

6. Dezember 2017

Motion 130 Benjamin Büsser, SVP

eingereicht am 2. Oktober 2017 – Wortlaut siehe Beilage

Anpassungen des Baureglements in der Stadt Wil

Benjamin Büsser, SVP, hat zusammen mit zwei Mitunterzeichneten eine Motion betreffend Anpassungen des Baureglements in der Stadt Wil eingereicht. Am 27. April 2016 sei das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) und am 27. Juni 2016 die dazugehörige Verordnung (PBV) verabschiedet worden. Das PBG und die PBV träten gemeinsam am 1. Oktober 2017 in Kraft. Durch die Anpassungen des kantonalen Gesetzes werde das Bauen im Kanton St.Gallen liberaler und fortschrittlicher gestaltet. Das neue kantonale Baugesetz sehe unter anderem keine Ausnützungsziffer und keine grossen Grenzabstände mehr vor. Die Städte und Gemeinden hätten nun innert einer Frist von 10 Jahren, die Gesetzgebung auf ihrer Stufe anzupassen.

Die Überarbeitung des Baureglements und des Zonenplans würden für die Stadt Wil einen sehr grossen Aufwand bedingen. Jedoch sei die erneute Anpassung aus Gründen der Rechtssicherheit unabdingbar für die Stadt Wil. Der Stadtrat werde eingeladen, den Prozess für die Überarbeitung des Baureglements und den Zonenplan im Jahr 2018 zu starten. Dem Stadtparlament sei bis spätestens Dezember 2022 Bericht und Antrag für eine Revision des städtischen Baureglements und Zonenplan zu unterbreiten, welches auf der Grundlage des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz basiere.

Antrag Stadtrat

Die Motion sei nicht erheblich zu erklären.

Begründung

Ausgangslage

Die Stadt Wil befindet sich in einem baurechtlichen Konsolidierungsprozess. Mit der Gemeindefusion Wil-Bronschhofen 2013 wurden de facto auch die beiden Baureglements / Zonenpläne zusammengeführt, obwohl sie sich inhaltlich und juristisch auf unterschiedlichem Stand befanden und befinden, was nicht zuletzt für den Vollzug im Baubewilligungsverfahren eine grosse Herausforderung darstellt. Der Kanton St.Gallen genehmigte Baureglement und Zonenplan Bronschhofen am 14. Dezember 2012, der Gemeinderat Bronschhofen setzte sie mit Ausnahme der durch den Kanton nicht genehmigten Schutzverordnung unmittelbar in Kraft. Zur Revision der 2011 begonnenen kommunalen Nutzungsplanung Wil 2014, welche auch die Zusammenführung der beiden Baureglements Wil und Bronschhofen beinhaltet, sind beim kantonalen Baudepartement weiterhin drei Rekursverfahren hängig.

Das heisst, dass das Baureglement und der Zonenplan 1992 für das ursprüngliche Stadtgebiet Wils nach wie vor gelten. Ziel ist, diesen laufenden Revisionsprozess der Nutzungsplanung zeitnah erfolgreich abzuschliessen.

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St.Gallen in Kraft, das die Gemeinden dazu verpflichtet, die kommunale Rahmennutzungsplanung innert zehn Jahren darauf abzustimmen.

Vorgängig zur Umsetzung dieser übergeordneten gesetzlichen Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung sind die fachlichen Grundlagen und Planungsinstrumente, nämlich das Stadtentwicklungskonzept STEK (2008) und die kommunalen Richtpläne Wil (2010) und Bronschhofen (2011) inhaltlich zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Hierbei gilt es zu beachten, dass die bisherigen fünf thematischen Gruppen Regionalstadt (R), Siedlung (S), Landschaft (L), Verkehr (V) sowie Umwelt und Energie (U) gemäss Art. 5 PBG 2017 durch die Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung, den geplanten Infrastrukturausbau sowie das Massnahmenkonzept Naturgefahren abgelöst werden. Letzteres wurde vom Stadtrat genehmigt am 10. Februar 2016 (vom Baudepartement zur Kenntnis genommen am 06. Juli 2016).

Im Herbst 2017 wurde die Aktualisierung der kommunalen Schutzverordnung lanciert, welche die zwei ursprünglichen Rechtsinstrumente Wils und Bronschhofens zusammenführt und ebenfalls auf die veränderte übergeordnete Gesetzeslage abstellt. Sie ist ein wichtiger Bestandteil des neuen gesamtstädtischen Baureglements / Zonenplans.

Hinsichtlich Aktualisierung des Baureglements / Zonenplanes stellen sich also drei Aufgaben:

1. Abschluss der Nutzungsplanungsrevision Wil 2014 inkl. Zusammenführung der Baureglements Wil-Bronschhofen;
2. Parallel dazu (2017/18): Aktualisierung der Schutzverordnung Wil-Bronschhofen.
3. Zusammenführung der beiden Zonenpläne Wil-Bronschhofen in einen einzigen neuen Zonenplan, Aktualisierung der Nutzungsplanung sowie deren Abstimmung auf das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St.Gallen innert zehn Jahren;

Vorgehen

Zur Revision der kommunalen Richt-/Nutzungsplanung (Aufgabe 2) ist folgendes Vorgehen geplant:

1. Review/Überprüfung STEK 2008
Ergänzung mit Ortsteilen Bronschhofen und Rossrüti, Aktualisierung oder neues STEK 2018ff
2. Kommunale Richtpläne Wil / Bronschhofen: Abstimmung auf STEK 2018ff, Aktualisierung, Konsolidierung für gesamtes Gemeindegebiet inkl. Energie
3. Kommunales Baureglement / Zonenplan mit Schutzverordnung
Aktualisierung, Konsolidierung für gesamtes Gemeindegebiet, inkl. Energie / Mobilität / Nachhaltigkeit
4. Die fachliche Überarbeitung dieser Rechtsinstrumente ist mit angemessenen Partizipationsmassnahmen zu begleiten.

Der gesetzliche Auftrag des Kantons gemäss PBG 2017 zur Anpassung der Rahmennutzungsplanung liegt vor. Die Überprüfung und ggf. Neuarbeitung des STEK 2008 ist für 2018/19 vorgesehen, anschliessend (2020/21) sollen die Richtpläne vereinigt und überarbeitet werden. Die kommunale Rahmennutzungsplanung wird ca. 2022 in Angriff genommen (Bearbeitungszeit mind. zwei Jahre). Die verschiedenen Planungsschritte werden stufengerecht durch die Planungskommission begleitet; anschliessend an die Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung findet der parlamentarische Prozess statt. Zu beachten ist, dass die einzelnen Bestandteile der neuen kommunalen Planungsinstrumente seriell und aufeinander abgestimmt erarbeitet werden.

Die Termine gelten unter dem Vorbehalt, dass keine längeren Rechtsmittelverfahren oder sonstige unvorhergesehenen Arbeiten durchzuführen sind. Die verpflichtende Stossrichtung der Motion, ein neues Baureglement zu erarbeiten, ist in der Sache unbestritten, sieht jedoch einen unrealistischen Terminplan vor (Verabschiedung der neuen Rahmennutzungsplanung im Jahr 2022 durch das Stadtparlament).

Grobterminplan

Grobterminplan Revision Richt- und Nutzungsplanung Wil																
Stand 06.12.2017																
	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	
Schutzverordnung Aktualisierung																
Nutzungsplanung 2014 Revision Abschluss																
STEK 2008 Review																
Eventuell: STEK 2018ff neu																
Kommunaler Richtplan 2020ff Revision																
Nutzungsplanung 2022ff Revision																

Externer Sachaufwand

Für Planungsarbeiten wurde mit Budget 2016 ein Kredit in der Höhe von Fr. 200'000.-- (Investitionskonto 79000.52900.131, Kommunaler Richtplan, Aktualisierung und Konsolidierung Wil/Bronschhofen) bewilligt. Die Restanz beträgt zum heutigen Zeitpunkt Fr. 135'423.--.

Auf dem Investitionskonto 79000.52900.103 (Nutzungsplanung: Rechtsetzungsverfahren), sind mit dem Budget 2014 Fr. 180'000.- bewilligt, die Restanz beträgt Fr. 82'952.--. Die noch vorhandenen Mittel sollen im Laufe des Jahres 2018 für Vorbereitungsarbeiten verwendet werden. Die noch zu quantifizierenden Planungsarbeiten werden im Budgetprozess 2019ff erfasst und gemäss öffentlichem Beschaffungswesen extern vergeben.

Stadtinterner Personalaufwand

Für die Projektleitung (Stadtplanung) und die Mitarbeit im Projektteam (Bewilligungen, Hochbau, Tiefbau) muss von einem Aufwand von mindestens 5'000 Arbeitsstunden ab 2018 ausgegangen werden (Referenzprojekt: Gesamtrevision Ortsplanung Thun 2015ff, 200 Stellen-% befristet auf fünf Jahre, d.h. produktive Netto-Arbeitszeit 18'070 Stunden. Gesamtkredit Fr. 3.35 Mio., davon Personalaufwand Stadt Fr. 1.65 Mio.). Die Stadtplanung verfügt nicht über die erforderlichen Ressourcen, diesen Aufwand selbst zu leisten. Mit den Vorbereitungsarbeiten 2018 werden der Ressourcenbedarf sowie Möglichkeiten zu dessen Abdeckung ermittelt (z.B. befristete Anstellungsverhältnisse). Ohnehin werden 2019 zusätzliche Ressourcen erforderlich sein.

Um die Nutzungsplanung erfolgreich revidieren zu können, müssen die inhaltlichen und rechtlichen Arbeitsschritte und Verfahren fachlich fundiert und in der richtigen Reihenfolge angegangen werden. Wie der Motionär richtig feststellt, erfordert die Revision der Nutzungsplanung beträchtliche Mittel, die zumindest teilweise bereits in der Investitionsplanung enthalten sind. Auf Basis des konzipierten Vorgehens wird der finanzielle Rahmen im Laufe des Jahres 2018 überprüft. Voraussichtlich mit dem Budget 2019 wird dem Stadtparlament ein Planungskredit über mindestens Fr. 1.0 Mio. (inkl. interner Personalaufwand 0.5 Mio.) vorgelegt.

Aus Sicht des Stadtrats unterstützt die Motion die vorbereiteten Planungen. Auch teilt er die Auffassung des Motionärs, dass die Überarbeitung des Baureglements und des Zonenplans sowie die Abstimmung auf das kantonale Planungs- und Baugesetz 2017 in nächster Zukunft initiiert werden müssen. Gestützt auf umfangreiche bestehende Grundlagen, werden die Vorbereitungsarbeiten 2018 lanciert. Das Ziel, 2022 über ein rechtskräftiges neues Baureglement mit Zonenplan zu verfügen, ist aus fachlichen Gründen gemäss Grobterminplan nicht realistisch. Die professionelle Gestaltung dieses Prozesses schliesst eine angemessene Partizipation ein und erfordert grosse Sorgfalt in genügender inhaltlicher Tiefe.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber