

10. Februar 2021

Inkrafttreten Baureglement vom 3. März 2016 – Abschluss Nutzungsplanung 2014

Hintergründe

Inkrafttreten neues Baureglement per 1. März 2021

Der Stadtrat hat das neue Baureglement per 1. März 2021 in Kraft gesetzt, nachdem dieses vom kantonalen Baudepartement am 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020 genehmigt worden ist. Damit hat die Stadt Wil erstmals seit der Vereinigung mit der Gemeinde Bronschhofen per 1. Januar 2013 ein Baureglement, welches für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Abschluss Nutzungsplanung 2014

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan den Rahmennutzungsplan (Nutzungsplanung) der Gemeinde. Die Revision desselben wurde in der Stadt Wil mit dem Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2008 angestossen und mit dem Erlass des kommunalen Richtplans 2010 konkretisiert. Mit dem Entscheid zur Gemeindevereinigung wurde auch die Zusammenführung der beiden Baureglemente an die Hand genommen. Ein revidierter Zonenplan samt Baureglement trat für die Gemeinde Bronschhofen zwei Wochen vor der Gemeindevereinigung in Kraft. Im Jahr 2013 erfolgte die öffentliche Planaufgabe des vereinigten Baureglements und des revidierten Zonenplans Wil. Ein Jahr darauf wurde eine Korrekturaufgabe durchgeführt; die Anpassungen entstanden hauptsächlich aufgrund von Einsprachen. Insgesamt hatte der Stadtrat über 44 Einsprachen zu befinden. Zonenplan und Baureglement wurden durch das Stadtparlament am 3. März 2016 erlassen.

Die Revision der Nutzungsplanung wurde von jahrelangen Rechtsmittelverfahren behindert, welche sich hauptsächlich gegen den Zonenplan Wil richteten. Schliesslich hob das kantonale Baudepartement im Rekursverfahren im Juni 2019 den gesamten Zonenplan Wil auf. Für das Scheitern des Zonenplans waren vor allem formelle Gründe massgeblich. Im laufenden Prozess wurden auf übergeordneter Stufe die Regeln geändert, so die eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung und das kantonale Bau- und Planungsgesetz. Die Instrumente zur Innenentwicklung für eine Ortsplanung mit einem Zeithorizont von 10 – 15 Jahren fehlten, wurden aber vorausgesetzt. Der Stadtrat hat den Entscheid akzeptiert. Die anstehende nächste Revision der Nutzungsplanung fordert eine Bündelung der Kräfte.

Ein Rekurs gegen die Genehmigungsverfügung des kantonalen Baudepartements vom 18. Mai 2020 hat das Verfahren weiter verzögert. Der Rekursentscheid der Regierung vom 30. Oktober 2020 hat dazu geführt, dass das Baudepartement seine Genehmigungsverfügung am 21. Dezember 2020 ergänzt hat. Inhaltlich ist der Entscheid der Regierung absolut im Interesse der Stadt, führt er doch dazu, dass die gewünschten Reformen nun auch in der am weitesten verbreiteten Wohnzone, der zweigeschossigen Wohnzone W2, zur Anwendung kommen. Ein neuerlicher Rekurs gegen die ergänzende Verfügung wurde am 19. Januar 2021 zurückgezogen.

Mit der Inkraftsetzung des neuen Baureglements findet die Nutzungsplanung 2014 ihren Abschluss. Der Zonenplan Wil bleibt auf dem mit mehreren Teilzonenplänen modifizierten Stand von 1992. Für das ehemalige Gemeindegebiet Bronschhofen gilt der Zonenplan von 2012. Der komplette Wegfall des neuen Zonenplans Wil führt dazu, dass alle mit dem Zonenplan 2014 gekoppelten Bestimmungen im Baureglement von der Genehmigung des kantonalen Baudepartements ausgenommen sind. Genehmigt werden konnten nur die Bestimmungen des neuen Baureglements, die den rechtskräftigen Zonenplänen der Stadt Wil bzw. der vormaligen Gemeinde Bronschhofen zugewiesen werden können. Nicht genehmigt sind demnach folgende Artikel des neuen Baureglements:

- Art. 15 Kernzone / Art. 12, 13, 14 Kernzone Altstadt
- Art. 17 Wohnzonen (W2a)
- Art. 22, 23, 24, 28 und 29 Grünzonen

Für diese Zonen bleiben die entsprechenden Regelbauvorschriften der bisherigen Baureglements anwendbar. Betroffen sind die Wohnzone W1, die Kernzonen K und die Grünzonen.

Auch wenn das neue Baureglement zum grössten Teil in Kraft gesetzt werden kann, bleiben die bisherigen Baureglements Wil und Bronschhofen damit in Teilbereichen anwendbar. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat auch erwogen, ganz auf die Inkraftsetzung des Baureglements zu verzichten, zumal aufgrund gesetzlicher Vorgaben ohnehin wieder eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung ansteht. Insbesondere aus folgenden Gründen erwies sich dieses Vorgehen nicht als valable Alternative zur Inkraftsetzung des Baureglements:

- Stadtrat und Parlament haben dem Reglement zugestimmt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.
- Die Revision der Nutzungsplanung nach Planungs- und Baugesetz (PBG) wird erneut mehrere Jahre beanspruchen.
- Mehr als sieben Jahre nach der Gemeindevereinigung können beide Bauordnungen der ehemaligen Gemeinden Wil und Bronschhofen formal und weitgehend auch materiell zusammengeführt werden.
- Die Regelbauweise bleibt in einigen Zonen auf dem Status quo. Es wäre aber nicht sachgerecht, wenn die gewünschten Reformen in den übrigen Bereichen deshalb nicht trotzdem umgesetzt werden könnten.
- Der Verzicht auf das Inkrafttreten des auf einem Volksentscheid beruhenden Reglements müsste vom Stadtparlament bestätigt und dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

Mit dem neuen Baureglement erfolgt eine Entflechtung von Bau- und Schutzvorschriften. Die Schutzvorschriften (Ortsbildschutz, Kulturobjekte, Altstadt, Naturschutz) werden in die neue Schutzverordnung überführt. Während diese Systematik im ehemaligen Gemeindegebiet Bronschhofen mit dem bisherigen Baureglement und der separaten Schutzverordnung bereits umgesetzt war, sind im Baureglement Wil von 1992 die Vorschriften zu den Schutzgegenständen integriert. Beim Erlass des neuen Baureglements war von einem gleichzeitigen Inkrafttreten mit der neuen Schutzverordnung auszugehen. Nun, da das Baureglement in Kraft gesetzt werden kann, ist der Rechtsetzungsprozess zur neuen Schutzverordnung im Rückstand. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, dass die Schutzvorschriften (Art. 23 BauR-W (Ortsbildschutzgebiete), Art. 24 BauR-W (geschützte Kulturobjekte), Art. 25 BauR-W (geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Kleinbestockungen)) bis zum Inkrafttreten der Schutzverordnung anwendbar bleiben.

Wesentliche Änderungen des neuen Baureglements

Mit dem neuen Baureglement werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- In der Wohnzone W2 steigt die Ausnützungsziffer von 0.50 auf 0.55. Der grosse Grenzabstand wird von 8.00 m auf 6.00 m verringert (im BauR Bronschhofen bereits so geregelt) und die Firsthöhe von 11.00 m auf 11.50 m angehoben (im BauR Wil bereits so geregelt).
- In der Wohnzone W3 steigt die Ausnützungsziffer von 0.60 auf 0.65 an.
- In der Wohnzone W4 steigt die Ausnützungsziffer von 0.70 auf 0.80 an.
- In den Wohn-Gewerbebezonen (WG2, WG3) wird die Ausnützungsziffer (Grundnutzung) analog zu den Wohnzonen angehoben. Dies wirkt sich besonders für die Wohn-Gewerbebezonen im ehemaligen Gemeindegebiet Bronschhofen aus, weil das bisherige Baureglement Bronschhofen eine tiefere Grundnutzung (Wohnanteil) vorsah.
- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe in der Industriezone von 16.00 m/20.00 m auf 21.00 m.
- Für die Gewerbezone Bronschhofen führt das neue Baureglement zu einer Erhöhung der Firsthöhe von 16.00 m auf 20.00 m.
- Differenzierung der Strassenabstände nach Haupt- bzw. An-/Neben- und Kleinbauten
- Liberalisierung der Attikavorschriften
- Vereinfachung der Bestimmung des Untergeschosses
- Verringerung der Mehrlängenzuschläge in allen Zonen
- Erhöhung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für An- und Nebenbauten von 3.00 m/5.00 m auf 4.00 m/6.00 m sowie Reduktion der Grenzabstände.
- Zulässigkeit von Abstützungen bei Vorbauten
- Strengere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Terrainveränderungen
- Zeitgemässere Vorgaben für die Berechnung der erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge
- Verzicht auf den Ausnützungsbonus für Bauten im Minergie-Standard

In verfahrensmässiger Hinsicht gibt es eine gewichtige Neuerung bei der Zuständigkeit für den Erlass von Sondernutzungsplänen. Mit Inkrafttreten des neuen Baureglements ist neu das Stadtparlament für die Genehmigung von Sondernutzungsplänen zuständig, sofern diese a) wesentlich von der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung betreffend Ausnützung sowie Höhen- und Längenvorschriften abweichen oder b) städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lagen betreffen. Vorberaten werden die Anträge auf Genehmigung der Sondernutzungspläne durch die ständige Liegenschaftskommission. Mit qualifiziertem Mehr entscheidet die Kommission abschliessend.

Gemäss der Übergangsbestimmung von Art. 64 findet das neue Baureglement unmittelbare Anwendung. Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften des neuen Reglements zu beurteilen.

Komplexe Ausgangslage

Das Rechtsetzungsverfahren zum neuen Baureglement erstreckte sich über einen sehr langen Zeitraum. Nicht alle Bestimmungen davon können in Kraft gesetzt werden; einige Artikel der alten Baureglements Wil und Bronschhofen bleiben im jeweiligen Geltungskreis anwendbar. Nachdem die Schutzverordnung noch aussteht, bleiben für das ehemalige Stadtgebiet Wil zudem die Schutzvorschriften des alten Baureglements in Kraft. Der Umstand, dass das neue Baureglement noch auf dem alten kantonalen Baugesetz (BauG) beruht, und nicht wie eigentlich zu erwarten wäre auf dem am 1. Oktober 2017 in Kraft getretenen neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG), führt zu zusätzlichem Erklärungsbedarf. Diese Ausgangslage ist sehr komplex.

Um Ordnung in diese vielschichtige Ausgangslage zu bringen, wird ein Dokument veröffentlicht, welches die rechtskräftigen Bestandteile aller drei Baureglemente schlüssig zusammenführt und allen Akteuren im Baubewilligungsverfahren als Grundlage dienen kann. Der Stadtrat hat das Dokument zur Verwendung als Arbeitsinstrument für Grundeigentümer, Bauherrschaften, Architekten sowie die Verwaltung freigegeben.

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. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sollten alle rechtsgültigen Sondernutzungspläne, welche durch neuere Planungen abgelöst oder durch geltende Bestimmungen des übergeordneten Rechts überholt wurden, aufgehoben werden.

Demgemäss hat der Stadtrat mit Beschluss vom 23. Oktober 2013 diverse Sondernutzungspläne aufgehoben und gemeinsam mit Baureglement und Zonenplan dem Planverfahren unterstellt. Die öffentliche Auflage fand vom 12. November 2013 bis 11. Dezember 2013 statt. Mit Verfügung vom 19. Mai 2020 hat das kantonale Baudepartement nun die Aufhebung von insgesamt 36 Sondernutzungsplänen genehmigt.

Nutzungsplanung nach PBG

Die Übergangsbestimmungen des per 1. Oktober 2017 in Kraft getretenen PBG verlangen, dass die Nutzungsplanungen sämtlicher Politischer Gemeinden innert 10 Jahren auf das PBG abgestimmt werden müssen. Vorarbeiten dazu haben begonnen. Der anspruchsvolle und umfangreiche Prozess wird mehrere Jahre beanspruchen.

Beilage

- Dokument "Zusammenführung der drei teilweise rechtskräftigen Baureglemente"
- Übersicht aufgehobene Sondernutzungspläne

Anhang

Übersicht aufgehobene Sondernutzungspläne

Folgende Sondernutzungspläne wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung aufgehoben:

Beschluss Stadtrat:	23. Oktober 2013
Öffentliche Auflage:	12. November 2013 bis 11. Dezember 2013
Genehmigung Baudepartement:	19. Mai 2020

- Gestaltungsplan Ölberg vom 14. Januar 1980
- Überbauungsplan Hofbergstrasse - Konstanzerstrasse vom 8. Dezember 1952
- Überbauungsplan Bronschhoferstrasse - Wilberg, Scheibenberg - Hofberg vom 10. Dezember 1949
- Überbauungsplan Neulanden vom 8. Dezember 1952
- Überbauungsplan Parzelle Nr. 385, Rütlistrasse vom 5. Mai 1959
- Überbauungsplan Parzelle Nr. 113, Rebhofweg vom 26. Mai 1959
- Überbauungsplan Obere Bahnhofstrasse vom 19. Januar 1962
- Überbauungsplan Wilenstrasse Parz. Nr. 449 vom 21. Februar 1964
- Überbauungsplan Nelkenstrasse vom 6. März 1964
- Überbauungsplan St.Gallerstrasse / Weidlistrasse vom 17. Oktober 1975
- Überbauungsplan Tonhallestrasse I vom 25. Oktober 1977
- Überbauungsplan Parzellen Nr. 145 und 146, Bronschhoferstrasse vom 16. März 1978
- Überbauungsplan Parzellen Nr. 573, 588, 1212, Speerstrasse vom 22. Mai 1978
- Überbauungsplan Rickenbacherfeld vom 22. Mai 1978
- Überbauungsplan Kienbergerstrasse vom 13. September 1978
- Überbauungsplan Ulrich- Röschstrasse vom 1. Juni 1981
- Überbauungsplan Bergtal 1 vom 26. Oktober 1983
- Baulinienplan Buebenloostrasse/ Ulrich-Röschstrasse vom 10. Februar 1969
- Baulinienplan Höhenstrasse vom 8. Oktober 1965
- Baulinienplan Städeli / Gruben / Neugruben vom 24. September 1980
- Baulinienplan Städeli / Gruben / Neugruben vom 27. Mai 1987
- Baulinienplan Liegenschaft Kuhn, Hofberg vom 17. Juli 1990
- Baulinienplan Erschliessung Siegenthaler vom 26. April 1984
- Baulinienplan Höhenstrasse vom 19. August 1981
- Baulinienplan Sonnenberg vom 1. April 1969

- Überbauungsplan Schützenheim vom 14. November 1969
- Überbauungsplan Schützenheim vom 20. Juli 1972
- Baulinienplan Oelberg / Konstanzerstrasse / Hofberg vom 18. Oktober 1965
- Überbauungsplan Neulanden (Bestrassung + Baulinien) vom 28. Dezember 1959
- Baulinienplan St. Peterstrasse vom 18. Juni 1948
- Baulinienplan Poststrasse vom 5. November 1962
- Baulinienplan Von Thurnstrasse / Von Thurnsteig vom 26. März 1968
- Baulinienplan Allee vom 2. Mai 1995
- Baulinienplan Ostquartier vom 28. Oktober 1957
- Baulinienplan Ostquartier vom 10. August 1967
- Baulinienplan Ostquartier vom 25. Februar 1971