

9. September 2015

Berichterstattung an das Stadtparlament

Postulat Dario Sulzer, SP
eingereicht am 5. Juli 2012 – Wortlaut siehe Beilage

Ein Platz für Wil

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Es sei festzustellen, dass das Stadtparlament vom vorliegenden Bericht Kenntnis genommen hat.
2. Das Postulat „Ein Platz für Wil“ sei als erledigt abzuschreiben.

Zusammenfassung

Das Parlament hat am 27. September 2012 das Postulat mit geändertem Wortlaut für erheblich erklärt. Dabei hatte der Stadtrat zugesichert, bis 2015 Bericht über mögliche Planungsinstrumente und -verfahren zur Entwicklung des Bleicheplatzes zu erstatten.

Im vorliegenden Bericht zeigt der Stadtrat auf, dass als sogenannte qualifizierte Verfahren der Studienauftrag oder der Projektwettbewerb in Frage kommen und dass nachgelagert ein Sondernutzungsplan zu erarbeiten ist. Zentral bei der Betrachtung ist das Marktumfeld mit den zahlreichen Arealentwicklungen in Wil mit beträchtlichen Flächenpotentialen. Der Stadtrat hat die grundsätzliche Möglichkeit, den Bleicheplatz als strategische Landreserve einzustufen, nach sorgfältigem Abwägen, verworfen und schlägt vor, im Jahr 2017 einen Studienauftrag durchzuführen, um Schritt für Schritt das Projekt weiter zu entwickeln, so dass ca. ab dem Jahr 2021 ein Baubeginn möglich wäre.

Das gewählte Vorgehen ermöglicht zudem ein adäquates Reagieren auf ein sich möglicherweise veränderndes Marktumfeld.

1. Ausgangslage

Auftrag Postulat

Im geänderten Wortlaut des Postulats „Ein Platz für Wil“ wird der Stadtrat eingeladen, geeignete Planungsinstrumente und -verfahren zur Entwicklung und städtebaulichen Aufwertung des Areals Bleicheplatz zu bestimmen und dem Parlament darüber bis im Jahr 2015 Bericht zu erstatten.

Umsetzungsprogramm STEK und Richtplan

Der Stadtrat hat in seinem Umsetzungsprogramm zum Stadtentwicklungskonzept (STEK) vom April 2011 vorgesehen, im Zeitraum 2015 - 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Bebauung und Freiraumgestaltung Bleicheplatz durchzuführen. Damit sollen die Rahmenbedingungen für eine spätere Erstellung eines städtischen Platzes und der umgebenden Bauten festgelegt werden.

Im Richtplan ist unter Ziffer S2.2, Arealentwicklung Bleicheplatz, Folgendes aufgeführt:

„Der an die Fussgängerzone der Oberen Bahnhofstrasse angrenzende Bleicheplatz wird zurzeit als Parkplatz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) benutzt. Ursprünglich war der Bleicheplatz halb so gross. Er wirkt städtebaulich wenig attraktiv und trotz seiner zentralen Lage abseitsliegend. Ziel ist es, das Areal des Bleicheplatzes städtebaulich aufzuwerten und es auf die Einkaufsmeile Obere Bahnhofstrasse auszurichten. Dabei soll die Grundidee geprüft werden, den Platz auf die ursprüngliche Idee zu beschränken und im verbleibenden Raum das Zentrumsgebiet zu erweitern. Das Parkplatzangebot soll bei der Umgestaltung im heutigen Rahmen erhalten bleiben. Damit könnte zusätzlicher Raum für Dienstleistungen und urbanes Wohnen sowie attraktiver Stadtraum geschaffen werden.“

Der eigentliche Richtplaninhalt lautet: *„Die Stadt entwickelt mittels geeigneter Planungsverfahren den Bleicheplatz. Dabei soll geprüft werden, ob der südliche Teil als urbaner Platz aufgewertet und der nördliche Teil als bauliche Zentrumserweiterung entwickelt werden kann. Das Parkplatzangebot soll bei einer Umgestaltung im Rahmen des heutigen Angebots erhalten bleiben.“*

Bei den Handlungsanweisungen ist angeführt, dass geeignete Planungsinstrumente und -verfahren zur Entwicklung des genannten Areals zu bestimmen und insbesondere Vorgehen und Beteiligte zusammen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu klären seien.

Neuer Zonenplan

In der aktuellen Vorlage des neuen Zonenplans ist die Grundlage für die bauliche Entwicklung des Bleicheplatzes ebenfalls berücksichtigt, indem der Bereich nördlich des erwähnten ursprünglichen alten Bleicheplatzes sowie das Gebiet Paradiesli von der Zone für öffentliche Bauten neu der Kernzone K3 zugeteilt ist.

Finanzplan 2015 - 2019

In diesem Finanzplan ist ein Planungskredit im Jahr 2017 mit Fr. 180'000.-- angezeigt mit dem Hinweis, dass der Beginn von 2016 auf 2017 verschoben sei.

2. Geeignete Planungsinstrumente und -verfahren

Grundsätzlich wird bei den sogenannten qualifizierten Verfahren zwischen Projektwettbewerb und Studienauftrag unterschieden. Nachfolgende als mögliche Planungsinstrumente sind Sondernutzungspläne, namentlich ein Überbauungs- oder ein Gestaltungsplan.

Bei einem Projektwettbewerb werden die Grundlagen wie Projektinhalt und -umfang sowie das Raumprogramm geklärt und der Auftraggeber hat klare Vorstellungen, was projektiert werden soll. Ziel ist es, aus dem Wettbewerb ein Projekt zu erhalten, welches nach einer Überarbeitung als Baueingabe eingereicht werden kann. Allenfalls braucht es vorgängig das Instrument eines Sondernutzungsplans, um Bauten erstellen zu können, die eine höhere Ausnutzungsziffer und andere Masse aufweisen, als dies im Baureglement vorgesehen ist. Die Projektidee verbleibt beim Wettbewerbssieger, welcher mit dem Architekturauftrag betraut wird.

Bei einem Studienauftrag (Dieser kann auch offen mit mehreren Workshops durchgeführt werden.) sind Projektumfang und spezifische Fragen wie bspw. die mögliche optimale städtebauliche Dichte offen bzw. zu klären. In der Regel werden drei bis fünf Teams beauftragt, städtebaulich-architektonisch Antworten auf die gestellten Fragen zu geben und auszuloten, wo die Grenzen des Projektumfangs liegen könnten.

Dieses Verfahren wurde beim Zeughaus-, Landhaus- und Integra-Areal (ehemalige Agrar) angewandt und aktuell auch beim Kindlimann-Areal. Die Hauptfragestellungen beim Zeughaus-Areal waren: Was soll von der bestehenden Substanz erhalten werden, welche städtebauliche Dichte ist die optimale und welchen Beitrag kann ein Projekt an die Quartieraufwertung leisten. Zudem wurde eine möglichst flexible Aufteilung bezüglich Wohnformen und Wohnungsgrößen erwartet. Beim Landhausareal ging es primär darum aufzuzeigen, wo die maximale städtebauliche Dichte unter Wahrung einer hohen städtebaulichen Qualität liegen kann. Ähnlich war die Fragestellung beim Integra-Areal. Erwartet wurden nebst dem Nachweis einer optimalen hohen Dichte auch ein Beitrag zur Quartieraufwertung. Sehr komplex war hier der Einbezug von zahlreichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit sehr verschieden ausgerichteten Interessen. Beim Kindlimann-Areal schliesslich liegt die grosse Herausforderung darin, wie eine 10'000m² grosse neue Allmend gestaltet werden kann, indem sie einerseits verschiedenartigen Anforderungen genügen kann und andererseits auch im Alltag optisch attraktiv für die umliegenden Nutzungen ist.

Erwartet wird jeweils eine Klärung der offenen Fragestellungen. Der Detaillierungsgrad ist wesentlich geringer als beim Projektwettbewerb und dient als Basis für die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans und nachfolgend eines Bauprojekts. Die Rechte am Siegerprojekt gehören dem Auftraggeber. Er ist grundsätzlich frei, wie weit er den Verfasser des Siegerprojekts mit einer Weiterbearbeitung beauftragen will. Aus Fairnessgründen, aber auch, um hoch qualifizierte Büros zur Teilnahme gewinnen zu können, wird in der Regel die Erteilung eines Teilauftrags in Aussicht gestellt.

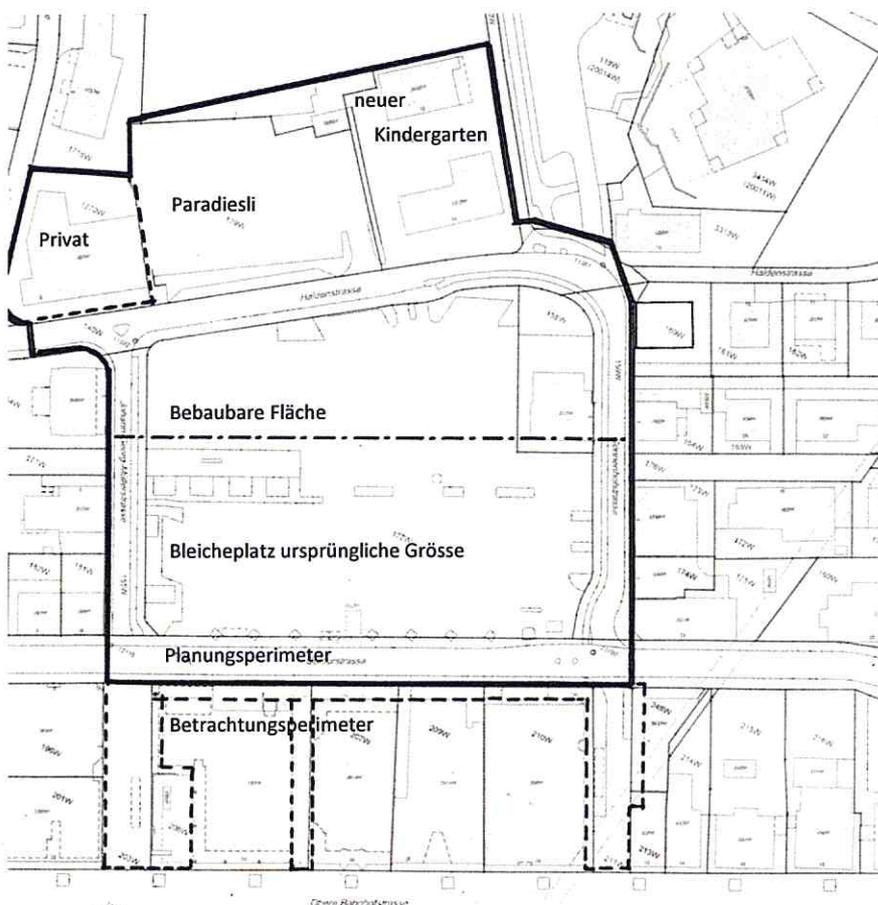
Beim Bleicheplatz sind heute weder konkrete Nutzungsinhalte bekannt noch wäre geklärt, welche Dichte oder Geschossigkeit optimal ist. Mindestens klar ist, dass bei dieser Ausgangslage das Verfahren Studienauftrag das richtige ist. Es gibt wohl im Ansatz zwei Hauptvorgehensmöglichkeiten: Variante 1 enthält, dass man die Nutzungsinhalte völlig offen lässt. Von den Teilnehmenden wird erwartet, dass sie primär aufzeigen, welches die städtebaulich optimalen Volumina sind, die die Kriterien für einen Sondernutzungsplan erfüllen und wie ein hochwertig gestalteter Bleicheplatz aussehen kann, der stärker eingebunden und nicht mehr abseits liegend

wirkt. Immerhin wäre vorzugeben, welche Anteile an gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen erwartet werden. Bei Variante 2 könnten zusätzliche Nutzungsinhalte vorgegeben werden, bspw. eine Hotelnutzung oder öffentliche Nutzungen. Dies bedingt aber einen vorgelagerten Entscheidungsprozess und die Bereitschaft, ein höheres Projektrisiko einzugehen, sollte sich schliesslich später zeigen, dass sich ein angedachter Nutzungsinhalt nicht umsetzen lässt.

3. Projektperimeter

Hier ist der Richtplaninhalt einerseits offen, gleichzeitig aber risikobehaftet formuliert, indem er bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Mehrzahl spricht. Klar ist, dass sich das eigentliche Kerngebiet mit den Parzellen Nrn. 177W (Bleicheplatz), 158W (ehemaliger Kindergarten), 139W (Paradiesli) und 1209W (altes Depot und neuer Kindergarten) im Besitz der Stadt Wil befindet. Im Norden grenzt das Areal des Stadttornvereins an. Dieses Areal hat jedoch den Nutzungszweck einer Grünfläche. Denkbar wäre der Einbezug der Parzelle Nr. 1270W, die heute funktional und städtebaulich unbefriedigend gelöst ist. Der Einbezug der Parzellen südlich und östlich macht wohl kaum Sinn, da die Bauten entweder noch nicht sehr alt sind oder nicht die Möglichkeiten des gültigen Überbauungsplans genutzt haben. Westlich ist das Potential gering, da es lediglich eine kleine Lücke zwischen der Parzelle Nr. 181W und Nr. 183W gibt.

Somit erscheint es richtig, den Projektperimeter primär auf die städtischen Parzellen zu beschränken. Mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1270W wäre zu klären, ob Interesse an einer Beteiligung am Studienauftrag besteht. Die übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer wären konsultativ anzufragen bzw. zu informieren.



4. Zeitpunkt Projektstart

Der Richtplan gibt an, das Projekt sei mittelfristig zu realisieren. Dies würde bedeuten, dass tatsächlich im Jahr 2017 ein Studienauftrag durchzuführen ist. Vorgängig wären verkehrliche Fragen zu klären. Geht man davon aus, dass es bis zu einer Baubewilligung sicher weitere zwei bis drei Jahre benötigt, könnte ein Baubeginn frühestens ungefähr im Jahr 2020 erfolgen. Als zentrale Frage zu klären ist auch, wer schliesslich die Bauten erstellt. Der Stadtrat geht aus heutiger Sicht davon aus, dass die Stadt den Studienauftrag durchführt. Nachher wäre das Land im Sinne eines Verkaufs auszuschreiben oder allenfalls im Baurecht abzugeben. Ein Investor würde sich verpflichten, die Bauten nach den Vorgaben der Stadt und eines Sondernutzungsplans zu erstellen. Diese Ausschreibung wäre als Zwischenschritt 2018 oder 2019 möglich, je nachdem ob die Stadt den Sondernutzungsplan selber erstellt oder damit bereits den Investor beauftragt.

Aus Sicht des Stadtrats sehr zentral ist die Betrachtung des Marktumfelds und der übrigen in der Stadt Wil anstehenden oder sich in Ausführung befindlichen Arealentwicklungen. Die nachfolgende Tabelle verschafft einen Überblick.

Übersicht Arealentwicklungen Stadt Wil									
Areal	Fläche	Zone	AZ	BGF ca.			Stand	Baubeginn /	Eigentum
				Total	Wohnen	Gewerbe			
Klosterwiese Süd	52000	W3	0.75	39'000	39'000	0	im Bau	2013-2019	privat
Steig Bronschh.	24850	W2	0.5	12'400	12'400	0	Baugesuch eingereicht	2015	privat
Gebenloo Bronschh.	19000	GI	keine	19'000		19'000	U-Plan rechtskräftig	2015	privat
Untere Bahnhofstr.1-11	4835	K4	ca 2.9	14'000	10'000	4'000	G-Plan aufgelegt	2016	privat
Integra / ehem. Agrar	36000	WG4	1.2-1.4	50'000	44'000	6'000	G/U-Plan Vorprüfung	2016	privat
Neualtwil II	39739	W3	0.72	29'000	29'000		Baugesuch aufgelegt	2016	privat
Lenzenbühl	46307	W3/WG3	ca.0.8-1.0	42'000	40'000	2'000	U-Plan Erarbeitung	2016 priv	privat/Stadt
Hugentobel Rossrüti	13160	W2	0.5	6'500	6'500	0	Studienauftrag	2017	privat
Hauptstrasse Bronschh.	11396	ZOeBa >WG	ca. 0.8-1.2	13'000	10'000	3'000	Studienauftrag	2018	privat/Stadt
Zeughaus	21246	W3	0.91	19'300	14'000	5'300	G-Plan Erarbeitung	2018/19	Stadt
Kindlimann Areal	35800	IZ>WG3	ca. 1.0	35'800	28'800	7'000	Studienauftrag	2020	privat/Stadt
Untere Mühle	3400	K3	ca. 2.0	6'800	2'800	4'000		unbest.	privat
Klinik KPD Südost	28400	W4	ca. 1.0	28'000	28'000	0	neu W4	unbest.	Kanton
Bleicheplatz + Paradisli	11200	K3	ca.1.2 (2.0)	13'000	8'000	5'000	nur 4G hoher G-Teil	unbest.	Stadt
				288'800	233'500	55'300			
heutige Allmend	7695	WG3	ca. 0.9	7'000	5'600	1'400	Reserve?	unbest.	Stadt
Zürcherstr.	8374	WG3	ca. 1.0	8'400	6'400	2'000	Reserve?	unbest.	Stadt
Neugruben	18439	ZOeBa>W2	ca.0.7	12'000	12'000	0	Reserve?	unbest.	Stadt
Rudenzburg	4817	WG3	ca.1.0	4'800	3'800	1'000	Reserve?	unbest.	Stadt
Post	ca. 6800	K4	ca. 2.9	20'000	14'000	6'000	neu K4	unbest.	priv
				52'200	41'800	10'400			
Total				341'000	275'300	65'700			
gerundet				380'000	314'000	66'000			

Augenfällig ist die grosse Zahl Arealentwicklungen, bei der die Stadt direkt als Eigentümerin oder indirekt in beratender Funktion (Stadtplanung) tätig ist. Ebenso beachtlich ist das Potential an BGF Wohnen und BGF Gewerbe (BGF=Bruttogeschossfläche). Mit Bezug auf die 14 Areale, die im Bau, in Planung oder wahrscheinlich zu planen sind, ergeben sich rund 230'000 m² Wohn- und rund 55'000 m² Gewerbefläche. Das Total der Wohnfläche würde bei 50 m² pro Bewohnenden ca. 4'600 Einwohnenden entsprechen. Die Wachstumsvorgabe des Richtplans von 1% oder rund 230 Einwohnenden pro Jahr bedeutet, dass damit das Potential der nächsten 20 Jahre abgedeckt wäre. Nachfragesteigernd oder zusätzliches Wachstum generierend wäre der Arbeitsplatzausbau in Wil West. Hier wird von rund 3'000 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen. Es ist Ziel der übergeordneten Planung, dass Arbeitende in Wil West möglichst in der näheren Region wohnen sollen. Insbesondere ist deshalb das Lenzenbühl in die Wohnzone umgezont worden. Allenfalls könnte auch eine Arealentwicklung Bleicheplatz eine höhere Nachfrage abdecken. Dann müsste sie zeitlich auf die Entwicklung von Wil West abgestimmt werden.

Bei der Gewerbefläche lässt sich keine präzise Aussage machen, jedoch zeigen vergleichbare Beispiele aus der Vergangenheit, wie das Rail-Center, dass grössere Gewerbeflächen in Wil Zeit benötigen, bis sie vollständig vermietet sind. Direkte Konkurrenten zu Gewerbeflächen auf dem Bleicheplatz sind die Überbauung Untere Bahnhofstrasse 1-11 (Landhaus) und das Integra-Areal (ehem. Agrar). Der Gewerbeanteil liegt jeweils bei rund 5'000 m². Präzisierend kann angefügt werden, dass die Fläche beim Landhaus-Areal unmittelbar realisiert werden soll und diejenige beim ehemaligen Agrar-Gelände erst später folgt, da hier vorerst in einer 1. Etappe ausschliesslich Wohnnutzungen erstellt werden sollen.

Bei den Arealen, die als Reserve bezeichnet sind, würde das Gebiet der heutigen Post in dieselbe Kategorie wie das Landhaus und der Bleicheplatz fallen. Die Post hat zwar signalisiert, dass sie einen zentraleren kleineren Standort bevorzugen würde, hat aber auch angegeben, dass in den nächsten Jahren nicht mit einer Arealentwicklung zu rechnen ist.

Aus dem Dargelegten geht aus Sicht des Stadtrates hervor, dass beim Bleicheplatz mit der Ausführung nicht vor dem Jahr 2020 gestartet werden sollte.

5. Mögliches Vorgehen

Möglich wäre ein grundsätzlicher Entscheid, den Bleicheplatz wie andere Flächen z.B. die Rudenzburg, als strategische Reserve zu betrachten. Dann macht allerdings ein Wettbewerbsverfahren in nächster Zeit keinen Sinn, da eine Studie zum Zeitpunkt einer viel späteren Realisierung nicht mehr aktuell resp. marktfähig wäre.

Denkbar aus Sicht des Stadtrats ist ein Vorgehen, wie es auch im aktuellen Finanzplan angezeigt ist. 2016 werden den Verkehr betreffende Fragen geklärt. Im Jahr 2017 wird ein Studienauftrag durchgeführt. Dieser könnte in der Fragestellung eher offen ausgelegt sein und hätte zum Ziel, die städtebauliche Volumetrie und eine mögliche Gestaltung des Bleicheplatzes zu klären. Als Vorgabe enthalten wäre die ungefähre Aufteilung zwischen Gewerbe- und Wohnfläche im Verhältnis von ungefähr 40% zu 60%. Somit könnte das Jahr 2016 genutzt werden, um die Abklärungen mit der Nachbarschaft zu treffen und den Wettbewerb vorzubereiten. Begleitend würde nach der Vorgabe des Parlamentspräsidiums die Liegenschaftenkommission einbezogen.

Anschliessend sollte, vergleichbar zum Zeughausareal, Schritt für Schritt das Projekt weiterentwickelt werden: Gestützt auf das Ergebnis des Studienauftrags Erarbeitung eines Richtprojekts als Basis für einen Sondernutzungsplan, Auflage / Rechtskraft Sondernutzungsplan, Landverkauf / Suche eines Investors, Ausarbeiten / Einreichen eines Baugesuches. Unter der Annahme, dass jeder Schritt etwa ein Jahr benötigt, könnte ein Baubeginn ca. ab dem Jahr 2021 erfolgen, was der Beurteilung im Abschnitt möglicher Projektstart entspricht. Dieses Vorgehen ermöglicht es auch, auf das Marktumfeld bei Bedarf reagieren zu können.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Christoph Sigrist
Stadtschreiber