

13. Januar 2026

Interpellation 350 / Urs Bollinger, SVP
eingereicht am 24. November 2025 – Wortlaut siehe Beilage

Prüfung von gemischter Nutzung (Wohnen/Retail) bei städtischen Bauprojekten zur Verbesserung der finanziellen Tragbarkeit

Urs Bollinger, SVP, reichte am 24. November 2025 mit 14 Mitunterzeichnenden eine Interpellation zum Thema "Prüfung von gemischter Nutzung (Wohnen/Retail) bei städtischen Bauprojekten zur Verbesserung der finanziellen Tragbarkeit" ein und wünscht die Beantwortung von fünf Fragen.

Beantwortung

1. Ist der Stadtrat bereit, bei laufenden und geplanten Bauprojekten der Stadt Wil systematisch zu prüfen, ob eine gemischte Nutzung (Wohnen, Retail, öffentliche Nutzung) möglich ist? Bitte nach Projekten aufzulösen.

Der Stadtrat begrüßt die Anregung von Urs Bollinger, eine gemischte Nutzung in gewissen öffentlichen Gebäuden zu prüfen. Der Stadtrat sieht jedoch von einer systematischen Prüfung bei allen öffentlichen Gebäuden ab. Namentlich bei Schulen sieht er keine Synergien mit einer Wohn- oder Geschäftsnutzung.

Sollte ein zentraler Verwaltungsstandort infrage kommen, dann bietet sich – zumindest im Erdgeschoss – eine gemischte Nutzung an. Der Stadtrat sieht darin eine grosse Chance und er ist bereit, dies zu gegebener Zeit zu prüfen.

Bei Sport- und Kulturgebäuden wäre dies fallweise zu klären und stark abhängig vom Projekt. Dies hängt sehr stark vom Standort und den Rahmenbedingungen ab.

Bei einem neuen Werkhof wäre eine Nutzung durch Dritte vor allem ein Thema der Sicherheit (siehe Antwort zu Frage 2).

2. Welche baurechtlichen, betrieblichen oder planerischen Hürden sieht der Stadtrat bei der Integration solcher zusätzlichen Nutzungen in bestehende und geplante Projekte?

Meistens stehen öffentliche Gebäude in einer Zone für öffentliche Gebäude. Diese Zonenart ist für Bauten bestimmt, die unmittelbar öffentlichen Aufgaben oder öffentlichen Interessen dienen, etwa Schulen, Verwaltungsgebäude, Spitäler, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen oder öffentliche Sport- und Erholungsanlagen. Private Nutzungen sind nur sehr eingeschränkt und als Neben- bzw. Ergänzungsnutzungen zulässig.

Betriebliche Hürden sieht der Stadtrat bei der Trennung von öffentlichen Aufgaben und privaten Nutzungen. Wie können die Besucherströme resp. die Wege der Mitarbeitenden der Verwaltung von den Erschliessungen der privaten Nutzungen getrennt werden? Dies bedingt oft eine separate Erschliessung ausserhalb und innerhalb der Gebäude.

Unter Umständen kommen sich diese Erschliessungen in die Quere. So weist zum Beispiel ein Werkhof rund ums Gebäude Flächen mit vielen Fahrbewegungen auf. Wenn nun Externe im Werkhof eingemietet sind, dann entsteht durch die grossen und unübersichtlichen Fahrzeuge und deren zahlreiche Bewegungen eine erhöhte Unfallgefahr. Dies erschwert eine Mitnutzung durch Externe erheblich.

Die planerische Herausforderung besteht hauptsächlich darin, die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer im Planungsprozess abzuschätzen und in den Planungsprozess einzubinden. Die Stadt sieht sich nicht als Immobilienentwicklerin und sie weist auch keine entsprechenden Strukturen (strategisch und personell) auf.

Generell stellt sich die Frage, inwieweit die Stadt mit einem eigenen Angebot auf dem Markt für Wohn- und Gewerbeliegenschaften auftreten soll.

3. Kann der Stadtrat für ausgewählte Projekte eine wirtschaftliche Beurteilung (Business Case) vorlegen, welche die erwarteten Mietzinseinträge den Mehrkosten sowie der Bilanzwirkung gegenüberstellt?

Zurzeit wird die Wirtschaftlichkeit von verschiedenen Wohnformen an der Marktgasse 36 geprüft (Vermächtnis Hefti). Diese Überlegungen werden dem Parlament in einem Bericht und Antrag vorgelegt. Dabei wird es sich aber kaum um eine gemischte Nutzung im Sinne der Interpellation handeln.

Darüber hinaus kann der Stadtrat aktuell keine weiteren Business Cases für eine gemischte Nutzung vorlegen, da keine entsprechenden Projekte vorliegen. Wie oben aufgeführt, wird der Stadtrat jedoch bei geeigneten Projekten eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vornehmen.

4. Prüft der Stadtrat die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Baugenossenschaften, privaten Entwicklern oder anderen Partnern, um solche Nutzungserweiterungen effizient umzusetzen? Falls ja: in welchen Projektbereichen?

Für zukünftige Entwicklungen, zum Beispiel auf dem Zeughaus-Areal, ist eine solche Zusammenarbeit beabsichtigt.

5. Wie schätzt der Stadtrat die potenziellen Auswirkungen zusätzlicher Mieterträge auf die Entwicklung der Pro-Kopf-Verschuldung und die im Finanzplan ausgewiesenen mittelfristigen Defizite ein und kann der Stadtrat realistische Szenarien (konservativ/realistisch) darstellen?

Es ist nicht möglich, die Auswirkung einer nicht näher definierbaren Immobilienaktivität auf den Finanzplan abzuschätzen. Ebenso wenig lassen sich aufgrund von fehlenden Projekten und aufgrund der Komplexität eines städtischen Haushalts die aufgeführten Szenarien beschreiben.

Stadt Wil


Andreas Breitenmoser
Vizepräsident Stadtrat


Janine Rutz
Stadtschreiberin