

12. August 2025

Motion 162 / Adrian Bachmann

eingereicht am 13. Juni 2025 – Wortlaut siehe Beilage

Motion: Gemeinnütziger Wohnungsbau im Lenzenbüel

Adrian Bachmann (FDP) reichte als Präsident der vorberatenden Kommission zur Volksinitiative "Wil will wohnen" (nichtständige Kommission) am 13. Juni 2025 eine Motion: "Gemeinnütziger Wohnungsbau im Lenzenbüel" ein.

Die Volksinitiative "Wil will wohnen" hat zum Ziel, den Anteil an Mietwohnungen in der Stadt Wil, die im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sind, bis 2050 auf 10% zu erhöhen. Der Stadtrat und eine Mehrheit der vorberatenden Kommission erachten diese Zielvorgabe als zu starr und wenig realistisch. Indessen besteht ein breiter Konsens, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden soll.

Mit zwei separaten Motionen (Motion Zeughausareal und Lenzenbüel) sollen zeitnah Projekte initiiert werden, um gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Eine naheliegende Möglichkeit besteht darin, stadteigene Grundstücke, - wie vorliegend das Zeughausareal und das Lenzenbüel - für entsprechende Projekte zur Verfügung zu stellen. Die vorberatende Kommission hält es für angezeigt, diesen Ansatz prioritär zu verfolgen, weil damit nicht in die Rechte Privater eingegriffen wird. Bevor im Zuge der Ortsplanungsrevision allenfalls allgemeinverbindliche Vorschriften zum gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen werden, soll die Stadt ihre eigenen Möglichkeiten nutzen und mit gutem Beispiel ganz konkret vorangehen.

Der Stadtrat wird eingeladen, dem Parlament Bericht und Antrag zur Realisierung einer Wohnüberbauung auf den städtischen Grundstücken im Lenzenbüel (Parz. Nr. 11W und 3035W) zu unterbreiten. Das dazwischenliegende Privatgrundstück (Parz. Nr. 12W) soll nach Möglichkeit einbezogen werden. Die Überbauung soll:

- durch eine gemeinnützige Trägerschaft (im Sinne von Art. 37 der Wohnbauförderungsverordnung) entwickelt und betrieben werden, welche dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist;
- in baulicher und betrieblicher Hinsicht dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entsprechen;
- ein vielfältiges Wohnangebot für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen bereitstellen;
- ergänzend zur Wohnnutzung attraktive Freiräume und allenfalls weitere Nutzungsformen (z.B. gemeinschaftliche Nutzungen, Gewerbe) vorsehen.

Die beiden Motionen stellen gleichsam indirekte Gegenvorschläge zur Volksinitiative "Wil will wohnen" dar, welche den direkten Gegenvorschlag (Nachtrag V zur Gemeindeordnung) der vorberatenden Kommission ergänzen. Die Beschlussfassung über die Erheblicherklärung der Motionen soll deshalb an der gleichen Parlamentssitzung wie die Beratung der Volksinitiative erfolgen.

Antrag Stadtrat

Die Motion sei nicht erheblich zu erklären.

Begründung

Die Ortsplanung umfasst die Erarbeitung des kommunalen Richtplanes, der Bau- und Zonenordnung und des Baureglements. Grundlage für den Prozess bildet das Stadtentwicklungskonzept (STEK), das darauf abzielt, Wil zukunftsorientiert und bedürfnisgerecht weiter zu entwickeln.

Ziel ist es, dass das Stadtentwicklungskonzept (STEK) sowie der Richtplan Siedlung und Landschaft bis Ende 2025 vom Stadtrat und im 1. Quartal 2026 vom Stadtparlament genehmigt werden. Ab dem Jahr 2026 beginnen die Arbeiten für die eigentliche Zonenordnung sowie die Anpassung des Baureglements. Deren Bearbeitung wird voraussichtlich bis Ende 2028 dauern, vorbehaltlich der erforderlichen Verfahren und rechtlichen Schritte. Parallel dazu wird die Stadtplanung weitere Grundlagen erarbeiten – unter anderem die Masterplanung für konkrete Projektvorhaben am und um das Bahnhofsareal in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, die Subplanung zur Gewässerabwasserentsorgung sowie die Fertigstellung des Gesamtverkehrskonzepts und des Richtplans Verkehr.

Die vorliegende Motion nimmt ein zentrales Anliegen der laufenden Ortsplanungsrevision auf und unterstützt das Ziel, gemeinnützigen Wohnungsbau in städtischer Hand gezielt zu fördern. Das Areal Lenzenbüel wird im Stadtentwicklungskonzept (STEK) als potenzielles Entwicklungsgebiet für zentralen Wohnraum im Westquartier ausgewiesen. Es bietet durch seine Lage in Bahnhofsnahe und an der Siedlungsgrenze zur Bahnlinie ein hohes Potenzial für eine moderate, quartiersgerechte Verdichtung. Ziel ist es, die Wohnnutzung sinnvoll in das bestehende Quartier einzubetten und gleichzeitig zur sozialen Durchmischung und Verjüngung der Bewohnerschaft beizutragen.

Dabei wird im STEK grundsätzlich der gemeinnützige Wohnungsbau als denkbare Option genannt. Allerdings ist das Gebiet im STEK als mittel- bis langfristiges Entwicklungsareal eingestuft, im Unterschied zu prioritär zu entwickelnden Standorten (Bsp. Bahnhofsareal, Kindlimann Areal, Zeughausareal, Integra Areal), welche als Schwerpunktzonen ausgewiesen und dem ordentlichen Ortsplanungsprozess zeitlich vorgezogen werden sollen. Dort wird unter anderem der gemeinnützige Wohnbau ebenfalls geprüft. Der Stadtrat weist darauf hin, dass sich der Bedarf an gemeinnützigem Wohnraum bis zur Realisierbarkeit des Lenzenbüels durch bereits in Umsetzung befindliche oder durch private Initiativen initiierte Projekte teilweise oder vollständig decken könnte. Eine allzu frühzeitige Festlegung auf eine gemeinnützige Nutzung im Lenzenbüel erscheint daher im aktuellen Planungszeitpunkt verfrüht. Bei einer Entwicklung des Lenzenbüels ist zudem die schulische Infrastruktur aktuell nicht vorhanden.

Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass eine Projektentwicklung nach dem ordentlichen Ortsplanungsprozess und der Umsetzung des Zeughausareals frühestens ab dem Jahr 2035 realistisch ist. Die in der Motion vorgesehene Bearbeitungsfrist von zwei Jahren kann somit durch die Stadtverwaltung nicht eingehalten werden.

Das Areal Lenzenbüel befindet sich zudem nur zu rund zwei Dritteln im Eigentum der Stadt Wil. Die verbleibende Fläche gehört einer privaten Eigentümerschaft, deren Einbezug für eine kohärente und städtebaulich sinnvolle Gesamtentwicklung notwendig wäre. Der Stadtrat erachtet die Umsetzung der Motion unter diesen Voraussetzungen als herausfordernd. Hinzu kommt, dass das Gebiet in enger funktionaler Abhängigkeit zur Entwicklung

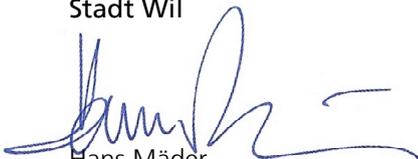
von WILWEST steht, insbesondere hinsichtlich Erschliessung, Lärmabgrenzung und stadträumlicher Einbindung. Eine isolierte Planung nur auf den stadteigenen Parzellen wäre daher aus heutiger Sicht planerisch und betrieblich nicht zielführend.

Der Stadtrat bekennt sich auf Grund der vorgenannten Gründe grundsätzlich zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Lenzenbüel. Allerdings soll die Motion mit dem Ortsplanungsprozess bzw. der Umsetzung des STEK vereinbar und bedarfsgerecht sein sowie die Entwicklung von Wil West berücksichtigen.

Nachfolgende Übersicht zeigt auf, in welchen Bereichen die Motion Lenzenbüel vom STEK abweicht:

Aspekt	STEK	Motion
Nutzung	Wohnnutzung „vorstellbar“, Prüfung für gemeinnützigen Wohnbau empfohlen / Gebiet steht in engem funktionalen Zusammenhang zu Wil West	Klare Umsetzungsvorgabe für gemeinnützige Wohnsiedlung
Eigentümerstruktur	Nur städtische Flächen direkt berücksichtigt	Auch Einbezug der privaten Parzelle 12W wird angestrebt
Durchmischung	Offen für ergänzende Nutzungen	Ebenfalls offen für gewerbliche/gemeinschaftliche Nutzungen
Planungsstand	Noch keine verbindliche Überbauung, langfristige Perspektive	Konkreter Auftrag zur zeitnahen Umsetzung

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin