vorgesehen, wo eine längerfristige Nutzung gewährleistet werden soll oder wo Umnutzungen geplant sind.
8. Für die Werterhaltung und Wertvermehrung von Liegenschaften im Eigentum der Pensionskasse gelten unter Berücksichtigung der speziellen rechtlichen Regelung diese Grundsätze analog.
9. Die Vermietung und der Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften erfolgen zu marktüblichen Preisen.
10. Die Stadt betreibt selber keinen Sozialwohnungsbau (zum Sozialwohnungsbau gehören u.a. Alters- und Pflegewohnungen, Wohnungen für Asylsuchende), sondern nimmt gezielt Einmietungen vor oder unterstützt spezielle Projekte fallweise. Die Bedarfssteuerung erfolgt durch das Departement Soziales, Jugend und Alter.

Grössere Liegenschaftsgeschäfte der letzten Jahre waren: (Auszug)

Jahr	Verkäufe	Käufe
2011	Grundstück Nr. 925, Turm* Parkplatz Rudenzburg*	---
2010	---	---
2009	Baurecht Alterswohnungen Sonnenhof Flawilerstrasse 31, Grundstück Nr. 2147	
2008	Baurecht Langacker (für RLZO)	Zürcherstrasse, Grundstück Nr. 18 Langacker (für RLZO) Lokremise SBB
2006	Neualtwil (Gestaltungsplan pendent)	---
2005	St. Gallerstrasse (W1; Rückkauf durch Stadt im Jahre 2008)	Zeughausareal
2004	---	---
2003	---	Parkplatz Rudenzburg
2002	---	---
2001	---	Lenzenbüel

* Nichteintreten seitens Parlament

Agglomerationsprogramm

Mit dem Agglomerationsprogramm Wil (2. Generation) des Vereins Regio Wil soll die Siedlungsentwicklung der Region Wil koordiniert und besser auf die Verkehrsinfrastruktur abgestimmt werden.



Seite 4

Neben der Region Wil kann auch die Stadt Wil vom Agglomerationsprogramm profitieren: Dessen Ziele und Massnahmen korrespondieren mit dem Wiler Stadtentwicklungskonzept und unterstützen die darin enthaltenen Massnahmen. Die Planung enthält eine umfassende, auf die wesentlichen Punkte konzentrierte Strategie. Die konzeptionellen und strategischen Zielsetzungen werden aus städtischer sowie regionaler Sicht unterstützt. Mit der grundsätzlichen Stossrichtung und dem Massnahmenkatalog des vorliegenden Agglomerationsprogramms Wil ist der Stadtrat einverstanden, wobei man insbesondere zu vier Schwerpunkten Präzisierungen und Änderungsanträge einbrachte.

Im Agglomerationsprogramm ist unter anderem Wohnen im Areal der Psychiatrischen Klinik Wil vorgesehen: Teile des Areals sollen für städtisches Wohnen genutzt werden. Der kommunale Richtplan der Stadt Wil sieht bereits eine Arealentwicklung des Klinikareals vor. Deren Ziel ist, das südliche Siedlungserweiterungsgebiet hinter dem Hotel Freihof als „zukunftsweisendes Wohngebiet“ zu entwickeln, zumal die Lage für eine Wohnnutzung mit der idealen Anbindung an den öffentlichen Verkehr optimal ist. Der Stadtrat begrüsst denn auch eine Wohnentwicklung im Klinikareal – allerdings muss diese massvoll sein, damit die im nördlichen Teil gelegene Grünfläche Eggfeld erhalten bleibt: Diese ist für die Stadtbevölkerung wie für die Klinik und die Heimstätten ein wichtiges Naherholungsgebiet. Der Stadtrat hält an den Inhalten des kommunalen Richtplans bezüglich Arealentwicklung Psychiatrische Klinik fest und kann sich höchstens eine Erweiterung des Siedlungsgebiets entlang der Bronschhoferstrasse vorstellen. Zudem ist in der kommunalen Richtplanung festgelegt, dass das Arbeitsplatzgebiet im Lenzenbüel in eine Wohn- und Mischzone umzuzonen und für mindestens 400 Einwohnende zu entwickeln ist.

Stadtentwicklungsprojekt (STEK)

Im Stadtentwicklungsprojekt sind unter Punkt 3.6 „Strategisches Schlüsselprojekt soziale und bauliche Quartierbildung in Entwicklungsgebieten“ folgende Ziele festgehalten:

- Eine soziale Durchmischung im gesamten Stadtgebiet wird angestrebt.
- Die Stadt Wil ermöglicht verschiedene Wohnformen und fördert insbesondere städtisches, urbanes Wohnen an zentralen Lagen z. B. im Zentrum, im West- und Südquartier
- Neue Wohnangebote sowie Verdichtungspotenziale im Bestand werden bezüglich räumlicher Anordnung und Zielgruppen überkommunal abgestimmt und optimal auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet.

Dabei wurde Folgendes festgelegt:

- Grössere Arealentwicklungen und Umstrukturierungen sollen mittels geeigneter Verfahren in die Quartierstruktur integriert werden (Eggfeld Nord, Klosterwiese, Lenzenbüel, und Gebiet östlich der psychiatrischen Klinik).
- Bei grösseren Neubauvorhaben und Arealentwicklungen achtet die Stadt Wil auf eine Bevölkerungsdurchmischung.
- Koordination der Siedlungsentwicklung mit Massnahmen im öffentlichen Raum und Massnahmen zur Verbesserung des ÖV.
- Schaffung von geeigneten Standorten für Quartiereinrichtungen, Treffpunkte und Kultureinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen in Zusammenarbeit mit den Schulen.

An dieser Stelle wird zusätzlich auf die Richtplanblätter zum Thema „Siedlung“ im Richtplan verwiesen.



Forderungen des Postulanten

Landreserven

Die Stadt Wil besitzt derzeit an strategisch wichtigen Lagen Grundstücke (Finanzvermögen), beispielsweise Parkplatz Rudenzburg, Städeli, Zürcherstrasse, Allmend (Glärnischstrasse), Parkplatz Bleiche, St. Gallerstrasse (W1), Neualtwil (Gestaltungsplan pendent), Lenzenbüel oder das Zeughausareal. Im Rahmen der im Herbst 2011 gestarteten Revision der Nutzungsplanung werden diese analysiert. Stadtentwicklungskonzept und behördenverbindlicher kommunaler Richtplan bilden die Basis für eine umfassende Revision. Diese grundeigentümergebundene Nutzungsplanung besteht insbesondere aus Zonenplan, Baureglement und Schutzplan, welche zum grossen Teil vor rund 30 Jahren erarbeitet und zwischenzeitlich partiell angepasst wurden. Der Stadtrat hat im Januar 2011 die Projektorganisation und den in drei Phasen gegliederten Arbeitsablauf beschlossen: Circa 2015 / 2016 wird die Zonenzugehörigkeit auch der städtischen Liegenschaften festgelegt sein. Durch den Prozess der Zonenplanung sind diverse Verkäufe für Jahre blockiert. Deshalb ist es jetzt verfrüht, eine neue Bodenpolitik zu formulieren, auch mit Blick auf den Einfluss der Gemeindevereinigung.

Die Forderung bezüglich gezielten Landerwerbs und Schaffung strategisch wichtiger Reserven durch die Stadt Wil ist im Umfang der vorhandenen Möglichkeiten getätigt worden und gilt zudem als Daueraufgabe. Landerwerbe und Reservenschaffung werden getätigt, sofern es Sinn macht und wirtschaftlich tragbar ist. Per 31. Dezember 2010 befanden sich 26 unüberbaute Grundstücke mit einer Fläche von 145'797 m² und einem Verkehrswert von Fr. 31,3 Mio. im Finanzvermögen der Stadt Wil (vgl. Jahresrechnung 2010, S. 89).

Verdichtetes Bauen

Für den Stadtrat ist die Förderung des verdichteten Bauens ebenso ein zentraler Punkt und zwar bei Liegenschaften, welche im Eigentum der Stadt als auch bei solchen die im Eigentum Dritten stehen. Bei der Arealentwicklung Zeughaus wird darauf ein besonderes Augenmerk gelegt. Dabei zeigt sich, dass der Stadtrat die Forderungen des Postulanten grösstenteils bereits berücksichtigt. Im März 2011 entschied der Stadtrat, einen Ideenwettbewerb als Basis für die weitere Entwicklung des Areals durchzuführen. Auf Basis dieses Programms sind durch Architekturbüros in einem Ideenwettbewerb überzeugende, verschiedenartige Lösungsansätze für eine in mehrerer Hinsicht modellhafte Bebauung aufzuzeigen. Mit dem Ideenwettbewerb sollen insbesondere folgende Aspekte geklärt werden:

- Städtebauliches System (Baufelder, Freiflächen, Verbindungsräume);
- Verkehr und Parkierung;
- Einbindung der Bauten ins Quartier (Volumetrie);
- Nutzungsverteilung Wohnen (Wohnqualität für zeitgemässes Wohnen und für Familien) / Arbeiten-Gewerbe / öffentliche Nutzung;
- Mass der Nutzflächen (Dichte der Bebauung);
- Überlegungen zu Quartiernutzung und -bedürfnissen;
- Nachhaltigkeit (Energie, Ökologie, Wirtschaftlichkeit);
- Etappierbarkeit (Erschliessung, Bau, Verkauf);
- Lärmschutz gegenüber Georg-Rennerstrasse.

Die Aufgabenstellung umfasst eine Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungsstudie. Nebst den zentralen Fragen der Nutzungsaufteilung und Quartieraufwertung ist auch der Anbindung an das umliegende Siedlungsgebiet in städtebaulicher, funktionaler und verkehrstechnischer Hinsicht ein besonderes Augenmerk beizumessen. Es ist beabsichtigt, das Zeughausareal als ein zukunftsgerichtetes und nachhalti-



Seite 6

ges Quartier zu entwickeln als Impuls sowie mit Modellcharakter für die Siedlungserneuerung im Lindenhofquartier. Daher sind im Wettbewerb auch Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit wichtige Themen. Im Weiteren wird auf das neue kantonale Baugesetz hingewiesen, mit dem die innere Verdichtung gefördert werden soll. Der Stadtrat wird auch künftig bei strategisch wichtigen Liegenschaften ähnlich vorgehen, zum Beispiel beim Areal Lenzenbüel.

Gleichermassen stellt es eine Daueraufgabe der Stadtplanung dar, denselben Einfluss bei bedeutsamen Bauvorhaben privater Investoren zu nehmen, und die zentralen Anliegen der Stadt einzubringen. Aktuell geschieht dies bei der Entwicklung des Integra-Areals (ehemalige Agrar), bei welchem in einem sorgfältigen Wettbewerbsverfahren die Frage einer möglichen hohen Dichte unter Wahrung städtebaulicher Qualität geklärt wird. Die Stadt kann in diesem Verfahren zudem die Anliegen der Quartieraufwertung und Durchmischung aktiv einbringen.

Kommunaler Wohnungsbau

Eine gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt der Stadtrat im Grundsatz. Diese Frage ist indes stets objektbezogen auf Sinn und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Die daraus gefolgerte preisgünstige Abgabe von Bauland (im Baurecht) an soziale Wohnbauträger ist dann vorzunehmen, wenn sich dies aufdrängt. Die Initiative hat indes von Seiten sozialer Wohnbauträger zu erfolgen. Die preisgünstige Abgabe von Bauland (im Baurecht) an soziale Wohnbauträger, erfolgt aus Sicht des Stadtrates am Beispiel für Alterswohnungen. Im Liegenschaftskonzept ist festgehalten, dass die Stadt selbst keinen Sozialwohnungsbau betreibt, sondern nach Bedarf Einmietungen vornimmt und spezielle Projekte unterstützt. Der Stadtrat erachtet es nicht als Aufgabe, Sozialwohnungen selber zu bauen. Für Personen und Familien, die nicht in der Lage sind, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen, nimmt die Stadt bei Bedarf Einmietungen vor und unterstützt spezielle Projekte sowie Private oder Soziale Institutionen dabei, preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Mit diesem Vorgehen wurden seither positive Erfahrungen gemacht und es drängt sich keine Richtungsänderung auf.

Soziale Durchmischung

Für das Thema soziale Durchmischung wird auf den Bericht für das Postulat von Luc Kauf, GRÜNE pro-wil, „Soziale Durchmischung im gesamten Stadtgebiet“, verwiesen, der voraussichtlich im Laufe des Jahres 2012 dem Parlament vorgelegt wird. Einige Fragen des vorliegenden Postulats weisen einen engen Zusammenhang mit demjenigen von Luc Kauf auf und sollen deshalb darin beantwortet werden. Der Stadtrat hat bekanntlich die Erheblicherklärung jenes Postulates beantragt.

Aufgrund dieser Ausführungen ist der Stadtrat der Auffassung, dass eine „neue Bodenpolitik“ zur Zeit nicht erforderlich ist.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber