

Wil, 25. September 2018 / 2015-56

Protokollauszug

Sitzung vom 5. September 2018

73.02.03.01 Überbauungs-, Gestaltungs-, Quartierpläne: Allgemeines 160/2018

Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationstrasse“ / Eröffnung des Planverfahrens / Öffentliche Planaufgabe / Plangenehmigung / 1. Lesung

Sachverhalt

- A) Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 131B, 133B, 135B, 2191B, 2263B, 2398B, 2425B und 2607B und befindet sich unmittelbar östlich des Bahnhofs Bronschhofen. Das Gebiet wird östlich von der Hauptstrasse und westlich von der Bahnhof- / Stationstrasse begrenzt. Die Thurvita AG beabsichtigt zusammen mit den beiden Grundeigentümern katholische Kirchgemeinde Wil und Stadt Wil das Areal westlich des ehemaligen Gemeindehauses von Bronschhofen primär als Quartierzentrum und Wohngebiet für ältere Menschen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot für Senioren zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben.
- B) Eine rechtmässige Umsetzung des Siegerprojekts „Confratelli“ setzt einen Sondernutzungsplan voraus, welcher vom Raumplanungsbüro ERR Raumplaner AG, St.Gallen, erarbeitet wurde. Als Richtprojekt für diesen dient das überarbeitete Siegerprojekt, welches in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt, Landschaftsarchitekt, Raumplaner, Architektenkollegium und der Stadt Wil weiterentwickelt wurde.
- C) Die Planung basiert auf dem Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ und einer breiten Abstützung innerhalb der beteiligten Partner. Im Beurteilungsgremium zum Studienauftrag waren neben Vertretern der Thurvita AG, der katholischen Kirchgemeinde Wil und dem Stadtrat bzw. der Stadtverwaltung Wil auch Mitglieder fast aller Fraktionen des Stadtparlaments vertreten.

Erwägungen

1. Gesetzliche Grundlagen

Die politische Gemeinde kann gestützt auf Art. 23 Planungs- und Baugesetz (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.

Aktuell gilt für das ehemalige Gemeindegebiet Bronschhofen das Baureglement vom 14. Dezember 2012. Es ist festzuhalten, dass der vorliegende Sondernutzungsplan auch gestützt auf die materiellen Vorschriften des aktuellen Baureglements erlassen werden kann. Die zukunftsgerichtete Planung des Sondernutzungsplans stützt sich indes auf das noch nicht rechtskräftige, vom Stadtparlament am 3. März 2016 genehmigte Baureglement. Zur Vereinfachung wird nachfolgend nur noch auf das neue Baureglement (nBauR) Bezug genommen.

Nach Art. 9 nBauR wird zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes 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 Projektes 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 Fuss gehenden;
- 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.

Anstelle der früheren Planungsinstrumente „Überbauungsplan“ und „Gestaltungsplan“ verwendet das PBG, in Kraft seit 1. Oktober 2017, ausschliesslich den einheitlichen Begriff „Sondernutzungsplan“. Die konkretisierenden Bestimmungen im kommunalen Baureglement bleiben sinngemäss anwendbar.

2. Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“

Der Sondernutzungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV) mit 25 Artikeln sowie den Beilageplänen (Projektdokumentation). Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept für das Plangebiet werden Bestimmungen der zonenkonformen Regelbauweise des Baureglements der Stadt Wil teilweise nicht eingehalten. Im Sondernutzungsplan werden die besonderen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Projektes verbindlich festgelegt und eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Bebauung des Plangebiets gesichert. Der vorliegende Sondernutzungsplan bezweckt als bau- und planungsrechtliche Grundlage die sorgfältige Innenentwicklung des zentral gelegenen Planungsgebiets. Er sichert die öffentlichen Nutzungsinteressen einer guten öffentlichen Durchwegung und eines Trottoirs an der Haupt- und Bahnhof- / Stationsstrasse. Zudem ist es das Ziel, dass im Planungsgebiet eine attraktive und gut an das Verkehrsnetz angebundene Überbauung umgesetzt wird. Wichtig dafür sind insbesondere die bauliche Eingliederung entlang der Hauptstrasse sowie die flächensparende Parkierung und Erschliessung zur Sicherung grosszügiger Grün- und Aufenthaltsbereiche im Innern der Überbauung.

Bezüglich der weiteren Erläuterungen wird auf den Planungsbericht vom 18. Juli 2018 verwiesen

3. Abweichungen von der Regelbauweise / Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt gemäss Zonenplan in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 bzw. soll mit dem hängigen Teilzonenplanverfahren entsprechend umgezont werden. Der Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“ weicht in einigen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss dem neuen, noch nicht rechtskräftigen Baureglement ab:

	Baureglement (Zone WG3)	Sondernutzungsplan	Abweichung
Geschosse	3 + Dachgeschoss	4 (Haus A) 5 (Haus B) 4 (Haus C) 4 (Haus D) 4 (Haus E)	Dachgesch. = Vollgesch. + 1 VG DG = VG DG = VG DG = VG
Ausnutzungsziffer	0.65 / 0.85 ²⁾	0.85 ²⁾ (exkl. Pfarreiheimausbau)	eingehalten
Gebäudehöhe (in m)	10.00 / 11.00 ²⁾	14.94 (Haus A) ²⁾ 16.46 (Haus B) ²⁾ 14.13 (Haus C) 13.55 (Haus D) 12.37 (Haus E)	+ 3.94 + 5.46 + 4.13 + 3.55 + 2.37
Firsthöhe (in m)	14.00 / 15.00 ²⁾	16.54 (Haus A) ²⁾ 18.06 (Haus B) ²⁾ 15.73 (Haus C) 15.15 (Haus D) 13.97 (Haus E)	+ 1.54 + 3.06 + 1.73 + 1.15 - 0.03
Gebäuelänge (in m)	40.00	51.27 (Haus A) 57.43 (Haus B) 45.25 (Haus C) 58.35 (Haus D) 43.05 (Haus E)	+ 11.27 + 17.43 + 5.25 + 18.35 + 3.05
Mehrlängenzuschlag ¹⁾ (in m)	3.00	0.00 (Haus D)	- 3.00
Grenzabstand extern klein (in m)	5.00	5.00 (Haus D)	keine Abweichung
Grenzabstand extern gross (in m)	10.00	findet keine Anwendung da Strassenabstand	keine Abweichung
Strassenabstand (in m) - Kantonsstr. mit Trottoir - Gemeindestr. 1. / 2. Kl.	4.00 4.00	4.00 (Haus A) 6.54 (Haus B) 4.23 (Haus C) 6.70 (Haus D) 5.12 (Haus E)	keine Abweichung

¹⁾ Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.00 m. Für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

²⁾ Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1.00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

Die Abweichung zur Regelbauweise besteht hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, welche in sämtlichen Grundflächen um mindestens ein Vollgeschoss überschritten wird. Sowohl die Gebäudehöhe bei sämtlichen Gebäuden, die Firsthöhe (ausser bei Haus E) und die Gebäudelänge werden überschritten. Vorliegend konzentriert sich die Gewerbenutzung auf einzelne Gebäude bzw. die Gewerbenutzung findet nicht in allen Bauten im Erdgeschoss statt. Der Gewerbeanteil über das gesamte Planungsgebiet beträgt 27%. Bei Anwendung des Gewerbebonus beträgt die Ausnutzungsziffer 0.81. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage sind die Abweichungen von Geschossigkeit, Abständen und Dimensionen der Bauten gegenüber den Bestimmungen der Regelbauweise vertretbar respektive tragen zur guten städtebaulichen Eingliederung der Überbauung bei.

4. Verkehr und Parkierung

Gemäss Verkehrsgutachten der Gruner Wepf AG, St.Gallen, vom 24. Juli 2018 ist die Erschliessung des Projektes für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr gesichert. Im Projekt sind ausreichend und angemessen Personenwagenparkplätze vorgesehen. Der Parkfeldbedarf wird gemäss SN 640 281 bestimmt und im Planungsbericht ausgewiesen. Es sind gemäss Norm mindesten 100 Parkfelder erforderlich. Im Projekt sind 118 Parkfelder vorgesehen. Die Differenzen betreffen 16 Parkfelder für Fahrzeuge der Spitex sowie zwei Reserveparkfelder. Die genauen Berechnungen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen, die Verortung der Parkplätze ergibt sich aus der Projektdokumentation (Seite 44). Für die Wohnnutzung ist je Wohnung ein Parkfeld erforderlich. Der Normbedarf an Autoabstellplätzen wird für Gebäude, welche der Altersnutzung dienen um mindestens 50% reduziert. Dies ist zum einen durch die gute ÖV-Erschliessung zu begründen. Zum anderen sinkt der Motorisierungsgrad und deshalb auch der Parkplatzbedarf mit dem Alter der Bewohner. Aus diesen Gründen erscheint es zweckmässig, dass bei den Alterswohnungen auf einen Anteil der Parkplätze zu verzichten ist. Die festgelegte Reduktion entspricht den langjährigen Erfahrungen im Bereich von Pflege- / Alterswohnungen der beteiligten Partner. Gemäss Auskunft diverser Betreiber von Alterswohnungen würde eine weitere Reduktion dem Mobilitätsbedürfnis von älteren Menschen und dem damit verbundenen Parkplatzbedarf nicht mehr gerecht werden. Der Mehrverkehr durch das geplante Projekt hat keine Auswirkungen auf die gute Verkehrsqualität im Bereich der Hauptstrasse in Bronschhofen. Eine Sensitivitätsbetrachtung zeigt, dass die Grundstückszufahrt auf der Hauptstrasse zu den Häusern A und B noch grosse Kapazitätsreserven aufweist.

Betreffend Parkierung und Veloabstellplätze enthält Art. 5 BesV ausführliche Bestimmungen. So sind die Parkierung für Motorfahrzeuge der Bewohner sowie Parkplätze für Motorfahrzeuge der Mitarbeitenden der Überbauung in Tiefgaragen anzuordnen. Für Alterswohnungen ist der im Parkplatzreglement geforderte Normbedarf an Autoabstellplätzen um 50% zu reduzieren. Die Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für Motorräder sind 10% der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen von Bewohnenden anzubieten. Oberirdisch dürfen Parkplätze nur an den im Plan bezeichneten Stellen angeordnet werden (Parkierungsfläche Besucher, Kunden und Kurzzeit). An der bezeichneten Stelle an der Hauptstrasse (Parkierungsfläche

Kunden) dürfen maximal fünf oberirdische Kundenparkplätze erstellt werden, welche gegenüber der Hauptstrasse mit einem nicht überfahrbaren Hindernis abzugrenzen sind. Ein Abstellplatz ist behindertengerecht auszugestalten. Sämtliche übrigen Kundenparkplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen, welche zwingend ab der Hauptstrasse zu erschliessen ist. An der im Plan bezeichneten Stelle (Parkierungsfläche Kurzzeit) sind max. 2 Kurzzeit-Parkplätze zu erstellen, zu bezeichnen und dauerhaft ihrem Zweck (Vorfahrt Thurvita) entsprechend freizuhalten. Beide Abstellplätze sind behindertengerecht auszugestalten. Abstellflächen für Fahrräder und Mobilitätsgeräte sind an den bezeichneten Stellen im Aussenraum und an gut zugänglichen Stellen innerhalb der Gebäude zu erstellen. Eine allfällige Überdeckung der Abstellflächen im Aussenraum ist ansprechend zu gestalten und gut zu beleuchten. Die Anzahl der erforderlichen Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065.

Der Sondernutzungsplan stützt sich im Allgemeinen auf das neue, noch nicht rechtskräftige Baureglement ab. Die Parkplatzberechnung indes basiert gemäss Verkehrsgutachten direkt auf der VSS-Norm SN 640 281. Falsch ist der Verweis auf ein Parkplatzreglement. Ein solches gilt aktuell noch für das alte Gemeindegebiet der Stadt Wil und wird mit dem neuen Baureglement aufgehoben. Die grundsätzliche Festlegung des Parkplatzbedarfs direkt anhand der Norm SN 640 281, mit einer Reduktion des Pflichtparkplatzbedarfs bei den Alterswohnungen um 50% sowie die Abstützung auf den Standorttyp C mit einer Reduktion des spezifischen Parkplatzangebots auf 50% des spezifischen Bedarfs ist gutzuheissen. Um Unklarheiten im Vollzug auszuschliessen, ist Art. 5 BesV wie folgt anzupassen:

- „...der im Parkplatzreglement geforderte Normbedarf...“ ersetzen durch „...der Normbedarf...“
- „Die Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren anhand der VSS-Norm 640 281 festzulegen. Innerhalb des Plangebiets dürfen maximal 118 Parkfelder erstellt werden.“

5. Vorprüfung AREG

Der Sondernutzungsplan wurde durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) sowie durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr vorgeprüft. Das AREG hält in seinem Prüfungsbericht vom 5. März 2018 fest, dass die Abweichungen zur Regelbauweise im Rahmen des Sondernutzungsplans, vorbehältlich der zu erfüllenden städtebaulichen und architektonischen Qualitäten (Art. 25 PBG), möglich sind. Zur städtebaulichen und architektonischen Qualität wird auf den Beurteilungsbericht des Architektenkollegiums Wil vom 11. September 2017 verwiesen. Dieses habe festgestellt, dass das Richtprojekt zum Sondernutzungsplan einen wertvollen Beitrag an das Gefüge des Dorfes Bronschhofen leiste. Die gemachten Ausführungen betreffend Volumen und Setzung der Baukörper, Ablesbarkeit der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, Aussenräume und Erschliessung sind nach Auffassung des AREG plausibel und nachvollziehbar.

6. Städtebauliche Qualität

Der Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“ wurde dem Architektenkollegium zur Begutachtung vorgelegt. Dieses stellt im Beurteilungsbericht vom 11. September 2017 Folgen-

des fest: „Die Thurvita AG und die katholische Kirchgemeinde Wil beabsichtigen zusammen mit der Stadt Wil das Areal westlich des ehemaligen Gemeindehauses von Bronschhofen primär als Quartierzentrum und Wohngebiet für ältere Menschen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot für Senioren zu entwickeln.

Die neuen Bauten sollen an der Hauptstrasse die heute vorhandene Lücke schliessen und zwischen Dorfkern, Gemeindeverwaltung und Bahnhof einen Zusammenhalt herstellen. In diesem Sinn werden Baukörper entwickelt und gesetzt, welche sich aufgrund ihrer Ausmasse, der Gliederung und Dachform sehr gut in ihr Umfeld einfügen.

Die Wohnbauten werden dabei in Länge und Höhe mit einem Versatz versehen. Im ebenfalls aufgegliederten Kopfbau im Norden des Grundstücks findet der verhältnismässig grosse Laden Platz, ohne dass seine Dimension negativ auffällt. Die Z-förmige Figur führt gleichzeitig die beiden südlich anschliessenden Häuserreihen zusammen. In die tiefer liegende Zeile wird das Kirchzentrum so integriert, dass es sich aufgrund respektvoll bemessener Abstände und seiner besonderen Form gut behaupten kann.

Die Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche ist sehr gut gelöst. Das öffentlich zugängliche Café und der Verkaufsladen sind ebenerdig zur Hauptstrasse an einen neuen Quartierplatz angelegt, von wo aus sich ein Einblick in den tiefer liegenden Thurvitaplatz öffnet. Dort befindet sich an zentraler Lage der Quartierstützpunkt, von dem aus hindernisfrei und gedeckt die Bewohner zur Betreuung erreicht werden.

Die Wohnungsgrundrisse wurden nach dem Wettbewerbsprojekt einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen. Die Erschliessung erfolgt nun über einen Laubengang, sodass nun alle Einheiten von der Ausrichtung zur Landschaft hin profitieren. Die Wohnungen erfüllen die Ansprüche an altersgerechtes Wohnen in hohem Masse.

Die Häuser sind mit vertrauten Mitteln gestaltet, die Öffnungen widerspiegeln die innere Struktur und verweisen auf die Zweckbestimmung der dahinter liegenden Räume; entsprechend ablesbar sind öffentliche Nutzungen, Wohnen und Gewerbe. Die Konstruktionsweise mit Holzfassaden erzeugt eine Schichtung der Fassaden in Sockel und einen Aufbau, der mit waagrecht und senkrecht im Wechsel angebrachten Holzschalungen detailreich gegliedert ist. Die Satteldächer tragen das ihre zu einer einnehmenden Erscheinung bei.

Eine stimmungsvolle Abfolge von gut proportionierten und fein differenzierten Aussenräumen fliesst mit wenig Gefälle von Norden nach Süden und verbindet das Quartier nach innen. Geschützt vom Verkehr spannen die Gebäude vom Quartierplatz bzw. der Sonnenterrasse über den Thurvita-, Chriesi- und Öpfelplatz Themenplätze auf. Die Platzfolge steht untereinander und mit den Gebäuden, was Form, Nutzung und Massstäblichkeit anbelangt, in guter Wechselbeziehung und ist in Querrichtung mehrfach zwischen Hauptstrasse und Stationsstrasse verbunden. Ihre Gestaltung wirkt leicht und selbstverständlich. Es ergeben sich abwechslungsreiche und vielfältige Möglichkeiten für die Bewohner, sich zu treffen. Die raumbildenden Bäume sind locker angeordnet. Die verschiedenen Sortenwahlen bei den Plätzen setzen gekonnte Akzente und verankern sich gut mit der umliegenden Landschaft.

Der Verkehr ist klar gegliedert, übersichtlich angeordnet und rhythmisch gestaltet, was dem Quartier einen Zusammenhalt, Ruhe und den Bewohnenden leichte Orientierung verleiht. In

der ganzen Länge von Quartierplatz bis zum Stationsweg sind die Wege rollstuhlgängig mit (max. 6%) ausgebildet. Sitzgelegenheiten werden an verschiedenen Stellen angeboten. Die Querverbindung für Velos ist mit 12% Steigung zu überwinden. Die Zufahrten für Parkierung und Anlieferung liegen peripher und sind verkehrstechnisch einwandfrei gelöst. Die Wohngebäude haben jeweils um ein Geschoss versetzt Zugänge sowohl von Osten wie von Westen, also einerseits Adressen an Hauptstrasse und Stationsstrasse sowie eine Verbindung zu den Innenhöfen.

Das Richtprojekt zum Sondernutzungsplan, verfasst von raumfindung architekten, leistet mit seiner vorzüglichen ortsbaulichen Setzung, der zweckmässigen Zuordnung und Ausbildung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, der in sich schlüssigen und ansprechenden Gestaltung der Bauten und Aussenräume, der dichten Vernetzung mit dem Umfeld und nicht zuletzt mit der Zweckbestimmung einen wertvollen Beitrag an das Gefüge des Dorfes Bronschhofen. "

Die Umsetzung des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen und in der Folge weiterentwickelten Siegerprojekts "Confratelli" der Raumfindung Architekten GmbH aus Rapperswil und der Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH aus Pfäffikon verspricht eine gelungene Aufwertung des erweiterten Ortskerns von Bronschhofen. Das Konzept der Zusammenführung von Alters- und Familienwohnungen, Dorfladen, Gewerbefläche und dem Restaurant „Chez Grand Maman“ in einem identitätsstiftenden Quartierzentrum überzeugt. Im innovativen Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ werden die 34 Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden.

Städtebaulich verbindet das Projekt den Dorfkern an der Hauptstrasse mit dem tiefer gelegenen Pfarreiheim und dem Bahnhof. Ausgangspunkt der neuen Siedlungsstruktur ist das bestehende Pfarreiheim Franziskus und Klara. Die fünf projektierten Neubauten sind in der Ausgestaltung des Bauvolumens und der ortsbaulichen Setzung sinnesverwandt. Die „Confratelli“ – sinnbildlich als fünf „Mitbrüder“ des bestehenden Pfarreiheims – verbinden die Quartiere und lassen zugleich Sichtachsen und vielseitige, altersgerechte Wegbeziehungen zu. Der Projektvorschlag bietet in den Erdgeschossen die Nutzflächen kombiniert mit attraktiven, rollstuhlgängigen Freiräumen an. Der quartiersmittige Platzraum wird in der warmen Jahreszeit zur Drehscheibe als dörflicher Ort der Begegnung und des Verweilens. Der Dorfladen befindet sich gut sichtbar auf der Ebene der Hauptstrasse. In den Obergeschossen werden insgesamt 78 Wohnungen mit Loggien angeboten. Alle Wohneinheiten der Thurvita werden behindertengerecht erschlossen und sind an das gemeinschaftliche Café an gebunden. Die Alterswohnungen sind als Cluster gruppiert und mit den freien Wohnungen durchmischt situiert.

Der Stadtrat schliesst sich im Übrigen den Ausführungen des Architektenkollegiums an. Die Abweichungen von den Regelbauvorschriften sind für das vorliegende Projekt gerechtfertigt, die Voraussetzungen von Art. 25 PBG und Art. 9 nBauR werden erfüllt.

7. Zuständigkeit Erlass Sondernutzungspläne

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung ist in der Stadt Wil eine Neuregelung der Kompetenzen bezüglich des Erlasses von Sondernutzungsplänen vorgesehen. Gemäss neuem Baureglement (Art. 3 und 4) ist das Stadtparlament künftig 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. Vorgesehen ist auch, dass das Stadtparlament die Kompetenz an eine vorberatende Kommission delegieren kann. In diesem Fall entscheidet die vorberatende Kommission mit qualifiziertem Mehr abschliessend über den Erlass der Überbauungs- und Gestaltungspläne.

Das Baureglement 2014 ist noch nicht in Kraft getreten. Wann dies der Fall sein wird, ist aufgrund der hängigen Rekursverfahren nach wie vor unklar. Bis auf Weiteres gelten die rechtskräftigen Baureglemente Wil (1992) und Bronschhofen (2012) und somit auch die alleinige Kompetenz des Stadtrats zum Erlass von Sondernutzungsplänen.

8. Teilzonenplanverfahren

Am 28. Juni 2017 (SRB 120/2017) beschloss der Stadtrat den Teilzonenplan „Hauptstrasse-Stationstrasse“, Bronschhofen, vom 16. Juni 2017, zur öffentlichen Auflage. Die öffentliche Auflage wurde vom 22. August 2017 bis 20. September 2017 durchgeführt. Einsprachen gingen keine ein. Nach der öffentlichen Auflage wurde das Teilzonenplanverfahren sistiert und im Sinne der Koordination die Erarbeitung und die öffentliche Auflage der erforderlichen Sondernutzungspläne abgewartet. Eine Genehmigung wurde nur in Verbindung mit den weiteren zu erarbeitenden Planungsinstrumenten in Aussicht gestellt.

Beschluss

1. Der Stadtrat genehmigt den Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationstrasse“ in erster Lesung.
2. Art. 5 BesV ist betreffend die Ermittlung des Bedarfs an Pflichtparkplätzen im Sinne der Erwägungen anzupassen.
3. Die Beschlussfassung und Freigabe zur öffentlichen Planaufgabe erfolgt nach der Beratung des Berichts und Antrags zum Baurechtsvertrag im Stadtparlament bzw. in der Liegenschaftenkommission.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Information an (durch Protokollauszug)

- Thurvita AG, Haldenstrasse 18, 9500 Wil (Gesuchstellerin)
- Katholische Kirchgemeinde Wil , Lerchenfeldstrasse 3, 9500 Wil (Grundeigentümerin)
- ERR Raumplaner AG, Kirchgasse 16, 9004 St.Gallen (Projektverfasserin)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen
- Stadtpräsidentin Susanne Hartmann
- Stadtrat Daniel Stutz, Departementsvorsteher Bau, Umwelt und Verkehr
- Stadtrat Dario Sulzer, Departementsvorsteher Soziales, Jugend und Alter
- Stadtschreiber Hansjörg Baumberger
- Thomas Kobler, Leiter Bewilligungen, Bau, Umwelt und Verkehr