

13. Dezember 2017

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Nachtrag I zum Abwasserreglement

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Nachtrag I zum Abwasserreglement vom 21. Mai 2015 sei zu genehmigen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 gemäss Art. 7 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Das vom Stadtparlament am 21. Mai 2015 genehmigte Abwasserreglement ist seit 1. April 2016 in Kraft. Im Rahmen des Vollzugs zeigte sich, dass für die Erhebung der Entwässerungsgebühr für die zweigeschossige Kernzone kein Gewichtungsfaktor festgelegt wurde, obwohl die zonenspezifischen Faktoren mit der Nutzungsplanung Wil abgestimmt wurden. Dies ist darauf zurückzuführen, weil der neue Zonenplan Wil nebst der Altstadtzone als spezielle Kernzone nur eine dreigeschossige und eine viergeschossige Kernzone vorsieht. Demgegenüber sieht das revidierte Baureglement für die vereinigte Stadt Wil zusätzlich eine zweigeschossige Kernzone vor. Diese bezieht sich gemäss dem Planungsbericht explizit auf die im Zonenplan Bronschhofen ausgeschiedenen Kernzonen. Der Zonenplan Bronschhofen ist von der Nutzungsplanung Wil nicht betroffen und bleibt unverändert in Kraft. Da in der Kernzone K2 heute und künftig grundsätzlich nur zweigeschossige Bauten bewilligungsfähig sind, erachtet der Stadtrat im Kontext zu den anderen Gewichtungsfaktoren den reduzierten Faktor von 0.75 für die K2 als angemessen – dies auch im Vergleich zur nutzungsrechtlichen Baudichte und zum Versiegelungsgrad in den Zonen K3 und K4 sowie in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3. Im Weiteren fehlt im Reglement auch für die Wohn-Gewerbe-Zone WG2 ein entsprechender Faktor, welcher im Vergleich zu den übrigen Wohn-Gewerbe-Zonen auf 0.70 festgelegt wird. Diese beiden Lücken im Abwasserreglement sollen mit dem Nachtrag I geschlossen werden, um dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung zu tragen.

1. Ausgangslage

Gemeindevereinigung

Das Stadtparlament genehmigte am 21. Mai 2015 das neue Abwasserreglement für die vereinigte Stadt Wil. Auslöser der reglementarischen Neufassung bildete die per 1.1.2013 erfolgte Vereinigung der beiden politischen Gemeinden Bronschhofen und Wil. Nachdem das fakultative Referendum am 6. Juli 2015 unbenutzt abgelaufen ist, hat der Stadtrat das Abwasserreglement auf 1. April 2016 in Kraft gesetzt.

Vollzug

Weil sich das neue Abwasserreglement inhaltlich weitgehend an dasjenige der ehemaligen Gemeinde Wil anlehnte, war die Umsetzung des neuen Abwasserreglements im Bereich der Verrechnung der wiederkehrenden Gebühren speziell für die Grundstücke in der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen aufwändig, erfolgte aber dennoch planmässig. Die erste Abrechnungsperiode vom 1. April bis 30. September 2016 wurde im Dezember 2016 veranlagt. Gegen die rund 3'650 Rechnungen für die Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühr gingen lediglich vier Rekurse ein. Zwei Rekurse wurden nach Darlegung der Sach- und Rechtslage zurückgezogen. Ein Rekurs ist bei der Verwaltungsrekurskommission noch hängig und ein Rekurs gegen die Veranlagung der Entwässerungsgebühr wurde sistiert. Letzterer ist mitunter auch Auslöser für den vorliegenden Nachtrag zum Abwasserreglement.

2. Entwässerungsgebühr

Bemessungskriterien

Die Aufwendungen der Stadt Wil für die Abwasserentsorgung werden nach Abzug der Anschlussbeiträge durch jährlich wiederkehrende Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren finanziert (Art. 32 Abwasserreglement, abgekürzt AwR).

Gemäss Art. 19 lit. b des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchVG) können die Benutzungsgebühren für nicht verschmutztes Abwasser, soweit diese nicht in eine Grundgebühr eingeschlossen sind, nach dem zonenspezifischen oder nach dem im Einzelfall ermittelten Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche eines Grundstücks bemessen werden. Der Entscheid, nach welchem der beiden Kriterien die Bemessung erfolgt, obliegt den Gemeinden und ist im Abwasserreglement zu treffen.

Die Stadt Wil hat die Bemessungsgrundlage für die Entwässerungsgebühr in Art. 36 AwR geregelt. Danach hat die Eigentümerschaft für jedes Grundstück und für jede Verkehrsanlage, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, eine wiederkehrende Entwässerungsgebühr zu bezahlen. Diese bemisst sich nach dem zonenspezifischen Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche des Grundstücks oder der Anlage. Abweichungen sind nur in den Fällen von Art. 37 Abs. 2 (überdurchschnittlich grosser Abwasseranfall), Art. 39 (ausserhalb der Bauzonen) und Art. 40 (Herabsetzung bei Versickerung, Retentionsanlage oder Speicheranlage als Brauchwasser) vorgesehen. Eine Grundgebühr sieht das Abwasserreglement nicht vor.

Die Konkretisierung der Gewichtungsfaktoren der einzelnen Zonen und Verkehrsanlagen regelt Art. 37 AwR. Grundlage dafür bildet die Nutzungsplanung. Das Abwasserreglement sieht denn auch für jede Zone einen ent-

sprechenden Gewichtungsfaktor vor. Dabei wurde die parallel laufende Nutzungsplanung der Stadt Wil mitberücksichtigt, soweit diese aufgrund des Planungsstandes bereits bekannt war.

2. Nutzungsplanung

Revision Zonenplan und Baureglement

Das Stadtparlament hat am 3. März 2016 die Nutzungsplanung der Stadt Wil genehmigt, nämlich die Revision des Zonenplans Wil sowie des Baureglements Wil und Bronschhofen. Von der Nutzungsplanung ausgenommen ist indes der Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen, welcher vom Baudepartement des Kantons St. Gallen am 14. Dezember 2012, also unmittelbar vor der Gemeindevereinigung, genehmigt wurde (vgl. Art. 66 nBauR). Gegen die vom Parlament beschlossene Nutzungsplanung Wil wurden verschiedene Rekurse erhoben, die aktuell immer noch beim Kanton anhängig sind.

Gewichtungsfaktor Kernzonen

Der Zonenplan des Stadtgebietes Wil (ohne ehemaliges Gemeindegebiet Bronschhofen) sieht drei Kernzonen vor, nämlich die Altstadtzone, die Kernzone mit drei Vollgeschossen (K3) sowie die Kernzone mit vier Vollgeschossen (K4). Das Baureglement der vereinigten Gemeinde Wil (also heutiges Stadtgebiet Wil sowie ehemaliges Gemeindegebiet Bronschhofen) sieht in Art. 15 zusätzlich noch die Kernzone mit zwei Vollgeschossen (K2) vor. Gemäss dem eindeutig nachvollziehbaren Willen der Planungsbehörden bezieht sich diese Kernzone K2 auf die im Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen ausgeschiedenen Kernzonen in den Dörfern Bronschhofen und Rossrüti. Dies widerspiegelt sich auch in den Erläuterungen im Planungsbericht vom 15. April 2015, wo es auf Seite 43 wörtlich heisst:

Die Festlegungen zu den Kernzonen werden differenzierter behandelt. Teile der Zonenvorschriften zur Altstadtzone sind klar Schutzvorschriften und werden in die neue Schutzverordnung übertragen. Zusätzlich wird ergänzend zu der Kernzone K2 im Gebiet von Bronschhofen eine weitere Kernzone eingeführt. Die neue Kernzone K4 dient dem Zweck, innerhalb des Zentrums raumplanerisch zweckmässige und ortsbaulich legitimierte Abstufungen schon auf Stufe der Nutzungsplanung festzulegen. Zudem wird diese dreiteilige Differenzierung auf die Gemeindevereinigung mit der Gemeinde Bronschhofen ausgerichtet – sie wird den unterschiedlichen Charakteren der Kernzonen der Stadt Wil und der Gemeinde Bronschhofen gerecht.

Diese Aussagen im Planungsbericht sind zwar in der Nutzungsplanung Bronschhofen nicht explizit abgebildet, denn auch im künftig gültigen Zonenplan Bronschhofen selbst wird nur von Kernzone gesprochen und im heute noch geltenden Baureglement Bronschhofen findet sich keine Aussage zur Geschossigkeit der Kernzone. Dort heisst es zur Kernzone in Art. 12 lediglich, dass sich die Bauten bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen haben. Da die Mehrheit der Bauten in den Kernzonen Bronschhofen und Rossrüti zweigeschossig sind und das vormalige Baureglement Bronschhofen für die Kernzone lediglich eine Gebäudehöhe von 8 m vorsah, gilt die Zweigeschossigkeit auch heute noch als Richtschnur für die Bewilligungspraxis, wobei wie reglementarisch gefordert die Einordnung in die Umgebung ein zentrales Element ist. Dies schliesst im Einzelfall indes nicht ein Gebäude mit drei Geschossen per se aus. Mit Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung Wil gelten dannzumal die Bauvorschriften für die zweigeschossige Kernzone K2 gemäss neuem Baureglement der vereinigten Stadt Wil. Vorbehalten bleibt eine Anpassung des von der Nutzungsplanung Wil nicht tangierten Zonenplans Bronschhofen.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass die Nutzungsplanungen in der vereinigten Stadt Wil sowohl heute als auch künftig eine zweigeschossige Kernzone beinhalten, die sich gemäss dem Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen vom 14.12.2012 örtlich auf die Kernzonen in den Dorfzentren Bronschhofen und Rossrüti bezieht. Das Abwasserreglement der vereinigten Stadt Wil sieht demgegenüber nur Gewichtungsfaktoren für die Kernzonen K3 und K4, nicht aber für die Kernzone K2 vor, mithin besteht ein Regelungsbedarf.

Gewichtungsfaktor Wohn-Gewerbe-Zonen

Der Zonenplan Bronschhofen enthält verschiedene Gebiete in Bronschhofen und Rossrüti, welche der WG2 zugeschrieben sind. Das Abwasserreglement sieht indes nur einen Faktor für die WG3 und die WG4 vor. Darüberhinaus hat auch der Zonenplan Wil neu ein Gebiet in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone, nämlich das Grundstück Nr. 1034W an der Fürstenlandstrasse. Die praktische Relevanz bei der Veranlagung der Entwässerungsgebühr für dieses Grundstück zeigt sich dafür erst nach Rechtskraft des Zonenplans Wil. Zudem war geplant, beim Grundstück Weidgut der Ortsgemeinde Wil entlang der Fürstenlandstrasse einen Landstreifen der WG2 zuzuweisen. Diese Einzonung wurde indes vom Stadtrat von der Zonenplanrevision ausgenommen und wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Teilzonenplans wieder aktuell.

3. Nachtrag zum Abwasserreglement

Notwendigkeit

Im Rahmen der Erarbeitung des Abwasserreglements wurden die Gewichtungsfaktoren bereits auf die neuen Zonenbezeichnungen der Nutzungsplanung Wil abgestimmt, soweit diese aufgrund des Planungsstandes bereits bekannt waren. Demgegenüber wurde der Kompatibilität mit dem weiterhin gültigen Zonenplan Bronschhofen zu wenig Beachtung geschenkt. Da der Zonenplan Wil keine zweigeschossige Kernzone enthält, wurde für diese Zone im Abwasserreglement kein Gewichtungsfaktor festgelegt. Zudem enthält der Zonenplan Bronschhofen sowie neu auch der Zonenplan Wil – wenn auch nur für ein Grundstück – zusätzlich noch die zweigeschossige Wohn-Gewerbe-Zone WG2. Auch dafür ist im Abwasserreglement kein Faktor enthalten. Diese beiden Lücken im Reglement sind mit einem entsprechenden Nachtrag zu schliessen, indem für die Kernzone K2 und für die WG2 je ein Gewichtungsfaktor zu definieren ist.

Faktor Kernzone K2

Das Abwasserreglement sieht für die Kernzone Altstadt einen Faktor von 0.80 sowie die Kernzone K3 und K4 einen Faktor von 1.00 vor. Wie im Planungsbericht zur Nutzungsplanung Wil zutreffend erläutert, soll mit der dreiteiligen Differenzierung der Kernzonen den unterschiedlichen Charakteren der Kernzonen in Wil und Bronschhofen/Rossrüti Rechnung getragen werden. Daraus ergibt sich als logische Konsequenz, dass die Kernzonen in Bronschhofen und Rossrüti nicht den drei- und viergeschossigen Kernzonen im Zentrum der Stadt Wil gleichgesetzt werden können, weil die städtischen Kernzonen eine wesentlich höhere Baudichte und dadurch auch einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen. Da der Gewichtungsfaktor den Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche des Grundstücks beinhaltet, ist der K3- und K4-Faktor von 1.00 für die Kernzone K2 entsprechend zu reduzieren.

Der Stadtrat erachtet einen Gewichtungsfaktor von 0.75 für die Kernzone K2 als angemessen – dies auch im Kontext zu den anderen Faktoren gemäss Art. 37. Entsprechend der Grundstücksnutzung und des Versiegelungsgrades ist die K2 am ehesten mit dem Faktor 0,80 für die dreigeschossige Wohn-Gewerbe-Zone zu vergleichen. Da in der K2 bereits zahlreiche dreigeschossige Bauten bestehen, heute (gemäss Baureglement Bronschhofen) und künftig indes (gemäss Baureglement vereinigte Stadt Wil) grundsätzlich nur zweigeschossige Bauten bewilligt werden, rechtfertigt sich eine geringfügige Reduktion auf 0.75.

Faktor Wohn-Gewerbe-Zone WG2

Das Abwasserreglement sieht für die WG3 einen Faktor von 0,80 und für die WG4 einen solchen von 0,90 vor. Der Gewichtungsfaktor in den Wohn-Gewerbe-Zonen ist aufgrund des gewerblichen Anteils jeweils um 0,20 höher als in der jeweiligen Wohnzone. In Analogie zu den bisherigen Zonen ist deshalb der Faktor für die zweigeschossige Wohnzone von 0,50 für die Wohn-Gewerbe-Zone WG2 entsprechen zu erhöhen.

Der Stadtrat erachtet somit einen Gewichtungsfaktor von 0,70 für die Wohn-Gewerbe-Zone WG2 als angemessen – dies auch im Vergleich zu den anderen Faktoren der Wohnzone und der Wohn-Gewerbe-Zonen.

Weitere Anpassungen

Aufgrund der bisherigen Anwendung des Abwasserreglements sowie der in den Rekursverfahren geltend gemachten Rügen drängen sich zurzeit keine weiteren Anpassungen auf.

4. Zuständigkeit

Für den Nachtrag I zum Abwasserreglement ist in Anwendung von Art. 3 Abs. 1 Gemeindegesetz (sGS 151.2) sowie Art. 27 Abs. 3 lit. a Gemeindeordnung (sRS 111.1) das Stadtparlament zuständig. Der zustimmende Beschluss des Stadtparlaments untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 7 lit. a Gemeindeordnung). Eine kantonale Genehmigung von rechtssetzenden Erlassen ist nicht erforderlich. Dem Stadtrat wird die Kompetenz eingeräumt, den Vollzugsbeginn zu bestimmen. Es ist vorgesehen, dass der Nachtrag I zum Abwasserreglement auf 1. Oktober 2018 in Kraft treten kann, vorausgesetzt, dass das fakultative Referendum nicht ergriffen wird.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber