

7. Dezember 2016

Anfrage Erika Häusermann, glp

eingereicht am 13. Oktober 2016 – Wortlaut siehe Beilage

Überbauung in der Baumschutzzone Untere Hofbergstrasse

Mit ihrer Anfrage vom 13. Oktober 2016 mit der Überschrift „Überbauung in der Baumschutzzone Untere Hofbergstrasse“ verlangt Erika Häusermann Antwort zu insgesamt sechs Fragen.

Beantwortung

Vorbemerkung

Der Stadtrat Wil hat am 4. August 2004 für das Grundstück Nr. 61W den Gestaltungsplan „Unterer Hofberg“ erlassen. Dieser wurde vom Baudepartement am 8. November 2005 genehmigt. Er regelt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich einer geschützten Baumgruppe, mit Zufahrt ab der Unteren Hofbergstrasse. Nach den besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan sind drei Bäume der Baumgruppe auf dem Grundstück Nr. 61W als Einzelbäume qualifiziert, die zu erhalten sind, während fünf Bäume aufgrund der geplanten Überbauung gefällt werden dürfen und gemäss Plan zu ersetzen sind. Der Erhalt der geschützten Baumgruppe war damals Gegenstand von Einsprachen.

Der Erhalt der geschützten Baumgruppe war auch Gegenstand von Einsprachen gegen die Baugesuche für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern. Einer der Einsprechenden hat gegen die Entscheide der Baukommission Rekurs erhoben. Das Verfahren ist beim kantonalen Baudepartement hängig.

1. Öffentliches Interesse

Ein öffentliches Interesse besteht in der Überbauung von baureifem Bauland. Das teilweise Fällen von Bäumen einer geschützten Baumgruppe mit Ersatzpflanzungen war vom Stadtrat im Rahmen der Interessenabwägung beim Erlass des Gestaltungsplans „Unterer Hofberg“ als zulässig erachtet worden.

2. Aufhebung Schutzzone

Im östlichen Teil des Grundstücks Untere Hofbergstrasse, Parz. Nr. 61W, steht eine gemäss Schutzplan der Stadt Wil vom 25. November 1992 geschützte Baumgruppe. Gemäss Art. 25 BauR sind die im Schutzplan bezeichneten Baumgruppen geschützt. Ohne Bewilligung der Baukommission dürfen Bäume nicht gefällt und die Kleinbestockungen nicht vermindert oder beeinträchtigt werden. Die Bewilligung wird erteilt, wenn es der Gesundheits-

zustand der Pflanzen erfordert oder wenn andere Interessen im Einzelfall überwiegen. Wo die Verhältnisse es zulassen, kann die Baukommission die Bewilligung von Ersatzpflanzungen abhängig machen.

Der Stadtrat hat die Baumgruppe nicht aus dem Schutz entlassen, sondern lediglich im Rahmen des Gestaltungsplans konkret bezeichnet, welche Bäume im Rahmen des Neubaus durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden sollen. Eine öffentliche Planaufgabe des Schutzplans war deshalb nicht erforderlich. Der Gestaltungsplan hat vom 28. September 2004 bis 27. Oktober 2004 öffentlich aufgelegt.

3. Baubewilligung trotz Widerspruch

Für die Baukommission als rechtsanwendende Behörde war der rechtskräftige Gestaltungsplan bei der Beurteilung des Baugesuchs zwingende Rechtsgrundlage.

4. Erhalt der verbleibenden Bäume

In der Baubewilligung wurde festgehalten, dass die Fällungen und Ersatzpflanzungen den Vorgaben des Gestaltungsplans entsprechen. Darüber hinaus hat die Baukommission konkrete Baumschutzmassnahmen angeordnet, die den Erhalt der verbleibenden Bäume sichern sollen. Mit dem seit nunmehr elf Jahren rechtskräftigen Gestaltungsplan stellt sich die Frage nach einer alternativen Überbauung nicht mehr. Der Grundeigentümer hat einen Rechtsanspruch, sein Grundstück nach dem Gestaltungsplan zu überbauen.

5. Interessenabwägung

Die Interessenabwägung ist im konkreten Fall noch weiter zu fassen. So hat der Stadtrat bei der Beurteilung des Gestaltungsplans auch berücksichtigt, dass der Grundeigentümer bei der Ortsplanrevision 1992 Bauland für die Grünzone Bergtal abgeben musste. Eine Überbauung der fraglichen Bauzone war vom Stadtrat als Teil eines Vergleichs bereits 1987 zugesichert worden.

6. Ermessensspielraum

Ein Ermessensspielraum bestand für den Stadtrat beim Erlass des Gestaltungsplans vor rund zwölf Jahren. Im Genehmigungsbeschluss hat der Stadtrat am 4. August 2004 dazu festgehalten: *„Der bestehende Baumschutz kann trotz der Überbauung im Wesentlichen bestehen und durch vorgeschriebene Ersatzpflanzungen im nördlichen Bereich entsprechend kompensiert werden. Dies rechtfertigt auch den Umstand, dass der nördliche Bereich des Gestaltungsplanes als Grünbereich festgelegt wird. Der Stadtrat ist weiter der Auffassung, dass der Gestaltungsplan "Unterer Hofberg" sowohl die privatrechtlichen Interessen für eine Überbauung des Grundstückes, als auch die öffentlichen Interessen für die Erhaltung des Baumschutzes in gebührender Weise respektiert.“*

Im Einspracheentscheid vom 3. August 2005 führte der Stadtrat weiter aus: *„Dem vorliegenden Gestaltungsplan "Unterer Hofberg" mit den besonderen Vorschriften ging eine lange Planungsphase voraus. Bereits im Zusammenhang mit den anfänglichen Entwürfen zum Gestaltungsplan wurde der Projektverfasser sowie auch der Grundeigentümer wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass dem rechtskräftigen Baumschutz gemäss Schutzplan der Stadt Wil gebührend Rechnung getragen werden muss. Im Laufe der Projektphase wurde eine Möglichkeit entwickelt, wonach sowohl der Baumschutz - zwar in leicht veränderter Form - als auch eine Über-*

bauung mit entsprechend städtebaulicher Gestaltung nebeneinander Platz finden. Ein genau bezeichneter Teil der bestehenden Bäume soll im Zusammenhang mit der möglichen Überbauung gefällt werden. Demgegenüber sollen an bereits fixierten Stellen, nämlich im nördlichen Bereich zwei Bäume und je ein Baum im östlichen Bereich vor den Gebäuden, entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Der Baumschutz auf dem Grundstück Nr. 61W wirkt somit nach wie vor zusammenhängend mit den übrigen Schutz- und Freihaltezonen im Bereich des Überbauungsplanes "Unterer Hofberg".

Bei der Beurteilung des konkreten Baugesuchs bestand für die Baukommission hingegen kein Spielraum mehr (siehe auch Punkt 3).

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Samuel Peter
Stadtschreiber Stellvertreter