

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne Änderungsaufgabe**

### **Aufhebung Sondernutzungsplan**

- Bestrassungs- und Baulinienplan Bergholz
- Baulinienplan «Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli»

Öffentliche Auflage | Juni 2026

## Impressum

### **Auftraggeber**

Stadt Wil, Stadtplanung  
Hauptstrasse 20  
9552 Bronschhofen

### **Kontaktperson**

Adrian Grütter, Projektleiter Stadtplanung  
+41 71 914 47 19  
adrian.gruetter@stadtwil.ch

### **Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung  
+41 81 258 34 78  
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Denis Steckler  
+41 81 258 34 45  
d.steckler@stauffer-studach.ch

### **Erstellung**

Februar 2026

### **Bearbeitungsstand**

Mai 2026

# Inhalt

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                                        | <b>4</b>  |
| 1.1      | Gegenstand der Planung                               | 4         |
| 1.2      | Ziele und Inhalte der Planung                        | 5         |
| <b>2</b> | <b>Organisation und Verfahren</b>                    | <b>5</b>  |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers                     | 5         |
| 2.2      | Verfahrensablauf                                     | 5         |
| 2.3      | Gesetzgebung                                         | 6         |
| 2.4      | Vorprüfung                                           | 6         |
| 2.5      | Information und Mitwirkung                           | 6         |
| 2.6      | Öffentliche Auflage                                  | 6         |
| <b>3</b> | <b>Planungsmittel</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Verfahren                                            | 7         |
| 3.2      | Methodik und Kriterien                               | 7         |
| 3.3      | Aufhebung Bestrassungs- und Baulinienplan – Bergholz | 8         |
| <b>4</b> | <b>Interessenabwägung zur Aufhebung Baulinien</b>    | <b>10</b> |
| 4.1      | Aufhebungsgründe                                     | 10        |
| 4.2      | Interessenabwägung                                   | 10        |
| <b>5</b> | <b>Schlussfolgerung</b>                              | <b>11</b> |



# 1 Anlass

## 1.1 Gegenstand der Planung

Die Stadt Wil hat im Zusammenhang mit der ÖREB-Aufbereitung im Jahr 2019 die Baulinienpläne, welche nicht in den letzten 15 Jahren erlassen wurden, auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Vor allem in den 1950er, 60er und 70er Jahren sind in der Gemeinde Wil vielerorts Baulinien festgelegt worden. Diese Baulinien sind teils identisch mit zwischenzeitlich im Baureglement verankerten Strassenabständen. In einigen Gebieten entsprechen die alten Baulinien nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. Viele solcher Gebiete sind heute weitgehend überbaut. Einige Festlegungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar oder sie stehen in Konflikt mit neueren Erlassen. Am 21. November 2023 hat den Stadtrat die Planung «Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne» beschlossen. Diese Planung befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren und soll im ersten Quartal 2026 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigt werden.

Im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsprüfung der Planung «Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne» wurden die vorgesehenen Teilaufhebungen des «Bestrassungs- und Baulinienplans Bergholz» (Nr.10) sowie des «Baulinienplans Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» (Nr. 18) zurückgestellt. Dabei wurde festgestellt, dass aus raumplanerischer Sicht eine Gesamtaufhebung anstelle der bisherigen Teilaufhebung der erwähnten Baulinienplänen zweckmässiger ist. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Gesamtaufhebung dieser Baulinienplänen.

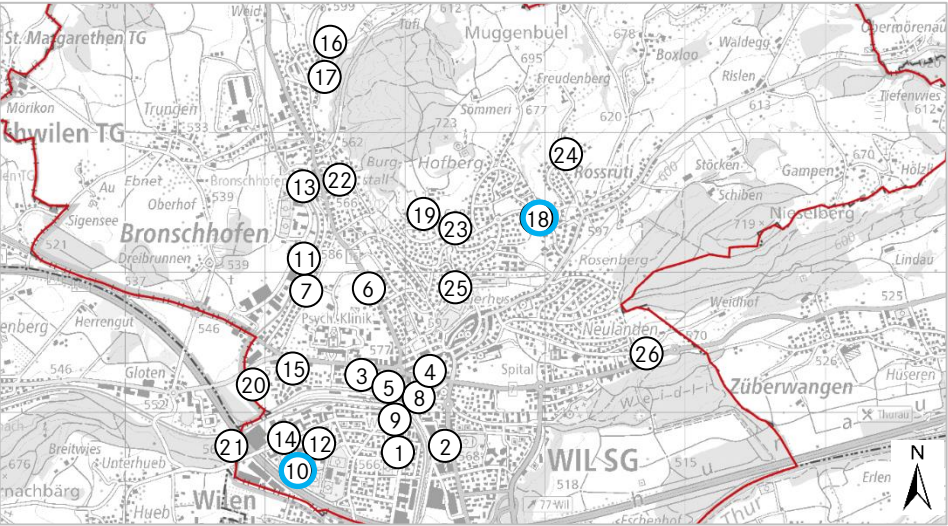


Abb. 1: Übersicht Baulinienpläne – Planung «Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne» (Grundlage geoportal.ch)

| Nr. | Art                             | Bezeichnung                               | Erlass                   | Genehmigung |
|-----|---------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| 10  | Bestrassungs- und Baulinienplan | Bergholz                                  | 02.03.1966               | 27.05.1966  |
| 18  | Baulinienplan                   | Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli | 06.08.1975<br>11.08.1975 | 17.03.1980  |

## 1.2 Ziele und Inhalte der Planung

Mit den vorliegenden Aufhebungen des «Bebauungs- und Baulinienplans Bergholz» sowie des Baulinienplans «Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» sollen die Ziele der Teilrevision «Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne» vollständig erreicht werden. Da die in den Baulinienplänen enthaltenen Baulinien nicht mehr zeitgemäss und hinfällig sind, ermöglichen die vorgesehenen Aufhebungen eine Weiterentwicklung der Stadt Wil mit bereinigten raumplanerischen Grundlagen. Die Überprüfung und Bereinigung der rechtskräftigen Baulinien- und Überbauungspläne hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit bildet ausserdem eine Grundlage für die laufende Revision der Ortsplanung.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Stadt Wil hat das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Aufhebung der Sondernutzungsplänen «Bestrassungs- und Baulinienplans Bergholz» sowie «Baulinienplan Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» beauftragt.

### 2.2 Verfahrensablauf

| Termine / Zeitbedarf | Position                                                                                                                                                                             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Februar / März 2026  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeitung Planungsmittel und Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)</li> <li>– Freigabe zur Mitwirkung durch den Stadtrat</li> </ul>      |
| April / Mai 2026     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG</li> </ul>                                                                                            |
| Juni/Juli 2026       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Auflage nach Art. 41 PBG (Änderungsaufgabe)</li> <li>– Erlass Gemeinderat</li> </ul>                                            |
| September 2026       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)</li> <li>– Genehmigung durch AREG</li> </ul> |

Die Inkraftsetzung der Planungsmittel bzw. die Aufhebung der erwähnten Baulinienplänen erfolgt nach Genehmigung durch das AREG respektive nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren.

## 2.3 Gesetzgebung

Für die Erarbeitung der Planungsmittel sind folgende gesetzliche Grundlagen von Bedeutung:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016, insbesondere Art. 23ff. (Teilaufhebung Sondernutzungsplan) und Art. 34ff. (Planerlassverfahren).

## 2.4 Vorprüfung

Da es sich bei den vorliegenden zwei Aufhebungen um eine Änderungsaufgabe aufgrund der kantonalen Genehmigungsprüfung der Teilrevision der Ortsplanung «Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne» handelt, wird auf eine formelle kantonale Vorprüfung verzichtet.

## 2.5 Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung dient der Orientierung sowie dem Miteinbezug der Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangte Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Anträge und Anregungen einreichen.

Für die Teilrevision der Ortsplanung «Überprüfung und Bereinigung der Baulinienpläne» erfolgte ein Mitwirkungsverfahren vom 11. September 2023 bis zum 9. Oktober 2023 mit Publikation im amtlichen Publikationsorgan und physischer Auflage der Planungsmittel sowie auf digitalem Weg über die E-Mitwirkung.

Für die vorliegende Planungsanpassung von der Teilaufhebung zur Gesamtaufhebung der Sondernutzungsplänen «Bestrassungs- und Baulinienplans Bergholz» (Nr. 10) sowie «Baulinienplans Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» (Nr. 18) wird ein Mitwirkungsverfahren über die Änderungen gegenüber der vom 11. September 2023 bis zum 9. Oktober 2023 öffentlich aufgelegten Vorlage durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren für die zwei betroffenen Aufhebungen fand vom 20. April 2026 bis zum 20. Mai 2026 auf der Mitwirkungsplattform der Stadt Wil ([mitwirken.stadtwil.ch](https://mitwirken.stadtwil.ch)) statt. Während der Auflagezeit sind keine Rückmeldungen eingegangen.

## 2.6 Öffentliche Auflage

*Weitere Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.*

### 3 Planungsmittel

#### 3.1 Verfahren

Die Aufhebung der Baulinienpläne erfolgt nach dem Sondernutzungsplanverfahren nach Art. 23ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731.1).

#### 3.2 Methodik und Kriterien

Nachfolgend werden die Methodik und die Kriterien zur Prüfung der Gesamtaufhebung der Sondernutzungspläne «Bebauungs- und Baulinienplan Bergholz» und «Baulinienplan Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» dargestellt.

Generell zu berücksichtigen ist dabei auch der Ausbaustandard der Strassen. Bei einem bereits vollständigen und auf die heutigen Bedürfnisse angepassten Ausbau der jeweiligen Strassen können die Baulinien aufgehoben werden.

Folgende Punkte können zu einer Aufhebung der festgelegten Baulinien führen:

- Abstand der Baulinie entspricht weitgehend dem jeweiligen Strassenabstand nach Art. 36 BauR (obsolet);
- Das Gebiet ist weitgehend überbaut und Bauten unterschreiten den Abstand gemäss geltender Baulinie (Abweichung Verhältnisse);
- Die Festlegung betrifft kleine Abschnitte oder ist materiell aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar / zweckmässig (Zweckmässigkeit);
- Die Baulinien stehen in Konflikt mit neueren Erlassen, was im Rahmen der ÖREB – Aufbereitung eruiert wurde (ÖREB).

Aufgrund der Überprüfung werden die Sondernutzungspläne «Bebauungs- und Baulinienplan Bergholz» sowie «Baulinienplan Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» gesamthaft aufgehoben:

3.3 Aufhebung Bestrassungs- und Baulinienplan – Bergholz

| Betrifft Parzelle Nr.                                                                                                                                                                                                              | Änderung / Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2W, 3W, 5W, 26W, 27W, 434W, 948W, 1289W, 1292W, 1351W, 1662W, 1987W, 2087W, 2267W, 2430W, 2541W, 2551W, 2553W, 2605W, 2601W, 2741W, 2798W, 2825W, 2984W, 3254W, 3275W, 3379W, 3380W                                                | Der Bestrassungs- und Baulinienplan Bergholz enthält im Bereich der Sportanlagen Strassenkorridore, die nicht umgesetzt wurden und aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig sind. Sie werden aufgehoben. Entlang der Hubstrasse sind die Baulinien gemäss Bestrassungs- und Baulinienplan obsolet, da sie grösstenteils den Strassenabständen gemäss Baureglement entsprechen und der Strassenraum nach heutigen Standards gestaltet wurde. Diese Baulinien werden bis im Bereich des Knotens Hubstrasse / Feldstrasse vollständig aufgehoben. Einige Baulinien gemäss Bestrassungs- und Baulinienplan wurden bereits in früheren Verfahren (Teiländerungen vom 29.05.1970 und 18.01.1977) aufgehoben.                                                                                |
| <div><div><input checked="" type="checkbox"/> Obsolet</div><div><input type="checkbox"/> Abweichung Verhältnisse</div><div><input checked="" type="checkbox"/> Zweckmässigkeit</div><div><input type="checkbox"/> ÖREB</div></div> | <div></div> <div><div>Festlegung</div><div><div></div> Baulinie aufgehoben</div></div> <div><div>Informative Inhalte</div><div><div>Hinweisend</div><div><div></div> Baulinie aufgehoben (gemäss Vorlage - öffentliche Auflage vom 12. Februar bis zum 12. März 2024)</div><div><div></div> Wald</div><div><div></div> Gemeindegrenze</div></div></div> |

Nr. 18 - Baulinienplan - Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli

| Betrifft Parzelle Nr.                                                                                                                                                                                                                                          | Änderung / Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 56W, 67W, 84W, 87W, 327W, 1161W, 1196W, 1437W, 1926W, 2406W, 3146W, 3147W, 3151W, 3154W, 3155W, 3156W, 3158W, 3185W, 3186W, 3187W, 3188W, 3189W, 3468W<br><br>1258B, 1272B, 1276B, 1278B, 1279B, 1449B, 1450B, 1451B, 1808B, 1818B, 2073B, 2612B, 2614B, 2616B | Die Baulinien verlaufen teilweise nicht nachvollziehbar, stellen Verschärfungen gegenüber den geltenden Strassenabständen dar und stimmen nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Da die Grundstrasse bereits nach den Ausbaustandards einer Tempo-30-Zone gestaltet wurde, erfüllen diese Baulinien ihren Zweck nicht mehr. Das gilt ebenfalls für die im Bereich der Gestaltungspläne Städeli II vom 4.Dezember 2006 und Grundstrasse – Konstanzerstrasse (Bronschhofen – Entlang der Konstanzerstrasse) vom 24. November 2008 liegenden Baulinien. Deshalb werden sie aufgehoben. |
| <div><div><input checked="" type="checkbox"/> Obsolet</div><div><input checked="" type="checkbox"/> Abweichung Verhältnisse</div><div><input checked="" type="checkbox"/> Zweckmässigkeit</div><div><input type="checkbox"/> ÖREB</div></div>                  | <div></div> <div><div><b>Festlegung</b></div><div><div></div> Baulinie aufgehoben</div></div> <div><div><b>Informative Inhalte</b></div><div><div><b>Hinweisend</b></div><div><div></div> Baulinie aufgehoben (gemäss Vorlage - öffentliche Auflage vom 12. Februar bis zum 12. März 2024)</div><div><div></div> Baulinie hinfällig gemäss Art. 14 BesV Gestaltungsplan Grund I vom 25. Januar 1993</div></div></div>                                                                                                                                                                           |

## 4 Interessenabwägung zur Aufhebung Baulinien

### 4.1 Aufhebungsgründe

Die Baulinien des «Bebauungs- und Baulinienplans Bergholz» sowie des Baulinienplans «Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» werden aus folgenden Gründen aufgehoben:

- Rechtskräftig festgelegte Baulinien werden von der bestehenden Bebauung nicht eingehalten bzw. überschritten.
- Der mittels Baulinien freigehaltene Strassenkorridor wurde bereits dem heutigen Standard entsprechend realisiert. Weitere Anpassungen sind nicht vorgesehen. Demnach ist es nicht zweckmässig, an der Festlegung festzuhalten.
- Der mittels Baulinien zusätzlich freigehaltene Strassenkorridor bzw. -knoten wird auch zukünftig nicht realisiert. Somit ist das öffentliche Interesse am Korridor nicht mehr gegeben, weshalb die Baulinien aufzuheben sind.
- Die Baulinien stimmen weitestgehend mit den geltenden Strassenabständen überein, womit die Festlegung keinen Zweck erfüllt. Somit besteht grundsätzlich weder ein öffentliches noch ein privates Interesse am Erhalt der Baulinien.

### 4.2 Interessenabwägung

Von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden sowohl private als auch öffentliche Interessen berührt. Das öffentliche Interesse an den festgelegten Baulinien liegt hauptsächlich in der Freihaltung der Strassenkorridore bzw. -knoten. Bei den privaten Interessen handelt es sich um die Rechtssicherheit und die Gewährleistung der Überbaubarkeit der eigenen Liegenschaften. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt, soweit möglich und zweckmässig, die privaten und die öffentlichen Interessen. Öffentliche Interessen an der Aufhebung von Baulinien liegen zudem auch in der Vereinfachung von Rechtsgrundlagen sowie in der Aufhebung von nicht mehr zweckmässigen Vorschriften und Einschränkungen.

Strassenkorridore, welche weiterhin freigehalten werden sollen, werden auch zukünftig mittels rechtskräftig festgelegten Baulinien sichergestellt. Neue Baulinien werden hingegen nicht festgelegt, da der Bedarf sowie das öffentliche Interesse daran nicht vorhanden sind. Somit haben die vorliegenden Gesamtaufhebungen keine negativen Auswirkungen was die Bebaubarkeit und Nutzung der privaten Liegenschaften betrifft.

Wo Baulinien grössere Abstände zu Strassen verlangen als die geltenden Strassenabstände aufgrund der bestehenden Gesetze, sie jedoch von der bestehenden Bebauung überschritten werden, sind sie aufzuheben, sofern kein öffentliches Interesse am freizuhaltenden Korridor besteht. Somit wird das private Interesse an der Überbaubarkeit der eigenen Liegenschaft sichergestellt.

## **5 Schlussfolgerung**

Die Stadt Wil erachtet die Gesamtaufhebung der Sondernutzungspläne «Bebaunungs- und Baulinienplans Bergholz» und «Baulinienplan Grundstrasse, Konstanzerstrasse – Städeli» als zweckmässig und im Sinne ihrer Planung. Die vorliegenden Aufhebungen der Sondernutzungspläne entsprechen die Bestimmungen des PBGs. Zudem stimmen sie mit den Planungsabsichten der Stadt Wil bzw. mit der laufenden Ortsplanungsrevision überein und haben keine präjudizielle Wirkung. Die Aufhebung der Sondernutzungsplänen entspricht somit den festgestellten öffentlichen wie privaten Interessen.

Chur, Mai 2026 / Stauffer & Studach Raumentwicklung // dr, ds