

21. Oktober 2025

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Ortsplanungsrevision Stadt Wil (OPR) / 2. Kreditantrag

Anträge

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die folgenden Anträge:

1. Der 2. Kreditantrag für die Projektkosten von Fr. 1'390'000.-- inkl. MWST für die Ortsplanungsrevision (Phase 3-5) sei zu genehmigen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss des Stadtparlaments zu Ziff. 1 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz sowie dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen ist die Stadt Wil verpflichtet, bis 2027 eine überarbeitete kommunale Richt- und Nutzungsplanung vorzulegen.

Mit Beschluss vom 7. März 2024 stimmte das Stadtparlament dem Gegenantrag der Geschäftsprüfungskommission zu, womit der Sachaufwand lediglich für die beschriebenen Phasen 0-2 (anteilmässig Fr. 610'000.--) statt der beantragten Kosten für die fünf Phasen (Fr. 2'200'000.--) genehmigt wurde. Zudem genehmigte das Stadtparlament mit dem Budget 2025 einen Nachtragskredit von Fr. 200'000.-- zur Überbrückung der Übergangsphase bis zum Vorliegen dieses zweiten Berichts und Antrags.

Die Phasen 0-2 der Ortsplanungsrevision umfassen die grundlegenden Vorarbeiten, die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts und eines kommunalen Richtplanes Siedlung und Grün-/Freiraum. Um den Prozess zu beschleunigen, wurden die genannten Planungen parallel erarbeitet. Dies führte zu Anpassungen der ursprünglichen Zeit- und Finanzierungsplanung.

Mit der gleichzeitigen Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und des Richtplans Siedlung und Grün-/Freiraum mussten einzelne Arbeiten, die ursprünglich den Finanzierungsphasen 0-3 zugeordnet waren, vorgezogen werden. Durch die effiziente Arbeitsweise wurden die Ziele früher erreicht und – über den Rahmen der bereits bewilligten Phasen 0-2 hinaus – ein grösserer Leistungsumfang erbracht. Die bisherigen Aufwände und die geplanten Ausgaben für die Phasen 0-2 liegen innerhalb der bewilligten Kredite, insbesondere innerhalb des Budgetrahmens von Fr. 810'000.--.

Die zukünftigen Phasen 3-5 der Ortsplanungsrevision umfassen die detaillierte Planung und Umsetzung der erarbeiteten Konzepte, die Erstellung des Zonenplanes sowie des Baureglements einschliesslich der Festsetzung der Planungsinstrumente. Die Erstellung der Unterlagen wird voraussichtlich zwei bis drei Jahre (2026 - 2028) in Anspruch nehmen, unter Vorbehalt der im Anschluss notwendigen Auflage sowie voraussichtlich stattfindenden Rechtsmittelverfahren und der Vorprüfung durch den Kanton.

Der bisherige Prozess und die Projektorganisation haben sich bewährt und werden weitgeführt. Aus Effizienzgründen und im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und kontinuierlichen Prozessbegleitung soll für die Dauer der Ortsplanungsrevision durch den Stadtrat die Planungskommission eingesetzt werden. Sie dient als temporäres, beratendes Gremium und unterstützt den Stadtrat sowie das Stadtparlament während des gesamten Ortsplanungsprozesses.

1. Ausgangslage

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz sowie dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen ist die Stadt Wil verpflichtet, bis 2027 eine überarbeitete kommunale Richt- und Nutzungsplanung vorzulegen. Um diesen Auftrag zu erfüllen übermittelte der Stadtrat am 14. März 2023 dem Stadtparlament einen Kreditantrag für die Ortsplanungsrevision (OPR). Dieser umfasste einen Sachaufwand für die Dauer von fünf Jahren von Fr. 2'200'000.-- (inkl. MWST) und Personalressourcen von Fr. 1'400'000.--, insgesamt also Fr. 3'600'000.-- (inkl. MWST).

Nach eingehender Beratung durch die Geschäftsprüfungskommission (GPK) und aufgrund der Projektkomplexität passte der Stadtrat am 24. Oktober 2023 den Kreditantrag an. Vorgesehen war ein Bruttokredit von insgesamt Fr. 4'200'000.--, wobei der Sachaufwand unverändert bei Fr. 2'200'000.-- (inkl. MWST) blieb. Die ursprünglich vorgesehenen Personalressourcen von Fr. 1'400'000.-- wurden dabei auf Fr. 2'000'000.-- erhöht. Geplant waren hierfür befristete Stellen in der Abteilung Stadtplanung: eine Projektleitung (100%) sowie eine Assistenz (40%).

Das Stadtparlament wies das Geschäft am 9. November 2023 zur Beratung an die vorberatende Kommission zurück. Die GPK empfahl am 20. Februar 2024 ein etappiertes Vorgehen und beantragte die teilweise Bewilligung der Projektkosten sowie unbefristete Personalressourcen.

Mit Beschluss vom 7. März 2024 stimmte das Stadtparlament dem Gegenantrag der GPK zu. Für die Projektkosten Phasen 0-2 (Fr. 330'000.--) sowie die anteilige Mandats- und Verfahrensbegleitung (Fr. 260'000.--) und die Infrastruktur (Fr. 20'000.--) genehmigte das Stadtparlament im Rahmen des vorgenannten etappierten Vorgehens insgesamt Fr. 610'000.-- Sachaufwand, der total beantragten Projektkosten von Fr. 2'200'000.--. Zudem wurden eine unbefristete Stelle Projektleitung Stadtplanung (100%) und eine unbefristete Stelle Assistenz Stadtplanung (25%) bewilligt.

Am 5. Dezember 2024 genehmigte das Stadtparlament mit dem Budget 2025 einen Nachtragskredit von Fr. 200'000.-- und damit eine Aufstockung des Ursprungskredits (Projektnummer 1000288) auf Fr. 810'000.--, um einen Unterbruch aufgrund einer Finanzierungslücke bis zur Beratung des zweiten Berichts und Antrags zu verhindern.

Der vorliegende Bericht und Antrag zeigt den bisherigen und den geplanten Prozess, die durchgeführten Aktivitäten sowie die verbleibende Finanzierung von Fr. 1'390'000.-- für den Sachaufwand auf (Fr. 2'200'000.-- abzüglich der bereits bewilligten Fr. 810'000.--).

2. Aktueller Projektstand

2.1 Auftragsvergaben

Ende März bzw. Anfang April 2024 konnte der Stadtrat nach dem Entscheid des Stadtparlamentes vom 7. März 2024 basierend auf den Ausschreibungen sowohl den Auftrag für das Innen-/Stadtentwicklungskonzept (IEK/STEK) als auch für das Freiraumkonzept vergeben. Mit dem bereits vergebenen Gesamtverkehrskonzept (GVK) konnten nun die Grundlagenarbeiten für die OPR begonnen werden.

2.2 Anpassungen an den bisherigen Prozess

Im Bericht und Antrag des Stadtrates an das Stadtparlament vom 14. März 2023 sah der Planungsprozess zur OPR wie folgt aus:

- Phase 0 (bis Mitte 2024): Konzeptuelle Grundlagen 1. Teil
- Phase 1 (bis Mitte 2024): Konzeptuelle Grundlagen 2. Teil
- Phase 2 (bis Ende 2024): Kommunalen Richtplan
- Phase 3 (bis Mitte 2026): Verortung / Konkretisierung
- Phase 4 (bis Ende 2026): Zonenplan / Baureglement
- Phase 5 (bis Ende 2027): Erlass / Festsetzung

Der bisher vorgesehene Prozess der OPR sah in den Projektaufträgen separate Mitwirkungsverfahren für die Teilprojekte Innen-/Stadtentwicklung, Verkehr und Freiraum vor. Es stellte sich jedoch heraus, dass diese isolierte Vorgehensweise weder effizient noch zielführend wäre und potenziell zu einer Überforderung der Bevölkerung und Teilnehmenden führen könnte. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18. Juni 2024, sogenannte "Strategiekonferenzen" (siehe Kapitel 2.3) einzuführen, wurde der Prozess nachträglich optimiert. Diese Konferenzen dienten dazu, ein abgestimmtes Bild der Stadtentwicklung unter Beteiligung der verschiedenen Fachbereiche, der Bevölkerung und Interessengruppen zu erarbeiten. Zudem wurde neu der Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum parallel dazu erarbeitet.

Im Vorfeld wurde das Präsidium des Stadtparlaments am 22. Mai 2024 über den geänderten Prozess informiert, um die Rolle und Einbindung des Parlaments und der Kommissionen frühzeitig zu klären.

Mit der gleichzeitigen Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und des Richtplans Siedlung und Grün-/Freiraum wurden Arbeiten vorgezogen, die ursprünglich den Finanzierungsphasen 0-3 zugeordnet waren. So wurden Ziele früher erreicht und – über den Rahmen der bereits bewilligten Phasen 0–2 hinaus – ein grösserer Leistungsumfang (inkl. Phase 3: Verortung, Konkretisierung) erbracht. Diese parallele Arbeitsweise verbesserte die Effizienz und verkürzte den ursprünglichen Zeitplan um ein bis zwei Jahre, erforderte aber zugleich eine engere und

zeitaufwändigere sowie komplexere Koordination. Aus diesem Grund wurde bereits in dieser Phase der Ortsplanung eine erfahrene Verfahrensbegleitung zur Unterstützung der Gesamtprojektleitung beigezogen.

2.3 Neuer Planungsprozess

Aktivitäten 2024 bis 2025

a. Ziel

Auf Grund des angepassten Prozesses wird als Ziel verfolgt, dass das Stadtentwicklungskonzept vom Stadtrat anfangs 2026 und gestützt darauf der Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum durch das Stadtparlament bis Herbst 2026 genehmigt werden. Diese Unterlagen werden dem Kanton St. Gallen vorgängig zur Vorprüfung vorgelegt.

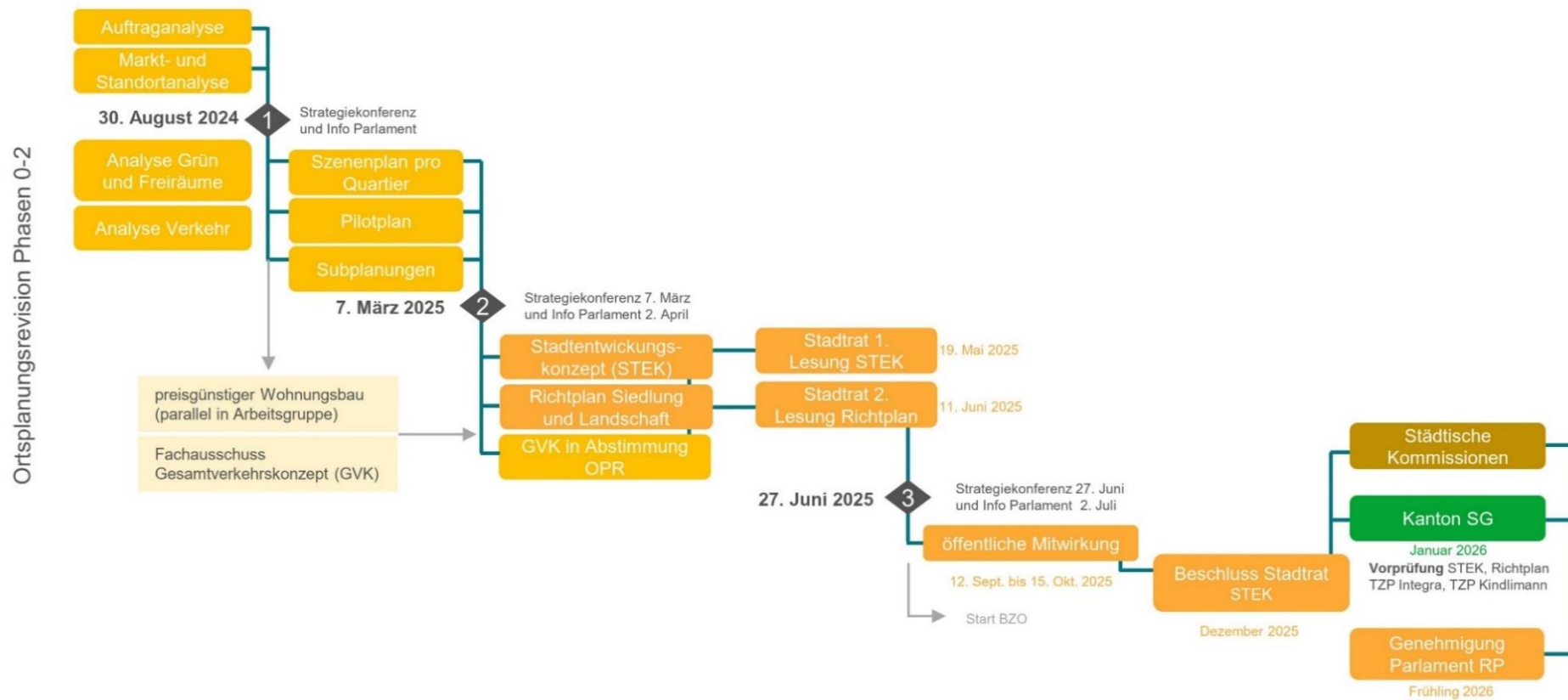
b. Strategiekonferenzen

Zur Umsetzung des Zieles wurde ein strukturierter Prozess aufgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung: Ablauf Ortsplanungsrevision Phasen 0-2), der eine frühzeitige und umfassende Beteiligung aller relevanten Akteure (Verbände, Organisationen, Bevölkerung, Politik, Verwaltung) sicherstellt. Im Zentrum dieses Prozesses standen die Strategiekonferenzen. Am 30. August 2024 wurde mit der ersten Strategiekonferenz der offizielle Startschuss für die inhaltliche Erarbeitung der Ortsplanungsrevision gegeben. Ziel dieser Konferenz war es, die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die zukünftige Stadtentwicklung in Wil zu definieren. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse dienten als Basis für die Erarbeitung eines Szenenplans, der eine Charakterisierung der bestehenden Quartiere/Orsteile und eine erste Vision für die künftige Entwicklung der Stadt Wil ermöglicht.

An der zweiten Strategiekonferenz am 7. März 2025 wurden darauf aufbauend verschiedene Zukunftsszenarien der Stadtentwicklung (Zielbilder) präsentiert. Dabei standen 14 Ortsteile der Stadt Wil im Fokus. Insbesondere Themen wie: Verdichtung, Grünraumgestaltung, Verkehr, Arbeiten und Wohnen wurden diskutiert. Im Mai/Juni 2025 würdigte der Stadtrat die eingegangenen Rückmeldungen. Die Ergebnisse daraus flossen in die Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts sowie des Richtplans Siedlung und Grün-/Freiraum in die dritte Strategiekonferenz vom 27. Juni 2025 ein. An dieser Veranstaltung stand vor allem der Inhalt zum Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum im Fokus.

An allen drei Strategiekonferenzen nahmen jeweils rund 70 Vertreterinnen und Vertreter aus den Quartieren, den Vereinen, dem Gewerbe, der Immobilienbranche, der Politik und der Stadtverwaltung teil. Mittels E-Mitwirkungen wurden jeweils nach den Veranstaltungen weitere Inputs und Anregungen aufgenommen. Um das Stadtparlament frühzeitig einzubinden, wurden Parteienvertreter aller Fraktionen an die Strategiekonferenzen eingeladen. Die Mitglieder des Stadtparlamentes hatten jeweils nach allen drei Strategiekonferenzen zudem Gelegenheit, sich im Rahmen einer Orientierung über die Ergebnisse informieren zu lassen. Die anwesenden Mitglieder konnten über die E-Mitwirkungsplattform ihre Stellungnahme abgeben.

Nach Abschluss der Strategiekonferenzen wurden die Unterlagen zum Richtplanentwurf Siedlung und Grün-/Freiraum für die bevorstehende öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung über die Sommerferien erarbeitet (Planungsbericht/Richtplantext inkl. STEK).



Stand 4. März 2025 – Termine gemäss aktuellem Wissen

Abb. 1: Ablauf Ortsplanungsrevision Phasen 0-2

c. Beteiligung der Bevölkerung und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde über verschiedene Kanäle laufend informiert. Zudem wurde ein Newsletter für die OPR entwickelt. Vor der öffentlichen E-Mitwirkung des Richtplanentwurfes Siedlung und Frei-/Grünraum (inkl. STEK) zwischen dem 12. September und 15. Oktober 2025 lud der Stadtrat gemeinsam mit den Quartiervereinen alle interessierten Personen zu fünf Informationsveranstaltungen zwischen Mitte August bis anfangs September ein. Dabei wurde grob über die Inhalte der Richtplanentwürfe und der jeweils betroffenen Quartiere informiert. Ziel war es, die Bevölkerung über den anstehenden E-Mitwirkungsprozess zu orientieren und zu instruieren. An den Veranstaltungen nahmen rund 750 Personen teil.

d. Themenschwerpunkte im aktuellen Prozess

Neben den Hauptprojekten werden gegenwärtig verschiedene Querschnittsthemen parallel bearbeitet. Dies umfasst insbesondere:

- Wohnraumstrategie (insbesondere preisgünstiger Wohnungsbau)
- Markt- und Standortanalyse sowie Datenmonitoring
- Grundeigentümerstrategie
- Teilzonenanpassung während des Ortsplanungsprozesses
- Abstimmung Stadtentwicklungskonzept und Verkehr
- Bestimmung Vorgehen/Prozess Gewässerausscheidung
- Energie
- Abstimmung der Arealentwicklungen mit der OPR
- Berücksichtigung von Initiativen und politischen Vorstössen mit räumlichem Bezug
- Partizipation von Kindern und Jugendlichen im Ortsplanungsprozess
- Ausschreibung Ortsplanung

e. Arealentwicklungen und private Anliegen

Die strategisch bedeutenden Schwerpunktgebiete wurden identifiziert, die für die zukünftige Stadtentwicklung von grosser Relevanz sind:

1. Zentrum / Bahnhofsareal (SBB-Aufnahmegebäude, Migros, Post, Helbling, Integra-Nord)
2. Kindlimann-Areal
3. Integra-Süd
4. Zeughausareal
5. Kreuzacker-Süd
6. Lenzenbüel

Bereits im Jahr 2024 nahm die Stadtplanung mit den betroffenen Grundeigentümern der vorgenannten Schwerpunktgebiete Kontakt auf, um ihre Entwicklungsabsichten mit dem Ortsplanungsprozess abzustimmen. Diese Gespräche wurden 2025 weiter fortgesetzt. Für das Kindlimann-Areal wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung ein Richtprojekt erarbeitet, das im kommenden Jahr dem Stadtrat und dem Stadtparlament zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Für die Gebiete rund um den Bahnhof (inkl. Integra Areal) werden in diesem und im darauffolgenden Jahr die planerischen Grundlagen für eine Schwerpunktzone erarbeitet – analog zum Vorgehen beim Kindlimann-Areal. So können Teile der ordentlichen Ortsplanung vorgezogen, der bestehende Investitionsstau teilweise abgebaut und seit langem geplante Bauprojekte effizient weitergeführt werden. Zudem führt die Stadtplanung seit November 2024 Gespräche mit verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die an Umzonungen oder Verdichtungsmassnahmen interessiert sind. Ziel dieser Gespräche ist eine frühzeitige Abstimmung privater Entwicklungsabsichten mit den städtischen Planungen.

f. Gesamtverkehrskonzept

Im Jahr 2023 wurde die Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) gestartet, welches als Grundlage für die Revision des Richtplans Verkehr und für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen des STEK dient. Im Entwurf wurden bis zur Erarbeitung des Richtplans Siedlung und Grün-/Freiraum die Analyse, Grundsätze zur Verkehrsentwicklung sowie Handlungsfelder für die künftige Verkehrsentwicklung definiert.

Im Rahmen des GVK wurden die Auswirkungen der Überlegungen aus dem STEK auf die Schwerpunktgebiete überprüft. Eine erste gebietsspezifische Abstimmung von Siedlung und Verkehr fand mittels Erschliessungskonzepten statt, in welchen die verkehrlichen Rahmenbedingungen festgelegt wurden. Weiter wurden die Zielbilder im STEK für die einzelnen Verkehrsmittel, auf die angestrebten Quartiervernetzungen abgestimmt und im Allgemeinen überprüft. Diese Vorarbeiten und Abstimmungen werden nun weiter konkretisiert für den Richtplan Verkehr, der voraussichtlich im Jahr 2026 ausgearbeitet werden soll.

g. Ausschreibung Ortsplanung

Für die Erarbeitung Zonenplanung sowie Baureglement und Festsetzung (siehe Kapitel 3) wurden Ausschreibungsunterlagen erstellt. Die öffentliche Ausschreibung von geeigneten Ortsplanungsbüros für die nächste Phase erfolgte am 22. Juli 2025. Ziel ist, dass das ausgewählte Ortsplanungsbüro – vorbehaltlich der Genehmigung des Kredits Etappe 2 durch das Stadtparlament – seine Arbeiten ohne Zeitverlust aufnehmen kann. Dafür wird das Vergabeverfahren vorgezogen: Der Stadtrat wird im Herbst 2025 einen Zuschlagsentscheid unter Vorbehalt des parlamentarischen Finanzierungsentscheids fällen. So ist ein sofortiger Projektstart nach Kreditgenehmigung möglich.

Finanzierung Phasen 0-2 bis kommunaler Richtplan

Die geplante Gesamtfinanzierung der Projektkosten der Phasen 1-5 (2024-2027) in der Höhe von insgesamt Fr. 2'200'000.-- ist im ursprünglichen Bericht und Antrag des Stadtrates vom 14. März 2023 aufgezeigt.

Die Projektaufträge der Teilprojekte GVK (IR-Kredit Projektnummer 1000304), IEK/STEK (Projektnummer 1000299) und Freiraumkonzept (Projektnummer 1000298) sind Vorarbeiten und gehören in die Phase 0 (Grundlagen) des Ortsplanungsprozesses. Sie wurden bereits mit den Budget 2019 resp. 2021 durch das Stadtparlament genehmigt. Sie sind nicht Teil der Gesamtfinanzierung von Fr. 2'200'000.--. Das Stadtparlament genehmigte mit Beschluss vom 7. März 2024 für die Ortsplanungsrevision (Phasen 0-2) einen ersten Kredit von Fr. 610'000.-- (Projektnummer 1000288). Damit es nicht zu einem Unterbruch aufgrund einer Finanzierungslücke bis zur Beratung des zweiten Berichts und Antrags (Projektnummer 1000356) kommt, genehmigte das Stadtparlament die Aufstockung des Ursprungskredits um einen Nachtragskredit von Fr. 200'000.-- über das ordentliche Budget 2025 – insgesamt somit Fr. 810'000.--.

Dank den bisherigen Investitionen in den Phasen 0-2 sowie den bereits bewilligten Vorarbeiten (STEK/GVK/Freiraum) ist der ganze Prozess bis zur Mitwirkung und die vollständige Erarbeitung des STEK inkl. des kommunalen Richtplans Siedlung und Grün-/Freiraum sichergestellt – als Grundlage für die bevorstehenden Genehmigungen. Gleichzeitig wurde die Ausschreibung der Hauptleistungen der Ortsplanung vorbereitet und innerhalb des Kredits Phasen 0-2 finanziert. Damit sind – mit Ausnahme des Richtplans Verkehr – sämtliche Leistungen bis Phase 3 im Rahmen der bisherigen Kreditgenehmigung erbracht. Der Richtplan Verkehr wird gestützt auf das GVK und in Abstimmung mit dem STEK im Jahr 2026 ausgearbeitet.

Mit der gleichzeitigen Erarbeitung von STEK, Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum sowie der Einführung der Strategiekonferenzen wurden Arbeitsleistungen aus der früher seriellen Abfolge im ursprünglichen Finanzplan gezielt vorgezogen, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden und die Inhalte über alle Teilprojekte zu synchronisieren.

Dazu zählen insbesondere:

- Städtebauliche Konkretisierungen/Verortung/Nutzungsprofile für Quartiere/Arealentwicklungen;
- Erschliessungskonzepte und die erste Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen des GVK;
- der Verfahrens- und Kommunikationsprozess (Mitwirkungsformate, Visualisierungen, Taktung der Konferenzen);
- die Ausschreibung und Vergabevorbereitung für die Hauptmandate der Ortsplanung.

