



Stadtrat

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

Wil, 4. Juni 2009

Interpellation Guido Wick

eingereicht am 30. April 2009 – Wortlaut siehe Beilage

Gestaltungsplananpassung Neualtwil korrekt abwickeln

In seiner Interpellation vom 30. April 2009 schreibt Guido Wick, GRÜNE prowil, zusammen mit zwölf Mitunterzeichneten, dass der Stadtrat in den Kaufvertrag mit der HRS AG über den Verkauf der drei städtischen Grundstücke Neualtwil Parz.Nrn. 359, 2691 und 3060 folgende Formulierung als Richtschnur für die Gestaltungsplanänderung aufgenommen habe:

- Erhalt der Grundphilosophie der Wohnsiedlung Neualtwil
- Beibehaltung der haushälterischen Bodennutzung mit verdichteter Bauweise
- Erhalt der verkehrsfreien Siedlung
- Optimale Integration der Wohnbauten in die bestehende Siedlungsinfrastruktur im Westen und Osten, damit ein zusammenhängendes Erscheinungsbild entsteht...

Diese Vertragsbestimmung sei im Projektwettbewerb wie folgt formuliert worden:

Erhalt der Grundphilosophie der Wohnsiedlung Neualtwil, das heisst

- Beibehaltung der haushälterischen Bodennutzung mit verdichteter Bauweise
- Erhalt der verkehrsfreien Siedlung
- ...

Diese kleine sprachliche Veränderung durch den Ausdruck "das heisst" habe dazu geführt, dass das vom Beurteilungsgremium erkorene Siegerprojekt "Boskoop" die Grundphilosophie Neualtwil nach Interpretation HRS nicht mehr einzuhalten brauche. Das Projekt "Boskoop" stelle somit nicht mehr städtebauliche und somit öffentliche Interessen in den Vordergrund, sondern jene der maximalen Rendite für die HRS.

Beantwortung

Vorab ist festzuhalten, dass der Stadtrat mit Bericht und Antrag vom 13. September 2006 das Parlament im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060, Neualtwil, detailliert über die Beweggründe zum Verkauf sowie zur Anpassung des Gestaltungsplans informiert hat. Das Parlament hat anlässlich seiner Sitzung vom 2. November 2006 den Verkauf der drei Grundstücke an die HRS Hauser Rutishauser Suter AG genehmigt.



Seite 2

Der durchgeführte Studienauftrag "Wohnüberbauung Neualtwil" ist ein privater, nicht öffentlicher Architekturwettbewerb. Die auf dieser Grundlage zu erarbeitende Anpassung des Gestaltungsplans liegt noch nicht vor. Der Stadtrat hat weder über die Anpassung des Gestaltungsplans entschieden, noch wurde diese öffentlich aufgelegt.

1. Beurteilung Abweichung von Ziffer 9 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Wil und der HRS Hauser Rutishauser Suter AG enthält in Ziffer 9 nebst anderen folgende Bestimmungen (wortwörtliche Wiedergabe und gleiche Darstellung wie im Vertrag):

- „9. Die Käuferin anerkennt bei der geplanten Anpassung des Gestaltungsplanes folgende Rahmenbedingungen und Vorgehensschritte für den Planungsprozess:
- Folgende vom Stadtrat definierten übergeordneten Ziele bilden Richtschnur für die Gestaltungsplananpassung: Erhalt der Grundphilosophie der Wohnsiedlung Neualtwil, Beibehaltung der haushälterischen Bodennutzung mit verdichteter Bauweise, Erhalt der verkehrsfreien Siedlung, Schaffung von Freiraumelementen, Optimale Integration der Wohnbauten in die bestehende Siedlungsstruktur im Westen und Osten, damit ein zusammenhängendes Erscheinungsbild entsteht.
 - Im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans sollen schwerpunktmässig folgende Punkte überprüft und allenfalls angepasst werden: Ausrichtung der Baukörper, kubische Gliederung der Baukörper, Gestaltung der Grundrisse, Erscheinungsbild (Fassaden, Materialien, Farbkonzept). Die Erschliessung der Wohnsiedlung Neualtwil von Osten und Westen gemäss geltendem Gestaltungsplan wird akzeptiert.“

Das „Programm Studienauftrag“ (Wettbewerbsprogramm) vom 6. Juli 2007 formuliert in Ziffer 5.3 die Ziele des Studienauftrags wie folgt (wortwörtliche Wiedergabe und gleiche Darstellung wie im Programm):

„5.3 Ziele des Studienauftrages

Es soll eine qualitativ hochstehende Überbauung für Wohneigentum realisiert werden. Nebst der sorgfältigen Gestaltung der Bauten ist auch der Gestaltung der Aussenräume Beachtung zu schenken.

