

14. April 2015

Anhang 2: Änderungen Baureglement – Nutzungsplanung Stadt Wil

Alle Änderungen zwischen der heute rechtsgültigen und der zukünftigen Grundordnung sind im Planungsbericht ausführlich beschrieben. Die wesentlichen Änderungen zum Baureglement lassen sich chronologisch wie folgt zusammenfassen:

Für die öffentliche Mitwirkung wurden folgende wesentliche Änderungen des Baureglementes publiziert:

- Die allgemeine Reduktion von Grenz- und Strassenabständen und das Wegfallen des grossen Grenzabstands in der W2.
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in den meisten Zonen.
- Eine Erhöhung der Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, an Abstellplätze von Fahrrädern und die Festlegungen zu Behindertenparkplätzen (Verweis auf entsprechende SIA-Norm).

Die öffentliche Mitwirkung wurde von rund 100 Personen sowie Gruppen genutzt. Die stadträtliche Planungskommission hat sich an diversen Sitzungen mit den Anpassungen aufgrund der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vorprüfung des Kantons auseinandergesetzt. Die wesentlichen Anpassungen sind:

- Der grosse Grenzabstand in der W2b wurde auf 6,0 m festgelegt.
- Die Vorschriften zu den Naturgefahren, Gestaltungsplan und der Wohnzone wurden im Sinne der Vorprüfung und der Mitwirkung angepasst.
- Der Gewässerabstand zu eingedolten Gewässern wurde aufgehoben, da die übergeordnete Gesetzgebung diesen abschliessend regelt.
- Die Vorschriften zur Geschosshöhe, zu den Vorbauten und den Kleinbauten wurden im Sinne der Mitwirkung präzisiert.

Die Zusammenführung beider Reglemente (Wil und Bronschhofen) zu einem Reglement machte noch folgende Anpassungen erforderlich:

Allgemeine Bestimmungen

- Neu ist das Stadtparlament für den Erlass von Sondernutzungsplänen verantwortlich, wenn diese wesentlich von der Grundordnung abweichen oder empfindliche Lagen betreffen.
- Betreffend die Zuständigkeit wurden die Wiler Regelungen übernommen.

Planungsvorschriften

- Die Formulierungen betreffend Naturgefahren wurden aus dem Wiler Reglement übernommen, da diese aktueller sind.
- Die Gebäudemasse wurden den Wiler Regelungen angepasst.
- Der Mehrlängenzuschlag in der Wohnzone sowie Wohn- Gewerbezone wurde reduziert.
- Der Mehrlängenzuschlag wurde zusätzlich zur W2a auch für die W2b aufgehoben.

Überbauungsvorschriften

- Die Bestimmungen wurden mehrheitlich von Wil übernommen.
Ausführung und Gestaltung der Bauten
- Die Formulierung und Bestimmungen wurden mehrheitlich von Wil übernommen.
Ausführung und Gestaltung der Umgebung
- Die Formulierung und Bestimmungen wurden mehrheitlich von Wil übernommen.
- Diverse Umformulierungen und Präzisierung zu Stützmauern und Böschungen.
- Die Bestimmungen zu den Veloabstellplätzen wie auch zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden präzisiert und ergänzt.
- Verzicht auf Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze, deren Reduktion bewilligt wurde.
Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle
- Die Formulierungen wurden mehrheitlich von Wil übernommen.
- Präzisierung zu den Gebühren für die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
Finanzierung - Förderungsbeiträge
- Ist neu im separaten „Vollzugsreglement zum Energiefondsreglement“ vom 6. März 2013 geregelt.

Das Baureglement wurde mit diesen Änderungen im Winter 2013 aufgelegt. Mit der ersten öffentlichen Auflage gingen insgesamt 44 Einsprachen ein, welche teilweise, da gleichlautend, zusammengefasst werden konnten. Eine Einsprache wurde bereits im April 2014 zurückgezogen und eine „Einsprache“ war eine positive Stellungnahme der Regio Wil. Zum Baureglement wurden keine Augenscheine durchgeführt. Nach vorgängiger Beratung der Einsprachen in der Planungskommission hat der Stadtrat verschiedene Änderungen im Baureglement und damit eine zweite Planauflage beschlossen. In der zweiten Auflage sind zusammenfassend folgende Änderungen im Baureglement öffentlich aufgelegt worden:

		Begründung
B 1	Art. 2 Zielsetzungen Ziele sind um eine geordnete, „nach innen ausgerichtete“ Siedlungsentwicklung ... zu ergänzen	Präzisierung
B 2	Art. 5 Zuständigkeiten Baukommission Die Baukommission entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen „sowie Beitragsgesuche für denkmalpflegerische Massnahmen“, soweit nicht die Abteilung Bewilligungen zuständig ist.	Nachträglich Präzisierung auf Anregung Denkmalpflege
B 3	Art. 11 Zonenarten Abkürzung Grünzone Familiengärten von GFG zu FG vereinfachen	Redaktionell
B 4	Art. 17 Wohnzone Abs. 1 Erhöhung AZ in der W2a von 0.45 auf 0.50 Erhöhung AZ in W2b auf von 0.50 auf 0.55	Damit soll eine dichtere Bauweise auch in der W2 gefördert werden.
B 5	Art. 17 Wohnzone Abs. 3 Die Vorschrift, dass Bauten mit der Längsseite parallel zum Hang bzw. den Höhenlinien	Es wird befürchtet, dass mit dieser Vorschrift ungünstige Wohnsituationen (Hauptwohnseite nach Süd-Osten) „erzungen“ werden.

	auszurichten sind, wird gestrichen	
B 6	Art. 18 Wohn-Gewerbe-Zonen Erhöhung AZ in der WG2 von 0.40 auf 0.55	Die AZ der WG2, ursprünglich nur für Bronschhofen vorgesehen, soll der Systematik von Wil angepasst werden. Zudem ist mit der Erhöhung der AZ in der W2 auch die AZ der WG2 anzupassen.
B 7	Art. 19 Abs. 4 Anpassung der Höhenbeschränkungen für technische Aufbauten in der Industriezone	Gleiche Vorschriften für die Gewerbe-Industrie-Zone und die Industriezone
B 8	Art. 22 Grünzone Freihaltung	Grundsätzliche Überarbeitung und Präzisierung betreffend Bauten und Anlagen
B 9	Art. 23 Grünzone Erholung	Grundsätzliche Überarbeitung auch bezüglich Zweckbestimmung
B 10	Art. 24 Grünzone Familiengärten	Grundsätzliche Überarbeitung Vorschriften und lediglich Bezeichnung im Zonenplan auf privaten Parzellen mit klarer Zweckbestimmung
B 11	Art. 27 Intensiverholungszone Allmend In den Vorschriften Parkierung auf der Allmend ermöglichen	Präzisierung
B 12	Art. 50 Stützmauern und Böschungen Abs. 2 Präzisieren Begriff Mauern mit „Stütz“ mauern	Redaktionelle Anpassung / Präzisierung
B 13	Art. 62 Baukontrolle Präzisierung der Meldefrist um 30 Tage	Ergänzung aufgrund Einsprache

Mit der zweiten öffentlichen Auflage gingen insgesamt 10 Einsprachen respektive Einspracheergänzungen ein. Nach der zweiten Auflage beschloss der Stadtrat keine Änderungen mehr am Baureglement vorzunehmen.