Diese Vorgehensweise brachte Mehrleistungen und erforderte zudem auch punktuelle Vertiefungen (z.B. Verkehr-Abstimmungen, verschiedene Querschnittsthemen), die so im ursprünglichen Finanzplan nicht vorgesehen waren. Mit Ausnahme des Richtplan Verkehrs konnten mit dem bisher genehmigten Kreditrahmen alle erforderlichen Unterlagen (STEK/Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum) bis zum Abschluss von Phase 3 erstellt werden.

Die ursprünglichen Planungen basierten auf theoretischen Annahmen und einem Standardprozess. Erst mit dem Start der Arbeiten konnte ein konkreter und effizienter Prozess gewählt werden.

Aktuelle Kosten/Budget Phasen 0-2

Die aktuellen Kosten und die zu erwartenden Ausgaben sehen wie folgt aus:

Bisherige Auslagen ohne Personalkosten (Stichtag: 15. September 2025)

Darin enthalten sind die Verfahrensbegleitung, Mitwirkungen, Veranstaltungen, Kommunikation etc.

Projekt-Nummer	Bezeichnung	Genehmigung	Kredit in Fr.	verwendet in Fr.	noch offen in Fr.
1000288	Ortsplanungsrevision Phasen 0-2	07.03.2024	810'000.--	578'946.50	231'053.50
1000299	Stadt-/Innenentwicklungskonzept	12.12.2018	300'000.--	295'626.25	4'373.75
1000298	Freiraumkonzept (inkl. Lichtkonzept)	12.12.2018	300'000.--	200'877.20	99'122.80
1000304	Gesamtverkehrskonzept	03.12.2020	250'000.--	180'492.85	69'507.15

Ortsplanung Phasen 0-2: zu erwartende Auslagen 2025/26 bis Genehmigung Kreditantrag Phasen 3-5

Bezeichnung	Summe in Fr.
Gewässerraumausscheidung	150'000.--
Verfahrensbegleitung	50'000.--
Auswertungen/Nachbearbeitung Mitwirkungen//Kommunikation/Vorarbeiten Ortsplanung für Phase 3-5	31'053.50
Gesamt	231'053.50

Die Kosten und die erwarteten Ausgaben der Leistungen sind durch das bisher genehmigte Budget bis zur Phase 3 gedeckt.

Aufgrund der dargestellten Aktivitäten, der bisherigen Prozessschritte und Erkenntnisse sowie der Ausschreibung der Ortsplanung ist der Stadtrat in der Lage, die weiteren zukünftigen Schritte aufzuzeigen (siehe Kapitel 3).

3. Ausblick – weiteres Vorgehen (Phase 3-5)

3.1 Projektorganisation 2026 - 2028

Die nachfolgende Abbildung zeigt, mit welcher Projektorganisation die Zonenplanung und das Baureglement umgesetzt werden sollen. Eine ausgewogene parlamentarische Vorlage für die Genehmigung des Zonenplanes und des Baureglements hat eine wesentlich höhere Chance, den langen Prozess erfolgreich zu durchlaufen. Um dies zu erreichen, müssen alle Interessen sorgfältig geklärt und ausgehandelt werden. Wird die Ortsplanung hingegen von zu vielen partikulären Interessengruppen beeinflusst, steigt das Risiko eines langwierigen und ineffizienten Prozesses.

Verschiedene parlamentarische Kommissionen (Bau- und Verkehrskommission, BVK: Raum- und Verkehrsplanung; Liegenschaftenkommission, LiKo: Sondernutzungsplan) haben teilweise Berührungspunkte. Dies führt zu aufwendigen Abstimmungsrunden und verzögert den Prozess erheblich. Zudem bleibt unklar, ob alle Kommissionen gemeinsam die Verantwortung für das Gesamtergebnis tragen. Unterschiedliche Auffassungen können in der Parlamentsdebatte zu Unsicherheiten führen und den Entscheidungsprozess erschweren. Ähnliche Probleme sind im Baubereich in anderen Kantonen und Städten bereits aufgetreten: Zu viele Einzelinteressen ohne übergeordneten Gesamtblick können zu einem problematischen Regelwerk führen.

Der Stadtrat setzt deshalb zur Begleitung des Prozesses die bereits bestehende Planungskommission ein, welche eine Steuerungs- und Vermittlungsfunktion übernimmt. Sie unterstützt den Stadtrat und das Stadtparlament bei der Erarbeitung und Beurteilung der Planungsgrundlagen und begleitet den weiteren Verlauf des Verfahrens und wirkt als Brücke zwischen Verwaltung und Politik. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, potenzielle inhaltliche und politische Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen, zu klären und politisch mehrheitsfähige Lösungen zu unterstützen.

Die bestehende Planungskommission wird entsprechend angepasst:

- Es ist sicherzustellen, dass aus den Fraktionsvertretungen mindestens je ein Mitglied der LiKo und der BVK vertreten ist, sofern diese nicht bereits Einsitz haben.
- Zusätzlich können neben den bisherigen Mitgliedern ohne Parlamentsangehörigkeit weitere Personen in die Kommission aufgenommen werden. Diese sollen relevante Themenbereiche abdecken und zur breiteren fachlichen und gesellschaftlichen Abstützung im Sinne einer Echogruppe dienen.

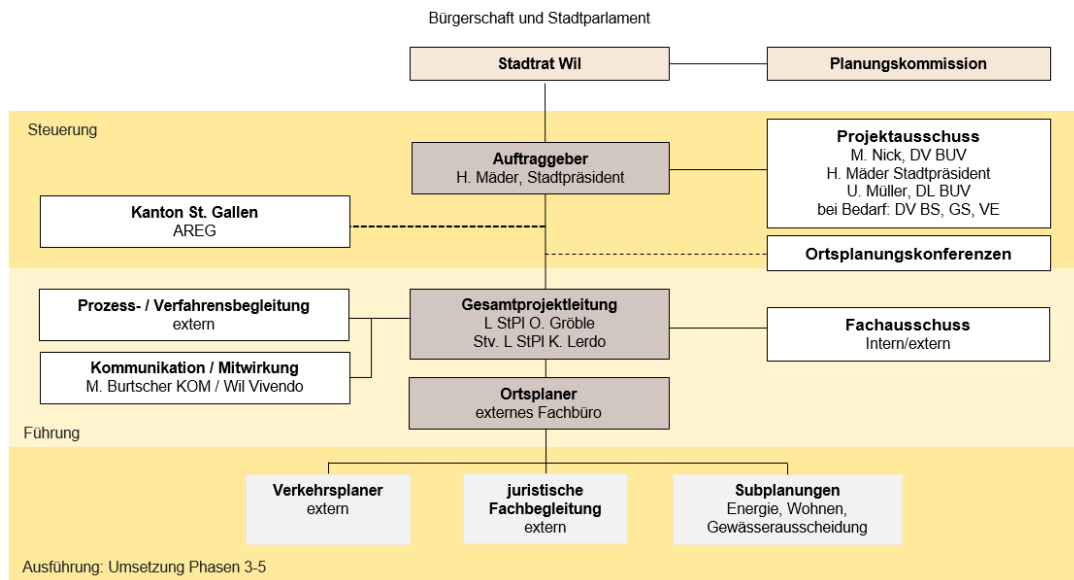
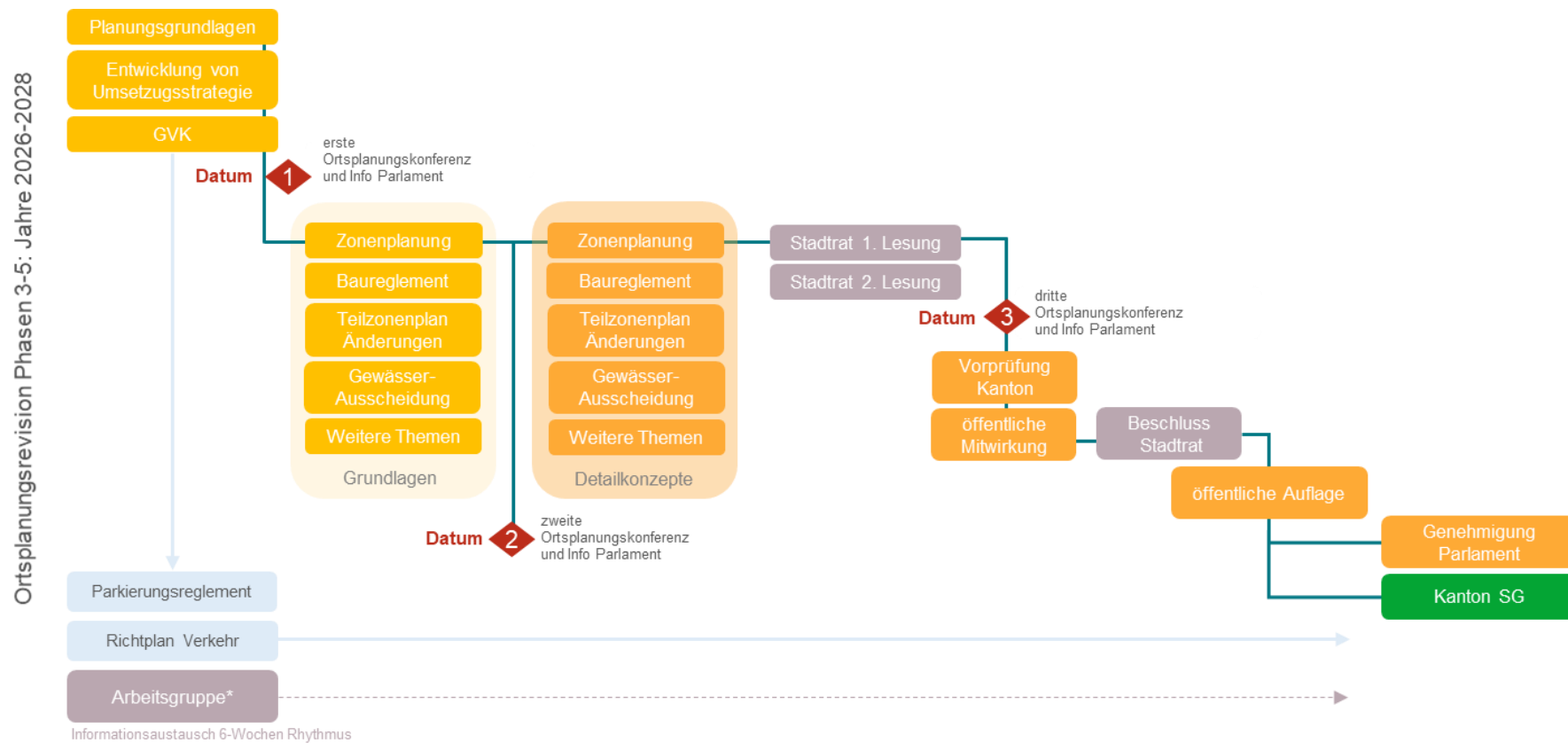


Abb. 2: Projektorganisation

3.2 Ortsplanungskonferenzen



Stand 4. März 2025 – Termine gemäss aktuellem Wissen

Abb. 3: Ablauf Ortsplanungsrevision Phasen 3-5: Jahre 2026-2028

Der Prozess mit Strategiekonferenzen hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Die Strategiekonferenzen werden neu in Ortsplanungskonferenzen umbenannt und finden je nach Bedarf zwei bis drei Mal statt. Ihre Zusammensetzung orientiert sich auch an den Strategiekonferenzen. Ebenfalls werden die bisherigen Mitwirkungsformen und -aktivitäten grundsätzlich beibehalten.

3.3 Prozess Erarbeitung Zonenplanung sowie Baureglement und Festsetzung

Im nachfolgenden Prozess wird sowohl der Zonenplan und das Baureglement überarbeitet (Phase 4-5). Die Phase 3 wurde bereits erfüllt und bildet Grundlage für das vorliegende Vorgehen. Zudem sind Teilzonenplanänderungen erforderlich, um die angestrebte Entwicklung gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum umzusetzen. Der Prozess umfasst gemäss Ausschreibung der Ortsplanung und dem Pflichtheft an die Ortsplanungsbüros folgenden Hauptaufgaben:

1. Analyse und Auswertung des
 - Stadtentwicklungskonzeptes
 - Richtplan Siedlung und Landschaft
2. Erarbeitung Zonenplan
 - Umsetzung der Richtplanfestlegungen in grundeigentümerverbindliche Festlegungen
 - Beurteilung und Integration der Anliegen privater Eigentümerschaft gemäss Arealplan
 - Zonenfestlegungen für die priorisierten Projekten, Schwerpunktzonen und Arealentwicklungen
3. Erstellung Teilzonenpläne/ Schwerpunktzone und Planungsberichte für
 - Zentrum
 - Integra-Süd
 - Zeughaus Areal
4. Erarbeitung Baureglement und Zonenplan
 - Neufassung Baureglement und Zonenplan mit Anhang und Beiblätter
 - Formale Bereinigung der Artikel im Baureglement bezüglich Parkierungsabminderungszonen auf der Basis des Entwurfs
5. Planungsbericht gemäss Art .47 PBG
 - Auswertung der Mitwirkungen
 - Berichterstattung zu den Einsprachen
 - Unterstützung Kommunikation
 - Mit-Formulierung der Abstimmungsvorlage

Neben den Leistungen des Ortsplanungsbüros sind weitere Arbeiten notwendig, wofür finanzielle Mittel vorzusehen sind. Es sind dies die Kosten für die Kommunikation und Moderationen der Veranstaltungen, für die juristische Begleitung der Umsetzung der Zonen- und Teilzonenplanung und des Baureglements (bis und ohne Auflageverfahren) sowie die Erarbeitung des Richtplans Verkehr.

3.4 Kosten und Finanzierung Phasen 3-5 (2. Etappe)

Daraus ergibt sich folgende Übersicht, wobei die Annahmen für die Tätigkeiten des Raumplanungsbüros auf Stundenschätzungen für die Ausschreibung beruhen:

Kosten	Tätigkeiten Raumplanungsbüro 2026-2028 (Ausschreibung)	Betrag inkl. MWST in Fr.
Grundauftrag Ortsplanung	Grundlagen u. OP-Konferenzen: Plangrundlagen / Datenaufbereitung sowie 1 bis 3 Ortsplanungskonferenzen	59'671.--
	Fachliche Planung u. Redaktion: Zonenplan / Erschliessungsprogramm, Kapazitäten; Entwürfe Zonenplan / Baureglement, Bereinigungen / Schlussredaktion	136'206.--
	Prozessführung u. Koordination: Projektleitung, Abstimmungen (Arbeitsgruppen/Verwaltung), Klausuren	129'720.--
	Verfahren u. Partizipation: Mitwirkung (Aufbau, Auswertung, Anpassung); Öffentliche Auflage u. Einsprachen	71'346.--
	Kommunikation u. Auftritt: Präsentationen, Infoveranstaltungen, Podien (Fachvertretung)	45'402.--
	Zwischensumme (ohne Reserve)	442'345.--
	Reserve (15 %)	66'352.--
	Zwischensumme Grundauftrag Ortsplanung	508'697.--
Teilzonenpläne (TZP) und Subplanungen	Teilzonenpläne: TZP Zentrum; TZP Integra-Süd; TZP Zeughaus; Kernzonen Bronschhofen/Rossrüti u. Parkplatzreglement	259'440.--
	Reserve (15 %)	38'916.--
	Zwischensumme Teilzonenpläne (TZP) und Subplanungen	298'356.--
Total Grundauftrag Ortsplanung inkl. Teilzonenpläne (TZP) und Subplanungen		807'053.--

Weitere Kosten	Kurzbeschreibung 2026-2028 weitere Leistungen	Betrag inkl. MWST in Fr.
Kommunikation u. Moderation	Planung und Moderation von Strategiekonferenzen, Informationsanlässe (auch in Quartieren), Mitwirkung, parlamentarische Infos, Materialien Kommunikation (Flyer, Newsletter, Videoclips, usw.)	ca. 190'000.--
Juristische Begleitung bis zur Auflage	Laufende Rechtsprüfung (Zonenplan/Teilzonenplan/Baulinien), Mitwirkung, Erwägungen, Erlassdokumente, koordinierende Rechtsberatung über den Gesamtprozess	ca. 110'000.--
Richtplan Verkehr 2026-2028	Vertiefungsstudien und Konsolidierung Erkenntnisse GVK; Planungsbericht und Richtplantext Verkehr inkl. Abstimmung/Integration	ca. 200'000.--
Verfahrensbegleitung	Unterstützung im Prozess	ca. 80'000.--
Rundung		2'947.--
Total Weitere Leistungen		582'947.--

Gesamttotal Grundauftrag Ortsplanung inkl. Teilzonenpläne (TZP) und Subplanungen sowie weitere Leistungen	1'390'000.--
--	---------------------

Die vorstehend zusammengefasste Kostenübersicht entspricht gesamthaft dem beantragten Kredit für die 2. Etappe von Fr. 1'390'000.--. Die Herleitung erfolgt aus den Leistungen der Ortsplanungsrevision (Grundauftrag mit Reserve, Subplanungen/Teilzonenpläne mit Reserve), welche bereits konkret aufgrund der Ausschreibung beziffert werden können sowie den begleitenden Leistungen für Kommunikation/Moderation, juristische Begleitung bis zur Auflage und den Richtplan Verkehr auf Grund von groben Erfahrungswerten.

Die vorgezogene Finanzierung der Phase 3 bereits in der 1. Etappe (siehe Kapitel 2.3) senken zwar die Restaufwände in der 2. Etappe, gleichzeitig werden im weiteren Verlauf notwendige, im ursprünglichen Finanzplan nicht enthaltene Arbeitsleistungen hinzukommen:

- Teilzonenplanungen/Subplanungen in prioritären Gebieten, um die Innenentwicklung gezielt zu ermöglichen;
- erweiterte Kommunikation und Moderation (E-Mitwirkung, Informations- und Dialogformate), um Akzeptanz, Rechtssicherheit und Qualität der Abwägung zu stärken;
- der Richtplan Verkehr 2026-2028 mit erforderlichen Vertiefungsstudien als Grundlage für Planungsbericht und Richtplantext Verkehr, welche nicht Gegenstand und im Kredit des GVK vorgesehen waren.

Somit entsteht kein zusätzlicher Kreditbedarf, sondern Verschiebungen innerhalb von Arbeitspaketen: Die Einsparungen aus vorgezogenen Arbeiten werden durch die nun notwendigen, früher nicht budgetierten Aufgaben kompensiert. Damit werden schliesslich mehr Leistungen bei gleichbleibendem Budgetrahmen erbracht, um die inhaltliche Qualität, die politische Mehrheitsfähigkeit und die Genehmigungsfähigkeit der Ortsplanung gesamthaft zu sichern.

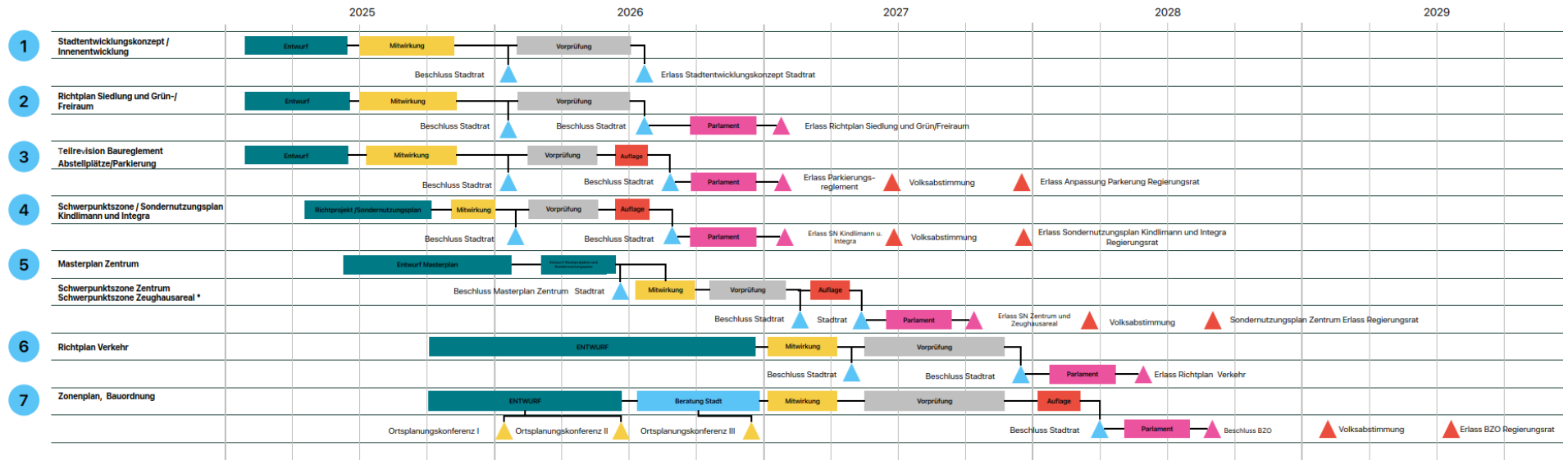
Die Kostenaufstellung ist eine rollende Planung. Vorbehalten sind detaillierte und vertiefte Abklärungen oder unvorhersehbare Arbeiten, aber auch prognostizierte Leistungen, die allenfalls schneller und damit kostengünstiger erledigt werden können, wie es in der 1. Etappe der Fall war. Die gesamten aufgezeigten Projektkosten (Sachaufwand) entsprechen somit dem Budgetrahmen des ursprünglichen Berichts und Antrags von Fr. 2'200'000.--.

Die weitere Erarbeitung wird voraussichtlich ca. zwei bis drei Jahre dauern (2026-2028). Die damit verbundenen anschliessenden Verfahren und rechtlichen Schritte sowie die Vorprüfung der Unterlagen durch den Kanton (Zeitraum mindestens neun Monate) lassen sich zeitlich nicht einordnen. Es ist aber aufgrund der Erfahrungen davon auszugehen, dass es zu Verzögerungen aufgrund der öffentlichen Auflage und anschliessender Rechtsmittelverfahren kommen wird. Auch aufgrund der Erfahrungen mit der Schutzverordnung kann eine Abschätzung der Behandlung der Einsprachen erst nach der Auflage erfolgen. Die dafür notwendigen Schritte sind nicht enthalten (allfällige Überarbeitung, juristische Begleitung). Somit wird keine Prognose gestellt, wann der Ortsplanungsprozess tatsächlich abgeschlossen werden kann.

4. Termine

Das STEK sowie der Richtplanentwurf Siedlung und Grün-/Freiraum werden nach den Mitwirkungsergebnissen Ende Oktober 2025 bereinigt. Der Stadtrat wird anfangs Jahr 2026 das STEK verabschieden. Die Unterlagen (STEK und Richtplan) werden für die kantonale Vorprüfung finalisiert. Ziel ist es, dass das Stadtparlament im 3. Quartal 2026 nach der Vorprüfung durch den Kanton den Richtplan Siedlung und Grün-/Freiraum genehmigt. Mit der Kreditvergabe des Stadtparlamentes werden die Arbeiten für die Ortsplanung im Jahr 2026 aufgenommen. Der Zonenplan sowie das Baureglement sollen im besten Fall bis 2028 erarbeitet werden. Nicht berücksichtigt sind die damit verbundenen anschliessenden Verfahren und rechtlichen Schritte sowie die Vorprüfung der Unterlagen durch den Kanton. Diese Abschlussphase wird einige Zeit beanspruchen.

Parallel werden der Richtplan Verkehr, der Masterplan Zentrum (Bahnhofsgebiet bis Integra) und die Schwerpunktzonen (Sondernutzungspläne Kindlimann/Zentrum/Zeughaus) bis zur Auflagefähigkeit gebracht. Dabei gilt es zu beachten, dass es sich hierbei um eine rollende Planung handelt, welche von Jahr zu Jahr geschärft wird.



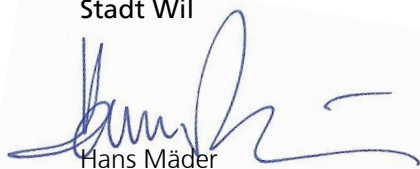
* Die Schwerpunktszone Zeughausareal wird mittelfristig den gleichen Prozess durchlaufen wie die anderen Entwicklungsgebiete bzw. Schwerpunktzonen.

Abb. 4: Terminplan Ortsplanungsprozess Wil (Stand 1. September 2025)

5. Zuständigkeit

Die Kompetenz für die Projektkosten von Fr. 1'390'000.-- inkl. MWST für die Ortsplanungsrevision (Phase 3-5) liegt gemäss Art. 27 Abs. 3 lit. c i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang der Gemeindeordnung beim Stadtparlament. Beschlüsse des Stadtparlaments von über Fr. 1 Mio. unterstehen gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang zur Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin