

6. Juli 2022

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Erlass Teilzonenplan und Sondernutzungsplan "Rosengarten", Rossrüti, sowie Genehmigung von zwei Baurechtsverträgen

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan "Rosengarten", Rossrüti, sei zu genehmigen.
2. Der Sondernutzungsplan "Rosengarten", Rossrüti, sei zu genehmigen.
3. Der Baurechtsvertrag vom 28.10.2021 (Thurvita AG), sei zu genehmigen.
4. Der Baurechtsvertrag vom 29.09.2021 (Gebrüder Egli Maschinen AG), sei zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird beauftragt und ermächtigt, die beiden Baurechtsverträge nach Genehmigung entsprechend zu finalisieren und zu unterzeichnen.
6. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 gemäss Art. 7 lit. c der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Im Gebiet Rosengarten in Rossrüti befinden sich östlich der Konstanzerstrasse zwei städtische Grundstücke mit dem Altersheim und dem ehemaligen Werkhof der Politischen Gemeinde Bronschhofen. Die nördlich angrenzenden Parzellen gehören der Gebrüder Egli Maschinen AG. Die Thurvita AG beabsichtigt, das Areal an der Konstanzerstrasse als Wohnort für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen zu entwickeln. Gleichzeitig plant die Gebrüder Egli Maschinen AG eine Erweiterung ihres Betriebs. Basierend auf dem Siegerprojekt eines Studienauftrags wurde ein Sondernutzungsplan ausgearbeitet.

Der vorliegende Sondernutzungsplan macht die Umzonung eines Teilgebiets erforderlich. Dieser sieht die Zuweisung einer Teilfläche, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) liegt, in die Wohn- und Gewerbezone WG3 vor. Der Stadtrat hat den Teilzonenplan und den Sondernutzungsplan "Rosengarten" am 6. April 2022 zur öffentlichen Auflage freigegeben. Das Strassenprojekt mit Teilstrassenplan für die gemeinsame öffentlich-rechtliche Erschliessung wurde vom Stadtrat separat erlassen.

Für die Nutzung der städtischen Grundstücke Nr. 1227B und 1295B soll der Thurvita AG bzw. der Gebrüder Egli Maschinen AG je ein Baurecht eingeräumt werden.

1. Ausgangslage

Bauprojekt

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rossrüti. Die beiden Parzellen Nr. 1293B und 1375B sind im Eigentum der Gebrüder Egli Maschinen AG, Rossrüti. Das übrige Areal, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1227B und 1295B, befindet sich im Eigentum der Stadt Wil. Das Gebiet wird nordwestlich von der Konstanzerstrasse und nord- sowie südöstlich vom Chrebsbach begrenzt. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen. Weiter sind kleinere Gewerbebetriebe wie Fahrschulen, Coiffeur-Salons etc. vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet ist ein Detailhandelsgeschäft angesiedelt. Südlich des Plangebiets beginnt der Übergang zu grösseren Grün- und Freiräumen (Buebenloo und Nieselberg).

Die Thurvita AG beabsichtigt das Areal an der Konstanzerstrasse als Wohnort für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen zu entwickeln. Auf dem gleichen Areal plant die Gebrüder Egli Maschinen AG eine Erweiterung ihres Betriebs. Zu diesem Zweck wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben. Basierend auf dem Siegerprojekt ist der vorliegende Sondernutzungsplan ausgearbeitet worden. Eine rechtmässige Umsetzung des Siegerprojekts "Am Chrebsbach" setzt einen Sondernutzungsplan voraus. Als Richtprojekt für diesen dienen sowohl das überarbeitete Siegerprojekt sowie das Vorprojekt der Gebrüder Egli Maschinen AG, die in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt, Landschaftsarchitekt, Raumplaner, Stadtbildkommission und des Departements Bau, Umwelt und Verkehr weiterentwickelt wurden.

Vorprüfung

Im Jahr 2017 wurde ein Teilzonenplan erlassen. Dieser wurde in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) widerrufen und vom Stadtrat zur erneuten Auflage freigegeben. Inhaltlich blieb der Teilzonenplan unverändert. Mit diesem Vorgehen kann die Koordination mit der Auflage des Sondernutzungsplanes "Rosengarten" sichergestellt werden. Auf eine erneute Vorprüfung des Teilzonenplanes wurde verzichtet.

Der Sondernutzungsplan "Rosengarten" wurde durch das AREG sowie durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr vorgeprüft. Das AREG hat in seinem Prüfungsbericht vom 8. Juli 2020 zum damaligen Projektstand festgehalten, dass wesentliche Abweichungen gegenüber der Regelbauweise vorliegen, die jedoch in verschiedenen Bereichen kompensiert würden. Nach Einschätzung des AREG werde nicht vom Zonenzweck abgewichen. Das AREG stellte fest, dass die Planungen der Gebrüder Egli Maschinen AG betreffend Qualität nicht mit den Planungen des Alterszentrums abgestimmt seien und bezüglich Plandarstellung und Vorgaben deutlich geringere Vorgaben aufwiesen. In der Weiterbearbeitung seien die beiden Vorhaben besser aufeinander abzustimmen und die entsprechenden Potenziale zu nutzen. Zur Freiraumgestaltung wurden ebenfalls mehrere Verbesserungen angeregt. Die Kritik des AREG wurde in der Weiterbearbeitung aufgenommen. Insbesondere wurde die Freiraumgestaltung verbessert und die qualitativen Anforderungen an den Gewerbebau erhöht.

Öffentliche Mitwirkung

Gemäss Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 971.1) sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde bei Erlass und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. Der Entwurf des Sondernutzungsplans "Rosengarten" wurde vom 26. August 2020 bis 15. September 2020 ein erstes Mal für die öffentliche Mitwirkung aufgelegt. Zusätzlich fand am 25. August 2020 ein öffentlicher Informationsanlass statt. Es gingen zwei Mitwirkungsbeiträge von Anstössern ein, die in die weitere Bearbeitung aufgenommen werden konnten, insbesondere bezüglich Aussenraumgestaltung.

Der Teilzonenplan, der Sondernutzungsplan sowie das Erschliessungsprojekt "Rosengarten", Rossrüti, wurden vom 11. Oktober 2021 bis 9. November 2021 erneut der Mitwirkung unterstellt. Diesmal gingen zehn Eingaben von insgesamt drei Teilnehmenden (allesamt politische Parteien) ein. Die detaillierten Stellungnahmen sowie deren Beurteilung sind im Planungsbericht ersichtlich (S. 38 - 40).

Die Bevölkerung hatte Gelegenheit auf den Planungsprozess einzuwirken und Vorschläge einzubringen. Die Auseinandersetzung mit den Argumenten der Stellungnahmen im Mitwirkungsverfahren hat zu kleineren Anpassungen geführt. Die Liegenschaftskommission hat bei ihrer informellen Beratung der Planungsinstrumente das Gemeinschaftsprojekt von Thurvita AG und Gebr. Egli Maschinen AG mehrheitlich positiv gewürdigt. Folgende Änderungen am Sondernutzungsplan wurden beantragt:

- Mobilitätskonzept Gebr. Egli Maschinen AG verbindlich erklären;
- energetische Anforderungen (Gebäudestandard 2019) überprüfen / strenger formulieren;
- Erhalt des Bergwegs inkl. Bachquerung Richtung Neulanden / Zusätzlicher Weg entlang Krebsbach (Nord/Süd; gemäss kommunalem Richtplan)

Die ersten beiden Punkte wurden aufgenommen und die besonderen Vorschriften (Art. 5 Abs. 1 und Art. 34 Abs. 1) entsprechend umformuliert. Der Bergweg ab der Konstanzerstrasse bis und mit Querung des Furtbaches ist als Weg nur in Plänen festgehalten, existiert aber faktisch nicht. Er wird deklassiert und aus den Plänen entfernt. Eine nachträgliche Erstellung des Weges ist unverhältnismässig, insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf das projektierte Wasserbauprojekt "Krebsbach", das dem Hochwasserschutz dient. Hangseitig bleibt der Bergweg klassiert. Eine vom kommunalen Richtplan vorgegebene neue Wegverbindung entlang des Chrebsbach wird ausserhalb des Planungsperimeters realisiert. Detaillierte Ausführungen dazu finden sich im Planungsbericht (S. 7, 16, 35, 36).

Planungsbericht

Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zeigt die erlassende Behörde auf, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG);
- die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG);
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen;
- und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Auch für das vorliegende Planvorhaben wurde durch das begleitende Planungsbüro ein wegleitender Planungsbericht erstellt, auf dessen Inhalt subsidiär verwiesen wird.