Folgende vom Stadtrat definierten übergeordneten Ziele bilden Richtschnur für den Studienauftrag und die Gestaltungsplananpassung: Erhalt der Grundphilosophie der Wohnsiedlung Neualtwil, d.h. Beibehaltung der haushälterischen Bodennutzung mit verdichteter Bauweise, Erhalt der bestehenden verkehrsfreien Siedlung, Schaffung von qualitativ hoch stehenden Freiraumelementen, optimale Integration der Wohnbauten in die bestehende Siedlungsstruktur im Westen und Osten, damit ein zusammenhängendes Erscheinungsbild entsteht.

Die bestehende Struktur und Typologie soll aber nicht einfach weiter geführt werden, sondern es soll eine zeitgemässe, eigenständige Wohnsiedlung realisiert werden, welche zusammen mit den bestehenden Bauten eine ganzheitliche Lösung darstellt.



Seite 3

Es werden dabei insbesondere Antworten auf folgende Fragen erwartet:

- Wie kann die Grundphilosophie der bestehenden Siedlung aus den 70iger Jahren in die heutige Zeit übertragen werden?
- Wie kann die bisherige Überbauung mit einer modernen, eigenständigen und zeitgemässen Überbauung ergänzt werden?
- Wie kann die neue Siedlung mit den bestehenden Vorgaben optimal erschlossen werden?“

Diese Gegenüberstellung zeigt, dass grundsätzlich sämtliche Punkte des Kaufvertrags in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen sind. Verantwortlich für die Ausformulierung des Wettbewerbsprogramms war das Beurteilungsgremium, insbesondere die Fachvertretenden Architektur unter Führung eines Mitglieds des Architektenkollegiums. Das Beurteilungsgremium wollte für die Wettbewerbsteilnehmenden verdeutlichen, was unter der Philosophie Neualtwil zu verstehen sei und wählte deshalb bewusst die Ergänzung mit „das heisst“ und zählte dann die bestimmenden Punkte auf:

Beibehaltung der haushälterischen Bodennutzung mit verdichteter Bauweise, Erhalt der bestehenden verkehrsfreien Siedlung, Schaffung von qualitativ hoch stehenden Freiraumelementen, optimale Integration der Wohnbauten in die bestehende Siedlungsstruktur im Westen und Osten, damit ein zusammenhängendes Erscheinungsbild entsteht.

Zur Verdeutlichung, dass die Auseinandersetzung mit weiteren Fragen aus Sicht des Gremiums zentral war, zeigen die auf dieser Seite oben aufgeführten drei Vorgaben an die Wettbewerbsteilnehmenden. Somit ist der Punkt der Grundphilosophie ebenfalls deutlich aufgeführt. Das Beurteilungsgremium wollte aber nicht ein Kopieren sondern ein Übertragen in die heutige Zeit.

In diesem Sinn wurde gegenüber dem Kaufvertrag keine Änderung vorgenommen. Es gibt auch keine Veranlassung, andere Kaufinteressenten von dieser Formulierung in Kenntnis setzen zu müssen.

2. Grund für die nicht sinngemässe Aufnahme der Vertragsbedingung

Beantwortet unter Ziffer 1.

3. Keine Bemänglung bei der Wettbewerbsausschreibung

Aus heutiger Sicht des Stadtrats liegt aufgrund der Erläuterungen unter Ziffer 1 keine Verletzung der Vertragsbestimmungen vor. Der Stadtrat wird bei Vorliegen der definitiven Anpassung des Gestaltungsplans abschliessend prüfen, ob alle Vertragsbedingungen erfüllt sind.

4. Umsetzung Vertragsbedingungen mit Siegerprojekt "Boskoop"

Dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. November 2007 zum Siegerprojekt des Architekturbüros Stutz + Bolt + Partner, Winterthur, kann Folgendes entnommen werden:

„Die tragenden Ideen des Neualtwil-Konzeptes werden aufgenommen und in entspannter Weise neu interpretiert. Es sind die einerseits die Gassen, welche als offene Wege weiter geführt werden und sich andererseits durch eine Abfolge schöner Aussenräume bewegen. Die geschickte Wahl der Baukörperzuschnitte mit leicht abgewinkelten Aussenwänden führt zu interessanten Räumen unterschiedlicher Grös-



Seite 4

se, welche beim Durchschreiten des Fussweges erlebbar und durch differenzierte Gestaltungsmöglichkeit bereichert werden.

Zwei zum Hang parallel verlaufende Platzabfolgen dienen der Erschliessung der Wohnbauten und dem Aufenthalt im unmittelbaren Wohnumfeld. Hangseitig werden die Plätze gefasst durch die Stützmauern, die die privaten Aussenräume der oben liegenden Bauten begrenzen. Talseitig öffnet sich der Raum zur Landschaft mit dem Alpenpanorama.

Die einzelnen Plätze werden durch unterschiedliche Gestaltung mit Sitz- und Spielgelegenheiten und sorgfältig platzierten Pflanzinseln mit ausdrucksstarken Zierpflanzen geprägt. Die Ausgestaltung der Orte verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität und eine gute Beispielbarkeit.

Die intensiv gestalteten hausnahen Bereiche bilden einen Kontrast zum fliessend abfallenden, weich geformten Hang, der mit seinen Wiesen und Obstbäumen die Elemente der umgebenden Kulturlandschaft übernimmt.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes wird die Nordsüd-Verbindung für Fussgänger und Radfahrer vorgeschlagen. Das Wegnetz des bestehenden Siedlungsteils wird im Bereich der neuen Siedlung weiter geführt und auf selbstverständliche Art und Weise vervollständigt.“

Der HRS AG ist kein Vorteil gegenüber anderen Kaufinteressenten erwachsen. Zu erwähnen ist, dass die HRS AG die Vertragsbedingungen gut erfüllen will und z.B. nicht wie minimal verlangt drei, sondern acht Architekturbüros zum Wettbewerb eingeladen hat. Zudem waren die HRS AG und die Ed. Vetter AG mit zwei von sechs Vertretungen in der Jury in der Minderheit.

5. Projekt "Boskoop" als Grundlage für den Gestaltungsplan

Unter Ziffer 4 ist die Sicht des Beurteilungsgremiums wiedergegeben, wie Elemente des ursprünglichen Gestaltungsplans übernommen worden sind. Dazu kann eine erste Stellungnahme des Kantons aus der Vorprüfung angeführt werden. Das kantonale Hochbauamt sagt Folgendes aus:

„Der vorliegende Gestaltungsplan knüpft an die ursprüngliche Idee an und schlägt auf der freien Wiesfläche ein neues, zeitgemässes Überbaumungsmuster vor. Die Überbauung weist die für einen Gestaltungsplan notwendige vorzügliche Qualität auf.“

Ob das Projekt „Boskoop“ als taugliche Grundlage für die Anpassung des Gestaltungsplans verwendet werden kann, ist Gegenstand der noch bevorstehenden materiellen Prüfung.

6. Kriterien Beurteilung Gestaltungsplan

Das Beurteilungsgremium und die vorprüfende Stelle des Kantons haben ausführlich geprüft und begründet, warum das Siegerprojekt „Boskoop“ die gestellten Bedingungen am besten erfüllt hat. Der Stadtrat wird bei der definitiven Prüfung der Anpassung des Gestaltungsplans beurteilen, ob die Vertragsbedingungen eingehalten worden sind. Im Bereich der Vorgaben von architektonisch-städtebaulichen Belangen masst sich der Stadtrat nicht an, dies besser als ein Beurteilungsgremium beurteilen zu können, welches mehrheitlich aus Architekten zusammengesetzt war. Bei Bedarf wird der Stadtrat das Architektenkollegium beratend beiziehen.

7. Einschränkung Spielraum für Gestaltungsplananpassung durch Kaufvertrag

Es war die Absicht, mit den im Kaufvertrag formulierten Bedingungen die Möglichkeiten einzuschränken. Dies in dem Sinne, dass nicht irgend etwas mit der Anpassung des Gestaltungsplans beantragt werden



Seite 5

kann, sondern eine Weiterentwicklung, die im Interesse der Stadt Wil als Verkäuferin liegt, so wie es in den einzelnen Punkten formuliert wurde.

8. Absicht Stadtrat zur Erhaltung der Grundphilosophie

Das Beurteilungsgremium hat im Wettbewerbsprogramm ausführlich definiert, wie die Grundphilosophie in die heutige Zeit zu übertragen ist. Im Rahmen der Prüfung der Anpassungen des Gestaltungsplans durch den Stadtrat bilden diese Vorgaben die Entscheidungsbasis.

Sind direkt betroffene Dritte im Auflageverfahren der Meinung, es seien Rechte verletzt, so stehen entsprechende Rechtsmittel offen.

9. Mittel zur Umsetzung der Vertragsbedingungen

Der Stadtrat geht davon aus, dass die Vertragsbedingungen mit der Erarbeitung und Ausformulierung der Anpassung des Gestaltungsplans erfüllt werden können. Definitiv verifiziert wird dies bei der Prüfung der Anpassungen des Gestaltungsplans.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber