

Planungsbericht Revision Nutzungsplanung

Stand 23. Oktober 2013, Erlass Stadtrat

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	5
1.1 Ortsplanung	5
1.2 Planungsgegenstand	5
1.3 Planungsphasen und Umsetzung	5
2 Planungsarbeiten Phase 1	7
2.1 Revisionsbeschluss	7
2.2 Planungsorganisation	7
2.3 Revisionsarbeiten	9
2.4 Information und Mitwirkung	9
2.5 Vorprüfung	9
2.6 Gemeindevereinigung	9
3 Grundlagen	11
3.1 Übergeordnete Planungen	11
3.2 Stadtentwicklungskonzept	12
3.3 Kommunalen Richtplan	13
4 Baureglement	15
4.1 Ausgangslage	15
4.2 Redaktionelle Änderungen	15
4.3 Materielle Änderungen	15
5 Zonenplan	17
5.1 Revisionsziele	17
5.2 Zonenplanänderungen	17
5.3 Bereinigung Zonenplan	19
5.4 Grünzonen	19
5.5 Waldfeststellungen	19
5.6 Bereinigung übriges Gemeindegebiet	20
5.7 Naturgefahren	20
6 Sondernutzungspläne	21
6.1 Ausgangslage	21
6.2 Vorgehen	21

7	Einwohnerkapazität	24
7.1	Grundlagen	24
7.2	Methodik	25
7.3	Bevölkerungsentwicklung	26
7.4	Fassungsvermögen Bauzonen	28
8	Arbeitsplatzkapazität	29
8.1	Grundlagen	29
8.2	Methodik	29
8.3	Fassungsvermögen Arbeitsplatzzonen	30
8.4	Fazit	30
9	Schutzverordnung mit Schutzplan	31
9.1	Ausgangslage	31
9.2	Inventare	31
9.3	Grundsatz	32
9.4	Materielle Änderungen	32
10	Verfahren und Mitwirkung	36
10.1	Planungsablauf in der Entwicklungsphase	36
10.2	Vorprüfung	36
10.3	Mitwirkung und Information	37
10.4	Rechtsverfahren	37

Anhang	38
A1 Änderungen Baureglement	39
A1.1 Neustrukturierung	39
A1.2 Materielle Änderungen	39
A2 Änderungen Zonenplan	45
A2.1 Änderungen Bauzone	45
A2.2 Änderungen Nichtbauzone	72
A3 Kapazitätsberechnung	74
A4 Nachweise Nutzungsplanung	75
A4.1 Raumplanungsgesetz	75
A4.2 Siedlung	76
A4.3 Infrastruktur und Wirtschaft	80
A4.4 Natur und Landschaft	80
A4.5 Siedlung und Verkehr	80
A4.6 Wasser und Boden	81
A5 Checkliste Zonenplanung	85
A6 Auswirkungen der Baumassenziffer	86
A7 NIS Grobbeurteilung SBB	87
Verzeichnisse	88
Abbildungsverzeichnis	88
Impressum	89

1 Ausgangslage

1.1 Ortsplanung

1.1.1 Übersicht

Die Stadt Wil verfügt über eine umfassende Ortsplanung, bestehend aus:

- Stadtentwicklungskonzept (StEK) vom 10. September 2008
- kommunalem Richtplan vom 26. August 2010
- Zonenplan vom 25. November 1992, inkl. Teilzonenpläne bis Dezember 2009
- Schutzplan vom 25. November 1992
- Baureglement vom 25. November 1992, zzgl. Nachtrag I vom 6. November 2003, Nachtrag II vom 22. September 2005, Nachtrag III vom 5. Januar 2006 und Nachtrag IV vom 6. November 2008

1.1.2 Ortsplanungsinstrumente

Die politische Gemeinde sorgt für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung.¹ Die Grundlage dafür bildet der kommunale Richtplan². Im Richtplan sind das bestehende Siedlungsgebiet und die hierfür erforderlichen Infrastrukturen für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung dargestellt. Die angestrebte Nutzungsverteilung im Stadtgebiet wird mit der Nutzungsplanung namentlich mit dem Zonenplan und dem Baureglement geordnet³.

Der Richtplan wurde am 17. März 2010 vom Stadtrat erlassen und am 26. August vom Stadtparlament genehmigt. Die Nutzungsplanung ist mit einem Alter von fast 20 Jahren am Ende der vorgesehenen Lebensdauer angelangt.

1.2 Planungsgegenstand

Auf der Basis der vom Kanton gutgeheissenen Richtplanung wird die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert. Gestützt auf Art. 32 und 33 BauG ist es erforderlich, da die Grundlagen ihres Erlasses seit 1992 geändert wurden und die Bedürfnisse für eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht mehr befriedigt werden können.

Zusätzlich werden die Planungsinstrumente auf die Gemeindevereinigung ausgerichtet und daher mit den Instrumenten der Gemeinde Bronschhofen koordiniert. Die vereinigte Gemeinde wird am 1. Januar 2013 starten.

1.3 Planungsphasen und Umsetzung

Die Revision der Nutzungsplanung orientierte sich demnach stark am Vereinigungsprozess. Konsolidiertes Ziel war, die Entwürfe der jeweiligen Instrumente bis und mit Mitwirkungsverfahren durch die bestehenden Behörden (Gemein-

¹ Art. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG, sGS 731.1)

² Art. 5 BauG

³ Art. 6ff. BauG

derat Bronschhofen sowie Stadtrat und Stadtparlament Wil) separat zu erarbeiten und erst anschliessend zusammenzuführen. Die neue konstituierte Behörde soll die Rechtsetzung durchführen. Von der Vereinigung sind die Schutzverordnungen vorerst ausgenommen. Diese dürfen in Abstimmung mit den kantonalen Stellen parallel bestehen und sind innert 15 Jahren zusammenzuführen. Der Revisionsprozess ist in folgende Phasen zu gliedern:

Phase 1

- Revisionsbedarf auf Basis StEK und kommunalem Richtplan ermitteln;
- Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung (OP) Bronschhofen ermitteln;
- Inventare Kultur- sowie Natur- / Landschaftsobjekte erarbeiten;
- Bedürfnisse der öffentlichen Hand eruieren;
- jeweilige Instrumente entwerfen:
 - Baureglement;
 - Zonenplan;
 - Schutzverordnung;
 - Schutzplan.

- mehrstufige Beratung in Steuergremium und Planungskommission;
- Mitwirkungsverfahren;
- kantonale Vorprüfung.

Phase 2

- Planungsinstrumente gesamthaft mit OP Bronschhofen abstimmen;
- Schlussvereinigung.

Phase 3

- Rechtsverfahren Schutzverordnung Wil;
- Rechtsverfahren OP Wil / Bronschhofen.

2 Planungsarbeiten Phase 1

2.1 Revisionsbeschluss

Das Stadtparlament hat am 26. August 2010 mit der Genehmigung des kommunalen Richtplanes Kenntnis vom weiteren Vorgehen der Ortsplanungsrevision genommen und mit Genehmigung des Voranschlages 2011 den nötigen Kredit für die Überarbeitung der Nutzungsplanung beschlossen.

Der Stadtrat hat an seinen Sitzungen vom 19. Januar 2011 und 6. April 2011 Projektorganisation und Vorgehen beschlossen sowie das begleitende Planungsbüro für die Bearbeitung der ersten Phase (Entwürfe Instrumente bis und mit Vorprüfung) beauftragt.

2.2 Planungsorganisation

Abb. 1 Organigramm 2012



2.2.1 Steuerungsgremium

Für die Vorbereitung und Vorberatung der einzelnen Planungsschritte wurde ein Steuerungsgremium eingesetzt. Das Gremium bereitet die Unterlagen für die Beratung in der Planungskommission vor. Das Gremium wird von folgenden Personen gebildet:

- Mitglieder: Marcus Zunzer, Stadtrat (Vorsitz)
 Susanne Hartmann, Stadtpräsidentin⁴
 Bruno Gähwiler, Stadtpräsident⁵
- Beratung: René Haefeli, Stadtplaner
 Thomas Kobler, Leiter Abteilung Bewilligungen
 Hanspeter Woodtli, Strittmatter Partner AG
 Michael Ziegenbein, Strittmatter Partner AG

2.2.2 Planungskommission

Die Planungskommission berät die einzelnen Planungsinstrumente im Sinne einer inhaltlichen Meinungsbildung und Interessenabwägung. Sie empfiehlt die konsolidierten Instrumente zu Händen des Stadtrates. Die Kommission war in nahezu gleicher Zusammensetzung bereits in der Planungsphase zum Stadtentwicklungskonzept und zum kommunalen Richtplan eingesetzt. Sie wurde für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung reaktiviert.

Zusammensetzung bis 31. Dezember 2012

- Mitglieder: Dr. iur. Bruno Gähwiler, Stadtpräsident
 Barbara Gysi, Stadträtin
 Marcus Zunzer, Stadtrat
 Katja Hegelbach, SP-Fraktion
 Christoph Hürsch, CVP-Fraktion
 Norbert Hodel, FDP-Fraktion

⁴ ab 1. Januar 2013

⁵ bis 31. Dezember 2012

Guido Wick, Fraktion GRÜNE prowil
 Daniel Zäch, SVP-Fraktion
 Daniel Meili, Gemeindepräsident Bronschhofen
 Manfred Ott, Gemeinderat Bronschhofen
 Ruedi Elser, Vertreter Altstadt
 Andreas Studer, Vertreter IG Obere Bahnhofstrasse
 (Ernst Studer bis Ende 2011)
 Niklaus Sutter, Vertreter Ortsgemeinde

- Beratung: René Haefeli, Stadtplaner
 Thomas Kobler, Leiter Bewilligungen
 Stefan Hauser, Informationsbeauftragter
 René Bruderer, Bauen | Liegenschaften Bronschhofen
 (bis 1. März 2011)
 Marcel Frei, Leiter Tiefbau, Verkehr
 Bruno Thürlemann, Kreisplaner AREG
 Hanspeter Woodtli, Strittmatter Partner AG, St. Gallen

Abb. 2 Organigramm 2013



Zusammensetzung ab 1. Januar 2013

- Mitglieder: Hartmann Susanne, Stadtpräsidentin (Präsident)
 Meili Daniel, Stadtrat
 Sulzer Dario, Stadtrat
 Zunzer Marcus, Stadtrat
 Elser Ruedi, Vertreter Altstadt
 Hodel Norbert, Vertreter Ortsgemeinde
 Studer Andreas, Vertreter IG Obere Bahnhofstrasse
 Hürsch Christoph, CVP-Fraktion
 Zäch Daniel, SVP-Fraktion
 Melliger Eugen, FDP-Fraktion
 Wick Guido, Fraktion GRÜNE prowil
 Gähwiler Susanne, SP-Fraktion
 Mächler Franz, glp-Fraktion
- Beratung: René Haefeli, Stadtplaner
 Thomas Kobler, Leiter Bewilligungen
 Stefan Hauser, Informationsbeauftragter
 Marcel Frei, Leiter Tiefbau, Verkehr
 Bruno Thürlemann, Kreisplaner AREG
 Hanspeter Woodtli, Strittmatter Partner AG, St. Gallen

2.3 Revisionsarbeiten

Die wesentlichen Schritte im Rahmen einer koordinierten Ortsplanung wurden mit dem Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2008 und dem kommunalen Richtplan im Jahr 2010 vorgenommen. Diese Instrumente sind grundlegend für die aktuellen Revisionsarbeiten.

Parallel wurden umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich Kultur-, Natur- und Landschaftsobjekte durchgeführt. Die Ergebnisse flossen in Inventare ein und wurden nach fundierter Interessenabwägung in die Schutzplanung überführt.

2.4 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung der Stadt Wil wurde durch die örtlichen Medien orientiert. Zeitgleich wurden alle Haushalte mit Informations-Flyern bedient, welche die wesentlichen Änderungen abbilden. Während der Vernehmlassung wurden die Instrumente zur öffentlichen Einsichtnahme im Rathaus ausgestellt.

2.4.1 Vernehmlassung

Im Anschluss an die Orientierung wurden die Instrumente einer öffentlichen Vernehmlassung unterstellt. Dabei war die Bevölkerung eingeladen, Hinweise und Änderungsbegehren einzubringen. Diese wurden gesamthaft geprüft und gegen die öffentlichen Interessen sowie die übergeordneten Raumplanungsziele abgewogen (vgl. Kap. 10.3).

2.5 Vorprüfung

Zeitgleich zur Vernehmlassung wurden die Instrumente dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dient einer Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung. Diverse Hinweise wurden in die weiteren Planungs- und Verfahrensschritte integriert.

2.6 Gemeindevereinigung

Die Revisionsarbeiten erfolgten fortwährend im Hinblick auf die bevorstehende Vereinigung mit der Gemeinde Bronschhofen. Zu diesem Zweck wurden die Instrumente umfangreich aufeinander abgestimmt (für Details vgl. Kap. 4 ff.).

Insbesondere wurden das Baureglement sowie die Schutzverordnung der Gemeinde Bronschhofen strukturell und materiell dem zu revidierenden Baureglement der Stadt Wil zu Grunde gelegt. Analog zu den Instrumenten der Gemeinde Bronschhofen wurden Schutzzinhalte aus dem Baureglement ausgegliedert und in einer separaten Schutzverordnung zusammengefasst. Die Reglemente wurden nach der Gemeindevereinigung seitens Planungskommission nochmals kritisch überprüft. Daraus resultierten einzelne Ergänzungen,

welche insbesondere die Zuständigkeit des Stadtparlaments, die häusliche Bodennutzung namentlich den Mehrlängenzuschlag sowie die Themen Auto- und Zweiradabstellplätze betreffen.

Die Nutzungsverteilung im Stadtgebiet Wil wurde bereits über die Arbeiten zum StEK und zum kommunalen Richtplan auf die angrenzenden Siedlungsgebiete der Gemeinde Bronschhofen ausgerichtet. Der Schutzplan wurde insbesondere betreffend grossflächige Schutzgegenstände, wie Landschaftsschutzgebiete grenzüberschreitend betrachtet. Für punktuelle Objekte, wie Einzelbäume u. Ä. ist dies nicht erforderlich.

3 Grundlagen

3.1 Übergeordnete Planungen

Der kommunale Richtplan⁶ wurde in den Themenbereichen Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung auf die direkt übergeordneten Planungen des Kantons SG (kantonaler Richtplan) und der Region Wil (Agglomerationsprogramm Wil⁷) ausgerichtet. Dies garantiert, dass die Planung auch auf weitere eidgenössische und kantonale Grundlagen abgestimmt wurde.

Diverse Inhalte des kantonalen Richtplans, insbesondere einige wirtschaftliche Schwerpunktegebiete (Ziff. IV 12) werden aufgrund aktueller regionaler Entwicklungen (ESP Wil West u. a.) nicht mehr verfolgt. Dies wurde mit dem Agglomerationsprogramm berücksichtigt. Zudem wird die Nutzungsplanung auf die inneren Entwicklungspotenziale und Vorranggebiete gemäss Agglomerationsprogramm fokussiert.

Abb. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan (o.M.), Auszug Legende

Siedlung	
	Wirtschaftliche Schwerpunktegebiete
	Nutzungsreserven in Bahnhofgebieten
	Siedlungsgliedernde Freiräume
	Schützenswerte Industriebauten
	Schutzwürdigkeit Industrieanlagen prüfen
	Öffentliche Bauten und Anlagen
	Durchgangs- und Standplätze für Fahrende
	Einkaufs- und Freizeitzentren

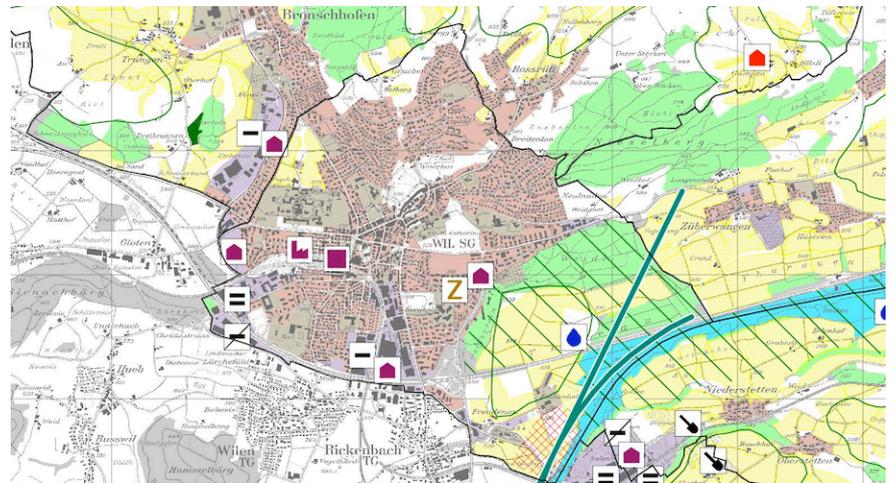
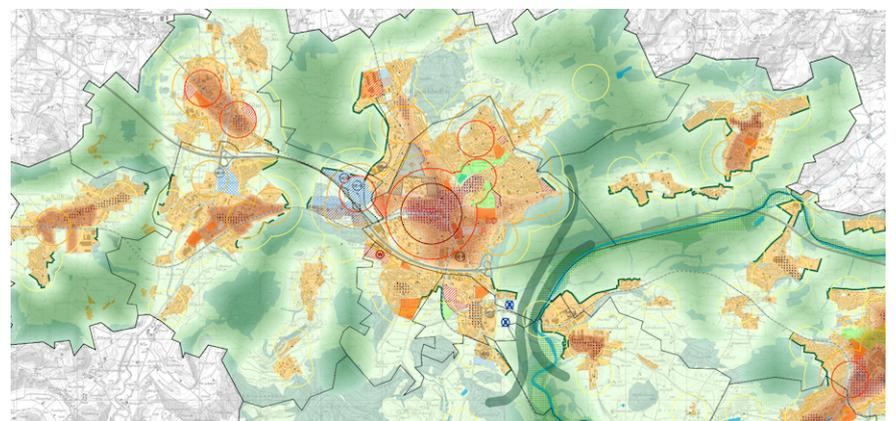


Abb. 4 Ausschnitt Siedlungs- und Landschaftskonzept Agglomeration Wil (o.M.), Auszug Legende

Innenentwicklung	
	Wichtige Potentiale Innenentwicklung, bestehende Bauzonen
	Vorranggebiete Innenentwicklung
Arbeitsplatzgebiete	
	Einzungung Wohngebiet anstelle Gewerbegebiet
	Verzicht auf Einzungung
	Vorbehaltsgebiete Grossbetriebe
	Vorbehaltsgebiete Gewerbe und bestehende Betriebe
	ESP Arbeiten
Wohn- und Mischgebiete	
	ESP Klinikareal Wil: Überprüfung Masterplan
	ESP Wohn- und Mischzonen: Umzungung / Einzungung prüfen



⁶ vom Stadtparlament genehmigt am 26. August 2010

⁷Stand Genehmigungsantrag beim Bundesamt f. Raumentwicklung ARE, 2. Dezember 2011

3.2 Stadtentwicklungs- konzept

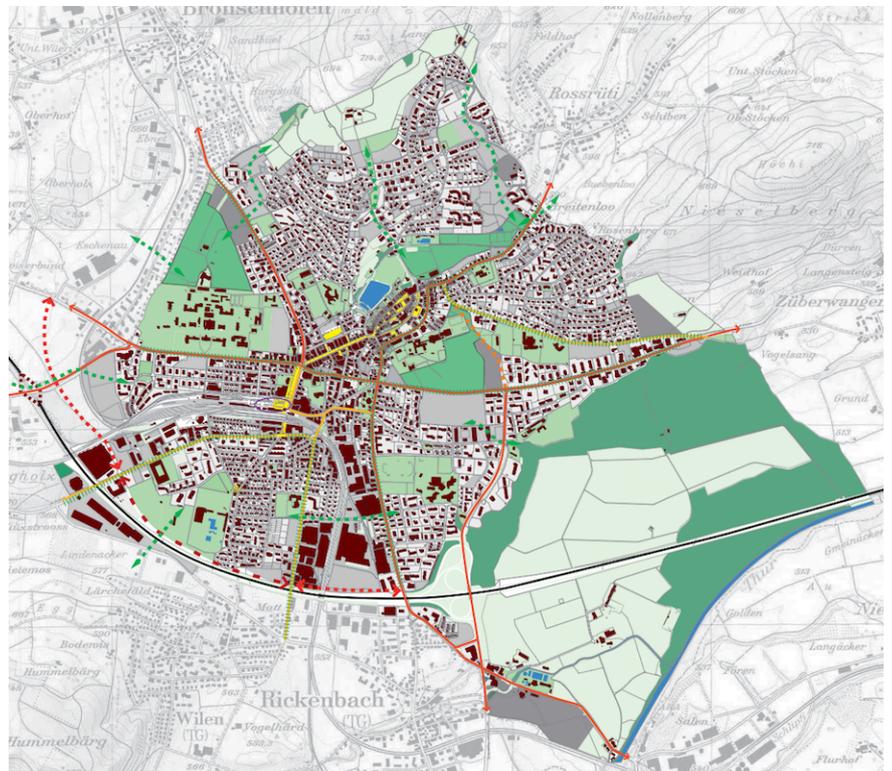
Die Richtplanung der Stadt Wil stammte im Kern aus den 1980er-Jahren. Dem Revisionsbedarf wurde im Juni 2006 Rechnung getragen. Das Projekt Stadtentwicklung wurde lanciert, um die Richtplanung zu überarbeiten. Die Arbeiten waren durch einen breit abgestützten Mitwirkungsprozess geprägt.

Bis Ende 2006 wurden umfassende, analytische Grundlagen erarbeitet und Handlungsfelder festgelegt. Die jeweiligen Schritte und Zwischenergebnisse wurden in verschiedenen Projektgremien (Lenkungsgruppe Stadt, Forum Stadtentwicklung, Strategiekonferenz, Stadtrat und -parlament) diskutiert.

Im ersten Halbjahr 2007 wurde Ziele und Strategien für die künftige räumliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wil festgelegt. Diese bildeten die Basis für den Entwurf des eigentlichen Stadtentwicklungskonzepts. Das Konzept wurde vom Stadtrat am 10. September 2008 genehmigt und vom Stadtparlament am 5. Februar 2009 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abb. 5 Konzeptplan (o. M.),
Auszug Legende

- Konzept**
-  Baufelder, Verdichtungen und Umstrukturierungen (Stand 01/2008)
 -  Neueinzonungen
 -  Öffentliche Plätze
Verbindungsräume
 -  Öffentlicher Park
 -  Grünkorridore, Fusswegverbindungen



3.3 Kommunalen Richtplan

Das Stadtentwicklungskonzept floss ab Mitte 2008 in die Revision des kommunalen Richtplans ein. Dieser wurde am 17. März 2010 durch den Stadtrat von Wil erlassen und am 26. August 2010 vom Wiler Stadtparlament genehmigt.

3.3.1 Direkt massgebliche Inhalte

Primäre Grundlagen für die zu revidierende Nutzungsplanung (Zonenplan und Schutzplan) sind die Themengruppen «Siedlung» und «Landschaft». Diese geben die zukünftige Siedlungsstruktur behördenverbindlich vor. Die Themengruppe «Siedlung» zeigt die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte sowie die vorgesehene Nutzungszuordnung. Die Themengruppe «Landschaft» weist im Wesentlichen Gebiete aus, welche nicht für die Siedlung oder lediglich für deren Strukturierung vorgesehen sind.

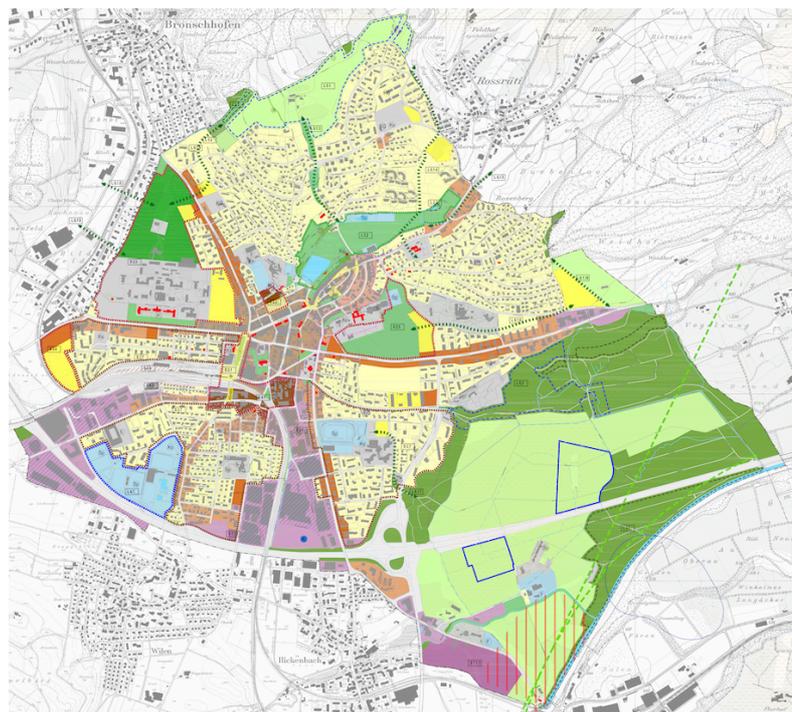
3.3.2 Indirekt massgebliche Inhalte

Die Themengruppen «Regionalstadt», «Verkehr» sowie «Umwelt und Energie» zeigen weitere zu koordinierende Inhalte auf. Diese haben überwiegend indirekten Einfluss auf die Revision der Nutzungsplanung.

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden behördenverbindliche Vorgaben des Richtplans grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Abb. 6 Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (o.M.), Auszug Legende

Abkürzung	Bezeichnung	Beschreibung
Siedlung		
[Symbol]	S 2	Gebiet für Siedlungsweiterung
[Symbol]	S 2	Arealentwicklung
[Symbol]	S 2	Gebiet für Quartieraufwertung
[Symbol]	S 2	Umstrukturierungsgebiet
[Symbol]	S 3	Altstadt
[Symbol]	S 4	Zentrum
[Symbol]	S 5	Gebiet für Wohnen
[Symbol]	S 6	Gebiet für Mischnutzungen
[Symbol]	S 7	Gebiet für Arbeitsplätze
[Symbol]	S 8	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
[Symbol]	S 7	Erhöhung der Grundnutzung
[Symbol]	S 9	Aufwertung öffentlicher Raum
[Symbol]	S 10	Eignungsgebiete K
Landschaft / Natur - Parkanlagen / Grünflächen		
[Symbol]	L 2	Landwirtschaft
[Symbol]	L 2	Gebiet für natürliche Entwicklung
[Symbol]	L 5.2	Rebberg
[Symbol]	L 3.1	Grüngebiet Grundwasserschutz
[Symbol]	L 3	Parkanlage / Grüngebiet
[Symbol]	L 3.2	Parkanlage Stadtweiherr / Weierwisen
[Symbol]	L 6	Grünkorridor Siedlungsgebiet



3.3.3 Kenntnisnahme Baudepartement Kanton

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat der Stadt Wil am 30. Oktober 2009 eine umfangreiche Stellungnahme zur Beurteilung des Richtplanentwurfes zugestellt. Diese wurde soweit möglich in die finale Ausgestaltung des Richtplans übernommen und / oder sinngemäss in die vorliegende Überarbeitung der Nutzungsplanung sowie der Schutzverordnung integriert.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden Inhalte der Stellungnahme waren:

- Wachstumsziel aufgrund vergangenem jährlichen durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 0.88 % ist plausibel
- Kapazitätsberechnung in Anlehnung an die Methode „mittlere Bearbeitungstiefe“ der SIA Norm 422
- Fehlende Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Problematik Fruchtfolgeflächen, insbesondere Arbeitsplatzgebiet Freudenau / Thurlinden
- Punktuelle Gefahrenabklärungen bezüglich Naturgefahren (Grundlagen liegen erst im Juli 2012 vor)

3.3.4 Verbindlichkeit kommunaler Richtplan

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde. Sie ist für die Behörden begleitend, hat jedoch direkt keine grundeigentümergebundene Wirkung. Dazu bedarf die Richtplanung der Umsetzung mittels anderer Instrumente wie namentlich:

- Zonenplan mit Baureglement
- Schutzverordnungen
- Sondernutzungspläne
- Einzelverträge und Dienstbarkeiten
- Einzelverfügungen

Ein massgeblicher Teil des Richtplaninhaltes wird überhaupt nicht grundeigentümergebunden umgesetzt, sondern weist die Behörde lediglich an, im Sinne des Planungsinhaltes tätig zu werden.

4 Baureglement

4.1 Ausgangslage

Das Baureglement stammt im Kern aus dem Jahr 1992. Mit vier Nachträgen wurde geänderten Rechtsgrundlagen und neuen Bedürfnissen Rechnung getragen. Trotz der Nachträge ist das Reglement in der Summe nicht mehr zeitgemäss. Zudem haben sich einige Bestimmungen im Vollzug nicht bewährt. Eine gesamthafte Revision ist angezeigt. Die Arbeiten sind von folgenden Zielen geleitet:

- auf heute gültige, übergeordnete Rechts- und Planungsinstrumente ausrichten;
- im Hinblick auf die Gemeindevereinigung mit Baureglement Bronschhofen abstimmen;
- an Erkenntnisse / Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis anpassen;
- Aufbau konziser strukturieren;
- auf nicht notwendige Vorschriften verzichten.

4.2 Redaktionelle Änderungen

Insgesamt wurde die Systematik optimiert. So wurden z. B. die Artikel betreffend die Sondernutzungspläne den Zonenvorschriften vorangestellt. Die Artikel betreffend Förderungsbeiträge wurden ans Ende des Reglements verschoben.

Zudem fanden diverse redaktionelle Anpassungen statt. Dabei wurden insbesondere bereits aufgehobene Passagen und Nachträge aus dem zukünftigen Reglement entfernt bzw. in die Struktur integriert.

4.3 Materielle Änderungen

4.3.1 Struktur

Im Wesentlichen wurden die Kapitel III. «Natur- und Heimatschutz» und Kapitel VI. «Bauausführung» aus dem Reglement gestrichen. Vorschriften zum Natur- und Heimatschutz werden mit der Revision neu in der separaten Schutzverordnung festgelegt. Die Vorschriften zur Bauausführung sind grösstenteils überholt und sind zweckmässiger in der Baubewilligung zu verfügen.

4.3.2 Vorschriften

Die Zonen wurden differenziert zwischen Bauzone und Nichtbauzone. Dies dient einer rechtlich eindeutigen Zuordnung und erleichtert den Vollzug. Zudem wurden die Mischzonen (Kernzonen und Wohn-Gewerbebezonen) stärker differenziert. Die Revisionsarbeiten orientierten sich dabei am Bestand und den besonderen Eigenarten der jeweiligen Quartiere. Dies gewährleistet Vorschriften, die auf die spezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen der Stadtgebiete ausgerichtet sind und mit denen zukünftige Entwicklungen besser gesteuert werden können.

Diverse Abstandsvorschriften wurden überarbeitet, um den heutigen Anforderungen einer haushälterischen Bodennutzung Rechnung zu tragen.

5 Zonenplan

5.1 Revisionsziele

Folgende Themen sind Bestandteil der vorliegenden Revision des Zonenplans:

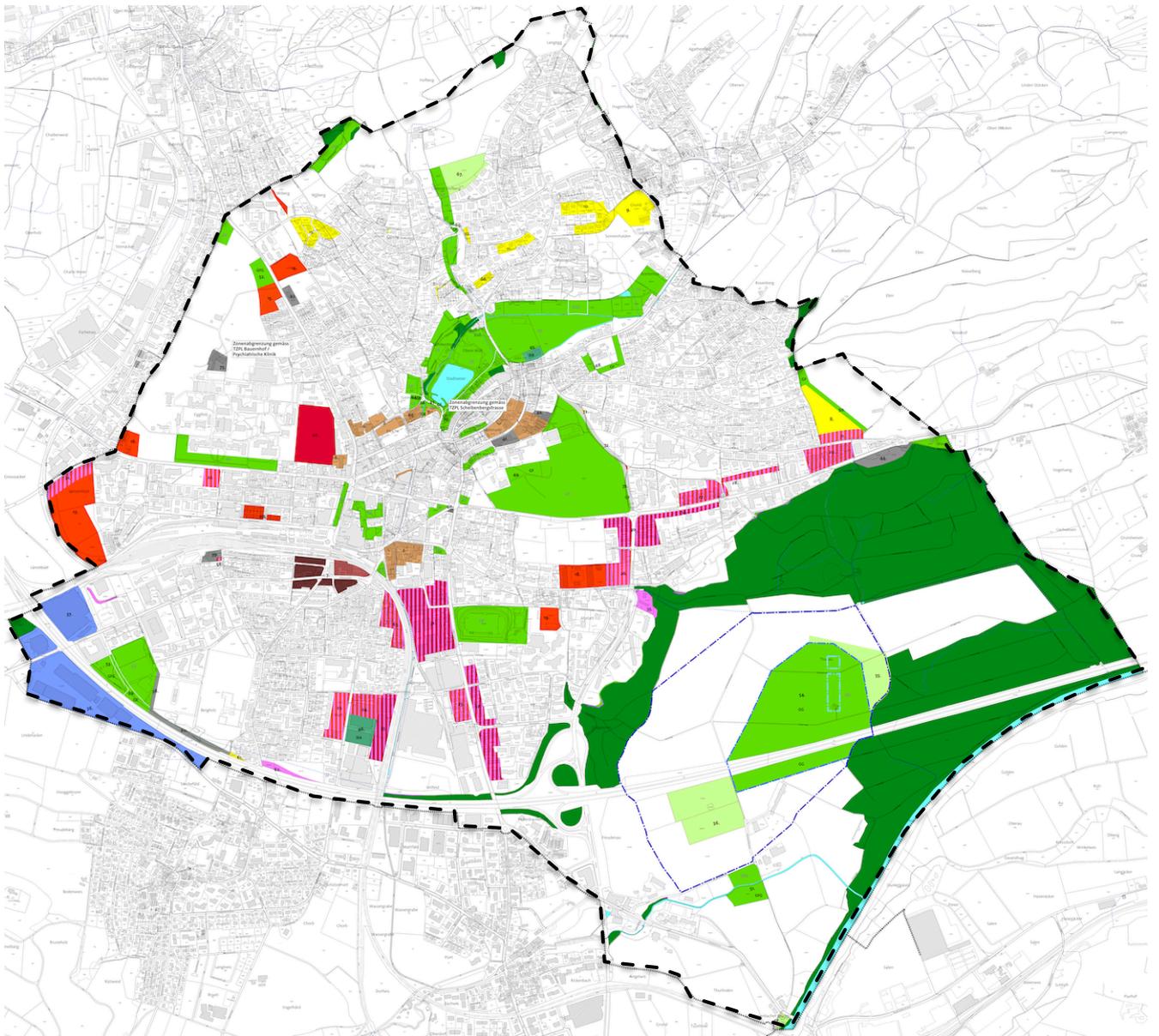
- Ein- und Umzonungen gemäss der kommunalen Richtplanung für den Bedarf an Bauland;
- Abweichungen zwischen bestehenden Zonengrenzen und Parzellengrenzen (AV-Daten) bereinigen;
- Grünzonen nach Zweckbestimmung gemäss Art. 17 BauG (Gärten, Schutz und Freihaltung sowie innerhalb und ausserhalb Baugebiet) differenzieren;
- Waldfeststellungen nachführen;
- Zonenplan von Flächen übrigen Gemeindegebiets bereinigen;
- kantonal vorgegebene Gefahrenzonen nach Hinweismodell gemäss Empfehlung «Raumplanung und Naturgefahren» vom ARE und BAFU umsetzen.

5.2 Zonenplanänderungen

Mit der vorliegenden Revision des Zonenplans wird die Nutzungsordnung an 73 Standorten geändert. Lediglich bei vier Standorten wird Nichtbauzone neu der Bauzone zugeführt. Den überwiegenden Teil der Nutzungsänderungen machen Umzonungen von einer Bauzonentyp in eine andere aus. Die Nutzungsänderungen sind unterschiedlich begründet:

- Vorgaben der kommunalen Richtplanung (abgeleitet aus dem StEK);
- Ergebnisse vertiefter raumplanerischer Untersuchungen;
- Eingaben betroffener Grundeigentümer.

Abb. 7 Übersicht Zonenplananpassungen (o. M.)



5.3 Bereinigung Zonenplan

Aus pragmatischen Gründen werden Parzellen oder Bebauungen nicht immer der effektiven Zonierung entsprechend erstellt. Dies trifft insbesondere auf Strassen, Kulturgrenzen, private Gärten, Renaturierung von Bachläufen, etc. sowie teilweise bei privaten Bebauungen zu. Daraus resultieren Abweichungen zwischen Zonenplan und Grundbuchplan. Folge der Abweichungen sind rechtliche Unsicherheiten für die Gemeinde und die betroffenen Eigentümer.

Mit der vorliegenden Revision werden solche Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Situation / Nutzung (Strassenverlauf, Wald, Bebauung und Parzellierung) bereinigt. Dies gewährleistet eine langfristige Rechtssicherheit für den Grundeigentümer, da allfällig rechtswidrige Zustände behoben werden. Unter dem Begriff «Bereinigungen» werden Zonenänderungen mit geringer Fläche verstanden. Dies sind insbesondere Zuweisungen von Bau- und Nichtbauzonen zu Verkehrsflächen VF (Anpassung an best. Situation) sowie Ein- und Umzonungen entlang von Parzellengrenzen.

5.4 Grünzonen

Das rechtskräftige Baureglement mit Zonenplan unterscheidet Grünzonen und Grünzonen Schrebergärten. Anderweitige Zweckbestimmungen sind nicht ausgewiesen. Zukünftig werden alle bestehenden sowie neuen Flächen nach Bauzone und Nichtbauzone unterschieden und werden ihrem Zweck entsprechend unterteilt:

- Bauzone Grünzone Freihaltung
 Grünzone Erholung
 Grünzone Familiengärten
- Nichtbauzone Grünzone Schutz
 Grünzone Grundwasserschutz

5.5 Waldfeststellungen

Im Stadtgebiet Wil sind die Grenzen zwischen Bauzone und Wald im Sinne der Waldgesetzgebung nahezu vollständig festgelegt. An einigen Standorten sind jedoch marginale Differenzen zu verzeichnen oder einzelne Abschnitte wurden mit den Detailplänen lediglich als Hinweis festgelegt. Entlang der Autobahn A1 befindet sich im Gebiet Wilfeld ein Streifen bestockte Fläche. Diese wurde nur teilweise mit einer Waldgrenze von der Bauzone abgegrenzt. Diese Situation steht allfällig zukünftigen Entwicklungen (RVS-Trasseé) entgegen.

Diese Abweichungen wurden mit der Revision und den erforderlichen Verfahren in Koordination mit dem Kantonsforstamt bereinigt. Bestehende Restflächen zwischen Waldgrenzen und Bauzone werden neu als Grünzone Freihaltung festgelegt.

5.6 Bereinigung übriges Gemeindegebiet

Die Zone übriges Gemeindegebiet (üG) wird vollumfänglich aufgehoben. Im rechtskräftigen Zonenplan sind neben den Verkehrsflächen (Strassen und Bahnanlagen) lediglich zwei Standorte dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Das Gebiet Grund wird für die Siedlungsentwicklung im weitgehend überbauten Gebiet genutzt. Das Gebiet Schwarzenbacher Brücke wird analog zur umgebenden Nutzungsart der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Strassen, Plätze und Bahnanlagen, welche als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden sind, werden gemäss der kantonalen Praxis zukünftig im Zonenplan als Verkehrsfläche mit Hinweischarakter abgebildet.

5.7 Naturgefahren

In die Nutzungsplanung sind neu Aussagen und Festlegungen zu Naturgefahren zu treffen. Im Kanton St. Gallen werden die Gefahrenzonen in verschiedenen Losen fachlich erarbeitet. Die Region Wil -Uzwil - Gossau hat die Losnummer 9. Die Ergebnisse der Gefahrenanalyse lagen der Stadt Wil bis 31. Oktober 2012 zur Vernehmlassung vor. Dabei wurden geringe Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Situation geltend gemacht. Diese wurden der zuständigen Naturgefahrenkommission (NGK) beim Baudepartement SG angegeben. Die definitive Gefahrenanalyse wurde im Dezember 2012 von der NGK veröffentlicht. Gemäss der Weisung des Kantons wird die Gefahrenanalyse als Übersichtskarte mit Hinweischarakter als Zusatzplan zum Zonenplan erstellt.

Die von der NGK empfohlenen Vorschriften für den kommunalen Vollzug wurden bereits im Rahmen der Revision des Baureglements berücksichtigt. Eine separate Karte Naturgefahren wird nach Vorlage der definitiven Fassung der Gefahrenanalyse als hinweisender Bestandteil des Zonenplans erstellt.

6 Sondernutzungspläne

6.1 Ausgangslage

Im Stadtgebiet bestehen diverse Sondernutzungspläne (58 Überbauungs- und 30 Gestaltungspläne). Überbauungspläne regeln für ein bestimmtes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise. Dies geschieht als Baulinienplan oder als Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften. Gestaltungspläne sichern städtebaulich vorzügliche Gesamtüberbauungen und können von der geltenden Nutzungsplanung und allfälligen Überbauungsplänen abweichen⁸.

Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne sind zum Teil sehr alt. Daraus können baurechtlichen und planungsrechtlichen Unsicherheiten resultieren. Dies erschwert den Vollzug und reduziert die Rechtssicherheit für die betroffenen Grundeigentümer. Das Baugesetz legt mit Art. 33 den Anspruch auf Überprüfung und Änderung von Instrumenten der Nutzungsplanung fest. Daher werden die bestehenden Sondernutzungspläne, parallel zur Revision der Nutzungsplanung, auf das aktuelle kantonale und kommunale Recht abgestimmt. Durch neuere Planungen abgelöste, durch geltende kantonale oder kommunale Bestimmungen überholte Sondernutzungspläne sollen aufgehoben werden⁹.

6.2 Vorgehen

6.2.1 Planerische Überprüfung

Im Sommer 2013 haben die Abteilungen Bewilligungen sowie Stadtplanung des Departementes Bau, Umwelt und Verkehr die bestehenden Sondernutzungspläne überprüft. Mit Ausnahme des Gestaltungsplans «Ölberg» sind die rechtskräftigen Gestaltungspläne beizubehalten. Rund die Hälfte der rechtskräftigen Überbauungspläne kann aus raumplanerischer Sicht aufgehoben werden. Zudem sind 19 Baulinienpläne nicht mehr erforderlich und daher aufzuheben.

6.2.2 Übersicht aufzuhebende Sondernutzungspläne

Gestaltungsplan

Ölberg – 1980

Der Geltungsbereich ist überbaut und die besonderen Vorschriften (Dachgestaltung, Kinderspielplätze) sind veraltet oder in der heutigen Grundordnung (BauR, BauG) geregelt.

Überbauungspläne

Hofbergstrasse-Konstanzerstrasse – 1965, 1976, 1980

Der Plan wurde teilweise durch einen Gestaltungsplan abgelöst und ist teilweise überbaut. Die Vorschriften sind überholt.

⁸ Art. 22ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz (BauG, sGS 731.1)

⁹ Überprüfung Sondernutzungspläne, Zwischenbericht, 19. Februar 2008, ERR Raumplaner, St. Gallen

Bronschhoferstrasse-Wilberg, Scheibenberg-Hofberg – 1955-1982

Der Plan wurde teilweise durch andere Sondernutzungspläne ersetzt. Teile des Geltungsbereichs wurden gemäss den Festlegungen überbaut und sind heute zonenkonform. Die Vorschriften sind überholt.

Neulanden – 1962

Der Plan umfasst ein grosses Gebiet und wurde teilweise durch andere Sondernutzungspläne ersetzt. Teilweise wurden die Festlegungen des Plans umgesetzt. Die Vorschriften betreffend Dachgestaltung und -materialisierung sind überholt.

Parzelle Nr. 385, Rütlistrasse – 1959

Der Geltungsbereich ist überbaut. In Nachachtung des bestehenden Rechts handelt es sich nicht mehr um eine Sondernutzung.

Parzelle Nr. 113, Rehhofweg – 1959

Der Geltungsbereich ist überbaut. In Nachachtung des bestehenden Rechts handelt es sich nicht mehr um eine Sondernutzung.

Obere Bahnhofstrasse – 1983-1998

Der Plan umfasst ein grosses Gebiet und wurde teilweise durch andere Sondernutzungspläne ersetzt. Teilweise wurden die Festlegungen des Plans umgesetzt.

Wilenstrasse Parz. Nr. 449 – 1964

Die Festlegungen sind bezüglich Abstände und Ausnützungsziffer identisch mit dem zukünftigen Baureglement. Eine Sonderregelung ist daher nicht mehr erforderlich.

Nelkenstrasse – 1964

Der Plan besteht lediglich aus einem Planungspereimeter in welchem die Ausnützungsziffer erhöht wurde. Der Geltungsbereich ist überbaut.

St.Gallerstrasse / Weidlistrasse – 1975

Die Vorschriften werden die durch Zonenvorschriften zur Wohnzone W3 im zukünftigen Baureglement abgelöst. Ein Teil des Plans wurde bereits vor 13 Jahren aufgehoben.

Tonhallestrasse I – 1977

Der Plan wurde teilweise durch einen Gestaltungsplan abgelöst. Der übrige Teil entspricht den heutigen Vorschriften der Kernzone.

Parzellen Nr. 145 und 146, Bronschhoferstrasse – 1978

Die Festlegungen entsprechen den heutigen Vorschriften der Kernzone.

Parzellen Nr. 573, 588, 1212, Speerstrasse – 1978

Der Geltungsbereich ist teilweise überbaut. Zudem ist das Gebiet Bestandteil der laufenden Arealentwicklung Werkhofstrasse-Lagerhausstrasse.

Rickenbacherfeld II – 1978

Die Vorschriften sind bereits mit dem rechtskräftigen BauR deckungsgleich und daher nicht mehr erforderlich.

Kienbergstrasse – 1978

Die Vorschriften sind bereits mit dem rechtskräftigen BauR deckungsgleich und daher nicht mehr erforderlich.

Ulrich-Röschstrasse – 1981

Die Vorschriften sind mehrheitlich bereits mit dem rechtskräftigen BauR deckungsgleich und daher nicht mehr erforderlich.

Bergtal 1 – 1983

Mit der Aufhebung der Wohnzone W1 mit der Gesamtrevision ist der Plan nicht mehr zweckmässig.

Baulinienpläne

- Buebenloostrasse / Ulrich-Röschstrasse	1969
- BP Höhenstrasse	1965
- BP Städeli / Gruben / Neugruben	1980
- BP Städeli / Gruben / Neugruben	1987
- BP Liegenschaft Kuhn, Hofberg	1990
- BP Erschliessung Siegenthaler	1984
- BP Höhenstrasse	1981
- BP Sonnenberg	1969
- ÜP Schützenheim	1969
- ÜP Schützenheim	1972
- BP Oelberg / Konstanzerstrasse / Hofberg	1965
- ÜP Neulanden (Bestrassung + Baulinien)	1959
- BP St. Peterstrasse	1948
- BP Poststrasse	1962
- BP Von Thurnstrasse / Von Thurnsteig	1968
- BP Allee	1995
- BP Ostquartier	1957
- BP Ostquartier	1972
- BP Ostquartier	1971

7 Einwohnerkapazität

7.1 Grundlagen

7.1.1 Recht

Bundesgesetz über die Raumplanung – Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit Artikel 1 RPG wird von Bund, Kantonen und Gemeinden die Koordination einer erwünschten Besiedlungsordnung vorgeschrieben. Es wird eine haushälterische Nutzung des Bodens verlangt.

Der Artikel 15 RPG schreibt vor, dass die Bauzonen so zu dimensionieren sind, dass diese voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden. Dies sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Abschätzung des tatsächlichen Bauzonenbedarfs.

7.1.2 Statistik

Haushalte und Bevölkerung¹⁰

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse sinkt in der ganzen Schweiz. Der Anteil der Einpersonenhaushalte nahm zwischen 1980 (29 %) und 2000 (36 %) um 7 % zu (vgl. nebenstehende Grafik). In den 1990er-Jahren war die Entwicklung der Familienstrukturen in erster Linie durch die steigende Anzahl der allein lebenden Personen, der kinderlosen Paare und der Alleinerziehenden gekennzeichnet. Zudem zeigte sich, dass die Familien weniger Kinder haben und dass die Menschen länger leben. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse ist zwischen 1980 und 2000 von 2,5 auf 2,2 Personen gesunken.

Wohnflächenbedarf¹¹

In den letzten 20 Jahren hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um 10 m² erhöht. Im Jahr 2000 lag sie bei 44 m² pro Person (vgl. nebenstehende Grafik). Diese Entwicklung verläuft bei den verschiedenen Haushaltsgrössen unterschiedlich: Bei den Haushalten mit fünf oder mehr Personen war die Zunahme schwach (von 24 auf 25 m²), bei den Einpersonenhaushalten hingegen deutlich (von 68 auf 75 m²). Der Trend¹² wird vom Bundesamt für Statistik als steigend beurteilt:

Zwischen 1980 und 2000 ist die Bevölkerung um 14% gewachsen. Im Jahr 2005 lebten rund 7,5 Millionen Menschen in der Schweiz.



Die Anzahl Haushalte hat zwischen 1980 und 2000 um 27% zugenommen.



Im Jahr 2000 wurden pro Person 44 Quadratmeter Wohnfläche beansprucht. Das sind 10 mehr als im Jahr 1980.



Abb. 8 Haushaltsgrösse

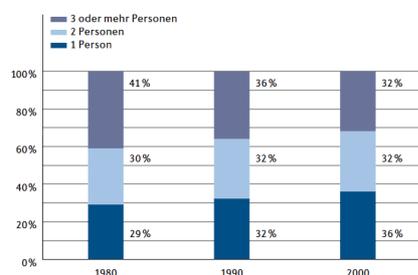
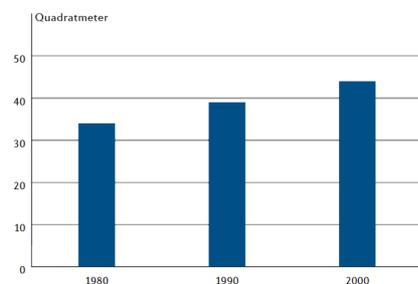


Abb. 9 Wohnfläche pro Kopf



¹⁰ Umwelt Schweiz 2007, Herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt und vom Bundesamt für Statistik (BFS) Bern/Neuchâtel, Seite 55/56

¹¹ Umweltindikatoren 2010, BFS Bern/Neuchâtel

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/06/ind13.indicator.130301.1370.html>

¹² Umweltstatistik Schweiz in der Tasche 2007, Herausgegeben vom BFS Bern/Neuchâtel, Seite 2

Das damalige Amt für Raumentwicklung Kanton St. Gallen hat im Jahr 2003 die Broschüre «Bauzonen im Kanton St.Gallen» erarbeitet. Darin wird von einem künftigen Wohnflächenbedarf pro Person von 55 m² ausgegangen. Diese Aussage wurde zeitlich jedoch nicht quantifiziert.

7.2 Methodik

7.2.1 Grundsatz

Die Baulandkapazität eines Zonenplans wird auf einen Zeithorizont von maximal 15 Jahren dimensioniert (vgl. Kap. 1.1). Für die Berechnung stehen drei Varianten gemäss SIA Norm 422 zur Verfügung. In der Praxis werden mehrheitlich die Berechnungsvarianten mit geringer und mittlerer Bearbeitungstiefe angewendet. Die Variante mit der mittleren Bearbeitungstiefe funktioniert über verschiedene Kennwerte (Ausnützungsziffer gemäss BauR, Ausbaugrad, Wohnflächenverbrauch pro Einwohner, Wohnanteil). Diese Berechnungsmethode simuliert eine vermeintliche Genauigkeit. Dies ist mit der erfahrungsgemäss sehr aufwendigen und teilweise nicht erfassbaren Datenerhebung zu begründen.

Für den vorliegenden Kapazitätsnachweis wird die Berechnung mit geringer Bearbeitungstiefe verwendet. Diese Methode ergibt weitaus präzisere Ergebnisse aufgrund der verfügbaren Daten. Die Daten (Einwohnerdichten E/ha) wurden mit der Dokumentation «Einwohnerdichten im bebauten Teil der Zonen» vom 18. April 2011 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Fachstelle für Statistik, Stand 31. Dezember 2010, erhoben. Zu diesem Zweck wertete die Fachstelle geocodierte Adressdaten mit den digitalen Zonenplänen der Gemeinden aus.

Für die vorliegende Berechnung wurden die resultierenden Einwohnerdichten mit Werten ähnlicher Gemeinden verglichen. Diese Werte wurden im Hinblick auf eine raumplanerisch sinnvolle und nachhaltige Siedlungsentwicklung hinterfragt. Anschliessend wurden zweckmässige Dichten für die Bauzonenreserven der Gemeinde festgelegt.

7.2.2 Annahmen

Wohnflächenbedarf

Basierend auf den Erhebungen des BfS von 44 m² Wohnfläche pro Person im Jahr 2000, den statistisch belegten Zunahmen der letzten Jahrzehnte und dem vom BfS prognostizierten Trend, würden für das Bezugsjahr 2012 50 m² Wohnflächenbedarf pro Person resultieren.

7.3 Bevölkerungsentwicklung

Wohnflächenmehrbedarf und Nachverdichtung

Wissenschaftliche Untersuchungen im Nachbarkanton Appenzell Ausserrhoden haben einen jährlichen Wohnflächenmehrbedarf von 0.9 % und eine realistische jährliche Nachverdichtungsrate von 0.4 % aufgezeigt. Der zugrunde gelegte jährliche Wohnflächenmehrbedarf liegt im Bezug auf das Jahr 1980 um ca. 0.4 % hinter den Prognosen des BfS.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2013 / 1 der Wüest & Partner AG, Zürich wird der Trend zum Wohnflächenmehrbedarf insbesondere aufgrund des steigenden Anteils an Einpersonen- und Paarhaushalten ohne Kinder weiterhin anhalten. Die Anzahl der vorgenannten Haushaltsformen nimmt vor allem in Folge der zunehmenden Überalterung zu. Zudem werden diese Formen auch von Zuwanderer als gewählt.¹³

7.3.1 Wachstum

Jahre 1980 bis 2000

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wil weist in den letzten zwei Dekaden des 20. Jahrhunderts eine stagnierende Phase auf. In dieser Phase waren einige umliegende, ländliche Gemeinden in der Agglomeration von einem weitaus höheren Wachstum geprägt¹⁴. Dies ist auf die enorme Zunahme des individuellen Wohnungsbaus – Einfamilienhaus im Grünen – zurückzuführen.

Jahre 2000 bis 2012

In den zurückliegenden 12 Jahren ist eine stabile lineare Bevölkerungszunahme mit jährlich ca. 1.0 % zu verzeichnen. Dieses Wachstum ist im Vergleich zu anderen Zentren im Kanton St. Gallen überproportional hoch¹⁵. Im Vergleich dazu nahm das ausserordentliche Wachstum verschiedener ländlicher Gemeinden ab. Es ist ein Reurbanisierungstrend zu erkennen. Die fortschreitende Steigerung der Erschliessungsgüte mit dem ÖV wird die Bedeutung Wils als Knoten im Spannungsfeld Zürich / Winterthur - St. Gallen - Toggenburg und dadurch diesen Trend weiter unterstützen. Städte wie Wil gewinnen dadurch weiter an Attraktivität, auch für das obere Einkommenssegment.

7.3.2 Prognose

Annahmen kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde auf eine ungefähre Grösse von 21'000 Einwohner im Jahr 2030 ausgerichtet. Dies entspräche einem linearen Wachstum

¹³ NZZ am Sonntag, 4. November 2012, «Kleine Haushalte treiben die Nachfrage» S. 47

¹⁴ Bericht zum Agglomerationsprogramm Wil, Kap. 3.2.2 S. 37ff., Stand 2. Dezember 2011

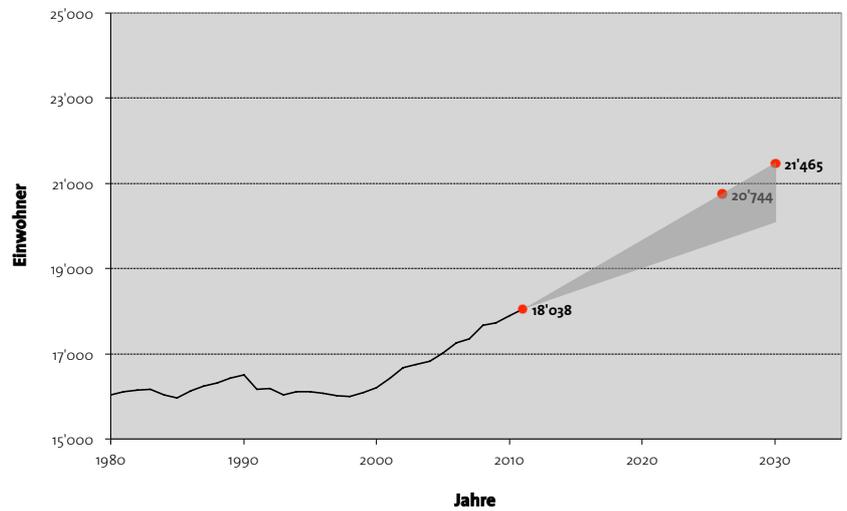
¹⁵ Statistik der Schweizer Städte 2012, Schweizerischer Städteverband

von ca. 0.8 % pro Jahr. Zum Zeitpunkt der Planungsphase erschien dies als raumplanerisch sachgerechte Grössenordnung zwischen moderaten Annahmen von ca. 20'000 Einwohnern (0.6 %) und optimistischen Annahmen von ca. 21'500 Einwohnern (1.0 %). Das Wachstum wurde als ausreichend erachtet, um die bestehenden Infrastrukturen langfristig sichern zu können.

Aktuelle Entwicklungen

Im Lichte der aktuellen Planungen in der Region Wil (Agglomerationsprogramm Wil mit ESP Wil West und dem ESP Wohnen Lenzenbüel) erscheinen diese Annahmen nicht mehr realistisch. Daher wird das lineare Wachstum im Sinne optimistischer Annahmen mit 1.0 % pro Jahr angenommen. Das Wachstum der letzten Jahre erscheint aus raumplanerischen Überlegungen zweckmässig. Die Prognose wird auf das Jahr 2011 ausgerichtet (18'038 EW am 31. Dezember).

Abb. 10 Prognose bis 2026 und bis 2030 mit Spielraum von 0.6 % bis 1.0 % Wachstum



7.4 Fassungsvermögen Bauzonen

Die Revision des Zonenplans weist folgendes Fassungsvermögen auf:

Einwohner im Bezugsjahr	18'038
Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen	4'403
Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen gemäss Erhältlichkeit	4'403
theoretisches Fassungsvermögen auf Zonenplanhorizont	22'441
Verlust Fassungsvermögen auf Zonenplanhorizont	3'030
Verdichtungspotential auf Zonenplanhorizont	1'346
tatsächliches Fassungsvermögen auf Zonenplanhorizont	20'758
jährliches prozentuales Wachstum (linear)	1.01

Fazit Einwohnerkapazität

Mit dem aktuellen Zonenplanentwurf entspricht die theoretische Kapazität gemessen der aktuellen Zielvorgabe für ein Wachstum von 1.0 % und entspricht somit den Vorgaben des kommunalen Richtplans.

Die Stadt Wil ist ein Regionalzentrum und verfügt demgemäss über diverse zentrale Funktionen, entsprechende Infrastrukturen und ein heterogenes Arbeitsplatzangebot. Dies wird mit den Bestrebungen betreffend ESP Wil West weiter zunehmen. Das prognostizierte Wachstum ist daher zweckmässig.

8 Arbeitsplatzkapazität

8.1 Grundlagen

8.1.1 Statistik

Die Betriebszählung des BFS (NOGA 2008, Stand August 2011) beziffert die Anzahl Beschäftigte auf 10'572. Diese sind folgendermassen verteilt:

- Primärsektor 61;
- Sekundärsektor 2'209;
- Tertiärsektor 8'302.

8.1.2 Prognose

Der kommunale Richtplan der Stadt Wil geht von einer Zunahme der Arbeitsplatzzahlen mit ca. 0.4 % pro Jahr aus. Im Bezug auf das Jahr 2008 werden daher insgesamt rund 11'000 Arbeitsplätze prognostiziert.

8.2 Methodik

8.2.1 Annahmen

Die Arbeitsplatzkapazität lässt sich insbesondere für den Tertiärsektor schwer abschätzen. Dieser weist branchentypische Unterschiede in der Arbeitsplatzdichte auf, die nicht seriös interpoliert werden können. Die Flächenreserven der Mischzonen (Wohn-Gewerbezone, Kernzone), in denen sich die Dienstleistungsunternehmen erfahrungsgemäss ansiedeln, lassen sich über die Flächenbilanz des Zonenplans ermitteln, können jedoch nicht mit einem spezifischen Dichtewert ins Verhältnis gesetzt werden.

Für den Sekundärsektor können eher realistische Annahmen getroffen werden. Die typischen Unternehmen sind überwiegend in den Gewerbe-Industrie- oder Industriezonen angesiedelt. Gestützt auf die Schweizer Norm VSS 640 281 (Angebotsermittlung für Parkfelder für PW) lassen sich Werte zugrunde legen, die der Realität recht nahe kommen.

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m ² BGF	1,0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m ² BGF	0,1	0,01

Die Werte für Lagerräume und Plätze werden in der Folge vernachlässigt, da die theoretische Kapazität für den produzierenden und nicht für den lagernden Sektor ermittelt werden soll.

8.3 Fassungsvermögen Arbeitsplatzzonen

Gestützt auf die Flächenbilanz des Zonenplanentwurfs und die Werte zur Arbeitsplatzdichte gemäss SN 640 281 ist für die Gewerbe-Industrie- und die Industriezone folgendes theoretisches Fassungsvermögen herzuleiten:

Zonenart	Fläche	theoretisches Fassungsvermögen
GI	2.0 ha	200
I	3.6 ha	360
		560

8.4 Fazit

Das abgebildete Fassungsvermögen bezieht sich nur auf den Sekundärsektor. Fundierte Aussagen zum Tertiärsektor sind ohne umfangreiche Erhebungen nicht machbar.

Der abgebildete Wert ist zudem als theoretisch zu verstehen, da der Grössteil der unbebauten Zonenflächen als Reserve für bestehende Betriebe dient.

Das prognostizierte Arbeitsplatzangebot ist vielmehr auf regionaler Ebene, insbesondere im ESP Wil-West realistisch. Das Angebot einer Stadt mit Zentrumsfunktionen – wie Wil – ist zukünftig über die Stadtgrenzen hinaus zu sichern.

9 Schutzverordnung mit Schutzplan

Hinweis: Die nachstehenden Änderungen werden aufgrund der Gemeindevereinigung in einem separaten Verfahren umgesetzt.

9.1 Ausgangslage

Sämtliche Schutzvorschriften betreffend Kultur- sowie Natur- und Landschaftsschutz sind bisher im Baureglement festgelegt. Sie sind teilweise in die Zonenvorschriften integriert (Kapitel II. Planungsmittel) oder als separate Vorschriften festgelegt (Kapitel III. Natur- und Heimatschutz). Gestützt auf Art. 6 BauG und im Sinne einer klaren Systematik werden die Schutzvorschriften in eine separate Schutzverordnung überführt, präzisiert und ergänzt.

Insbesondere die Zonenvorschriften zur Altstadt beinhalten diverse Schutzvorschriften. Dies ist damit zu begründen, dass die Altstadt weder als Ortsbildschutzgebiet festgelegt ist, noch über Kulturobjekte verfügt. Die Altstadt war integral über die Zonenvorschriften geschützt. Allerdings sind die Zonenvorschriften dadurch sehr umfangreich und unübersichtlich. Für die sonstigen Ortsbildschutzgebiete bestehen separate, allgemeinere Schutzvorschriften.

Mit dem rechtskräftigen Schutzplan werden verschiedene Baumgruppen geschützt. Diese sind als grossflächige Objekte festgelegt. Dies erschwert den Vollzug erheblich, da nicht alle Bäume den gleichen Wert haben und nicht eindeutig zuzuordnen ist, welcher Baum / welche Baumgruppe schützenswert ist. Aufgrund dieser Rechtsgrundlage wäre jedes Mal eine Einzelfallprüfung zu veranlassen, um den Schutzstatus zu bestimmen. Dieser Aufwand ist nicht sinnvoll.

Der Schutzplan ist bisher Bestandteil des BauR. Mit der Revision werden die Schutzvorschriften in eine eigenständige Verordnung überführt und ergänzt. Demzufolge wird auch der Schutzplan aus dem BauR ausgegliedert und der Schutzverordnung zugeordnet. Der Schutzplan wird gemäss der Schutzverordnung neu strukturiert.

9.2 Inventare

Im Vorfeld der Revision der Nutzungsplanung wurden für die Bereiche Kultur sowie Natur- und Landschaft umfangreiche Inventare zusammengestellt. Dafür wurden externe Fachbüros (ibid Altbau AG, Winterthur und PLANiUM Umwelt GmbH, Wil) hinzugezogen.

Die Inventare sind eine umfangreiche Bestandsaufnahme aus Sicht der jeweiligen Fachrichtung. Sie wurden in weiteren Planungsschritten gegen andere öffentliche Interessen, bezüglich der Siedlungsentwicklung, abgewogen. Objekte von besonderer Bedeutung wurden mit der Schutzverordnung und dem Schutzplan grundeigentümergebunden geschützt.

9.3 Grundsatz

Die neue Schutzverordnung wurde stark am Reglement der Gemeinde Bronschhofen ausgerichtet. Dieses basiert auf der kantonalen Mustervorlage. Die bisherigen Schutzvorschriften decken lediglich einige Belange des Kulturschutzes (Ortsbildschutzgebiete und Einzelobjekte) und des Naturschutzes (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken-, Feld- und Ufergehölze) ab. Neben der Koordination aufgrund der bevorstehenden Gemeindevereinigung mit Bronschhofen ist es erforderlich, weitere Schutzkategorien aufzunehmen, um den übergeordneten Rechtsgrundlagen gerecht zu werden. Dabei wurden die bestehenden Schutzvorschriften integriert und konziser formuliert.

Die rechtskräftigen Gebiete mit erhaltenswertem Baumschutz werden ersatzlos aufgehoben. Die Vorschriften waren aufgrund der unspezifischen Festlegungen nur schwer bis gar nicht vollziehbar.

9.4 Materielle Änderungen

9.4.1 Kulturschutz

Ortsbildschutz

Die Vorschriften zu den Ortsbildschutzgebieten wurden ergänzt. Zudem wurden vier neue Standorte als Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden. Im Quartier um die Kreuzkirche wurden die bestehenden fragmentarischen Ortsbildschutzgebiete miteinander verknüpft. Dies gewährt einen gesamthaften Schutz der ortsbildprägenden Strassenzüge.

Zusätzlich erfordern zwei spezielle Standorte im Stadtgebiet nebst den allgemeingültigen Schutzvorschriften spezifische Festlegungen, um den Schutzanforderungen der Standorte gerecht zu werden. Es werden ergänzende Vorschriften für den Bereich Altstadt und den Bereich psychiatrische Klinik erlassen. Die Vorschriften zur Altstadt sind bereits weitgehend rechtskräftig. Sie wurden um besondere Festlegungen zum Schutz der prägenden Altstadtgärten ergänzt. Das Areal der psychiatrischen Klinik ist mit Ausnahme eines Einzelobjektschutzes für das Hauptgebäude und die ehemalige Pathologie heute nicht geschützt. Das Gebiet wird wesentlich vom Campuscharakter geprägt. Dieser wird mit den ergänzenden Vorschriften gewürdigt.

Archäologie

Im Sinne einer Dienstleistung gegenüber den Grundeigentümern werden neu archäologische Schutzgebiete / -objekte ausgeschieden. Diese weisen den Grundeigentümer bereits auf Stufe der Nutzungsplanung darauf hin, dass Bodenarbeiten mit gebotener Vorsicht durchzuführen sind. Der Umgang mit allfälligen Funden ist bereits in der kantonalen Verordnung betreffend den Schutz von Naturkörpern und Altertümern (sGS 271.51) abschliessend geregelt. Die bezeichneten Standorte basieren auf dem Inventar der Kantonsarchäologie SG.

Parkanlagen

Analog zu den Ortsbildschutzgebieten werden Vorschriften betreffend Parkanlagen eingeführt. Diese tragen der besonderen Qualität und Erscheinung des Stadtparks im Bereich des Stadtweihers Rechnung. Bisher waren lediglich Baumgruppen geschützt. Die Parkanlage ist jedoch als gesamthafter Freiraum prägend und daher ist ein integrativer Schutz zweckmässig. Dieser wird den verschiedenen Belangen am besten gerecht.

Einzelobjekte¹⁶

Gestützt auf die Erhebungen zum Kulturinventar wurden diverse Objekte neu in den Schutzplan aufgenommen. Somit wird sichergestellt, dass eine grosse Bandbreite an kulturhistorischen Zeugen verschiedenster Epochen auch langfristig erhalten wird. Mit der vorliegenden Revision werden 26 Objekte neu unter Schutz gestellt. Von den bereits rechtskräftig geschützten Objekten werden drei Objekte hinsichtlich ihres Schutzzumfangs erweitert. Ein Objekt wurde von einem Brand zerstört. Dieses wird aus dem Schutz entlassen.

Zusätzlich wurden verschiedene Elemente, wie Wegkreuze o. Ä. auf Antrag des Stadtarchivars auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Insgesamt werden 12 weitere Elemente (Wegkreuze, Skulpturen) in die Schutzverordnung aufgenommen.

9.4.2 Naturschutz¹⁷

Schutzgebiete

Die bisherigen Naturschutzvorschriften werden im Hinblick auf die Gemeindevereinigung ergänzt und stärker differenziert. Zudem sind basierend auf dem Inventar neue Standorte im Stadtgebiet unter Schutz zu stellen. Gestützt auf Bundesrecht (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20 und Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG, SR 451) werden ein Feuchtgebiet und drei Trockengebiete inkl. erforderlicher Pufferzonen unter Schutz gestellt. Die Bestimmungen geben klar vor, welche Massnahmen die Schutzgegenstände gefährden und daher verboten sind.

Die Pufferzonen schützen die Gebiete vor Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Zudem werden in Nachachtung der kantonalen Vorprüfung die bisher gesondert geschützten Gebiete Burgstall (separate Schutzverordnung vom 18.11.1985) sowie das Naturschutzgebiet «Besonderer Lebensraum Thurau» vom 25.5.1970 aufgehoben. Diese Gebiete werden zeitgemäss als ordentliche

¹⁶ vgl. Schutzverordnung – Liste Kulturobjekte, Stand 29. November 2012

¹⁷ vgl. Schutzverordnung – Liste Natur- und Landschaftsobjekte, Stand 29. November 2012

Schutzgebiete (Trocken- und Feuchtgebiet sowie Auenschutzgebiet) die Schutzverordnung integriert.

Einzelobjekte

Gemäss Bundesrecht (Art. 18 NHG) sind Uferbereiche, Hecken und Feldgehölze zu schützen. Das erarbeitete Inventar diente als fundierte Grundlage, um die schützenswerten Objekte zu ermitteln. Der Schutzzumfang wird mit der Revision ausgedehnt – zu den bereits rechtskräftigen Objekten werden weitere 15 Objekte unter Schutz gestellt. Im Lichte des Verhältnisses von Siedlungsgebiet zu umgebenden Natur- und Landschaftsflächen im Stadtgebiet ist das eine markante Steigerung.

9.4.3 Landschaftsschutz¹⁸

Schutzgebiete

Dem Landschaftsschutz kommt im Hinblick auf die Gemeindevereinigung eine besondere Rolle zu Teil. Das landschaftlich schützenswerte Gebiet des Hofbergs kann somit grenzübergreifend zusammengefasst und geschützt werden.

Gleiches gilt für das kulturhistorische Element des Rebbergs an der Grenze zu Bronschhofen. Im kommunalen Richtplan wurde festgelegt, dass das Gebiet mit geeigneten Mitteln in der Nutzungsplanung zu sichern ist.

Analog dem Umgang mit den Schutzgebieten Burgstall und Besonderer Lebensraum Thurau (vgl. Kap. 9.4.2) wird das Pflanzschutzgebiet Thurau als Landschaftsschutzgebiet in die Schutzverordnung überführt.

Einzelobjekte

Diese Objekte sind nicht aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung zu schützen. Dafür fehlt die rechtliche Grundlage. Gestützt auf Art. 98 BauG sind markante Einzelbäume und Gehölze zu erhalten. Es handelt sich um markante Objekte, wenn sie den Siedlungs- und Landschaftsraum prägen. Gestützt auf das Natur- und Landschaftsinventar werden zu den bestehenden 43 Objekten weitere 48 unter Schutz gestellt. Ein grosser Teil der Objekte war bisher in den Gebieten mit erhaltenswertem Baumbestand gesichert. Diese werden nun explizit als Einzelbäume, Baumgruppen oder Baumreihen geschützt. Dies schafft eine klare Rechtssituation für die betroffenen Grundeigentümer.

Zusätzlich sind der Kategorie besondere Standorte zuzuordnen, welche eindrucksvolle Aussichten gewährleisten. Mit dem Richtplan wurden diverse Standorte bezeichnet. Die vorliegende Revision sichert vier besonders wertvolle Standorte.

¹⁸ vgl. Schutzverordnung – Liste Natur- und Landschaftsobjekte, Stand 29. November 2012

10 Verfahren und Mitwirkung

10.1 Planungsablauf in der Entwicklungsphase

10.1.1 Steuergremium

Gestützt auf übergeordnete Gesetze, die erarbeiteten Inventarentwürfe und den kommunalen Richtplan wurden die Entwürfe des Baureglements, des Zonenplans und der Schutzverordnung mit Schutzplan in mehrere Stufen vom Juli 2011 bis April 2012 durch das Steuergremium (SG) beraten.

10.1.2 Planungskommission

Am 24. November fand die Startsitzenng der Planungskommission (PK) statt. Vom 4. Februar bis 31. März 2012 beriet die PK die jeweiligen Entwürfe und stellte Änderungsanträge. Diese Anträge wurden auf Stufe SG geprüft und flossen je nach Ergebnis in die schlussbereinigten Akten ein. Der PK wurden die bereinigten Akten anlässlich der Schlusslesung vom 2. Mai 2012 vorgestellt. Die PK verabschiedete die Akten zu Handen des Stadtrates.

10.1.3 Stadtrat

Der Stadtrat verabschiedete die Akten anlässlich seiner Sitzung vom 7. Juni 2012 zu Handen der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung.

10.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 12. Juni 2012 wurden die Akten der Nutzungsplanungsrevision dem Amt für Raumplanung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2012 stellte das AREG dem Departement Bau, Umwelt und Verkehr das Ergebnis der Vorprüfung in Berichtform zu. Zu folgenden Punkten flossen Ergänzungen in die Nutzungsplanrevision ein:

- Waldfeststellung umsetzen
- Lärmbelastung verschiedener Standorte untersuchen
- Belastung mit nichtionisierender Strahlung verschiedener Standorte untersuchen
- diverse Anpassungen Baureglement und Zonenplan:
 - redaktionelle Anpassungen
 - auf Festlegung des Gewässerabstands gegenüber eingedolten Gewässern verzichten
 - Aussagen zu Naturgefahren präzisieren
- diverse Anpassungen Schutzverordnung und Schutzplan:
 - redaktionelle Anpassungen
 - Bestimmung zu den Ortsbildschutzgebieten ergänzen
 - Bestimmungen zum LSG Kulturgut Rebbau ergänzen
 - separate, alte Schutzverordnungen aufheben und in Schutzplan überführen

- zusätzliche Schutzobjekte aufnehmen

Am Prinzip des Kapazitätsnachweis, insbesondere der Abminderung, aufgrund des Wohnflächenmehrbedarfs wird weiter festgehalten. Andernfalls würde eine unverhältnismässige Verzerrung resultieren gegenüber den Berechnungen zum Richtplan resultieren, da diese nach dem gleichen Prinzip erstellt wurde. Zudem setzt die Zonenplanrevision die Anweisungen aus dem STEK und dem kommunalen Richtplan um.

10.3 Mitwirkung und Information

Die Entwürfe der revidierten Planungsinstrumente wurden per Post an alle Haushalte im Juni 2012 zugestellt. Die Medien wurden am 27. Juni 2012 über die Planungsstände informiert.

Die vollständigen Unterlagen waren während der Zeit vom 27. Juni bis 20. August 2012 in digitaler Form auf der Homepage der Stadt und auf der Stadtverwaltung für die Bevölkerung einsehbar. Während der Frist gingen 99 schriftliche Anträge bei der Stadt ein. Diese wurden behandelt und flossen je nach Abwägung in die vorliegende Planung ein.

10.4 Rechtsverfahren

Der Stadtrat erliess an seiner Sitzung vom 19. Dezember 2012 das Baureglement, den Zonenplan, die Schutzverordnung und den Schutzplan. Die Anpassungen im Baureglement aufgrund der Gemeindevereinigung wurden vom Stadtrat am 23. Oktober 2013 erlassen. Das weitere Verfahren wurde in der Folge gemäss den einschlägigen Vorschriften Art. 29 ff. BauG durchgeführt.

Anhang

-
- A1 Änderungen Baureglement
 - A2 Änderungen Zonenplan
 - A3 Kapazitätsberechnung
 - A4 Nachweise Nutzungsplanung
 - A5 Checkliste Zonenplanung
 - A6 Auswirkungen der Baumassenziffer
 - A7 NIS Grobbeurteilung SBB

A1 Änderungen Baureglement

A1.1 Neustrukturierung

A1.1.1 Hauptkapitel

Im bisherigen Baureglement sind verschiedene Themenbereiche enthalten, welche nicht den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gemäss Art. 8 BauG und den erforderlichen Bestimmungen betreffend Zuständigkeiten und Vollzug zuzuordnen sind. Diese sind nach gängiger Raumplanungspraxis nicht Gegenstand des Baureglements. Dazu gehören folgende Kapitel:

- Kap. III. «Natur- und Heimatschutz»;
- Kap. VI. «Bauausführung».

Die Vorschriften zum Natur- und Heimatschutz sind zweckmässig Gegenstand einer Schutzverordnung. Die Festlegungen des Kapitels III werden soweit zeitgemäss und nicht im Widerspruch zum übergeordneten Recht in die neue Schutzverordnung übernommen und allenfalls modifiziert.

Die Festlegungen betreffend die Finanzierung und Förderungsbeiträge wurden per Nachtrag IV in das Baureglement aufgenommen. Diese werden neu als eigenständiges Kapitel separiert und sachdienlicher als Kapitel VII in die Systematik eingegliedert.

A1.2 Materielle Änderungen

A1.2.1 I. Allgemeine Bestimmungen

Mit Art. 2 werden gestützt auf die übergeordneten Planungsinstrumente (Raumplanungsgesetz, kantonaler und kommunaler Richtplan) Ziele formuliert, welche die Aufgaben der Ortsplanung umreissen. An diesen Grundsätzen sind sämtliche Planungsvorhaben auszurichten.

Mit Nachtrag IV wurden der Abteilung Bewilligungen diverse Kompetenzen für den Vollzug eingeräumt. Allerdings fehlte die Möglichkeit, die Entscheide anzufechten. Im Sinne der Rechtsgleichheit – Rechtsmittel gegen Entscheide der Baukommission – werden mit dem neuen Art. 5 Rechtsmittel gegen Entscheide der Abteilung Bewilligungen gewährt.

Neu werden Sondernutzungspläne, welche wesentlich von der Grundordnung der Nutzungsplanung abweichen oder welche besonders exponierte Lagen betreffen, vom Stadtparlament erlassen. Diese Neuerung ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Gestaltungsplan per Gesetz (BauG) von der Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) abgewichen werden darf. In besonderen Fällen – Abweichung von der Regelbauweise um mehr als 1 Vollgeschoss oder um mehr als 20 % Ausnützung – kann dies indirekt widersprüchlich zum geltenden Recht sein. Dies hat folgenden Hintergrund: Zonenplanänderungen sind dem fakultativen Referendum zu unterstellen und somit dem Stimmvolk vorzulegen. Gestaltungspläne unterliegen nicht dem fakultativen Referendum. Faktisch kann mit Gestaltungsplänen, ohne Zustimmung des Volks, eine «kalte» Aufzonung erfolgen. Mit der neuen Vorschrift im BauR ist

das Parlament, als Vertreter der Legislative, die in den Prozess einbezogen und zuständig für den Erlass.

A1.2.2 II. Planungsvorschriften

Mitwirkung

Die grundeigentümergebundenen Instrumente der Ortsplanung (Baureglement, Zonenplan, Schutzplan) unterstehen abschliessend definierten Verfahren gemäss kantonaler Baugesetzgebung, wie öffentliche Auflage inkl. Recht zu Einsprache, Referendum und Rekurs (vgl. Art. 29ff.). Für behördenverbindliche Instrumente, namentlich den kommunalen Richtplan sind keine Regelungen festgelegt. Im Sinne der Transparenz und gestützt auf Art. 4 des Raumplanungsgesetzes werden mit dem neuen Art. 6 Festlegungen betreffend die Mitwirkung bei der kommunalen Richtplanung getroffen.

Sondernutzungsplanung

Die Bestimmungen zu den Instrumenten Überbauungsplan und Gestaltungsplan werden systematisch sinnvoller angeordnet. Sie bleiben materiell im Wesentlichen bestehen. Die Anforderungen für eine Mehrausnutzung werden präzisiert und konziser formuliert.

Zoneneinteilung

Siedlungsgebiet

Der Zonenkatalog differenziert neu klar zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dies erleichtert den Vollzug.

Kernzonen

Die Festlegungen zu den Kernzonen werden differenzierter behandelt. Teile der Zonenvorschriften zur Altstadtzone sind klar Schutzvorschriften und werden in die neue Schutzverordnung übertragen. Zusätzlich wird eine weitere Kernzone eingeführt. Die neue Kernzone K4 dient dem Zweck, innerhalb des Zentrums raumplanerisch zweckmässige und ortsbaulich legitimierte Abstufungen schon auf Stufe der Nutzungsplanung festzulegen. Zudem ist diese Differenzierung auf die Gemeindevereinigung mit der Gemeinde Bronschhofen ausgerichtet – sie wird den unterschiedlichen Charakteren der Kernzonen der Stadt Wil und der Gemeinde Bronschhofen gerecht.

Wohnzonen

Die Wohnzone W1 kann den heutigen Ansprüchen hinsichtlich haushälterischer Bodennutzung nicht mehr hinreichend genügen. Exemplarische Untersuchungen in bestehenden Wohnquartieren zeigen, dass diverse Bauten insbesondere die Regelung zur Geschossigkeit mit zum Teil massiven Terrainverän-

derungen umgehen, um ausreichende Nutzflächen zu generieren. Daher wird die Wohnzone W1 aufgewertet, jedoch von der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone W2b durch die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse abgegrenzt. Die Untersuchung zeigte, dass die neue Regelung voraussichtlich nicht zu einer massiven und unverhältnismässigen Verdichtung führt.

Zudem wird in der Wohnzone W2a auf den grossen Grenzabstand verzichtet. In der Wohnzone W2b wird er von 8.00 m auf 6.00 m reduziert. Dies ist im Sinne der häuslichen Bodennutzung sinnvoll und legitim, da der grosse Grenzabstand nicht den nachbarlichen Interessen sondern den dem eigenen Komfort dient.

Wohn-Gewerbezone

Ähnlich der Unterscheidung der Kernzonen wird die Wohn-Gewerbezone um eine viergeschossige Zone – Wohn-Gewerbezone WG4 – ergänzt. Dies stärkt insbesondere zentrale Areale mit Umnutzungspotenzial und dient der Abstimmung mit der Nutzungsplanung der Gemeinde Bronschhofen. Dort existiert bereits eine viergeschossige Wohn-Gewerbezone.

Arbeitsplatzzone

Mit Ausnahme des unterschiedlichen Nutzungszwecks gemäss Art. 13 und 14 des BauG wurden die Zonenarten bisher nicht unterschieden. Erfahrungsgemäss nehmen mit steigender Nutzungsintensität die Anforderungen an die zulässige Baumasse zu. Diesem Umstand wird mit den neuen Regelbauvorschriften Rechnung getragen. Neu wird die Baumassenziffer eingeführt. Exemplarische Untersuchungen zeigten, dass die bestehenden Betriebe innerhalb der zulässigen Volumen rangieren. Auch diese Differenzierung und die Einführung der Baumassenziffer dienen der Abstimmung mit der Nutzungsordnung der Gemeinde Bronschhofen (vgl. A6).

Grünzonen

Die Nutzungsplanung der Stadt Wil unterscheidet seit Nachtrag II zwei Grünzonen – Grünzone und Grünzone Schrebergärten. Diese Zweckbestimmungen reichen jedoch nicht aus, um die Nutzungen klar zuzuweisen. Gestützt auf Art. 17 BauG werden die Grünzonen mittels weiterer Zweckbestimmungen noch mehr differenziert. Ebenfalls werden die Grünzonen klar dem Baugebiet und dem Nichtbaugebiet zugeordnet. Dies präzisiert die Vorgaben des Art. 17 BauG. Die separaten Zonenarten und die zugeordneten Bauvorschriften erleichtern zudem den Vollzug.

A1.2.3 III. Überbauungsvorschriften

Abstände

Grenzabstand

Die bisherige Regelung zur Ermittlung der Hauptfassade war kompliziert und erschwerte den Vollzug. Im Sinne der Transparenz wird die für den grossen Grenzabstand massgebende Hauptfassade einfacher umschrieben. Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Grenzabstände bei gleichwertigen Fassaden aufzuteilen, aufgewertet. Den Gesuchstellern wird nun ein Anrecht darauf eingeräumt.

Gebäudeabstand

Zwischen Bauten und Kleinbauten auf demselben Grundstück werden vorbehaltlich feuerpolizeilicher Auflagen die Abstände aufgehoben. Diese Abstände sind nicht von öffentlichem Interesse, da dies keine Auswirkungen auf die kommunalen Aufgaben im Sinne der Ortsplanung hat.

Strassenabstand

Die Abstände weichen teilweise von den subsidiär geltenden Abständen gemäss Art. 104 StrG ab und legen grössere Abstände fest. Mit der Revision werden die Strassenabstände gegenüber den Kantonsstrassen reduziert und dem StrG angenähert. Zusätzlich wird neu zwischen Hauptbauten und kleinteiligen Bauten (An-, Neben- und Kleinbauten) unterschieden. Diese haben nicht die gleiche Wirkung auf den Strassenraum und die Sicherheit wie die Hauptbauten, daher ist die Unterscheidung legitim.

Sonstige Masse

Geschosse

Die bisherigen Definitionen betreffend die Geschosse wurden zusammengefasst. Insbesondere die Definition des Untergeschosses wurde überarbeitet. Sie wurde in Bezug zum Niveaupunkt (Art. 60 BauG) gesetzt. Dieser ist massgeblich für die Gebäude- und Firsthöhe. Daher ist es sinnvoll, die Definition der Geschosse auf den gleichen Bezugspunkt auszurichten. Die Definition erleichtert zudem den Vollzug. Weiterhin würdigt die Vorschrift die unterschiedlichen Terrainverhältnisse. Je nach Neigung sind für Untergeschosse verschiedene maximale Deckenhöhen über dem Niveaupunkt zulässig.

Mehrlänge

Die separate Vorschrift zum Mehrlängenzuschlag wurde gestrichen und den jeweiligen Zonenvorschriften zugeordnet. Dadurch werden die Baumasse der verschiedenen Zonenarten stärker berücksichtigt.

Das bisher ausschlaggebende Mass für die Mehrlänge wurde in den Wohnzonen erhöht. Die resultierenden Masse für die Mehrlänge wurden reduziert.

Diese beiden Anpassungen erlauben in der Summe eine effizientere Nutzung des Baulandes, was dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht.

Kleinbauten

Die zulässigen Masse für Kleinbauten wurden auf die Bestimmungen im Baureglement Bronschhofen ausgerichtet und entsprechend erhöht.

A1.2.4 IV. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Lichtverschmutzung

Die bestehenden Bestimmungen zu Reklameeinrichtungen werden mit Festlegungen zu Betriebszeiten von Lichtreklamen ergänzt, um die Lichtimmissionen auf die Umwelt zu reduzieren.

Hygiene

Die bestehenden Vorschriften zur Hygiene betreffend Besonnung, gefangene Räume, WC-Anlagen, Stallungen, etc. werden gestrichen. Diese Vorschriften sind nicht mehr zeitgemäss. Der freie Immobilienmarkt regelt diese Bedürfnisse hinreichend. Die Festlegungen werden auf wesentliche Mindestmasse beschränkt (z. B. Raum- und Fenstermasse, Zugänge, Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen).

A1.2.5 V. Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Grundsätze

Die bisherigen allgemeinen Bestimmungen werden um präzisere Grundsätze zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Dies dient einem sachgerechten Vollzug.

Terrainveränderungen

Analog zu den Bestimmungen betreffend die Geschossdefinition werden die Messweisen nach Neigungsverhältnissen differenziert. Sie werden auch mit expliziten Massen quantifiziert, um den Vollzug transparenter zu gestalten.

Die zulässigen Masse für Stützmauern werden reduziert, um insbesondere unverhältnismässig hohe Abstufungen zum öffentlichen Raum einzuschränken. Zwischen privaten Grundstücken wird der bisher obligatorische Grenzabstand für kleine Mauern aufgehoben und für darüber zulässige Mauern an die Zustimmung des Nachbarn geknüpft. Durch diese Regelung werden unbrauchbare Restflächen entlang der Grundstücksgrenzen vermieden, welche sich als nicht praktikabel erwiesen haben.

Gemeinschaftsflächen

Die Anforderungen an Kinderspielplätze wurden für eine gesteigerte Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren erhöht. Die erhöhte Ersatzabgabe trägt den gestiegenen Realisierungskosten und dem erhöhten Qualitätsanspruch Rechnung.

Abstellplätze und Ersatzabgabe

Mit den ergänzten Vorschriften werden möglichst konkrete Vorgaben betreffend Veloabstellanlagen formuliert. Dies dient der Orientierung der jeweiligen Bauherrn und erleichtert die Beurteilung seitens der Abteilung Bewilligungen.

Das Spektrum betreffend die reduzierte Anzahl von Pflichtabstellplätzen für Motorfahrzeuge wird erweitert und um plausible Voraussetzungen für die Bewilligung ergänzt. Zudem wird neu festgelegt, dass für derart bewilligte, reduzierte Abstellplätze keine Ersatzabgabe zu entrichten ist. Andernfalls stünde die Festlegung im Widerspruch zum Ziel.

A1.2.6 VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Abbruch innerhalb Ortsbildschutzgebieten

Die Bewilligungspflicht betreffend die Abbrüche in der Altstadt war bisher Bestandteil der Zonenvorschrift. Dies wurde ausgegliedert und systematisch sachdienlicher angeordnet.

Baugesuch

Die festgelegten Bestandteile des Baugesuchs sind nicht mehr zeitgemäss und wurden in Nachachtung der Praxiserfahrung bereinigt. Zusätzlich wurde das Instrument des Umgebungsplans als neuer Bestandteil aufgenommen. Dies ermöglicht eine hinreichende Beurteilung der geplanten Freiraumqualität und unterstützt die abschliessende Baukontrolle.

A2 Änderungen Zonenplan

A2.1 Änderungen Bauzone

1 Tönhallenstrasse / Viehmarkt

Nutzungsart

Altstadtzone A zu Kernzone K3, ca. 1.65 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet liegt zwischen oberer und unterer Vorstadt beidseits der Tönhallenstrasse. Es unterscheidet sich mit der offenen Bauweise deutlich von der Altstadt. Zwischen Tönhallenstrasse und Klosterweg besteht eine Wohnsiedlung jüngeren Datums¹⁹. Aus ortsbaulicher Sicht ist das Areal nicht der Altstadt gleichzusetzen. Es gehört aufgrund der Baustruktur und -typologie auch nicht zu den Vorstädten, welche wie die Altstadt von geschlossener Bauweise geprägt sind. Daher ist eine raumplanerische Differenzierung gegenüber der Altstadt sachgerecht. Durch die Zuweisung zur Kernzone sind zentrumsbildende Funktionen weiterhin zonenkonform. Die bestehende funktionale Einheit bleibt somit gewahrt.

2 Speerstrasse / Werkstrasse

Richtplanobjekt S 2.1, S 4.1.2

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, Wohn-Gewerbezone WG3 zu Kernzone K3, ca. 1.17 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist von kleinteiliger, heterogener Baustruktur gekennzeichnet. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und grenzt im Norden an die bestehende Kernzone. Das Gebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage Potenzial für zentrumsbildende Funktionen, wie Dienstleistungen, etc. Die bestehende Baustruktur kann den erwünschten Funktionen nicht vollständig gerecht werden. Das Gebiet wird der Kernzone zugewiesen, um die erwünschte Umnutzung und Umstrukturierung in dieser besonderen Lage zu forcieren.

¹⁹ Gestaltungsplan Klosterweg, 17. Juli 2001

3 Bleiche / Paradiesli

Richtplanobjekte S 2.2.1, S 4.1.2

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Kernzone K3, ca. 0.55 ha

Zweckmässigkeit

Die Flächen werden nicht mehr für Neuansiedlungen oder Ergänzungen bestehender öffentlicher Einrichtungen benötigt. Der öffentliche Parkplatz in den heutigen Dimensionen ist nicht attraktiv und blockiert die Zentrumserweiterung. Das öffentliche Interesse liegt primär in der Entwicklung dieser Reserven in unmittelbarer Nähe zur Oberen Bahnhofstrasse als Geschäftszentrum von Wil. Mit der Zuweisung der Flächen zur Kernzone wird die planungsrechtliche Grundlage gesichert, um das Areal funktional und städtebaulich zu entwickeln.

4 Bronschhoferstrasse / Halden

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W3 zu Kernzone K3, ca. 0.32 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet bildet das Pendant zur bestehenden Kernzone westlich der Bronschhofer- und südlich der Haldenstrasse. Die Strassenräume werden als zusammenhängende funktionale Räume wahrgenommen. Im Kontext der erwünschten Zentrumsergänzung im Gebiet Bleiche / Paradiesli ist es raumplanerisch zweckmässig, die Kernzone bis zur Bronschhoferstrasse auszudehnen.

5 Bleichestrasse / Laghetto

Nutzungsart

übriges Gemeindegebiet ÜG zu Kernzone K3, ca. 0.11 ha

Zweckmässigkeit

Die Flächen sind bisher keiner bestimmten Nutzungsart zugewiesen und gelten faktisch als Nichtbauzone. Der nördliche Abschnitt wird als öffentlicher Parkplatz und der südliche Abschnitt als private Gartenfläche genutzt. Die Nutzungen sind aufgrund der Zuordnung zur Nichtbauzone nicht zonenkonform.

Die bisherige Zonenabgrenzung erscheint schematisch. Das Gebiet bietet Potenzial für eine behutsame Entwicklung in zentraler Lage. Denkbar sind städtische Wohnformen in verdichteter Bauweise, welche die bisherigen «Restflä-

chen» im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll nutzen. Aufgrund der angrenzenden Zonen ist es sinnvoll, die Flächen ebenfalls der Kernzone zuzuweisen. Allerdings stehen für die Entwicklung innerstädtische Wohnformen mehr im Fokus als zentrumsbildende Funktionen.

6 Bronschhoferstrasse

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Kernzone K3, ca. 0.22 ha

Zweckmässigkeit

Die Fläche wird nicht mehr für öffentliche Funktionen (Strassenkreisinспекtorat) benötigt. Es ist sachgerecht, diese mit der umgebenden Zonenart abzustimmen und für neue Nutzungen freizugeben. Die Zuordnung zur Kernzone ist im ortsbaulichen Kontext (Lage an der Bronschhoferstrasse) zweckmässig. Die im Richtplan vorgesehene Wohnnutzung scheint weniger sachgerecht, da die Fläche dann die Kernnutzung entlang der Bronschhoferstrasse in zentraler Lage unterbrechen würde. Die funktional und ortsbaulich zusammenhängende Situation würde unnötig getrennt werden. Dies entspräche nicht einer raumplanerisch sachgerechten Zuordnung der Nutzungen.

7 Hubstrasse / Säntisstrasse

Richtplanobjekte S 2.1.2, S 4.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W3, Wohn-Gewerbezone WG3, Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, Gewerbe-Industriezone GI zu Kernzone K4, ca. 1.83 ha

Zweckmässigkeit

Das Areal in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof bietet umfangreiche Nutzungsreserven und -potenziale für zentrumsbildende Funktionen. Das Gebiet ist im kommunalen Richtplan Bestandteil eines Arealentwicklungsperimeters. Mit der Nutzungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Flächenbedarf des wachsenden Dienstleistungssektors gesichert werden.

Das Geschäftshaus «Railcenter» in der Säntisstrasse spiegelt die angestrebte Nutzung des Quartiers wider. Die tatsächliche Nutzung ist allerdings mit der Zonenart abzustimmen. Ähnliches gilt für die Poststelle. Diese befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA. Die Post ist in ihrer Rechtsform nicht an diese Zonenart gebunden. Die Zuweisung zur Kernzone ist daher

sinnvoll und bietet zukünftig vielfältigere Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort.

Ähnliche Entwicklungs- und Umstrukturierungsmöglichkeiten sind für die südlichen Bereiche entlang der Hubstrasse sinnvoll. Das gesamte Areal wird somit für zentrumsbildende Nutzungen gesichert. Dies ist aufgrund des direkten Bezugs zum Bahnhof zweckmässig.

8 / 71 Weidguet

Richtplanobjekt S 5.1.2

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Wohnzone W2, ca. 1.52 ha und Wohn-Gewerbezone WG 3 ca. 0.6 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan bezeichnet das Areal Weidguet als eines der wenigen Gebiete, welche als Neueinzonung und somit als Siedlungserweiterung in Frage kommen. Die Stadt kann den gesamten Bedarf an Wohnfläche nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets befriedigen – es sind nicht genügend Reserven vorhanden. Die Funktion als Regionalzentrum legitimiert und verpflichtet die Stadt Wil die Nachfrage in der Region zu befriedigen.

Das Gebiet eignet sich für eine Siedlungsentwicklung. Es ist leicht geneigt und nach Süden orientiert. Das Gebiet kann teilweise aus dem Quartier Neu-landen und ab der Fürstenlandstrasse erschlossen werden. Zudem ist es nicht von Fruchtfolgeflächen überlagert, tangiert keine Grundwasserschutz-zonen oder -bereiche und ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Hingegen bedingt die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzver-ordnung (LSV), dass die erste Bautiefe ab der Fürstenlandstrasse der Wohn-Gewerbezone zugewiesen wird. Diese Zonierung steht städtebaulich im Zu-sammenhang mit der gegenüberliegenden Strassenseite.

9 Grund

Richtplanobjekt S 5.1.2

Nutzungsart

übriges Gemeindegebiet ÜG zu Wohnzone W2, ca. 1.26 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet befindet sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes an der Grenze zum Ortsteil Rossrüti, Bronschhofen. Die Nutzungsänderung

schliesst die Lücke im Siedlungsgebiet zwischen rechtskräftigen Wohnzonen W2 und W3. Es ist bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und somit für eine spätere Bauentwicklung deklariert. Diese Bauentwicklung ist innerhalb des zukünftigen Zonenplanhorizonts nötig, um das voraussichtliche Wachstum der Stadt sichern zu können. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Grenze zwischen der Stadt Wil und der Gemeinde Bronschhofen. Das Gebiet ist mit dem ÖV erschlossen (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse C). Es ist vollständig von nahezu überbauter Bauzone umgeben und zählt somit zum weitgehend überbauten Gebiet. Die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist isoliert. Sie ist teilweise als Fruchtfolgefläche festgelegt (0.67 ha). Das öffentliche Interesse an zukünftiger Siedlungsfläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, die mit dem ÖV gut erschlossenen ist, überwiegt, da die Stadt Wil den regionalen Verpflichtungen als Zentrum gerecht werden muss.

10 Sonnhalden

Nutzungsart

Wohnzone W1 zu Wohnzone W2, ca. 1.46 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist weitgehend mit Einfamilienhäusern überbaut. Es handelt sich um eine Bautiefe südlich des Vogelherdwegs sowie südlich des Magnuswegs. Diese ist nördlich und südlich von Wohnzone W2 begrenzt. Mit der vorliegenden Aufzonung in die Wohnzone W2 wird ein Anreiz geschaffen, die Grundstücke im Rahmen erforderlicher Erneuerungen einer höheren Baudichte zuzuführen. Dies trägt dem raumplanerischen Ziel der inneren Verdichtung Rechnung und reduziert den Bedarf an neuer Baufläche an der Peripherie. Durch die Umzonung wird eine homogenere Nutzungszuordnung erreicht.

11 Unterer Hofberg

Nutzungsart

Wohnzone W1 zu Wohnzone W2, ca. 0.54 ha

Zweckmässigkeit

Analog zu Ziff. 10 ist im vorliegenden Gebiet eine homogenere Nutzungszuordnung zweckmässig. Zudem erscheinen die bestehenden Bauten aufgrund der Lage im Hang tendenziell eher als zweigeschossige Bauten. Eine dichtere Bauweise bei Umstrukturierungsprozessen ist ebenfalls erwünscht.

12 Untere Hofbergstrasse

Nutzungsart

Wohnzone W1 zu Wohnzone W2, ca. 0.08 ha

Zweckmässigkeit

Die Nutzungsänderung korrigiert lediglich die Diskrepanz zwischen Zonengrenze und Parzellengrenze. Die Zonengrenze verläuft derzeit durch die Bauten. Derartige Abgrenzungen sind nicht zweckmässig und erschweren den Vollzug unnötig.

13 Wilberg

Nutzungsart

Wohnzone W1 zu Wohnzone W2, ca. 1.00 ha

Zweckmässigkeit

Auch dieses Gebiet ist weitgehend mit Einfamilienhäusern überbaut. Das Quartier, welches südlich angrenzt, ist bereits heute der Wohnzone W2 zugewiesen. Mit der vorliegenden Aufzonung in die Wohnzone W2 wird ein Anreiz geschaffen, die Grundstücke im Rahmen erforderlicher Erneuerungen dichter zu überbauen. Dies trägt dem raumplanerischen Ziel der inneren Verdichtung Rechnung und reduziert den Bedarf an neuer Baufläche an der Peripherie. Durch die Umzonung wird eine homogenere Nutzungszuordnung erreicht.

14 Ziegelhüttenweg

Richtplanobjekt S 5.1

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohnzone W3, ca. 0.76 ha

Zweckmässigkeit

Die Fläche wird derzeit überwiegend für Familiengärten genutzt. Daneben existiert ein Rasenspielfeld. Mit der Richtplanung wurde das Areal für eine bauliche Entwicklung festgelegt. In Anlehnung an die nördlich angrenzende Wohnzone W3 wird das Gebiet der gleichen Nutzungsart zugewiesen. Die Fläche ist nicht geneigt und weitgehend erschlossen. Sie eignet sich daher besonders für Wohnüberbauungen mit mittlerer bis hoher Dichte. Es ist eine Entwicklungsreserve, welche im bestehenden Siedlungskontext liegt und keine

weitere Kulturlandschaft beansprucht. Für die Kleingärten ist ein Ersatzstandort vorgesehen (vgl. Ziff. 52).

15 Bronschhoferstrasse

Richtplanobjekt S 2.3, S 5.1

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Wohnzone W3, ca. 0.71 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet grenzt im Süden direkt an das überbaute Siedlungsgebiet. Es ist eben und kann ab der Bronschhoferstrasse erschlossen werden. Eine bauliche Nutzung ist innerhalb des zukünftigen Zonenplanhorizonts nötig, um das voraussichtliche Wachstum der Stadt sichern zu können. Das Gebiet ist mit dem ÖV erschlossen (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse C). Es grenzt an das weitgehend überbaute Gebiet und wird das Siedlungsgebiet massvoll arrondieren.

Die Fläche ist als Fruchtfolgefläche festgelegt (0.71 ha). Das öffentliche Interesse an zukünftiger Siedlungsfläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, die mit dem ÖV gut erschlossen ist, überwiegt, da die Stadt Wil den regionalen Verpflichtungen als Zentrum gerecht werden muss.

Das Gebiet ist mit dem Masterplan betreffend die Klinikentwicklung aus dem Jahr 2006 vom kantonalen Hochbauamt abgestimmt.

16 Zürcherstrasse

Richtplanobjekt S 2.3

Nutzungsart

Wohnzone W2, Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohnzone W3, ca. 0.60 ha

Zweckmässigkeit

Die Nutzungsart des Gebietes wurde unverändert als Ausgangslage im Richtplan abgebildet. Derzeit werden Reben auf dem Gebiet angebaut. Das Areal erscheint im Zusammenhang mit dem Siedlungsgefüge Bronschhofens als geeignete Reserve, um das Wachstum des Regionalzentrums Wil sichern zu können. Die Fläche ist eben und gut mit dem ÖV erschlossen (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse B). Angelehnt an die Nutzungsart und Baudichte südlich der Zürcherstrasse sowie beidseits der Bildfeldstrasse (Gde. Bronschhofen) wird das Gebiet der Wohnzone W3 zugewiesen. Mit der Zonen-

abgrenzung wird ausreichend Abstand gegenüber dem Ensemble der Psychiatrischen Klinik gewahrt. Die Geometrie des Gebiets ist mit den Interessen der Psychiatrischen Klinik abgestimmt.

17 Lenzenbüel

Richtplanobjekt S 2.4.1

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Wohnzone W3, ca. 4.63 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist heute der Gewerbe-Industriezone GI zugewiesen und stellt somit eine wichtige Arbeitsplatzreserve dar. Im Lichte der aktuellen Planungen (ESP Wil West im Agglomerationsprogramm Wil) mit regionaler Ausrichtung ist die Fläche raumplanerisch als Wohnflächenreserve zu nutzen. Mit dem Richtplan wurde das Gebiet für Arealentwicklung und Umnutzung festgelegt. Es ist eben, gut mit dem ÖV erschlossen (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse B / C) und befindet sich in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnquartieren (Westquartier).

18 Thurastrasse / Friedhofstrasse

Richtplanobjekt S 5.1.1

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohnzone W3, ca. 1.40 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet wird nicht mehr für den bisherigen Zweck (militärische Anlage) benötigt. Es ist nicht für anderweitige öffentliche Nutzungen vorgesehen. Das Gebiet beinhaltet Potenzial für andere Nutzungen. Besonders geeignet ist das Areal für eine zukünftige Wohnnutzung. Mit dem Richtplan wurde es daher als Wohngebiet bezeichnet. Die bestehende Zonenart steht einer anderweitigen Nutzung entgegen. Daher wird das Gebiet der Wohnzone W3 zugewiesen.

19 Rotschürstrasse / Schützenstrasse

Richtplanobjekt S 5.1.1

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohnzone W3, ca. 0.56 ha

Zweckmässigkeit

Die Fläche wird derzeit für Familiengärten genutzt. Sie wurde von der Katholischen Kirchgemeinde als Grundeigentümerin für eine Quartierkirche vorgesehen. Diese Nutzung ist heute nicht mehr aktuell. Zudem besteht auch keinen Bedarf für andere öffentliche Nutzungen an diesem Standort. Die Fläche ist nicht geneigt und erschlossen. Sie eignet sich daher besonders für Wohnüberbauungen mit mittlerer bis hoher Dichte. Mit der Richtplanung wurde das Areal für eine bauliche Entwicklung festgelegt. In Anlehnung an die nördlich angrenzende Wohnzone W2 und die östlich angrenzende Wohnzone W4 wird das Gebiet als Übergang der Wohnzone W3 zugewiesen. Es ist eine Entwicklungsreserve, welche im bestehenden Siedlungskontext liegt und keine weitere Kulturlandschaft beansprucht. Für die Kleingärten sind Ersatzstandorte vorgesehen.

20 Klinik

Richtplanobjekt S 5

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohnzone W4, ca. 2.74 ha

Zweckmässigkeit

Die Fläche wird derzeit von der psychiatrischen Klinik für Gartenbau genutzt. Die Fläche ist nicht geneigt und erschlossen. Sie eignet sich daher besonders für Wohnüberbauungen mit mittlerer bis hoher Dichte. Mit dem Richtplan wurde die Fläche als Teil der «Arealentwicklung Psychiatrische Klinik» und im Speziellen als Entwicklungsgebiet für Wohnen bezeichnet. Die Nutzungsplanrevision setzt die Richtplananweisung um und scheidet für das bebaute Gebiet eine Wohnzone W4 aus. Die Nutzungsänderung schafft Anreize, das Areal zu entwickeln. Dies ist im Sinne der Innenentwicklung zweckmässig.

21 Sirnacherstrasse, Lenzenbüel

Richtplanobjekt S 2.4.1

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.76 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist heute der Gewerbe-Industriezone GI zugewiesen und stellt somit eine wichtige Arbeitsplatzreserve dar. Im Lichte der aktuellen Planungen (ESP Wil West im Agglomerationsprogramm Wil) mit regionaler Ausrichtung werden andere Standorte aufgrund ihrer besseren Standortfaktoren als Arbeitsplatzreserven favorisiert. Mit dem Richtplan wurde das Gebiet für Arealentwicklung festgelegt. Es ist eben, gut mit dem ÖV erschlossen (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse B). Nördlich der Sirnacherstrasse gelegene Flächen (Gemeindegebiet Bronschhofen) sind der Gewerbe-Industriezone GI zugewiesen und vollständig überbaut. Die Fläche wird mit einer sinnvollen Tiefe von ca. 40 m ausgedehnt. Sie setzt die bestehende Mischnutzung entlang der Zürcherstrasse fort und bildet den Übergang zur südlich angrenzenden Wohnnutzung.

22 Zürcherstrasse

Richtplanobjekt S 6.1

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.38 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet wird nicht mehr für öffentliche Nutzungen benötigt. Es beinhaltet Potenzial für andere Nutzungen. Besonders geeignet ist das Areal für zukünftige Mischnutzungen, es kann so die Nutzungen entlang der Zürcherstrasse raumplanerisch sinnvoll fortsetzen. Es ist direkt an der Zürcherstrasse gelegen und sehr gut erschlossen. Ein Teil des Grundstücks im Eigentum der Stadt ist bereits der Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen. Mit dem Richtplan wurde es daher als Mischgebiet bezeichnet. Die bestehende Zonenart steht einer anderweitigen Nutzung entgegen. Daher wird das Gebiet der Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen.

23 Allmend / Matt

Richtplanobjekt S 2.7, S 6.1.2, S 8.2.1

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.97 ha

Zweckmässigkeit

Das Areal dient heute als Veranstaltungs- und Festplatz – Allmend, nachdem der ursprüngliche Festplatz an der Hubstrasse zugunsten der Kantonsschule aufgegeben wurde. Die Geometrie der Fläche kann den verschiedenen Ansprüchen der Freiluftveranstaltungen jedoch nicht vollumfänglich genügen. Zudem steht es als Gewerbe-Industriezone theoretisch auch für andere Nutzungen zur Verfügung.

Im Rahmen der Richtplanrevision wurde festgelegt, dass das Areal für anderweitige Nutzungen (Mischnutzung) freigegeben werden kann, wenn ein Ersatzstandort für die Veranstaltungsfläche feststeht. Mit der vorliegenden Zonenplanrevision und der Revision des Baureglements werden die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Allmend-Standort gesichert (vgl. Kap. A1.2.2 und Ziff. o). Somit sind die Voraussetzungen erfüllt. Das Areal ist eben und gut mit dem ÖV erschlossen (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse B). Es eignet sich daher für eine bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Das Gebiet wird als Wohn-Gewerbezone WG3 ausgetrennt, um insbesondere die Ansiedlung von KMU zu ermöglichen.

24 Glärnischstrasse / Kindlimann

Richtplanobjekt S 7.1.1

Nutzungsart

Industriezone I zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.88 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan legt für das Gebiet fest, das bestehende Nutzungsmass im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsrevision zu prüfen und allenfalls zu erhöhen (vgl. Kap. A1.2.2). In der Zwischenzeit haben sich die Interessen der ansässigen Betriebe und die der Stadt teilweise verändert. Das Areal wird nicht mehr in Gänze für eine gewerblich-industrielle Nutzung benötigt. Vielmehr hat sich der Schwerpunkt auf eine ausgewogene Mischnutzung verlagert. Dies ist zwei Aspekten geschuldet: Einerseits werden die regionalen Interessen zunehmend gebündelt und auf Toplagen (ESP Wil West) ausgerichtet und andererseits schliessen die heutigen Erschliessungsanforderungen (Anlieferung mit Sattelzügen, etc.) verschiedene, bisherige Standorte als Toplagen aus. Diese können in der Folge für andere Nutzungen freigegeben werden. Im Fokus ste-

hen dabei Flächen für den stetig zunehmenden Dienstleistungssektor. Analog zu den Zielsetzungen für das Gebiet westlich der Glärnischstrasse (vgl. Ziff. o) und als Übergang zur Wohnzone W2 im Norden, wird eine Wohn-Gewerbezone WG3 ausgeschieden.

25 Toggenburgerstrasse / Lindengutstrasse

Richtplanobjekt S 2.7, S 6.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W3 zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.69 ha

Zweckmässigkeit

Das Wohnquartier ist an drei Seiten umgeben von Gewerbe-Industriezone GI und daher funktional eher fremd. Dies beinhaltet gewisses Konfliktpotenzial aufgrund der zulässigen Immissionen. Mit dem Richtplan wurde das Gebiet dem Arealentwicklungssperimeter des Quartiers Lindenhof zugeordnet. Zusätzlich wurde die erste Bautiefe für Erweiterungen der Mischnutzungen vorgesehen. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und überbaut. Teilweise sind bereits kleine Dienstleistungsunternehmen ansässig. Es erscheint raumplanerisch unzweckmässig, nur die erste Bautiefe einer Wohn-Gewerbezone zuzuweisen. Dies entspräche keiner sachgerechten Nutzungszuordnung.

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision wird daher das gesamte Gebiet der Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen.

26 Friedhofstrasse

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.73 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist Teil des bisherigen Zeughausareals und Teil des nördlich angrenzenden Wohnquartiers an der Gottfried-Kellerstrasse. Die Flächen des Zeughausareals werden, wie dessen westlicher Teil (vgl. Ziff. 18), nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt und sind nicht für anderweitige öffentliche Nutzungen vorgesehen. Das Gebiet und die erste Bautiefe des Wohnquartiers Gottfried-Kellerstrasse sollen zukünftig der Ansiedlung von KMU dienen. Mit dem Richtplan wurden die Flächen daher als Mischgebiet bezeichnet. Die bestehende Zonenart steht einer anderweitigen Nutzung entgegen. Daher wird das Gebiet der Wohnzone W3 zugewiesen.

27 St. Gallerstrasse

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W3 zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.82 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist erschlossen und vollständig überbaut. Die Nutzungszuweisung der ersten Bautiefe entspricht nicht vollumfänglich der tatsächlichen Situation. Gemäss der Richtplanvorgabe soll das Gebiet vermehrt der Ansiedlung von KMU dienen und wird daher der Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen.

28 Waidlistrasse

Nutzungsart

Wohnzone W3, Verkehrsfläche VF zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 0.44 ha

Zweckmässigkeit

Die bestehende Zonenabgrenzung entspricht nicht der tatsächlichen Situation (Parzellierung, Verkehrsanlagen und Überbauung), sie wirkt schematisch. Die Zonenzuordnung wird bereinigt. Dadurch wird eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für die baulich-funktionale Einheit an der St. Gallerstrasse geschaffen.

29 St. Gallerstrasse / Fürstenlandstrasse

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 1.25 ha

Zweckmässigkeit

Das Areal wird nicht mehr im Sinne des Zonenzwecks für eine gewerblich-industrielle Nutzung benötigt. Vielmehr hat sich der Schwerpunkt auf eine ausgewogene Mischnutzung verlagert. Im Fokus stehen dabei Flächen für den stetig zunehmenden Dienstleistungssektor. Raumplanerisch ist es zweckmässig, das Areal in unmittelbarer Nähe zu Wohnquartieren für eine Mischnutzung vorzusehen.

30 Georg-Rennerstrasse

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W4 zu Wohn-Gewerbezone WG4, ca. 1.57 ha

Zweckmässigkeit

Der Kreisel wird von zwei bestehenden Dienstleistungsunternehmen flankiert. Angrenzend sind ebenfalls kleinere Unternehmen ansässig. Die Lage (Nähe zur Autobahn) prädestiniert die Flächen für gewerbliche Nutzungen. Es ist daher sinnvoll, für mögliche Umnutzungen im Rahmen künftiger Erneuerungen, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

31 Integra / Speerstrasse

Richtplanobjekt S 2.6.3

Nutzungsart

Wohn-Gewerbezone WG3, Gewerbe-Industriezone GI, Industriezone I zu Wohn-Gewerbezone WG4, ca. 3.67 ha

Zweckmässigkeit

Die gewerblich-industrielle Nutzungsordnung wird nicht mehr benötigt. Vielmehr eignet sich das Gebiet aufgrund der zentralen Lage und sehr guten Erschliessung mit dem MIV und dem ÖV (gemäss Agglomerationsprogramm Wil – Güteklasse A / B) als Standort für Wohnen und Dienstleistung. Das Gebiet ist daher im Richtplan als Umstrukturierungsgebiet festgelegt. Aktuell laufen erste Planungsschritte, um die möglichen Nutzungen und strukturellen Entwicklungsziele ortsbaulich zu interpretieren. Als Nutzungsart erscheint im Lichte der anvisierten Nutzungsvielfalt nur eine Mischzone sinnvoll. Daher wird das Gebiet als Wohn-Gewerbezone WG4 festgelegt. Dies eröffnet grösstmöglich Flexibilität und sichert eine verdichtete Nutzung innerstädtischer Reserven.

32 Toggenburgerstrasse

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W4 zu Wohn-Gewerbezone WG4, ca. 1.92 ha

Zweckmässigkeit

Entlang der Toggenburgerstrasse bestehen bereits verschiedene Dienstleistungsunternehmen. Teilweise sind sie in eigenständigen Bauten und teilweise

in einzelnen Geschossen der strassenbegleitenden Bauten angesiedelt. Allerdings schränkt die aktuelle Nutzungsart die weitere Entwicklung der bestehenden Unternehmen sowie die Neuansiedlung anderer z. B. synergetischer Unternehmen ein. Im Sinne der Richtplanvorgabe wird daher die strassenbegleitende Bautiefe der Wohn-Gewerbezone WG4 zugeordnet. Diese Zonenart dient zugleich als raumplanerisch sinnvoller Übergang von der Industriezone westlich der Toggenburgerstrasse zur Wohnzone östlich der Toggenburgerstrasse.

33 Kindlimann

Richtplanobjekt S 7.1.1

Nutzungsart

Industriezone I zu Wohn-Gewerbezone WG4, ca. 1.23 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan legte für das Gebiet fest, das bestehende Nutzungsmass im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementrevision zu prüfen und allenfalls zu erhöhen (vgl. Kap. A1.2.2). In der Zwischenzeit haben sich die Interessen der ansässigen Betriebe und die der Stadt teilweise verändert. Das Areal wird nicht mehr in Gänze für eine gewerblich-industrielle Nutzung benötigt. Vielmehr hat sich der Schwerpunkt auf eine ausgewogene Mischnutzung verlagert (vgl. Ziff. 24). Die Flächen können in der Folge für andere Nutzungen freigegeben werden. Im Fokus stehen dabei Flächen für den stetig zunehmenden Dienstleistungssektor.

Mit der Zonenplanrevision wird eine Mischzone hoher Dichte (Wohn-Gewerbezone WG4) ausgeschieden. Dies ist raumplanerisch und ortsbaulich sinnvoll. Die Mischzone sichert einen grossen Spielraum für mögliche Ansiedlungen. Insbesondere für Wohnen und den wachsenden Dienstleistungssektor. Die hohe Dichte ermöglicht eine besondere Überbauung, welche entlang der Bahnlinie ortsbaulich wirkungsvoll in Erscheinung treten kann und gleichzeitig genügend Potenzial für erforderliche Lärmschutzmassnahmen bietet. Mit dem Grundeigentümer werden derzeit Ansätze gesucht, das Areal sinnvoll umzustrukturieren.

34 St. Gallerstrasse

Richtplanobjekt S 6.1.2

Nutzungsart

Wohnzone W4 zu Wohn-Gewerbezone WG4, ca. 0.44 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan gibt vor, dass entlang der St. Gallerstrasse Mischnutzungen zu etablieren sind. Dies gestattet kleinteiligen Dienstleistungsunternehmen sich anzusiedeln und gleichzeitig verbesserte Lärmschutzmassnahmen mittels vorgelagerter, gewerblicher Gebäudezeilen zu realisieren. Dadurch kann die bestehende Baustruktur in sinnvollem Massstab mit gewerblich ausgerichteten Bauten ergänzt werden. Dies ist auch im Sinne einer verstärkten Nutzung innerstädtischer Reserven.

35 Thurastrasse / Reuttistrasse

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Gewerbe-Industriezone GI, ca. 0.44 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet liegt östlich der Georg-Rennerstrasse und auf einem tieferen Niveau als diese. Es ist im Norden und Osten von Wald begrenzt.

Das Areal ist im Grundeigentum der Ortsgemeinde Wil. Darauf befinden sich Einrichtungen des Werkhofs und das Försterhaus. Diese Nutzungen erfordern keine öffentliche Zone. Die Ortsgemeinde ist interessiert, das Areal anderen Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Aus raumplanerischer Sicht erscheint eine gewerbliche Nutzung zweckmässig, da die weniger zentrale Lage, die topografischen Verhältnisse (Lage in einer Senke) und die Nähe zur Georg-Rennerstrasse keinen attraktiven Wohnstandort erwarten lassen.

36 Hubstrasse I

Richtplanobjekt S 7.1.1

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Industriezone I, ca. 7.04 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan legt für das Gebiet fest, das bestehende Nutzungsmass im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementrevision zu prüfen und allenfalls zu er-

höhen. Mit dem Baureglement werden neue Nutzungsmasse – Baumassenziffer – eingeführt (vgl. Kap. A1.2.2). Zusätzlich werden die Flächen neu der Industriezone I zugewiesen. Die Lage südlich der Autobahn, mit deutlichem Abstand gegenüber Wohnquartieren, prädestiniert das Areal für eine intensivere industrielle Nutzung. Das Grundstück nördlich der Hubstrasse (Parz. Nr. 2551) ist ebenfalls für eine erhöhte Grundnutzung vorgesehen. Aufgrund dessen und in Nachachtung der neu geltenden Baumassenziffer wird das Grundstück ebenfalls der Industriezone I zugewiesen. Ansonsten wäre die neu geltende Baumassenziffer von 6.0 in der Gewerbe-Industriezone überschritten und würde das Objekt in einen rechtswidrigen Zustand bringen.

37 Hubstrasse II

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Industriezone I, ca. 2.43 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan legt für das Gebiet keine besonderen Inhalte fest. Analog zum Gebiet Hubstrasse I (vgl. Ziff. 35), wird der Standort trotzdem für eine intensivere Nutzung vorgesehen. Andernfalls wäre auch hier die neu geltende Baumassenziffer von 6.0 in der Gewerbe-Industriezone überschritten und würde das Objekt in einen rechtswidrigen Zustand bringen. In Nachachtung der neu geltenden Baumassenziffer wird das Grundstück ebenfalls der Industriezone I zugewiesen. Die intensivere Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den angrenzenden Nutzungen. Diese sind der Gewerbe-Industriezone zugewiesen.

38 Sportanlage Bergholz

Richtplanobjekt L 4.1

Nutzungsart

Grünzone G zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.16 ha

Zweckmässigkeit

Die Sportanlage Bergholz ist teilweise der Grünzone G und teilweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Beide Lösungen sind planungsrechtlich vertretbar. Mit der Zonenplanrevision werden Widersprüchlichkeiten zwischen der tatsächlichen Situation (Stellung von Bauten und Anlagen) und der Zonenabgrenzung bereinigt. Dies sichert eine planungsrechtlich eindeutige Situation und dient in der Zukunft einem sachgerechten Vollzug.

39 / 58 Lokremise

Richtplanobjekt , S 8.3.1

Nutzungsart

Verkehrsfläche VF zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.25 ha

Zweckmässigkeit

Die Lokremise und die direkt umgebenden Flächen werden nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt. Sie wurden daher von der Stadt übernommen und für verschiedene kulturelle Anlässe genutzt. Die planungsrechtliche Situation ist bisher noch ungeklärt. Der Richtplan weist die Behörde an, das Areal für öffentliche Zwecke zu sichern. Dies wird mit der vorliegenden Zonenplanrevision im Bezug auf das Grundstück der Lokremise umgesetzt.

Für das südlich vorgelagerte Wohnhaus mit eine Zonenzuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wenig Sinn. Im Umfeld sind aber Grundstücke der Wohn-Gewerbenutzung zugewiesen. Deshalb soll dieses Gebäude ebenfalls der Wohn-Gewerbezone WG 3 zugewiesen werden.

40 Kreuzung Lerchenfeldstrasse / St. Gallerstrasse

Richtplanobjekt S 4.1

Nutzungsart

Grünzone G zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.02 ha

Zweckmässigkeit

Die Fläche ergibt sich im Winkel der Toggenburgerstrasse und der Unteren Bahnhofstrasse. Sie ist bisher als Grünzone G ausgeschieden. Der Richtplan gibt vor, dass diese Fläche als Zentrumsgebiet auszuschneiden ist. In Nachachtung der südlich angrenzenden Nutzung ist es raumplanerisch sachgerecht, die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zuzuschneiden. So kann sie in einer funktionalen Einheit mit der benachbarten Zone genutzt werden. Eine separate Fläche für zentrumsbildende Funktionen macht aufgrund der nicht bebaubaren Grösse keinen Sinn.

41 Tonhalle / Schule

Nutzungsart

Altstadtzone A zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.33 ha

Zweckmässigkeit

Die bisherige Altstadtzone (neu Kernzone Altstadt, vgl. Kap. A1.2.2) dient dem Zweck zentrumsbildende Funktionen anzusiedeln. Die Tonhalle und die Primarschule «Tonhalle» dienen öffentlichen Interessen. Die Funktionen sollen langfristig am Standort gesichert werden. Daher werden die Flächen der sachgerechteren Zone für Bauten und Anlagen ZöBA zugewiesen.

42 Klosterweg / Turnanlage

Nutzungsart

Wohnzone W2 zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.16 ha

Zweckmässigkeit

Die bisherige Zonenart dient dem Zweck Wohnnutzungen anzusiedeln. Die Turnhalle ist nicht zonenfremd, allerdings dient sie offensichtlich öffentlichen Interessen. Die Funktion soll langfristig am Standort gesichert werden. Daher wird die Fläche der sachgerechteren Zone für Bauten und Anlagen ZöBA zugewiesen.

43 Bronschhoferstrasse

Nutzungsart

Wohn-Gewerbezone WG2 zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.23 ha

Zweckmässigkeit

Seit geraumer Zeit eruiert der Sicherheitsverbund Region Wil einen neuen Standort, um verschiedene Standorte zusammenzufassen und zeitgerecht ausgestattete Räumlichkeiten zu erstellen. Der Standort an der Bronschhoferstrasse erfüllt verschiedene Kriterien, insbesondere kann das gesamte Einsatzgebiet optimal erreicht werden. Im Zusammenhang mit der umgebenden städtischen Liegenschaft (ZöBA) erfüllt das Gebiet die betrieblichen Anforderungen des Sicherheitsverbundes optimal. Daher wird der Standort planungsrechtlich gesichert.

44 Werkhof / St. Gallerstrasse

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.82 ha

Zweckmässigkeit

Der Werkhof der Stadt Wil befindet sich an der Speerstrasse. Dieser Standort verfügt nicht über die erforderlichen Platzverhältnisse, um allen Aufgaben gerecht zu werden. Derzeit werden drei weitere Standorte im Stadtgebiet genutzt, um den Fuhrpark, Maschinen und Materialien zu lagern. Diese dezentrale Aufteilung schränkt einen rationalen Betriebsablauf ein. Das Gebiet an der St. Gallerstrasse ist im Eigentum der Stadt und genügend gross, um den vorgegebenen Kriterien zu genügen. Auf Beschluss des Stadtrats wurde die Fläche für einen neuen Werkhof reserviert. Dementsprechend wird sie für den öffentlichen Zweck gesichert und als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschrieben.

45 Süsswinkelweg

Richtplanobjekt L 4

Nutzungsart

Grünzone G zu Intensiverholungszone Reiten IER, ca. 0.26 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist in der Grünzone G zonenfremd. Die Nutzung ist am Standort angestammt und seit Jahren toleriert. Das Gebiet ist erschlossen und verbraucht keine weiteren Landreserven. Ein alternativer Standort wäre nur ausserhalb des Siedlungsgebiets möglich, um die erforderlichen Freianlagen zu sichern. Dies ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Nur der Standort der Halle wird planungsrechtlich gesichert, um weitere bauliche Ergänzungen beschränkt zu halten.

46 Kindlimann / Glärnischstrasse (Allmend)

Richtplanobjekt S 2.7, S 6.1.2, S 8.2.1

Nutzungsart

Industriezone I zu Intensiverholungszone Allmend IEA, ca. 1.00 ha

Zweckmässigkeit

Der Richtplan legt für das Gebiet fest, das bestehende Nutzungsmass im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsrevision zu prüfen und allenfalls zu erhöhen. In der Zwischenzeit haben sich die Interessen der ansässigen Betriebe und die der Stadt teilweise verändert. Das Areal wird nicht mehr in Gänze für eine gewerblich-industrielle Nutzung benötigt. Diese können in der Folge für andere Nutzungen freigegeben werden (vgl. Ziff. 24 und 33).

Im Rahmen der Richtplanrevision wurde ebenfalls festgelegt, dass das Areal westlich der Glärnischstrasse (vgl. Ziff. o, derzeit als Allmend genutzt) für anderweitige Nutzungen freigegeben werden kann, wenn ein Ersatzstandort für die Veranstaltungsfläche feststeht.

Den verschiedenen Ansätzen für eine zukünftige Entwicklung des Kindlimann-Areals liegt ein Abtausch zwischen dem bestehenden Allmend-Standort und einer Alternativfläche im Kindlimann-Areal zugrunde. Die mit der Zonenplanrevision bezeichnete Fläche genügt den Ansprüchen in Grösse und Geometrie. Sie wird als Intensiverholungszone Allmend IEA ausgeschieden. Diese Zonenart ist speziell auf die Nutzung abgestimmt und wird mit der Revision des Baureglements neu festgelegt (vgl. Kap. A1.2.2).

47 Bleichstrasse

Nutzungsart

Verkehrsfläche VF zu Grünzone Freihaltung GF, ca. 0.06 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet gehört zum Park um den Stadtweiher. Es ist eine bestockte Fläche. Die derzeitige Nutzungszuweisung stimmt aber nicht mit der tatsächlichen Nutzung überein. Daher wird die Fläche als Grünzone Freihaltung GF bezeichnet.

48 Kapuziner Kloster

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Grünzone Freihaltung GF, ca. 0.56 ha

Zweckmässigkeit

Die Freiflächen um das Kloster sind prägend für den Charakter des Komplexes. Die Zonenzuweisung soll der tatsächlichen Nutzung und Erscheinung gerecht werden, Bauten und Anlagen sollen langfristig ausgeschlossen werden. So wird der Erscheinung bereits auf Stufe der Nutzungsplanung Rechnung getragen.

49 Klosterwiese

Richtplanobjekt S 2.5.2

Nutzungsart

Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Grünzone Freihaltung GF, ca. 0.95 ha

Zweckmässigkeit

Die Flächen werden nicht mehr für bauliche Ergänzungen bzw. Erweiterungen öffentlicher Nutzungen benötigt. Zudem würden etwaige bauliche Eingriffe die Ansicht der Altstadtsilhouette inkl. des vorgelagerten Klosters St. Katharina beeinträchtigen. Es ist von besonderem öffentlichen Interesse diese Ansicht zu erhalten. Daher wird die Fläche der Grünzone Freihaltung zugewiesen.

50 Weidguet

Richtplanobjekt S 5.1.2, L 6.1.10

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Grünzone Freihaltung GF, ca. 0.58 ha

Zweckmässigkeit

Im Areal Weidguet wird das Siedlungsgebiet erweitert. Dabei ist es aus ortsbaulicher Sicht wichtig, dass ein gut gestalteter Übergang zur Landschaft geschaffen wird. Der Richtplan legt daher fest, dass am Übergang vom Siedlungserweiterungsgebiet Weidguet zur Landschaft ein Grünkorridor bzw. ein Vernetzungselement zu erstellen ist. Mit der Zonenplanrevision wird ein Korridor, von ca. 20 m Tiefe, als Grünzone Freihaltung GF festgelegt. Die detaillierte Ge-

staltung ist Gegenstand eines Arealentwicklungskonzepts und kann sachgerecht mit einem Sondernutzungsplan gesichert werden.

51 Freudenaustrasse

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Grünzone Familiengärten GFG, ca. 0.85 ha

Zweckmässigkeit

Der Stadtrat beschloss am 29. Februar 2012, dass die Anzahl der bestehenden Kleingartenparzellen erhalten und raumplanerisch gesichert werden soll. Der Beschluss zog vier Standorte in Erwägung. Bei drei der Standorte ist eine Änderung der Grundnutzung erforderlich.

Das Gebiet Freudenaustrasse ist eine Erweiterung des bereits bestehenden Areals. Die Infrastrukturen sind dementsprechend weitgehend vorhanden und können ausgebaut werden.

Das Gebiet ist als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Mit der Umsetzung der Familiengartenanlage ist mit geeigneten Mitteln (Sondernutzungsplan, Auflagen im Baugesuchsverfahren) sicher zu stellen, dass die Qualität der Böden weiterhin den Kriterien der Fruchtfolgeflächen genügen²⁰.

52 Bronschhoferstrasse

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Grünzone Familiengärten GFG, ca. 0.54 ha

Zweckmässigkeit

Das Areal wird als Ersatz für den Standort Ziegelhüttenweg (vgl. Ziff. 14) festgelegt. Im Weiteren kann auf die Ziff. 51 verwiesen werden.

²⁰ Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF, Vollzugshilfe 2006, Seite 10, Ziff. 5

53 Bergholz West

Nutzungsart

Gewerbe-Industriezone GI zu Grünzone Familiengärten GFG, ca. 0.77 ha

Zweckmässigkeit

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt. Im öffentlichen Interesse überwiegt die Nutzung für Erholung und Freizeitgestaltung, eine gewerbliche Nutzung wird nicht angestrebt. Das Areal wird bereits heute teilweise für Kleingärten genutzt. Gestützt auf den Stadtratsbeschluss vom 29. Februar 2012 und im Zusammenhang mit der Sportanlage Bergholz erscheint es raumplanerisch sinnvoll das Gebiet der Grünzone Familiengärten GFG zuzuweisen. Im Weiteren kann auf die Ziff. 51 verwiesen werden.

59 / 60 / 61 / 62 Bergholz Süd

Nutzungsart

Verkehrsfläche VF zu Grünzone Erholung GE, ca. 0.44 ha, Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.57 ha, Wohnzone W2 ca. 500 m² sowie Gewerbe-Industriezone GI, ca. 0.28 ha

Zweckmässigkeit

Die Flächen befinden sich entlang der Autobahn A1. Sie sind Bestandteil des alten Korridors für die RVS. Dieser Korridor ist aufgrund neuer Planungen (Agglomerationprogramm Wil) nicht mehr erforderlich. Mit Ausnahme der Teilfläche Ziff. 66 sind alle anderen bereits überbaut oder Bestandteil einer bestimmten Nutzung (Wohngrundstück, Umgebung Sportpark Bergholz). Die Zonenabgrenzung wird daher an die tatsächliche Situation angepasst.

63 Tödistrasse / Erlenstrasse

Nutzungsart

Wohnzone W2 und Gewerbe-Industriezone GI zu Wohn-Gewerbezone WG3, ca. 1.00 ha

Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 3326 ist trotz der geringen Fläche zwei Zonenarten zugeteilt. Die Zonengrenze zwischen Wohnzone W2 und Gewerbe-Industriezone GI verläuft entlang der nördlichen Parzellengrenzen der Wohngrundstücke zum Betriebsareal und teilt so die Parzelle Nr. 3326 zwei Nutzungsarten zu. Nördlich der Wohngrundstücke befinden sich ineinander verschachtelte Gewerbebau-

ten zwischen Titlisstrasse und Bahnlinie. Diese sind zum Teil mit Wohnnutzungen durchsetzt und werden nicht mehr rein gewerblich genutzt. Deshalb ist es raumplanerisch zweckmässig, das gesamte Gebiet statt der Gewerbe-Industriezone neu der Wohn-Gewerbezone WG 3 zuzuweisen.

64 Haldenstrasse / Scheibenbergstrasse

Nutzungsart

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA zu Grünzone GF, 337 m²

Zweckmässigkeit

Nördlich und westlich der Parzelle Nr. 141 ist im rechtskräftigen Zonenplan Grünzone ausgeschieden. Mit der vorliegenden Revision wird die Zonenabgrenzung entlang der Haldenstrasse korrigiert und auf die tatsächliche Nutzung abgestimmt. Dadurch wird das östlich liegende Grundstück ebenfalls der Grünzone zugewiesen (vgl. Ziffer 47 Scheibenbergstrasse). Die kleinräumige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wäre somit isoliert. Abgesehen von der stark eingeschränkten baulichen Nutzung, besteht kein öffentliches Interesse, den Standort im Sinne der rechtskräftigen Nutzungsart oder gar als neue Wohnzone zu entwickeln. Mit der Zuweisung zur Grünzone Freihaltung wird eine zusammenhängende und daher raumplanerisch sinnvolle Nutzungszuordnung (Grünzone Freihaltung) im Gebiet des Stadtweiers gesichert. Die bestehende Bebauung genießt Bestandesgarantie im Sinne des Art. 77^{bis} BauG.

65 Haldenstrasse

Nutzungsart

Wohnzone W2 zu Kernzone K3, 0.27 ha

Zweckmässigkeit

Das Quartier liegt zentral hinter der oberen Bahnhofstrasse. Das Quartier, bestehend aus zwei Baureihen, ist von den übrigen reinen Wohngebieten isoliert. Im rechtskräftigen Zonenplan sind angrenzende Flächen der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Mit der vorliegenden Revision werden Teile des Parkplatzes «Bleiche» und Abschnitte am Ende der Bleichstrasse der Kernzone zugewiesen (vgl. Ziff. 3, Bleiche / Paradiesli und Ziff. 5, Scheibenbergstrasse / Laghetto). Im Sinne einer raumplanerisch zweckmässigen Nutzungszuordnung ist die Zuweisung des Quartiers zur Kernzone sachgerecht. Die Nutzungsplanung sichert somit Flächen für die innere Entwicklung und stimmt die Nutzungsplanung mit den angrenzenden Nutzungen ab.

66 Hofbergstrasse

Nutzungsart

Wohnzone W1 zu Wohnzone W2b, ca. 0.2 ha

Zweckmässigkeit

Die Grundstücke mit den Parzellen Nrn. 1271, 2280 und 2287 gehören zur Bebauung entlang der Stichstrasse ab der Hofbergstrasse. Die Bauten unterscheiden sich in Körnigkeit (Volumen, Gebäudehöhe und -länge) nicht von den östlich angrenzenden Bauten. Sie sind sogar auf ein gemeinsames Konzept und Projekt zurückzuführen. In Nachachtung dessen und nach Beurteilung der Wirkung auf das Ortsbild ist eine zusammenhängende Zonierung raumplanerisch sachgerecht.

68 Gallusstrasse

Nutzungsart

Wohnzone W4 zu Wohnzone W3, ca. 0.51 ha

Zweckmässigkeit

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um eine kleinteilige Bebauung, welche zudem im Schutzplan mit Ortsbildschutz überlagert wird. Dadurch ist eine innere Verdichtung oder eine Ersatzbauweise ohnehin nicht möglich. Dies wäre auf Grund der Parzellenstruktur aber ohnehin kaum möglich. Deshalb macht eine Zuordnung zur Wohnzone W2b raumplanerisch Sinn.

69 Bergtalstrasse

Nutzungsart

Wohnzone W2 zu Grünzone Freihaltung GF, 669 m²

Zweckmässigkeit

Die Flächen gehören ortsbaulich zum nach Norden ausgedehnten Grünzug. Die Parzelle Nr. 1581 eignet sich unter Berücksichtigung der ordentlichen Grenzabstände nicht für eine zweckmässige Bebauung. Auf dem Teil der Parzelle Nr. 2823 verläuft ein offenes Gewässer (Lochwiesenbach). Die funktionale Einheit des Grünzugs und der Gewässerraum werden planungsrechtlich gesichert.

70 Scheibenbergstrasse

Nutzungsart

Verkehrsfläche VF zu Grünzone Freihaltung GF, 100 m²

Zweckmässigkeit

Es handelt sich in erster Linie um eine Bereinigung der Zonenabgrenzung. Diese wird an die tatsächliche Situation angepasst. Die Scheibenbergstrasse verläuft in einer Kurve. Aufgrund dessen verbleibt zwischen der Strasse und den Altstadtgärten eine Restfläche, welche als Abstandsgrün gestaltet ist. Diese Fläche ist aus ortsbaulicher Sicht den Gärten zuzuordnen. Daher ist eine Zuweisung zur Grünzone Freihaltung sachgerecht.

72 Projekt Grünaustrasse

Nutzungsart

Grünzone Freihaltung G zu Verkehrsfläche VF, ca. 0.61 ha

Zweckmässigkeit

Mit der Zonenpländerung wird der Korridor der Zentrumsumfahrung «Grünaustrasse» planungsrechtlich gesichert. Die Umfahrung ist Bestandteil des Massnahmenkatalogs im Agglomerationsprogramm. Mit der Zonenzuweisung wird das öffentliche Interesse an der Umfahrung zugunsten einer entlasteten Innenstadt signalisiert. Zudem werden die Festlegungen des Agglomerationsprogramms bereits auf kommunaler Ebene vorbereitet.

73 Ehemaliger Gutshof Klinik

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ca. 0.44 ha

Zweckmässigkeit

Der Gutshof wird zu einem Kultur- und Therapiezentrum umgenutzt. Dieses ist in der Landwirtschaftszone fremd. Die angestrebte Nutzung ist im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb von öffentlichem Interesse. Daher ist eine Nutzungsänderung zweckmässig.

A2.2 Änderungen Nicht- bauzone

54 Thurau

Nutzungsart

Landwirtschaftszone L zu Grünzone Grundwasserschutz GG, ca. 9.08 ha

Zweckmässigkeit

Die Grundwasserschutzzone «Thurau II» (ID SZ 679) ist bisher bereits rechtskräftig als Grünzone G im Zonenplan geschützt. Die Grünzone ist allerdings nicht deckungsgleich mit der rechtskräftigen Grundwasserschutzzone. Die Zonenplanrevision korrigiert die Abgrenzung der Grünzone und stimmt diese mit der Grundwasserschutzzone ab.

55 Thurau

Nutzungsart

Grünzone G zu Landwirtschaftszone L, ca. 2.20 ha

Zweckmässigkeit

Die Grundwasserschutzzone «Thurau II» (ID SZ 679) ist bisher bereits rechtskräftig als Grünzone G im Zonenplan geschützt. Die Grünzone ist allerdings nicht deckungsgleich mit der rechtskräftigen Grundwasserschutzzone. Die Zonenplanrevision korrigiert die Abgrenzung der Grünzone und stimmt diese mit der Grundwasserschutzzone ab. Dabei können Flächen im Osten der Grundwasserschutzzone der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. Ziff. 54).

56 Freudenau

Nutzungsart

Grünzone G zu Landwirtschaftszone L, ca. 4.47 ha

Zweckmässigkeit

Die Grundwasserschutzzone «Thurau II» (ID SZ 679) ist bisher bereits rechtskräftig als Grünzone G im Zonenplan geschützt. Die Grünzone ist allerdings nicht deckungsgleich mit der rechtskräftigen Grundwasserschutzzone. Die Zonenplanrevision korrigiert die Abgrenzung der Grünzone und stimmt diese mit der Grundwasserschutzzone ab. Dabei können Flächen südlich der Autobahn der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. Ziff. 54).

57 Schwarzenbacher Brücke

Nutzungsart

übriges Gemeindegebiet ÜG zu Landwirtschaftszone L, ca. 0.14 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet Schwarzenbacher Brücke wird der Landwirtschaftszone L zugewiesen. Die Fläche ist nicht für spätere bauliche Entwicklungen oder sonstige unbestimmte Nutzungen vorgesehen. Die bisherige Zonenart «übriges Gemeindegebiet» ist gemäss Art. 21 BauG keine Bauzone wie die Landwirtschaftszone. Bauliche Vorhaben sind analog zur Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone zu beurteilen. Materiell ändert sich somit nichts gegenüber dem heutigen Zustand. Mit der Revision wird jedoch eine klare Rechtslage geschaffen.

67 Unterer Hofberg

Nutzungsart

Grünzone G zu Landwirtschaftszone L, ca. 1.43 ha

Zweckmässigkeit

Das Gebiet ist bisher als Grünzone festgelegt und dient der Freihaltung des Hangs oberhalb der bestehenden Überbauung. Mit der vorliegenden Revision wird das Gebiet im Schutzplan als Teil eines ausgedehnten Landschaftsschutzgebiets festgelegt. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Erhalt der Landschaft hinsichtlich ihrer Erscheinung (Charakter des Terrains, offener oder geschlossener Bewuchs und dergleichen). Im Zonenplan sind derartige Gebiete weiterhin als Landwirtschaftszone ausgeschieden, so auch die umfangreichen Flächen am Hofberg. Im Sinne einer gesamthaften Betrachtung ist es sachgerecht, dieses Gebiet im Zonenplan ebenfalls der Landwirtschaftszone zuzuscheiden und im Schutzplan als Landschaftsschutzgebiet festzulegen. Der bisherige Zweck wird auch auf diese hinreichend Weise gesichert.

A4 Nachweise Nutzungsplanung

A4.1 Raumplanungsgesetz

A4.1.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG)

Die massgebenden Ziele sind, soweit nicht ohnehin über die kantonale Gesetzgebung explizit gefordert, berücksichtigt.

Haushälterische Bodennutzung

Für die Bauzonenreserven werden weitaus höhere, aber für den Gemeindetyp realistische Überbauungsdichten (Ausbaugrad) angestrebt, als dies in der Vergangenheit der Fall war (vgl. auch Kap. 7).

Zudem werden mit der Revision des BauR die maximal zulässigen Ausnutzungsziffern in den Wohnzonen und den Wohn-Gewerbebezonen massvoll erhöht.

Abb. 12 Herleitung der Einwohnerdichten

Zonentyp	Fläche ha	Ausnutzung gemäss BauR	Ausbaugrad	Wohnflächenbedarf (BGF in m ² / EW)*	Wohnanteil	theoretische Dichte E/ha	tatsächliche Dichte E/ha**	Median Gemeindetyp (Bfs)***	Annahmen Zonenplan (Vorprüfung)
KA	1.0		100%	49	50%	0	112	161	120
K3	1.0		100%	49	70%	0	52	61	55
K4	1.0		100%	49	70%	0		56	70
W2a	1.0	0.45	100%	49	100%	92	31	31	45
W2b	1.0	0.50	100%	49	100%	102	57	56	60
W3	1.0	0.65	100%	49	100%	133	99	99	120
W4	1.0	0.80	100%	49	100%	163	141	152	160
WG3	1.0	0.65	100%	49	70%	93	66	66	85
WG4	1.0	0.80	100%	49	70%	114		80	115
GI	1.0		100%	49		0	4	3	4
I	1.0		100%	49		0	2	2	2
ZöBA	1.0		100%	49		0	4	6	5
IER	1.0		100%	49		0	0	1	1
IED	1.0		100%	49		0	0		
IEA	1.0		100%	49		0			
...	1.0		100%	49		0			
...	1.0		100%	49		0			
...	1.0		100%	49		0			
...	1.0		100%	49		0			
...	1.0		100%	49		0			

* basierend auf Trendprognose «Umweltstatistik Schweiz in der Tasche 2007», Seite 2; Hg. BFS Bern/Neuchâtel

** Angaben Fachstelle f. Statistik, AREG, Stand Sept. 2010

*** basierend auf den Angaben Fachstelle f. Statistik, AREG, Stand Sept. 2010

Ordnung der Besiedlung

Die Besiedlung wird mehrheitlich auf Reserven an bereits gut erschlossenen und eingebundenen Lagen konzentriert. Die verschiedenen Nutzungen sind einander zweckmässig zugeordnet. Der Zersiedelung wird kein Vorschub geleistet (vgl. Kap. 5.1 und Kap. 5.2).

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Die neuen Baugebiete berücksichtigen die Abgrenzungen bestehender Landschaftsschutzgebiete, des Waldes sowie von Gewässerschutzzonen und weitgehend von Gewässerschutzarealen (vgl. Kap. A4.6.2).

Ausreichende Versorgungsbasis

Zusammenhängende Landwirtschaftsgebiete werden durch reduzierte Siedlungsentwicklung und den Fokus auf innere Reserven weiterhin gesichert.

A4.1.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG)

Schonung der Landschaft

Die Grundsätze werden durch die zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen, über die Festlegungen des Baureglements und der Schutzverordnung sowie über hinreichende Abstände zu Waldgebieten und Gewässerräumen berücksichtigt.

Siedlungsbegrenzung / -gestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen

Die Begrenzung der Siedlungsgebiete kann nicht statisch erfolgen, da andernfalls keine Entwicklung in der Stadt Wil erfolgen kann. Soweit es möglich und aus ortsbaulichen und raumplanerischen Gesichtspunkten zu vertreten ist, werden die inneren Reserven priorisiert.

Die Konzentration auf das bestehende Siedlungsgebiet sichert eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und eine gute Vernetzung für den Langsamverkehr. Die bestehende Grünstruktur wird planungsrechtlich gestärkt (vgl. Kap. 5.1, Kap. 5.4 und Kap. 9.4.1).

Sachgerechte Standorte für "öffentliche" Bauten und Anlagen

Mit dem rechtskräftigen Zonenplan werden die wesentlichen Standorte für Aufgaben im öffentlichen Interesse gesichert. In der Stadt Wil besteht Bedarf an einem gesamthaften Werkhof. Zudem sind verschiedene Nutzungen im öffentlichen Interesse, wie die Lokremise als Standort für kulturelle Anlässe, die Tonhalle, die Turnanlage Klosterweg, etc. weniger zweckmässigen Zonenarten zugewiesen. Mit der vorliegenden Revision werden diese Standorte der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 38 ff.). Die bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen werden weiterhin der entsprechenden Zone zugewiesen.

A4.2 Siedlung

A4.2.1 Bauzonenbedarf

Der Bauzonenbedarf für die Stadt Wil ist ausgewiesen. Es kann auf die kommunale Richtplanung, die gebietsbezogenen Erwägungen (vgl. Anhang A2.1) und den Kapazitätsnachweis (vgl. Kap. 7) verwiesen werden. Das vorgesehene Wachstum von 1.0 % ist in Anbetracht der Bedeutung als Regionalzentrum angemessen (vgl. Ziff. IV 11 kantonalen Richtplan).

Der rechtsgültige Zonenplan weist an einigen Lagen unüberbautes Bauland aus. In der Kapazitätsrechnung (vgl. Kap. 7) wird nachgewiesen, dass die vorlie-

gende Zonenplanrevision das erwartete Wachstum im Planungshorizont der Nutzungsplanung auf 15 Jahre decken kann. Der maximale 15-Jahresbedarf gemäss Art. 15 RPG wird nicht überschritten.

A4.2.2 Verfügbarkeit von Bauzonen

Für die vorgesehenen Zonenänderungen ist es nicht erforderlich umfangreich abzuklären, ob die Flächen erhältlich sind. Die meisten der Änderungen sind bereits heute einer Bauzone zugewiesen.

Die einzigen neuen Entwicklungsflächen der Stadt Wil befinden sich in den Gebieten Weidguet (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 8) und Grund (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 9) sowie an der Bronschhoferstrasse (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 15). Das Areal Weidguet ist Grundeigentum der Ortsbürgergemeinde Wil und wurde auf Antrag bereits mit dem kommunalen Richtplan berücksichtigt. Für den Standort besteht Entwicklungsinteresse. Die Erschliessung und die tatsächliche Überbauung sind allenfalls mit einer Vereinbarung zu sichern. Das Areal Grund ist privates Grundeigentum. Die planungsrechtlichen Schritte wurden ebenfalls über einen Antrag der Grundeigentümer eingeleitet.

Daneben sind verschiedene Areale (Kindlimann, Integra) im Stadtgebiet für eine Umstrukturierung vorgesehen. Mögliche Entwicklungsszenarien werden gemeinsam von Grundeigentümern und der Stadt Wil erarbeitet. Die Grundeigentümer zeigen deutliches Interesse, die Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Auch hier erscheint es zweckmässig, die Erschliessung und die tatsächliche Überbauung mit Vereinbarungen zu sichern.

Rechtskräftige, unbebaute Bauzonen können nicht ohne weiteres oder nur über den Einsatz umfangreicher finanzieller Mittel (Erwerb durch die Gemeinde) verfügbar werden. Für vertragliche Lösungen fehlen oft Verhandlungsgrundlagen. Der Einsatz von öffentlichen Steuergeldern in den erforderlichen Dimensionen für den Landerwerb, lässt sich politisch nicht immer legitimieren.

A4.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Die Siedlung wird an zentralen und verhältnismässig gut erschlossenen Lagen, innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets, entwickelt. Es werden keine neuen „Satelliten“ resp. Kleinbauzonen geschaffen.

Einige Flächen waren bisher als übriges Gemeindegebiet für eine spätere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Im Sinne der inneren Verdichtung werden diverse Bauzonen einer höheren und für das Wohnen zweckmässigen Nutzung zugewiesen.

Mit dem gleichzeitig revidierten BauR werden zudem einige Zonenvorschriften angepasst, so dass in einwohnerrelevanten Zonen (Wohnzonen und Wohn-Gewerbezone) eine höhere Dichte realisiert werden kann (vgl. Anhang A1.2.2).

A4.2.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan

Die vorliegende Revision des Zonenplans entspricht den Zielen und Grundsätzen sowie konkreten Massnahmen der kommunalen Richtplanung.

Die ausgeschiedenen Bauzonen stehen nicht im Konflikt zu relevanten Festlegungen des kantonalen Richtplanes. Es kann auf die kommunale Richtplanung und die gebietsbezogenen Erwägungen (vgl. Anhang A2) verwiesen werden.

A4.2.5 Lärmschutz

In allen Gebieten, die neu als Bauzone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausgeschieden werden, müssen die Planungswerte nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden. In bereits eingezonten und erschlossenen Gebieten sind die Immissionsgrenzwerte massgeblich. Drei Gebiete sind nennenswert betreffend Lärmimmissionen. Diese werden im Zonenplan mit einer entsprechend überlagernden Festlegung deklariert, die aufzeigt, dass die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten sind:

- Bronschoferstrasse (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 15);
- Sportanlage Bergholz, entlang A1; (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 38)
- Lokremise, entlang SBB (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 39)

Eine grobe Lärmbeurteilung nach DTV und Distanzen für die Einhaltung der Grenzwerte wurde vorgenommen.

- 8 / 71 | Weidgut:
Der Planungswert kann mit einer Wohnzone nicht eingehalten werden. Die Distanzdämpfung kommt erst ab einer Mindestentfernung von 35 m zur Fürstenlandstrasse zum tragen. Daher wurde die erste Bautiefe als Wohn-Gewerbezone WG3 ausgeschieden.
- 15 | Bronschhoferstrasse
Die Planungswerte sind stark überschritten. Das Areal liegt jedoch westlich der Strasse. Somit besteht die Möglichkeit, Wohnungen auf die attraktive, strassenabgewandte Seite Richtung Westen auszurichten. Die Lärmbelastung ist somit lösbar.
- 59 / 60 | Bergholz:
Die zwei Bereich sind bisher nicht überbaut. Sie eignen sich aufgrund ihrer Geometrie auch nicht, für eine sinnvolle Überbauung. In den Bereichen werden voraussichtlich keine lärmempfindlichen Räume erstellt.
- 58 | Lokremise:
In der Lokremise werden trotz der Umnutzung keine lärmempfindlichen Räume ausgebildet. Das Wohnhaus auf Parz. Nr. 3422 wird der Wohn-Gewerbezone zugewiesen. Die massgebenden Grenzwerte können eingehalten werden.

A4.2.6 Luftverschmutzung und Gerüche

Nach heutigem Kenntnisstand befinden sich die vorgesehenen Entwicklungsgebiete nicht in Konflikt mit bestehenden Geruchsemissionen von z. B. landwirtschaftlichen Betrieben. Sollten wider Erwarten Geruchsimmissionen geltend gemacht werden, muss die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von der Bauzone bis zum Verursacher nachgewiesen werden. Es kann auf die kommunale Richtplanung sowie die gebietsbezogenen Erwägungen (vgl. Anhang A2.1) verwiesen werden.

A4.2.7 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Die Anforderungen können nach heutigem Kenntnisstand für die neuen Siedlungsgebiete erfüllt werden. Der Erlass von Nutzungsbeschränkungen in Bereichen mit übermässiger Strahlenbelastung durch Hochspannungsleitungen, Fahrleitungen oder Mobilfunkanlagen soll bei Bedarf über einen Sondernutzungsplan umgesetzt werden.

Die Neueinzonung an der Bronschhoferstrasse (Ziff. 15) befindet sich im Einflussbereich einer WlBR-Mobilfunkanlage der swisscom. Die tatsächliche Strahlenbelastung wurde in Koordination mit dem Amt für Umwelt (AfU) und der swisscom ermittelt. Dabei wurde berechnet, dass der am stärksten belastete Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN) innerhalb dieser Neueinzonung einer Strahlung von rund 2.3 V/m ausgesetzt ist (Grenzwert 5.0 V/m). Der Anlagegrenzwert ist somit eingehalten, die Einzonung ist aus der Sicht der NISV möglich.

Die Neueinzonung der Lokremise (vgl. Ziff. 43) liegt im Einflussbereich der Fahrleitungen des Bahnhofs Wil. Eine NIS Grobbeurteilung seitens SBB (Projekte Region Ost, Fahrstrom & Kabel) zeigen, dass das Areal ausserhalb des massgeblichen Grenzwerts von 1 µT liegt (vgl. Anhang A7).

A4.2.8 Störfallvorsorge

Risikoträchtige Betriebe

Gemäss dem Amt für Umwelt und Energie des Baudepartements des Kantons St. Gallen weisen vier Betriebe in der Stadt Wil ein gewisses Gefahrenpotenzial auf. Diese haben teilweise direkten Bezug zu anderen Nutzungszonen. Die geplanten Neueinzonungen stehen nicht in Konflikt mit den Standorten. Derzeit ist keine Neuansiedlung eines risikoträchtigen Betriebes vorgesehen.

A4.2.9 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Die betroffenen Ortsbildschutzgebiete und Kulturobjekte werden durch die geplanten Ein- und Umzonungen nicht beeinträchtigt. Ihr Schutz wird über die Schutzverordnung und die aktuelle Revision sichergestellt (vgl. Kap. 9).

A4.3 Infrastruktur und Wirtschaft

Es kann auf die kommunale Richtplanung und die gebietsbezogenen Erwägungen (vgl. Anhang A2.1) verwiesen werden.

A4.4 Natur und Landschaft

A4.4.1 Beeinträchtigung von Naturobjekten

Die Revision des Zonenplans basiert auf der aktuellen kommunalen Richtplanung. Bei deren Erarbeitung wurden die betreffenden Sachbereiche (Siedlung und Landschaft) auf einander abgestimmt. Zudem wird die gesamte Nutzungsplanung der Stadt Wil revidiert – BauR mit Zonenplan, neue Schutzverordnung mit revidiertem Schutzplan – (vgl. Kap. 4; 5; 9). Dieses Vorgehen gewährleistet, dass die Inhalte optimal aufeinander abgestimmt und Beeinträchtigungen vermieden werden.

A4.4.2 Freihaltung von Bach- und Flussufern

Wesentliche Gewässer im Stadtgebiet sind die Thur und der Krebsbach.

Die Thur steht nicht im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet und ist vollständig von Wald flankiert. Somit sind mit der kommunalen Nutzungsplanung keine zusätzlichen planungsrechtlichen Vorkehrungen zu treffen, welche die Ufer der Thur von Siedlungserweiterungen freihalten.

Der Krebsbach verläuft von Nordosten (Dorf Rossrüti, Gemeinde Bronschhofen) ins Stadtgebiet, speist den Stadtweiher westlich der Altstadt und fliesst von dort nach Süden bis zur Gemeinde Rickenbach. Im Stadtgebiet verläuft der Krebsbach ab dem Stadtweiher bis zum Gebiet Lindenguët eingedolt. Der Abschnitt von Rossrüti bis zum Stadtweiher verläuft offen und ist grossflächig in einer bereits rechtskräftigen Grünzone integriert. Diese Uferabschnitte sind hinreichend planungsrechtlich freigehalten.

Der südliche Abschnitt verläuft in separaten Parzellen, welche im Grundeigentum der Stadt sind. Diese sind als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden. Dieser Sachverhalt sichert hinreichenden Freiraum für das Gewässer und die Uferbereiche.

A4.5 Siedlung und Verkehr

A4.5.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Es kann auf die kommunale Richtplanung sowie die gebietsbezogenen Erwägungen (vgl. Anhang A2.1) verwiesen werden.

A4.5.2 Kapazitätsreserven Strassennetz

Generell ist das Strassennetz der Stadt Wil nicht überlastet und bietet noch Reserven. Die Zonenplanänderungen lösen nach heutigem Kenntnisstand keine Überlastung aus.

Schwachpunkt mit Handlungsbedarf sind die übergeordneten Verbindungen und deren Knoten im Stadtgebiet. Besonders hervorzuheben sind die Achsen, welche den Verkehr in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet leiten. Mit dem Agglomerationsprogramm Wil²¹ wird ein Massnahmenpaket Zentrumsentlastung Wil (ZEW) festgelegt, welches verschiedene Elemente zur Entlastung zusammenfasst, z.B. Netzergänzung Nord, Netzergänzung Grünaustrasse, Verkehrsmanagement, Sanierung verschiedener Knoten. Die revidierte Nutzungsplanung steht nicht im Konflikt mit diesen Vorhaben.

A4.5.3 Langsamverkehrsnetz

Die Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz wird über die bestehenden Strassen und Wege hinreichend gesichert. Im Weiteren kann auf das Agglomerationsprogramm und die kommunale Richtplanung verwiesen werden.

A4.5.4 Industriegleisanschlüsse

Im Stadtgebiet Wil bestehen diverse Anschlüsse. Diese stehen nicht im Konflikt mit der vorliegenden Planung. Neue Anschlüsse sind nicht vorgesehen.

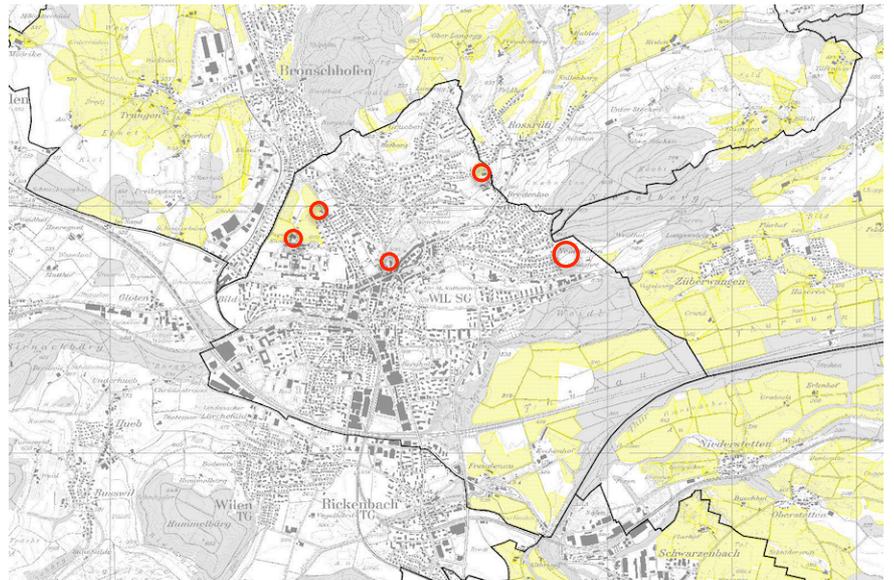
A4.6 Wasser und Boden

A4.6.1 Fruchtfolgeflächen

Mit der vorliegenden Revision des Zonenplanes sind lediglich im Bereich der Siedlungsentwicklung Grund (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 9) und Bronschhoferstrasse (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 15) Fruchtfolgeflächen betroffen. Von der Zonenplanrevision werden insgesamt ca. 1.38 ha Fruchtfolgeflächen tangiert. Diese sind künftig nicht mehr rückführbar. Die Bedeutung der Stadt Wil als Regionalzentrum rechtfertigt die Abwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung. Ausgerichtet auf den Entwicklungshorizont des Zonenplans von 15 Jahren entspricht das einem Verlust von ca. 0.09 ha FFF pro Jahr. Die Siedlungsentwicklung der Stadt Wil beschränkt die erforderlichen Flächen für die ausreichende Versorgungsbasis nur unwesentlich.

²¹ Bericht Kap. 7.2.2, MIV-Konzept und Massnahmenkatalog Ziff. 5, Stand 2. Dezember 2011

Abb. 13 Fruchtfolgeflächen – gelb und
Neueinzungen – rot (o. M.)



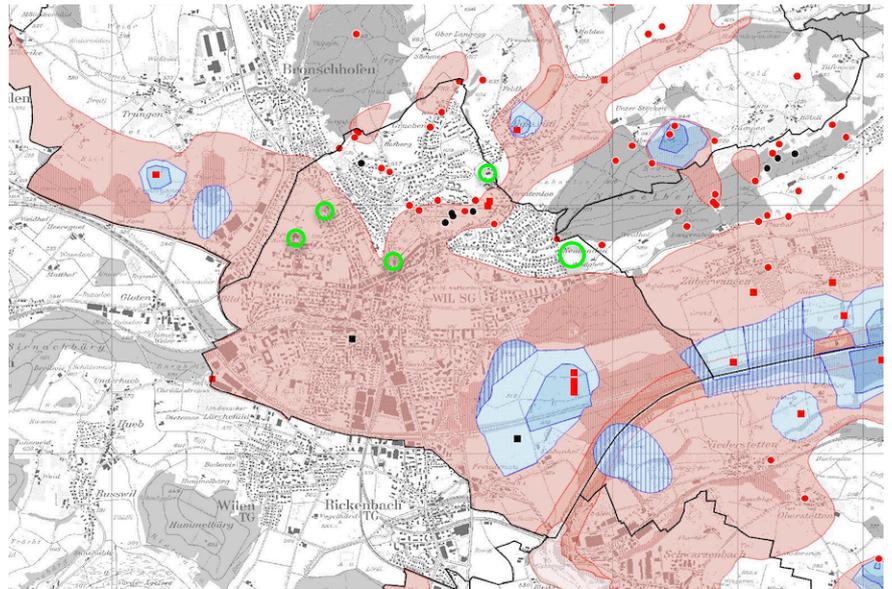
A4.6.2 Grundwasserschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte liegen die Gebiete Bronschhoferstrasse (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 15), Bleichestrasse (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 5) und Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik (vgl. Anhang A2.1 Ziff. 73) vollständig im Gewässerschutzbereich Au und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung als Wohnquartier und nach heutigem Kenntnisstand ist die Bewilligungspflicht insbesondere relevant für:

- Bauten und Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen (z. B. Tiefgaragen, Keller);
- Grundwassernutzungen (z. B. zu Heiz- und Kühlzwecken)

Ansonsten sind von den Zonenplanänderungen keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen bzw. Gewässerschutzzonen oder -areale betroffen.

Abb. 14 Gewässerschutzkarte und
Neueinzunngen – grün (o. M.)



A4.6.3 Naturgefahren

Südlich der Altstadt im Verlauf des Krebsbachs sind Gebiete durch Hochwasser gefährdet. Diese Gebiete sind jedoch bereits heute vollständig überbaut (mit Ausnahme einzelner Freiflächen in den Arbeitsplatzzonen entlang der Bahn). Gemäss der Gefahrenkarte sind die Gebiete gering gefährdet. Es macht allenfalls Sinn im Rahmen der Baubewilligung auf die Situation aufmerksam zu machen und gegebenenfalls mögliche Schutzmassnahmen aufzuzeigen (Höhenlage EG-Kote, Umgang mit Kelleröffnungen / Tiefgaragen usw.).

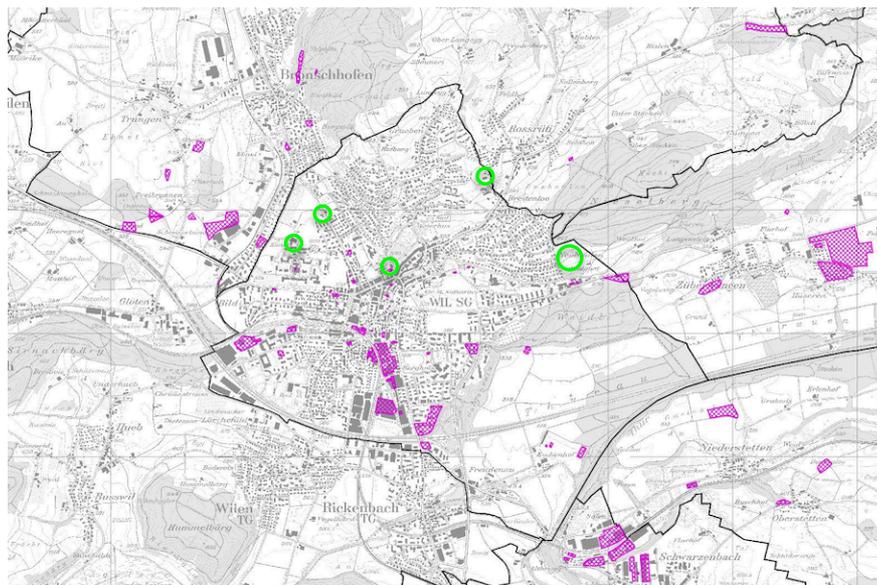
Keine der Gebiete, welche mit der Revision neu der Bauzone zugeführt werden, sind von Naturgefahren betroffen.

A4.6.4 Belastete Standorte

Gemäss heutigem Kenntnisstand befinden sich die neuen Entwicklungsgebiete nicht in Konflikt mit belasteten Standorten. Das Integra-Areal ist für eine Umstrukturierung vorgesehen. Das Areal ist vollständig im Kataster der belasteten Standorte (Reg.Nr. 3425Bo073) festgehalten. Derzeit besteht kein Sanierungs- oder Überwachungsbedarf. Allfällige Massnahmen sind im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung zu prüfen.

Sollte darüber hinaus während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

Abb. 15 Übersichtskarte belastete Standorte und Neueinzonungen – grün (o M.)



A5 Checkliste Zonenplanung

angelehnt an der Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. A4.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. A4.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. A4.2.3
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. A4.2.4
– Lärmschutz		vgl. A4.2.5
– Luftverschmutzung und Gerüche		vgl. A4.2.6
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		vgl. A4.2.7
– Störfallvorsorge		vgl. A4.2.8
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. A4.2.9
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. A4.1.1
– Bauzoneneignung		vgl. A2.1
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft		vgl. A2.1
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung		vgl. A2.1
– Beeinträchtigung von Naturobjekten		vgl. A4.4.1
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		vgl. A4.4.2
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. A4.5.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. A4.5.2
– Langsamverkehrsnetz		vgl. A4.5.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen		vgl. A4.6.1
– Grundwasserschutz		vgl. A4.6.2
– Naturgefahren		vgl. A4.6.3
– Belastete Standorte		vgl. A4.6.4
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– ...		

A6 Auswirkungen der Baumassenziffer

Parzelle Nr.	Parzellenfläche m ²	Gebäude Assek. Nr.	Grundfläche Gebäudeteil m ²	Höhe Gebäudeteil m	Volumen Gebäudeteil m ³	Gebäudevolumen total m ³	Bauvolumen total m ³	BMZ
1302	37'830	1442	20'334	5.4	109'806			
			332	7.45	2'474			
			98	8.8	866	113'146		
		722	75	8.4	634	634		
3	25'245	2746	13'672	7.6	103'911		113'780	3.0
			747	7.6	5'676			
			3'932	15.3	60'163	169'749		6.7
2551	9'202	3126	3'382	17.5	59'185		169'749	6.7
1179	14'352	2077	4'446	7.13	31'701		59'185	6.4
			3'986	7.5	29'895			
			562	8	4'496			
			1'736	11.9	20'654	86'746		6.0
2430	61'053	1430	315	5.78	1'822		86'746	6.0
		871	7'723	9	69'505			
		446	4'740	9.5	45'029			
		3105	2'219	9.57	21'234			
		3030	257	9.75	2'507			
		3009	3'105	9.8	30'425			
		3028	1'597	16	25'549	196'071		3.2

Verzeichnisse

Stadt Wil

Revision Nutzungsplanung

Planungsbericht

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Stadt Wil, Stadtplanung
Abb. 2	geoportal.ch, 14. März 2012
Abb. 3	Metron Raumentwicklung AG, Dezember 2011
Abb. 4	Metron Raumentwicklung AG, März 2008
Abb. 5	Metron Raumentwicklung AG, August 2010
Abb. 6	Strittmatter Partner AG, Mai 2012
Abb. 7	Umwelt Schweiz 2007, BfS, November 2006
Abb. 8	bfs.admin.ch, 27. November 2010
Abb. 9	Strittmatter Partner AG, April 2012
Abb. 10	Schweizer Norm SN 640 281
Abb. 11	Strittmatter Partner AG, April 2012

Impressum

Stadt Wil

Revision Nutzungsplanung

Planungsbericht

Stritmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.stritmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

Dipl. Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

Michael Ziegenbein

Dipl.-Ing. TU Stadt und Regionalplanung
Raumplaner FSU

403:005:13:720:Bericht:Ber_131017.docx