

17. Mai 2017

**Interpellation SVP-Fraktion (Erstunterzeichner Benjamin Büsser, SVP)**  
eingereicht am 6. April 2017 – Wortlaut siehe Beilage

## **Neues Baureglement Stadt Wil**

Die SVP-Fraktion (Erstunterzeichner Benjamin Büsser, SVP) hat am 6. April 2017 mit 17 Mitunterzeichneten eine Interpellation mit der Überschrift „Neues Baureglement Stadt Wil“ eingereicht, in der sie zu vier Fragen eine Antwort des Stadtrats erwartet.

### **Beantwortung**

#### Vorbemerkungen

Die zweite öffentliche Auflage der Revision der Nutzungsplanung fand vom 19. August bis zum 17. September 2014 statt. Der Stadtrat hat am 22. April 2015 in gesamthaft 22 Entscheiden die hängigen Einsprachen gegen die Revision der Nutzungsplanung behandelt. Gleichzeitig wurde dem Stadtparlament die Genehmigung des Zonenplan Wils sowie des Baureglements der vereinigten Stadt Wil beantragt. Das Stadtparlament hat den Bericht und Antrag zur Revision der Nutzungsplanung am 3. März 2016 genehmigt. Die Genehmigung des Zonenplans sowie des Baureglements wurde dem fakultativen Referendum unterstellt. Während der Referendumsfrist vom 11. März 2016 bis 11. April 2016 ist keine Urnenabstimmung verlangt worden. Die Bürgerschaft hat somit der Nutzungsplanung zugestimmt. Die Einsprechenden wurden darüber am 20. April 2016 mit einer persönlichen Anzeige, unter Ansetzung der Rekursfrist, in Kenntnis gesetzt. Insgesamt gingen beim kantonalen Baudepartement sieben Rekurse ein. Nach der Durchführung des Schriftenwechsels fanden im Februar 2017 unter Federführung des kantonalen Baudepartements Augenscheine zu den noch hängigen Rekursverfahren statt. Von den ursprünglich sieben Rekursen wurden vier zurückgezogen. Aktuell sind noch drei Rekurse hängig.

#### 1. Prioritätensetzung

Unter Einrechnung der vorbereitenden Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts, vom Stadtrat genehmigt am 10. September 2008, und des kommunalen Richtplans, vom Stadtparlament genehmigt am 26. August 2010, dauert der Prozess zur Totalrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wil nun schon mehr als zehn Jahre. Bei dieser Ausgangslage steht es ausser Frage, dass die baldige Inkraftsetzung der revidierten Nutzungsplanung beim Stadtrat einen äusserst hohen Stellenwert einnimmt. Auf dem Stadtgebiet sind diverse Planungen bekannt, die auf dem neuen Zonenplan aufbauen und verschiedene Bauherrschaften möchten gerne von revidierten Bauvorschriften, wie beispielsweise geringeren Grenz- und Strassenabständen oder einer höheren Ausnützungsziffer, profitieren.

Das Rekursverfahren ist ein rechtsstaatlicher Prozess und wird durch das kantonale Baudepartement geführt. Der Stadtrat ist als Vorinstanz nur Partei. Die Rekurrenten setzen sich in diesem Verfahren in zulässiger Weise für ihre Interessen ein. Es ist erfreulich, dass vier von sieben Rekursverfahren durch Rückzug erledigt werden konnten. Ein Rückzug der verbleibenden drei Rekurse wäre zu wünschen, darf aber nicht vorausgesetzt werden. Der Stadtrat geht aktuell davon aus, dass in einem oder zwei dieser Verfahren eine Einigung erzielt werden kann und die übrigen Rekurse durch das kantonale Baudepartement zu entscheiden sind. Im letzteren Fall besteht die Möglichkeit, den Entscheid mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht weiterzuziehen. Je nach Rekursgegenstand könnte dies im schlechtesten Fall bedeuten, dass das Inkrafttreten der gesamten revidierten Nutzungsplanung deutlich verzögert würde.

Einzelnen Rekurrenten kann dabei eine ausschlaggebende Position zukommen. Der Stadtrat wird versuchen, auf Forderungen soweit wie möglich einzugehen. Dies darf aber nicht dazu führen, dass die in zehn Jahren erarbeiteten Grundsätze und Festlegungen über Bord geworfen werden.

Der Stadtrat sieht sich in der Verantwortung in diesem Prozess eine aktive Rolle wahrzunehmen. In diesem Sinne wird er sich für eine rasche Behandlung der noch hängigen Rekurse einsetzen und die notwendigen Gespräche führen.

## 2. Zeitpunkt Anwendung PBG

Das kantonale Baudepartement hat in seinem Kreisschreiben vom März 2017 zu den Übergangsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) konkret Stellung genommen. Die Bestimmungen im PBG lauten:

### *Art. 174 PBG*

*Auf Nutzungspläne, die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses nach Art. 29 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 bereits öffentlich aufgelegt haben, wird das bisherige Recht angewendet.*

### *Art. 175 PBG*

*Zonenpläne und Baureglemente der politischen Gemeinden werden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn dieses Erlasses im ordentlichen Verfahren an das neue Recht angepasst.*

Für die Stadt Wil bedeutet dies, dass das Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 materiell vorerst wenig direkte Auswirkungen haben wird. Die geltenden Zonenpläne Wil und Bronschhofen-Rossrüti sowie die beiden Baureglemente Wil und Bronschhofen-Rossrüti bleiben anwendbar und sogar das eigentlich ausser Kraft gesetzte Baugesetz wird weiterhin angewendet, soweit sich die kommunale Bauordnung darauf bezieht. Paradebeispiel hierzu ist die Ausnützungsziffer, welche im PBG nicht mehr vorgesehen ist, aber in der Stadt Wil während der Übergangsfrist fortbesteht. Das PBG hat deshalb auch keinen Einfluss auf das Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung.

Baureglement und Zonenplan müssen innert zehn Jahren an das PBG angepasst werden, das heisst spätestens bis 1. Oktober 2027. Materiell wird das neue PBG in weiten Teilen somit erst zu diesem Zeitpunkt angewendet werden. Direkt anwendbar sind indes die Verfahrensvorschriften.

Von Bedeutung für die Stadt Wil ist die Einschränkung, dass der Erlass von Teilzonenplänen nach Baugesetz aufgrund der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung im PBG nach dem 1. Oktober 2017 nicht mehr möglich ist. Wo Änderungen am Zonenplan angezeigt sind, müssten entsprechende Teilzonenplanverfahren eingeleitet und vor diesem Stichtag öffentlich aufgelegt werden. Dem Stadtrat sind je ein Fall in Bronschhofen und Rossrüti bekannt, bei dem dieses Vorgehen angestrebt wird.

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, dass die in einem breit abgestützten Verfahren erarbeitete neue Nutzungsplanung in Kraft tritt und angewendet werden kann.

### 3. Baugesuche nach neuem Baureglement

Die Behandlung der Baugesuche, das Durchführen der Verfahren, das Vorbereiten der Beschlüsse der Baukommission und Entscheide in eigener Zuständigkeit obliegen der Abteilung Bewilligungen beim Departement Bau, Umwelt und Verkehr, die auch die Dienstleistungen Bauberatung und -ermittlung sicherstellt. Der Arbeitsanfall ist in diesem Segment naturgemäss nicht steuerbar. Ob mehr oder weniger Baugesuche eingereicht werden, ist weitgehend zufällig. Die Abteilung Bewilligungen ist organisatorisch gut aufgestellt. Deutlich spürbar ist indes, dass mit der Gemeindevereinigung mit Bronschhofen per 1. Januar 2013 das Aufgabenvolumen zugenommen hat. Hinzu kommt, dass Baugesuche abhängig von der geographischen Herkunft Wil bzw. Bronschhofen-Rossrüti nach unterschiedlichen Baureglementen geprüft werden müssen. Dies führt naturgemäss zu mehr Bearbeitungsaufwand. Dies hat zur Folge, dass trotz Überstundenleistung die Bearbeitungszeiten der Baugesuche länger dauern als gewünscht.

Neben fachlichen Vorbereitungen in Bezug auf das Inkrafttreten des neuen Baureglements ist die Ressourcenfrage Thema im laufenden Organisationsentwicklungsprojekt, welches zurzeit im gesamten Departement BUV in Bearbeitung steht.

Es ist davon auszugehen, dass auch nach Inkrafttreten des neuen Baureglements nicht alle sich darauf abstützenden Baugesuche gleichzeitig eingereicht werden. Die Bauherrschaften haben grundsätzlich die Möglichkeit, ihre Projekte mit der Abteilung Bewilligungen vor Einreichung eines Baugesuches zu besprechen.

### 4. Zeithorizont Integration PBG

Ein konkreter Zeitplan besteht noch nicht. Derzeit liegt der Fokus klar darauf, möglichst rasch die revidierte Nutzungsplanung in Kraft setzen zu können. Der Stadtrat ist sich aber bewusst, dass anschliessend zeitnah die Revision der Richt- und Nutzungsplanung gestützt auf die neuen gesetzlichen Vorgaben namentlich das PBG in Angriff genommen werden muss, so dass die vom Kanton gewährte Übergangsfrist nicht vollumfänglich beansprucht werden muss.



Seite 4

Stadt Wil

Susanne Hartmann  
Stadtpräsidentin

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber