

12. August 2025

## **Motion 163 / Adrian Bachmann**

eingereicht am 13. Juni 2025 – Wortlaut siehe Beilage

### **Motion: Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Zeughausareal**

Adrian Bachmann (FDP) reichte als Präsident der vorberatenden Kommission zur Volksinitiative "Wil will wohnen" (nichtständige Kommission) am 13. Juni 2025 eine Motion: "Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Zeughausareal" ein.

Die Volksinitiative "Wil will wohnen" hat zum Ziel, den Anteil an Mietwohnungen in der Stadt Wil, die im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sind, bis 2050 auf 10% zu erhöhen. Der Stadtrat und eine Mehrheit der vorberatenden Kommission erachten diese Zielvorgabe als zu starr und wenig realistisch. Indessen besteht ein breiter Konsens, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden soll.

Mit zwei separaten Motionen (Motion Zeughausareal und Lenzenbüel) sollen zeitnah Projekte initiiert werden, um gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Eine naheliegende Möglichkeit besteht darin, stadteigene Grundstücke, – wie vorliegend das Zeughausareal und das Lenzenbüel – für entsprechende Projekte zur Verfügung zu stellen. Die vorberatende Kommission hält es für angezeigt, diesen Ansatz prioritär zu verfolgen, weil damit nicht in die Rechte Privater eingegriffen wird. Bevor im Zuge der Ortsplanungsrevision allenfalls allgemeinverbindliche Vorschriften zum gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen werden, soll die Stadt ihre eigenen Möglichkeiten nutzen und mit gutem Beispiel ganz konkret vorangehen.

Der Stadtrat wird eingeladen, dem Parlament Bericht und Antrag zur Realisierung einer Wohnüberbauung auf dem Zeughausareal (Parz. Nr. 1049W) zu unterbreiten. Die Überbauung soll:

- durch gemeinnützige Trägerschaft (im Sinne von Art. 37 der Wohnbauförderungsverordnung) entwickelt und betrieben werden, welche dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist;
- in baulicher und betrieblicher Hinsicht dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entsprechen;
- ein vielfältiges Wohnangebot für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen bereitstellen;
- ergänzend zur Wohnnutzung attraktive Freiräume und allenfalls weitere Nutzungsformen (z.B. gemeinschaftliche Nutzungen, Gewerbe) vorsehen.

Die beiden Motionen stellen gleichsam indirekte Gegenvorschläge zur Volksinitiative "Wil will wohnen" dar, welche den direkten Gegenvorschlag (Nachtrag V zur Gemeindeordnung) der vorberatenden Kommission ergänzen. Die Beschlussfassung über die Erheblicherklärung der Motionen soll deshalb an der gleichen Parlamentssitzung wie die Beratung der Volksinitiative erfolgen.

### Antrag Stadtrat

Die Motion sei mit geändertem Wortlaut erheblich zu erklären. Der Stadtrat wird eingeladen, dem Parlament Bericht und Antrag zur Realisierung einer Wohnüberbauung auf dem Zeughausareal (Parz. Nr. 1049W) zu unterbreiten. Die Überbauung soll sich nach den Grundsätzen des Ortsplanungsprozesses/ Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) richten unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- durch eine gemeinnützige Trägerschaft (im Sinne von Art. 37 der Wohnbauförderungsverordnung) entwickelt und betrieben werden, welche dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist;
- in baulicher und betrieblicher Hinsicht dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entsprechen;
- ein vielfältiges Wohnangebot für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen bereitstellen;
- ergänzend zur Wohnnutzung attraktive Freiräume und allenfalls weitere Nutzungsformen (z.B. gemeinschaftliche Nutzungen, kleine Gewerbenutzungen, öffentliche Dienstleistungen, Quartierzentrum) vorsehen, wie im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen.
- Die Integration weiterer Nutzungen, insbesondere im östlichen Teil des Areals, wie beispielsweise ein regionaler Polizeistützpunkt, kann geprüft und in die Planung eingebunden werden.
- Die Umsetzung der Motion erfolgt unter Berücksichtigung der anstehenden Arbeiten im Ortsplanungsprozess.

### Begründung

Die Ortsplanung umfasst die Erarbeitung des kommunalen Richtplanes, der Bau- und Zonenordnung und des Baureglements. Grundlage für den Prozess bildet das Stadtentwicklungskonzept (STEK), das darauf abzielt, Wil zukunftsorientiert und bedürfnisgerecht weiter zu entwickeln.

Ziel ist es, dass das Stadtentwicklungskonzept (STEK) sowie der Richtplan Siedlung und Landschaft bis Ende 2025 vom Stadtrat und im 1. Quartal 2026 vom Stadtparlament genehmigt werden. Ab dem Jahr 2026 beginnen die Arbeiten für die eigentliche Zonenordnung sowie die Anpassung des Baureglements. Deren Bearbeitung wird voraussichtlich bis Ende 2028 dauern, vorbehaltlich der erforderlichen Verfahren und rechtlichen Schritte. Parallel dazu wird die Stadtplanung weitere Grundlagen erarbeiten – unter anderem die Masterplanung für konkrete Projektvorhaben am und um das Bahnhofsareal in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, die Subplanung zur Gewässerausscheidung sowie die Fertigstellung des Gesamtverkehrskonzepts und des Richtplans Verkehr.

Die vorliegende Motion nimmt ein zentrales Anliegen der laufenden Ortsplanungsrevision auf und unterstützt das Ziel, gemeinnützigen Wohnungsbau in städtischer Hand gezielt zu fördern. Das Zeughausareal ist im STEK als strategisches Entwicklungsgebiet im Lindenhofquartier ausgewiesen. Das Zielbild sieht eine Transformation in ein durchmischtes, lebendiges Quartier, unter anderem mit gemeinnützigem Wohnungsbau vor, das zur sozialen Vielfalt beiträgt. Dabei soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung erfolgen, unter Teilnutzung und Integration bestehender Bausubstanz. Neben Wohnraum sind Nutzungen wie Gewerbe, Quartierzentrum und öffentliche Nutzungen vorgesehen. So hat unter anderem das Hochbauamt des Kantons St. Gallen eine Potenzialstudie für einen regionalen Polizeistützpunkt im östlichen Teil des Zeughausareals (Parz. Nr. 1049W) in diesem Jahr erlassen und prüft, dieses Vorhaben im Zeughausareal zu realisieren.

Die personellen Ressourcen sind in den kommenden drei bis vier Jahren aufgrund der laufenden Arbeiten im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept, der Ortsplanungsrevision sowie weiteren Planungsgrundlagen ausgelastet. Vertiefte Planungsarbeiten für ein konkretes Projekt mit gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem Zeughausareal ist in diesem Zeitraum nicht realistisch. Zudem werden im Rahmen des laufenden Prozesses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Schwerpunktzone auf dem Areal geschaffen. Erst auf dieser Grundlage kann zu einem späteren Zeitpunkt ein entsprechendes Bauvorhaben entwickelt werden. Die für eine Motion vorgesehene Bearbeitungsfrist von zwei Jahren kann somit durch die Stadtverwaltung nicht eingehalten werden.

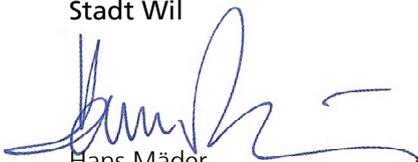
Der Stadtrat bekennt sich zum gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem Zeughausareal und möchte dieses Vorhaben auch umsetzen. Allerdings soll die Motion mit dem Ortsplanungsprozess bzw. der Umsetzung des STEK vereinbar sein.

Zudem ist der Inhalt der Motion zu einseitig nur auf den gemeinnützigem Wohnungsbau ausgelegt. Vielmehr sollte im Sinne einer Gesamtbetrachtung daneben im Zeughausareal ein ausgewogener Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen möglich sein.

Nachfolgende Übersicht zeigt auf, in welchen Bereichen die Motion Zeughausareal vom STEK abweicht:

Thema	STEK	Motion	Potenzielle Unvereinbarkeit / Konflikt
<b>Nutzungsmix</b>	Mischnutzung vorgesehen: Wohnen, Gewerbe, Quartierzentrum, evtl. Polizeiposten	Fokussiert klar auf gemeinnützigem Wohnraum	Gefahr der Mononutzung, wodurch das städtebauliche Ziel einer funktionalen Mischung unterlaufen wird
<b>Freiraum- und Durchlässigkeit</b>	Integration in bestehende Grün- und Freiräume, Aufwertung, Öffnung des Areal	Vorgesehen, aber untergeordnet	Gefahr, dass bei zu starkem Fokus auf günstigen Wohnraum Freiraumqualität oder Durchwegung zu kurz kommt
<b>Integration Polizei / öffentliche Infrastruktur</b>	Polizeistützpunkt im östlichen Arealteil geplant	Keine Erwähnung	Bei reinem Wohnprojekt besteht Gefahr der Verdrängung öffentlicher Nutzungen
<b>Zeithorizont / Steuerung</b>	Teil des OPR-Prozesses und langfristigen Entwicklungskonzepts Lindenhof, mit Etappierung möglich	Motion fordert konkrete, zeitnahe Umsetzung	Kollisionsgefahr mit Planungs- und Etappierungslogik im STEK und OPR

Stadt Wil



Hans Mäder  
Stadtpräsident



Janine Rutz  
Stadtschreiberin