2. Sondernutzungsplan

Gesetzliche Grundlagen

Die politische Gemeinde kann gestützt auf Art. 23 PBG Sondernutzungspläne insbesondere zu folgenden Zwecken erlassen:

- a) Regelung einer besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
- b) Entwicklung von Orts- und Quartierzentren;
- c) Planung und Bau von:
 1. Erschliessungen sowie Entsorgungs- und Versorgungsanlagen;
 2. Wasserbauvorhaben;
 3. Energiegewinnungsanlagen;
 4. Abbau- und Deponiestandorten;
 5. Flächen für die Siedlungsausstattung;
- d) Landsicherung für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse;
- e) Massnahmen zugunsten des Natur- und Heimatschutzes.

Sondernutzungspläne dürfen keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken.

Gemäss Art. 25 PBG kann der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan:

- a) eine besondere Bauweise festlegen;
- b) eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen.

Gemäss Art. 9 Baureglement der Stadt Wil (BauR) wird zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung bei Ausarbeitung eines Überbauungsplans eine Mehrausnützung zur zonengemässen Grundnutzung zugesichert. Diese bemisst sich an der ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einhaltung der spezifischen Anforderungen gemäss Abs. 3 und wird erst aufgrund eines konkreten Projekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnützung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Dabei wird der Zuschlag in Abhängigkeit der nachfolgenden Anforderungen bis maximal 25% der jeweiligen zonengemässen Ausnützungsziffer festgelegt. Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:

- a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b) hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, in der Regel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt;
- c) überdurchschnittliche Wohnqualität;

- d) sichere und attraktive Führung der zu Fussgehenden;
- e) attraktive Gestaltung der Freiräume und halböffentlichen Flächen;
- f) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze;
- h) effiziente Energieversorgung mit Einsatz erneuerbarer Energien.

Laut Art. 10 BauR ist bei einem Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG eine Durchmischung von Nutzungen zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Im Übrigen gelten mindestens die Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 3.

Anstelle der früheren Planungsinstrumente "Überbauungsplan" und "Gestaltungsplan" verwendet das PBG ausschliesslich den einheitlichen Begriff "Sondernutzungsplan". Die konkretisierenden Bestimmungen im kommunalen Baureglement bleiben sinngemäss anwendbar.

Sondernutzungsplan "Rosengarten"

Der Sondernutzungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV) mit 38 Artikeln sowie den Beilageplänen. Er bezweckt gemäss Art. 2 BesV insbesondere:

- eine bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität vorzügliche Überbauung des Areals. Die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und sorgfältigen Umgebungsgestaltung auf dem gesamten Areal gemäss Projektdokumentation "Freiraumgestaltungsplan 1:750" und zusätzlich mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit im Bereich des Alterszentrums;
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung, Parkierung und Anlieferung;
- das nachhaltige Bauen, insbesondere bezüglich schonenden Umgangs mit Ressourcen und Rohstoffen.

Bezüglich der weiteren Erläuterungen wird auf den Planungsbericht vom 11. März 2022 verwiesen.

Abweichungen von der Regelbauweise / Zusammenfassung

Mit der koordinierten Umsetzung des Teilzonenplans befindet sich das gesamte Planungsgebiet in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Der Sondernutzungsplan "Rosengarten" weicht in einigen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss dem geltenden Baureglement ab. Die Abweichungen von der Regelbauweise betreffen im Wesentlichen die Gebäudehöhe und -länge mehrerer Baukörper und sind insgesamt moderat und im Rahmen der Interessenabwägung gut vertretbar. Detaillierte Ausführungen dazu finden sich im Planungsbericht (S. 32 - 35).

Städtebauliche Qualität

Der Sondernutzungsplan "Rosengarten" wurde der Stadtbildkommission (ehemals Architektenkollegium) zur Begutachtung vorgelegt. Dieses stellt im Beurteilungsbericht vom März 2020 zum damaligen Projektstand Folgendes fest:

"Ausgangslage

Die Parzellen 1227B, 1295B und 1375B befinden sich an der Konstanzerstrasse in Rossrüti, unmittelbar in Nachbarschaft zur Stadt Wil und angrenzend an den Chrebsbach und einen vom ISOS als wertvoll eingestuften Landschaftsraum. Auf diesem Gelände beabsichtigt die Thurvita AG einen Neubau für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen mit insgesamt 10 Wohngruppen und Nebenräumen. Das auf dem Perimeter bestehende Altersheim "Rosengarten" (Parzelle 1293B) ist mit seinem Hauptgebäude als stattlicher historischer Bau von 1903 unter

Schutz gestellt und soll weiterhin durch die Thurvita AG genutzt werden. Die auf dem gleichen Gelände ansässige Gebrüder Egli Maschinen AG beabsichtigt zugleich eine Erweiterung ihres Betriebes.

