



Stadtrat

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

Wil, 1. Februar 2012

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Teilzonenplan „Städeli“

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 5. November 2010 bzw. 1. März 2011 beantragte Otto Gehrig, Wuppenau, die Umzonung seines Grundstücks Parz. Nr. 1196, Neugruben, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) in eine Wohnzone. Das Gesuch wird im Wesentlichen damit begründet, dass im kommunalen Richtplan der Stadt Wil eine entsprechende Änderung bereits vorgesehen sei. Der Gesuchsteller beabsichtigt, möglichst bald ein Bauprojekt auf diesem Grundstück zu realisieren.

2. Zonenplanänderung

Grundsätze

Aus Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung ergeben sich zwei wichtige materielle Grundsätze. Die Raumplanung hat die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung des Landes zum Ziel. Die Ortsplanung dient der Sicherstellung der zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie der geordneten Besiedlung und der baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (Art. 4 kantonales Baugesetz, abgekürzt BauG). Im Hinblick auf die Dimensionierung und örtlichen Abgrenzungen von Bau- und Nichtbaugebieten, bei der Festlegung der einzelnen Zonenarten, bei der Bestimmung der Regelbauvorschriften usw. besitzt die politische Gemeinde Autonomie.

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsarten und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweisen und Immissionstoleranzen ein. Er besteht aus einer planerischen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften im Baureglement. Die Teilgebiete der verschiedenen Nutzungsarten sind so zu dimensionieren, dass der Landbedarf für die entsprechende Nutzungsart und -intensität in den nächsten 15 Jahren gedeckt ist.



Zonenzweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt (Art. 18 BauG). Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dienen der Erhaltung und Sicherung von Boden vor privater Überbauung. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 1 und 3 RPG). Dabei ist anerkannt, dass sich das Gemeinwesen die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit entsprechenden Zonenfestsetzungen sichern darf. Voraussetzung zur Sicherung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist jedoch, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist.

Gemäss Art. 11 BauG umfassen Wohnzonen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Wohnzonen können insbesondere nach Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer unterteilt werden. Zugelassen sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbebetriebe. Das zulässige Immissionsmass in der Wohnzone ist ruhig. Zugelassen sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbebetriebe.

Überprüfungsanspruch

Planungserlasse werden nach Art. 32 Abs. 1 BauG geändert oder aufgehoben, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann gemäss Art. 33 BauG nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit die Überprüfung des Zonenplans verlangen. Anspruch auf Aufhebung oder Änderung besteht, wenn einerseits die Voraussetzungen nach Art. 32 Abs. 1 BauG erfüllt sind und wenn andererseits der Zweck des Erlasses nicht erreicht wird und der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer unzumutbare Nachteile erwachsen.

Der geltende Zonenplan trat mit der Genehmigung durch das Baudepartement am 25. November 1992 in Kraft. Damit besteht formell ein Anspruch auf Überprüfung der Zonierung.

Koordination mit dem Verfahren „Totalrevision der Nutzungsplanung“

Der Stadtrat hat am 19. Januar 2011 die Projektorganisation und den Ablauf für die Revision der Nutzungsplanung genehmigt und somit den eigentlichen Start des Verfahrens eingeläutet. Mit der Totalrevision der Ortsplanung stehen der gesamte Zonenplan sowie das Baureglement zur Disposition. Insbesondere die Erweiterung von Wohnzonen soll in einer Gesamtschau beurteilt werden. Der vor- und / oder gleichzeitige Erlass von Teilzonenplänen läuft diesem Vorhaben zuwider. Daneben stellen sich Fragen der Rechtsgleichheit. Es dürfen nicht einzelne Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer „bevorteilt“ werden. Zudem ist die Erarbeitung von Teilzonenplänen parallel zur Totalrevision der Nutzungsplanung auch verfahrensökonomisch wenig sinnvoll. Der Kanton schliesst generell „Neueinzonungen“ während dem Revisionsverfahren aus.



Die Totalrevision der Nutzungsplanung nimmt Jahre in Anspruch und wird durch die Gemeindevereinigung mit Bronschhofen aufwendiger. Realistischerweise kann von einem rechtskräftigen Zonenplan nicht vor Mitte 2015 ausgegangen werden. Aufgrund dieser zeitlichen Komponente kann es in Einzelfällen somit angebracht sein, einen Teilzonenplan zu erlassen, da sonst gewünschte Entwicklungen um Jahre verzögert würden. Solche Ausnahmen verlangen eine fundierte Begründung. Der Stadtrat wendet dazu folgende Kriterien an:

Ausschlusskriterien:

- keine Neueinzonung von Bauland

Bedingungen für alle Zonen (W, G, I) ausser Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA): kumulativ

- Übereinstimmung mit dem Richtplan (z.B. Arealentwicklung, Umstrukturierungsgebiete, Erhöhung Grundnutzung)
- ausgewiesenes öffentliches Interesse
- städtebaulich bedeutendes Vorhaben (z.B. Kindlimann, Agrar, Zeughaus, Lenzenbüel, Bleicheplatz)
- städtebauliche Situation geklärt (z.B. Planungsverfahren wie Masterplan, Wettbewerb)
- detailliertere Regelung (z.B. Erschliessung, Nutzung) als im Zonenplan vorgesehen (mit Überbauungsplan, Art. 21 BauR)
- neue Wohnzonen: Nachweis der Verhältnismässigkeit des Vorhabens zur Gesamtentwicklung Nutzungsplanung bezüglich der Konsumation der Kapazitätsreserven
- Beginn Planung vor 31. Dezember 2011 und Start Genehmigungsverfahren vor 31. Dezember 2012

Bedingungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA): kumulativ

- Übereinstimmung mit dem Richtplan (Umzonung vorgesehen, neue Zonenzugehörigkeit definiert)
- städtebauliche Situation geklärt (z.B. Erschliessung, Abgrenzung zu Restareal)
- neue Wohnzonen: Nachweis der Verhältnismässigkeit des Vorhabens zur Gesamtentwicklung Nutzungsplanung bezüglich der Konsumation der Kapazitätsreserven
- Start Genehmigungsverfahren vor 31. Dezember 2012

Bedürfnisnachweis

Am 26. August 2010 hat das Stadtparlament den kommunalen Richtplan genehmigt. Dieser sieht eine Erweiterung für Wohnzwecke im Plangebiet vor (Richtplanblatt S 5.1), d.h. eine Umzonung von der ÖBA in die Wohnzone soll überprüft werden. Westlich des Grundstücks Parz. Nr. 1196 befinden sich die städtischen Grundstücke Parz. Nrn. 56 und 327. Beide sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und weisen zusammen eine Fläche von fast zwei Hektaren aus. Für die bestehenden (Kindergarten, Fussball-Spielfeld) sowie nach der Ablehnung der Quartierprimarschule Nord verbleibenden geplanten (Quartier-Spielplatz, Kindertagesstätte) öffentlichen Nutzungen genügt diese Fläche. Das Grundstück Parz. Nr. 1196 kann aus der ÖBA entlassen werden. Die Zuteilung zur zweigeschossigen Wohnzone (W2) entspricht den angrenzenden Grundstücken. Mit der mittels Landabtausch durchzuführenden Grenzberreinigung (vgl. folgendes Kapitel) ist auch die städtebauliche Situation bzw. die Abgrenzung zur verbleibenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geklärt. Die Bedingungen für eine Umzonung mittels eines vorgezogenen Teilzonenplans sind somit erfüllt.

Private Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland in der ÖBA können von der Stadt jederzeit gegen volle Entschädigung die Enteignung verlangen (Art. 58 Enteignungsgesetz). Angesichts der materiellen Beurteilung, dass im vorliegenden Fall das Grundstück nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird und der Eigentümer konkrete Bauabsichten hat, fällt ein solches Vorgehen ausser Betracht.



Grenzbereinigung

Der nördliche Teil des Grundstücks Parz. Nr. 56 könnte zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls für eine Wohnüberbauung freigegeben werden. Zur Erschliessung dieses potentiellen Wohngebiets wird nördlich des Grundstücks Parz. Nr. 1196 mittels Landabtausch ein Korridor geschaffen. Für den flächengleichen und als gleichwertig eingestuft (keine Aufzahlungen) Landabtausch von 164 m² hat der Stadtrat einen entsprechenden Vorvertrag genehmigt; der Gesuchsteller hat sich mit der Grenzbereinigung einverstanden erklärt. Der vom Stadtrat am 21. September 2011 (SRB 300) genehmigte Teilzonenplan bezieht sich bereits auf die neue Grundstücksfläche des Grundstücks Nr. 1196.

Der Tauschvertrag wird nach Rechtskraft des Teilzonenplans abgeschlossen und liegt im Kompetenzbereich des Stadtrats. Die Grundbuch- und Geometergebühren werden hälftig geteilt.

3. Verfahren

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Städeli“ am 21. September 2011 genehmigt. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 4. Oktober 2011 bis 2. November 2011. Innert der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Der Teilzonenplan „Städeli“ bedarf gemäss Art. 31 BauG der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen. Das Baudepartement hat sich am 1. September 2011 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens positiv zum Teilzonenplan geäussert.

4. Fakultatives Referendum

Gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung untersteht der zustimmende Beschluss des Stadtparlamentes zum Teilzonenplan „Städeli“ dem fakultativen Referendum.

5. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan „Städeli“ (Grundstück Nr. 1196) sei zu genehmigen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Seite 5

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Für Mitglieder Stadtparlament

Teilzonenplan "Städeli" vom 5. Juli 2011

Planungsbericht vom 5. Juli 2011

Landabtausch Städeli, Plan M-1:1'000 vom 27. Mai 2011