Im August 2018 wurde ein einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Paul Knill hatte als Mitglied des Architektenkollegiums Einsitz in die Jury. Als Siegerprojekt wurde der Beitrag von Schneider Gmür Architekten, Winterthur, zusammen mit den Landschaftsarchitekten Pauli Stricker GmbH, St.Gallen, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Im Oktober 2019 wurden die Unterlagen für das Richtprojekt und den Sondernutzungsplan dem Architektenkollegium zur Begutachtung unterbreitet, nach einer Überarbeitung im Dezember 2019 erneut vorgelegt und wie folgt beurteilt:

Beurteilung

- Städtebau, Aussenraum, Erschliessung

Mit viel Augenmass und hoher Selbstverständlichkeit wird mit der Setzung eines von der Konstanzerstrasse zurückgesetzten Längsvolumens die heterogene Situation ortsbaulich geordnet und klare städtebauliche Beziehungen definiert. Im Vordergrund, zur Konstanzerstrasse hin, tritt die historische Villa Rosengarten als alleinstehendes, stattliches Bauwerk markant in Erscheinung. In Analogie zur historischen Morphologie kann sich die Villa dank dem gartenartigen Frei-raum "Hofgarten" und der repräsentativen Umfriedung zur Strasse hin als historisches, freistehendes Haus angemessen behaupten. Im Hintergrund bildet ein massstäblich gestaffeltes, drei-geschossiges Längsvolumen den neuen Abschluss der Ortsgefüges von Rossrüti zur Landwirtschaftszone und scheidet, zum Chrebsbach hin gelegen, einen landschaftlichen Aussenraum aus, dessen Bepflanzung in bewährter landschaftsarchitektonischer Tradition den Übergang in die Landschaft formuliert. Der Entwurf für das neue "Haus für Demenz" überzeugt durch die starke Verbindung von Architektur und Landschaftsarchitektur und erreicht hierdurch seine hohe Qualität. Daher wird der Einbezug der Architekten und der Landschaftsarchitekten über alle Phasen der Projektierung nachdrücklich empfohlen.

Zum Areal der Gebrüder Egli Maschinen AG ist das Gebiet mittels einer Pergola, welche zugleich die Tiefgarageneinfahrt überdacht, elegant abgeschlossen. Die hohe Qualität der Aussenraumgestaltung sollte sich allerdings auch in den gewerblichen Perimeter fortsetzen; mittels einer sorgsam Ausgestaltung der versiegelten Flächen, wie es anlässlich der Vorlage in der Stadtbildkommission bereits besprochen wurde. Es wird empfohlen, für die Aussenraumgestaltung eine Fachperson beizuziehen, um sicherzustellen, eine gute Gestaltung in einem vertretbaren finanziellen Rahmen zu erreichen.

- Typologie, Nutzung

Die lineare, in die Tiefe gestaffelte Volumetrie schafft im bestehenden Ortsgefüge von Rossrüti eine ausgewogene Masstäblichkeit. Das Konzept von zusammengebauten Häusern mit je einer eigenen Erschliessung, aber trotzdem verbunden, schafft auf sinnfällige Weise den Ausdruck einer Wohnanlage und nicht eines Spitals. Dies ist eine überzeugende Setzung, welche sich in der Aussenraumtypologie fortsetzt. Anstelle von einem abgeschlossenen "Dementengarten" wird der Wohngarten eher im Sinn eines offenräumlichen Stadtparkes interpretiert. Es entstehen stimmungsvolle Aussenräume, welche die Nutzungsanforderungen für Demenzkranke mit Würde und taktvoll umsetzen und einen hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Hingegen erscheint die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung im Bereich der Villa Rosengarten mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Parkplatz ungünstig. Während im Wettbewerb das geschützte Kulturobjekt noch zu beiden Seiten einen bepflanzten Umraum beanspruchen konnte, reicht im Sondernutzungsplan der Asphalt des Parkplatzes direkt an das historische Gebäude heran. Dies ist unverständlich und unnötig, da sich hier kein Eingang in das Gebäude befindet. Entgegen den einschlägigen Empfehlungen der Stadtbildkommission ist in den aktuellen

Plänen gegenüber dem letzten, vorgelegten Stand gar noch ein zusätzlicher Besucherparkplatz hinzugekommen, so dass die Parkflächen nun über die Parzellengrenze und noch näher an die Villa reichen. Es wird dringend empfohlen, den Zugang zur Anlage von den Belagflächen des Parkplatzes zu entkoppeln und der repräsentativen Bedeutung der Villa stärker Rechnung zu tragen.

An der Nahtstelle des Alterszentrums zum Gewerbebereich der Gebrüder Egli Maschinen AG besteht ein potentieller Konflikt bei der Wendefläche der Lastwagen mit Anhänger, indem die Asphaltfläche bis vor die Fenster von zwei Patientenzimmern im 1.Stock (und analog im 2.Stock) reicht. Gemäss dem Verkehrsgutachten muss pro Tag in der Zeit von 7.00 bis 19.00 mit 28 bis 38 Lastwagen gerechnet werden - dies entspricht einem Lastwagen etwa alle 20 Minuten. Es stellt sich die Frage nach einer Beeinträchtigung dieser Zimmer betreffend Lärm und/oder Luftqualität. Wäre man doch eigentlich am Waldrand und möchte zum schönen Landschaftsraum die Fenster öffnen. Im Plan der Schleppkurven der Fa. Metron ist die Asphaltfläche gegenüber dem Sondernutzungsplan mit Absicht knapp geschnitten. Das macht Sinn, indem dem Lastwagen so signalisiert wird, dass dies ein sensibler Bereich ist. In diesem Sinn ist es empfehlenswert, falls die Situation nicht überhaupt anders entschärft werden kann, mindestens die Gestaltung der Flächen vor den Fenstern der Patientenzimmer zu überdenken.

- Architektonischer Ausdruck

Die vorgeschlagene architektonische Sprachlichkeit zeichnet sich durch eine hohe Massstäblichkeit und differenzierte Gestaltung aus, indem die Fassadengliederung und Materialisierung mittels horizontaler und vertikaler Gliederungselemente beziehungsreich in Spannung gesetzt werden. So entsteht nicht nur in ortsbaulicher Hinsicht, sondern auch auf architektonischer Ebene eine Ensemblewirkung zusammen mit der Villa Rosengarten. Die Wandfüllungen mit Schindeln bringen einen wohltuenden Aspekt traditioneller Bauweise ein, was den Ort bereichert.

Fazit und Empfehlungen

- Das Architektenkollegium würdigt das sehr gute Resultat des Studienauftrages und bescheinigt die für einen Sondernutzungsplan erforderliche Qualität. In Anbetracht der Baureife und hohen Qualität ist es richtig, dass der Sondernutzungsplan eng an das Richtprojekt gekoppelt ist.

Im Baubewilligungsverfahren wird die Fassadengestaltung (Konstruktion, Materialisierung, Schlüsseldetails) der Stadtbildkommission der Stadt Wil vorgelegt. Ebenfalls sollte die Umgebungsgestaltung, insbesondere im Umraum der Villa Rosengarten sowie die Platzgestaltung auf dem Areal der Gebrüder Egli Maschinen AG, vorgelegt werden. Dies wäre für eine Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsplanung insbesondere sinnvoll, da seit 2020 in der Stadtbildkommission mit dem Einsitz einer Landschaftsarchitektin die Grundlage für eine professionelle Begutachtung vorhanden ist. "

Mit dem Sondernutzungsplan "Rosengarten" wird der baurechtliche Grundstein für zwei Nutzungen gelegt, die auf den ersten Blick nicht zusammengehören, beide aber bereits an diesem Standort verwurzelt sind. Die Umsetzung des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen und in der Folge weiterentwickelten Siegerprojekts "Am Chrebsbach" stellt eine hochwertige Entwicklung dieses Areals am südlichen Eingang zum Dorf Rossrüti sicher. Als verbindendes Element dient die Freiraumgestaltung und die fast durchgehende Baumreihe entlang der Konstanzerstrasse. Gleichzeitig bietet der Sondernutzungsplan Gewähr für ein konfliktfreies Nebeneinander des Gewerbebetriebs im nördlichen Teil zum einen und des Zentrums für Menschen mit Demenz zum anderen. Der Stadtrat schliesst sich im Übrigen den Ausführungen der Stadtbildkommission an. Die Abweichungen von den Regelbauvorschriften sind für das vorliegende Projekt gerechtfertigt, die Voraussetzungen von Art. 25 PBG und Art. 9 BauR werden erfüllt.

3. Teilzonenplan

Ausgangslage

Die Parzellen 1227B und 1375B liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa. Die Parzelle 1295B liegt ebenfalls in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und zu einem kleinen Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, zusätzlich auch in der Grünzone GF (Grundwasserschutz und Freihaltung). Die Parzelle 1293B liegt ganz in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Im Rahmen einer Teilzonenplanänderung wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen, womit die komplette Bebauung in der WG3 zu liegen kommt. Die Umzonung umfasst rund 2'600 m², das entspricht 17% des gesamten Planungssperimeters. Ca. 730 m² sind mit dem bestehenden Altersheim Rosengarten sowie einer Anlieferungsrampe, einem Werkhof und einem Schopf überbaut. Für die Projektentwicklung und die langfristig geplante Nutzung ist es zweckmässig, das gesamte Areal einer einheitlichen Zonierung zuzuführen. Zudem erscheint es zweckmässig, die weder dem Bestand noch der Parzellierung entsprechende Zonierung zu bereinigen. Das Gebiet soll analog der Umgebung der WG3 zugewiesen werden.

Erstes Teilzonenplanverfahren abgebrochen

Begründet durch das bevorstehende Moratorium für Teilzonenpläne aufgrund des Inkrafttretens des Planungs- und Baugesetzes (PBG) per 1. Oktober 2017 hat der Stadtrat für die erforderliche Umzonung nach vorgängiger Konsultation der Planungskommission und in Absprache mit dem AREG bereits am 28. Juni 2017 einen Teilzonenplan "Rosengarten" zur öffentlichen Auflage beschlossen. Nach der öffentlichen Auflage, innert welcher keine Einsprachen eingingen, wurde das Teilzonenplanverfahren sistiert und im Sinne der Koordination die Erarbeitung und die öffentliche Auflage des erforderlichen Sondernutzungsplans abgewartet. Eine Genehmigung wurde nur in Verbindung mit den weiteren zu erarbeitenden Planungsinstrumenten in Aussicht gestellt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung in der Rechtsprechung des kantonalen Bau- und Umweltsdepartements ist eine öffentliche Mitwirkung zwingend. Diese hat im ersten Verfahren zur Änderung des Teilzonenplan nicht stattgefunden. Mit Entscheid vom 7. Juli 2021 hat der Stadtrat deshalb den Teilzonenplan widerrufen und beschlossen, diesen koordiniert mit dem Sondernutzungsplan der öffentlichen Mitwirkung zu unterstellen und gemeinsam neu zu beschliessen. Mit Inkrafttreten des 1. Nachtrags zum PBG per 1. September 2020 wurde das Moratorium für Teilzonenpläne aufgehoben.

Zonenzweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt (Art. 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG; sGS 731.1); für die Stadt Wil gemäss der Übergangsbestimmung von Art. 174 PBG weiterhin anwendbar). Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dienen der Erhaltung und Sicherung von Boden vor privater Überbauung. Gestützt auf Art. 12 BauG sind in Wohn-Gewerbe-Zonen neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Wohn-Gewerbe-Zone dient der Schaffung von Gebieten, in denen Wohnen und Arbeiten nebeneinander möglich sein soll. Das zulässige Immissionsmass in der Wohn-Gewerbe-Zone ist mässig störend. Zugelassen sind Wohnbauten und Gewerbebetriebe (z.B. Ladengeschäfte, Handwerksbetriebe, Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Schreinereien etc.).

Materielle Beurteilung

Für öffentliche Nutzungen (v.a. Schule) sind im Gebiet Rossrüti bei Bedarf ausreichend grosse Reserveflächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die neue WG3-Fläche ist 2'526 m² gross. Im Verhältnis zur gesamten Wohn- und Mischzone des Gemeindegebiets von Wil ist dies nicht kapazitätsrelevant.

Zulässigkeit Teilzonenplan

Die Übergangsbestimmungen des per 1. Oktober 2017 in Kraft getretenen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangen in Art. 175 Abs. 1, dass die Nutzungsplanungen sämtlicher politischer Gemeinden innert zehn Jahren auf das PBG abgestimmt werden müssen. Vorarbeiten dazu haben begonnen. Der anspruchsvolle und umfangreiche Prozess wird mehrere Jahre beanspruchen. Zuerst sind die strategischen und materiellen Grundlagen für die gesamte Stadt zu erarbeiten (u.a. Freiraumstrategie, Innenentwicklungs-, Gesamtverkehrs- und Stadtentwicklungskonzept), die anschliessend in einem neuen gesamtstädtischen Richtplan, Baureglement und Zonenplan planungsrechtlich festgesetzt werden. Der "Bericht und Antrag" an das Stadtparlament für einen entsprechenden Kredit mit Vorgehensplan wird derzeit vorbereitet.

Teilrevisionen der altrechtlichen Planungsinstrumente waren mit Inkrafttreten des PBG nicht mehr möglich. Am 1. September 2020 ist der erste Nachtrag zum PBG in Kraft gesetzt worden. Demnach können Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan) vor der gesamthaften Anpassung ans PBG punktuell mit Teilzonenplänen (bzw. Teilrevisionen des Zonenplans) oder Teilrevisionen des Baureglements an das PBG angepasst werden, soweit dadurch die künftige Gesamtrevision nicht präjudiziert wird und am Erlass ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Der Stadtrat hat beschlossen, das Instrument der Revision von Teilzonenplänen sehr restriktiv einzusetzen, solange keine überarbeitete Rahmennutzungsordnung vorliegt. Denkbar sind beispielsweise Umzonungen im Rahmen einer Arealentwicklung, für die bereits ein genehmigungsfähiger Sondernutzungsplan vorliegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Teilzonenplan im Rahmen einer pendenten Arealentwicklung, für die ein qualifiziertes Verfahren bereits durchgeführt wurde und für die ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Ausserdem ist die betroffene Fläche von geringem Ausmass.

4. Baurechtsverträge

Parallel zu den öffentlich-rechtlichen Prozessen im Rahmen des Sondernutzungsplans bzw. Teilzonenplans sind auf privatrechtlicher Ebene zwei Baurechtsverträge erarbeitet worden. Diese haben sich im Zuge von diversen Verhandlungen zwischen der Stadt und der Thurvita AG beziehungsweise der Gebrüder Egli Maschinen AG entwickelt. Da noch gewisse formelle Punkte in einem zweiten Schritt abschliessend zu definieren sind, bestehen diese beiden Baurechtsverträge im Entwurf. Einerseits ist dies der Entwurf eines Baurechtsvertrages zwischen der Stadt und der Thurvita AG (zulasten Grundstück Nr. 1227B, 1295B, Konstanzerstrasse, Rossrüti; zugunsten Thurvita AG) und andererseits ist dies der Entwurf eines Baurechtsvertrages zwischen der Stadt und der Gebrüder Egli Maschinen AG (zulasten Teil von Grundstück Nr. 1295, Rosengarten/Konstanzerstrasse, Bronschhofen; zugunsten Gebrüder Egli Maschinen AG).

Es ist festzustellen, dass die Genehmigung von privatrechtlichen Baurechtsverträgen optimalerweise den öffentlich-rechtlichen Entscheiden nachgelagert ist. Dies wird auch explizit in den jeweiligen Entwürfen der beiden vorliegenden Baurechtsverträgen unter den obligatorischen Bestimmungen erwähnt¹. So könnten im Nachgang der politischen Entscheidungsprozesse (Stadtrat, Liegenschaftskommission) allfällige Anpassungen bzw. Änderungen in den Baurechtsverträgen noch erfolgen. Im Sinne der Rechtssicherheit und der Geschäftseffizienz sollen die beiden Baurechtsverträge in diesem konkreten Fall indes durch die Liegenschaftskommission geprüft bzw. genehmigt und zur gleichen Zeit dem Stadtrat den Auftrag bzw. die Ermächtigung zur nachfolgenden Finalisierung der

¹ vgl. Ziff. 13 Baurechtsvertrag mit Gebrüder Egli Maschinen AG und Ziff. 14 Baurechtsvertrag mit Thurvita AG: Vorbehalt Rechtskraft Sondernutzungsplan bzw. Gestaltungsplan.

Baurechtsverträge erteilt werden (d.h. exakte Flächen- und Zinsangaben, Geometeraufträge, Unterzeichnung). Die formelle Finalisierung dieser Baurechtsverträge kann somit zeitnah nach Genehmigung erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden die beiden Baurechtsverträge im Entwurf den politischen Entscheidungsträgern bereits zur Genehmigung unterbreitet (siehe Beilagen).

5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 3 Baureglement erlässt das Stadtparlament Baureglement und Zonenplan (Abs. 2). Gemäss Abs. 3 und 4 ist das Stadtparlament für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig, wenn diese wesentlich von der Grundordnung abweichen oder empfindliche Lagen betreffen. Für den Erlass aller übrigen Überbauungs- und Gestaltungsplänen bleibt der Stadtrat zuständig. Das Stadtparlament hat diese Kompetenz an die Liegenschaftenkommission delegiert. Diese entscheidet mit qualifiziertem Mehr von fünf Stimmen abschliessend über den Erlass der Sondernutzungspläne (Art. 3 Abs. 4 BauR i.V.m. Art. 13 lit. c Geschäftsreglement des Stadtparlaments). Der vorliegende Sondernutzungsplan betrifft eine städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lage gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b BauR. Die abschliessende Zuständigkeit für den Erlasses des Sondernutzungsplanes fällt damit in die Zuständigkeit des Stadtparlaments bzw. der zuständigen parlamentarischen Kommission.

Die Liegenschaftenkommission entscheidet gemäss Art. 23 Abs. 3 Gemeindeordnung über die Zustimmung zu Beschlüssen des Stadtrats über den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken einschliesslich Baurechte nach Massgabe des Anhangs. Erforderlich sind mindestens 5 Stimmen.

Zusammenfassend bestehen somit folgende Zuständigkeiten für die Behandlung dieses Geschäfts:

Teilbereich	Zuständigkeit
Teilzonenplan	Stadtparlament
Sondernutzungsplan	Liegenschaftenkommission / Stadtparlament
Baurecht Thurvita AG	Stadtparlament (Verkehrswert über Fr. 3 Mio. bis Fr. 6 Mio.)
Baurecht Gebr. Egli AG	Liegenschaftenkommission / Stadtparlament (Verkehrswert über Fr. 500'000 bis Fr. 3 Mio.)

6. Fakultatives Referendum

Gemäss Art. 7 lit. c Gemeindeordnung untersteht der zustimmende Beschluss des Stadtparlamentes zum Teilzonenplan "Rosengarten", Rossrüti, dem fakultativen Referendum.

7. Planverfahren

Öffentliche Auflage / Einsprachen

Der Teilzonenplan sowie der Sondernutzungsplan "Rosengarten" wurden vom 10. Mai 2022 bis 8. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden zwei Einsprachen gegen den Teilzonenplan eingereicht. Diese tangieren indirekt auch den Sondernutzungsplan.

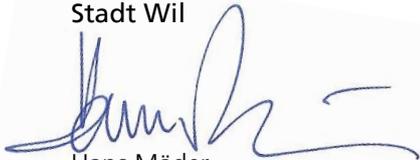
Der Stadtrat hat die beiden Einsprachen mit Entscheid vom 6. Juli 2022 abgewiesen. Die Entscheide werden den Einsprechenden nach dem zustimmenden Entscheid des Stadtparlaments und der Unterstellung unter das fakultative Referendum zusammen mit der Genehmigungsverfügung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (AREG) als Gesamtverfügung eröffnet, unter Ansetzung der Rechtsmittelfrist.

Ablauf Planverfahren

Der weitere Ablauf des Planverfahrens zum Teilzonenplan und zum Sondernutzungsplan präsentiert sich wie folgt:

- Genehmigung durch das Stadtparlament (Vorberatung und allenfalls Beschlüsse durch die Liegenschaftenkommission)
- fakultatives Referendum zum Teilzonenplan
- Genehmigungsentscheid durch das AREG
- Eröffnung Gesamtentscheid
- evt. Rechtsmittelverfahren

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilagen:

- Teilzonenplan, M-1:2'000 vom 8. Juli 2021
- Sondernutzungsplan M-1:500 vom 11. März 2022
- Besondere Vorschriften vom 11. März 2022
- Beilagepläne vom 11. März 2022
- Planungsbericht vom 11. März 2022
- 1. Beilage zum PB: Beurteilung der Lärmimmissionen vom 10. Februar 2020
- 2. Beilage zum PB: Parkplatznachweis Umnutzung Altbau vom 17. Februar 2020
- 3. Beilage zum PB: Betriebliches Mobilitätsmanagement Gebr. Egli AG vom 10. Februar 2020
- 4. Beilage zum PB: Planungsbericht Erweiterung Gewerbebau vom 21. Oktober 2019
- 5. Beilage zum PB: Erweiterungsschritte Gebrüder Egli Maschinen AG vom 21. Oktober 2019
- 6. Beilage zum PB: Objektschutznachweis vom 23. Oktober 2019
- Vorprüfungsbericht AREG vom 8. Juli 2020
- Fachbericht Stadtbildkommission vom März 2020
- Entwurf Baurechtsvertrag vom 28.10.2021 (Thurvita AG)
- Entwurf Baurechtsvertrag vom 29.09.2021 (Gebrüder Egli Maschinen AG)