



**A-Post**  
Stadtrat Wil  
Marktgasse 58  
9500 Wil

21. Dezember 2020

Geschäft Nr. 20-9595

**Gemeinde Wil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

**Ergänzende Verfügung zur Verfügung Geschäft Nr. 16-3721 vom 18. Mai 2020  
infolge Rekursentscheid RRB 2020/775 der Regierung vom 30. Oktober 2020**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Mit Beschluss vom 30. Oktober 2020 (RRB 2020/775) hat die Regierung den Rekurs gegen die Verfügung des Baudepartementes vom 18. Mai 2020 betreffend Genehmigung des Baureglements der Stadt Wil teilweise gutgeheissen (Ziff. 1) und die Nichtgenehmigung der Vorschriften zur Wohnzone W2b in Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung aufgehoben und zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen (Ziff. 2).

**Baureglement** vom 3. März 2016

Ergänzende Verfügung zur Verfügung Geschäft Nr. 16-3721 vom 18. Mai 2020

---

Die Neuurteilung ergibt Folgendes:

### **Ausgangslage**

Am 23. Oktober 2013 erliess der Stadtrat Wil den neuen Zonenplan sowie das Baureglement (BauR) der vereinigten Stadt Wil. Die öffentliche Auflage dieser Erlasse erfolgte vom 12. November bis 11. Dezember 2013. Einsprachen führten zu Änderungen am Zonenplan und am Baureglement, was eine zweite öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2014 zur Folge hatte. Gegen einen Teil der Änderungen wurden neue Einsprachen erhoben. Zonenplan und BauR wurden am 3. März 2016 vom Stadtparlament genehmigt und vom 11. März bis 11. April 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt. In der Folge sind verschiedene Rekurse eingereicht worden.



Mit Entscheid vom 27. Juni 2019 hat das Baudepartement den neuen Zonenplan Wil vom 3. März 2016, die diesbezüglichen Einspracheentscheide des Stadtrats Wil vom 22. April 2015 sowie den Entscheid der Bürgerschaft aufgehoben. Nicht aufgehoben worden ist das vereinigte Baureglement der Stadt Wil mit demjenigen der vormals eigenständigen Gemeinde Bronschhofen. Die Aufhebung des Zonenplans der Stadt Wil hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Genehmigung des neuen Baureglements, es konnte nicht als Ganzes in Kraft gesetzt werden.

Da durch den Rekursentscheid des Baudepartementes lediglich der Zonenplan, nicht aber das Baureglement vom 3. März 2016 aufgehoben worden war, beschloss der Stadtrat Wil am 29. Januar 2020, dass das neue Baureglement in Kraft gesetzt werde, soweit es vom Baudepartement genehmigt werde.

In der Folge reichte die Stadt Wil das Baureglement beim Baudepartement zur Genehmigung ein.

Mit Verfügung vom 18. Mai 2020 verweigerte das Baudepartement, vertreten durch den Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), die Genehmigung für mehrere Bestimmungen des Baureglements. Unter anderem wurden die Vorschriften zu den Wohnzonen W2a und W2b gemäss Art. 17 des Baureglements vom 3. März 2020 nicht genehmigt, Teile der alten Reglemente der Gemeinden Wil und Bronschhofen blieben rechtskräftig.

So hält die Verfügung u.a. fest:

1. *Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Abweichungen genehmigt:*
  - *Art. 12, 13, 14 (Kernzone Altstadt) und 15 (Kernzone) werden nicht genehmigt.*
  - *Art. 16 (Weilerzone): Der zweite Satz in Art. 16 Abs. 3 wird gestrichen und wie folgt ersetzt: "Neubauten sind nicht zulässig".*
  - *Art. 17 (Wohnzonen): Die Vorschriften zu den Wohnzonen W2a und W2b werden nicht genehmigt.*
  - *Art. 22, 23, 24, 28 und 29 (Grünzone) werden nicht genehmigt.*
  
2. *Das Baureglement der Stadt Wil vom 25. November 1992 wird mit folgenden Ausnahmen aufgehoben:*
  - *Art. 7, 8, 9, 10 (Altstadtzone) sowie Art. 11 und 12 (Kernzone) bleiben in Kraft.*
  - *Art. 13: Die Bestimmungen zu den Wohnzonen W1 und W2 bleiben in Kraft.*
  - *Art. 18 (Grünzone) bleibt in Kraft.*
  - *Art. 45 (Kleinbauten) bleibt für Kleinbauten nach Art. 18 Abs. 2 dieses Reglements (Grünzone Schrebergärten) in Kraft.*
  
3. *Das Baureglement der (vormals eigenständigen) Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012 wird mit folgenden Ausnahmen aufgehoben:*
  - *Art. 12 (Kernzone) bleibt in Kraft.*



- *Art. 7 (Wohnzonen): Die Bestimmung zur Wohnzone W2 bleibt in Kraft.*
- *Art. 15 und 16 (Grünzone) bleiben in Kraft.*

Der Stadtrat Wil beschloss am 27. Mai 2020, die genehmigten Teile des Baureglements auf den 1. Juli 2020 in Kraft zu setzen.

Gegen die Verfügung des Baudepartementes wurde am 5. Juni 2020 Rekurs bei der Regierung erhoben mit folgenden Anträgen:

1. *Die Ziff. 1 der Verfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 sei so zu ändern, dass die Vorschriften des neuen Baureglements für die Wohnzonen W2b ebenfalls genehmigt und in Kraft gesetzt werden und für das Stadtgebiet Wil für die W2 gemäss dem bisher (und weiterhin) gültigen Zonenplan gelten.*
2. *Die Ziff. 2 der Verfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 sei so zu ändern, dass die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Wil vom 25. November 1992 (mit Nachträgen I-V) für die Wohnzonen W2 (Art. 13) ebenfalls aufgehoben und die Aufhebung in Kraft gesetzt wird.*

Mit Entscheid RRB 2020/775 vom 30. Oktober 2020 hat die Regierung wie folgt entschieden:

1. *Der Rekurs von [...] gegen die Verfügung des Baudepartementes vom 18. Mai 2020 betreffend Genehmigung des Baureglements der Stadt Wil wird teilweise gutgeheissen.*
2. *Die Nichtgenehmigung der Vorschriften zur Wohnzone W2b in Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung wird aufgehoben und zur Neubeurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.*

## **Erwägungen**

Die Anwendbarkeit der neurechtlichen Vorschriften für die Wohnzone W2b auf die altrechtlichen Wohnzonen W2 beurteilt sich danach, ob eine solche Anwendung sachgerecht erscheint. Dies kann bejaht werden, wenn die Zonen in den verschiedenen Baureglementen ähnlich definiert sind, was gemäss dem Entscheid der Regierung vom 30. Oktober 2020 im Falle der Wohnzonen W2/W2b zutrifft (vgl. dazu RRB 2020/775 Erwägung 4 Bst. c). Insgesamt führt die Anwendung der Vorschriften von Art. 17 des Baureglements vom 3. März 2016 auf die altrechtlichen Wohnzonen W2 zu einer leicht grösseren Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke.

Zu prüfen ist gemäss Regierung (vgl. RRB 2020/775 Erwägung 4 Bst. d), ob durch die Anwendung von Art. 17 des Baureglements vom 3. März 2016 auf die bestehenden Wohnzone W2 Interessen Dritter, die nicht am Rekursverfahren beteiligt waren, betroffen würden. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn die Vorschriften über die neurechtliche Wohnzone W2b auf Grundstücke angewendet würden, die nach dem neuen Zonenplan



weniger stark hätten bebaut werden können. Gemäss Bestätigung der Stadt Wil vom 15. November 2020 trifft dies nicht zu:

- Mit dem neuen, nicht in Kraft gesetzten Zonenplan sollten alle W1-Flächen in die W2a und alle W2-Flächen in die W2b überführt werden. Vereinzelt hätten Grundstücke von der W1 in die W2b umgeteilt werden sollen.
- Es hätten keine Grundstücke von der W2 in die W2a überführt werden sollen (was eine "Herabstufung" bedeutet hätte).

Die Bestimmung zur Wohnzone W2b in Art. 17 des Baureglements vom 3. März 2016 kann somit der Wohnzone W2 des rechtsgültigen Zonenplans der Stadt Wil vom 25. November 1992 zugeteilt werden. Die Genehmigung ist möglich.

Zu prüfen ist des Weiteren (vgl. RRB 2020/775 Erwägung 4 Bst. f), ob die Bestimmung zur Wohnzone W2b in Art. 17 des Baureglements vom 3. März 2016 auch auf die Grundstücke in der Wohnzone W2 gemäss Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012 anwendbar wäre. Mit dem neuen Reglement wird die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke leicht verbessert, die Ausnützungsziffer wird von 0.5 auf 0.55 angehoben. Interessen Dritter, die nicht am Rekursverfahren beteiligt waren, sind nicht betroffen. Somit ist die Genehmigung von Art. 17 des Baureglements vom 3. März 2016 auch für die Anwendung bei der Wohnzone W2 gemäss Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012 möglich.

## Verfügung

In Anwendung von Art. 174 PBG, Art. 31 BauG sowie Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; ErmV) verfügt das

### **Baudepartement:**

Die Verfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 wird wie folgt angepasst:

In Ziff. 1 wird

- Art. 17 (Wohnzonen): Die Vorschriften zu den Wohnzonen W2a und W2b werden nicht genehmigt.

ersetzt durch:

- Art. 17 (Wohnzonen): Die Vorschrift zur Wohnzone W2b des Baureglements wird genehmigt. Sie findet Anwendung in den Wohnzonen W2 des Zonenplans der Stadt Wil vom 25. November 1992 sowie des Zonenplans der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012.

In Ziff. 2 wird

- Art. 13 (Wohnzonen): Die Bestimmungen zu den Wohnzonen W1 und W2 bleiben in Kraft.

ersetzt durch:

- Art. 13 (Wohnzonen): Die Bestimmung zur Wohnzone W1 bleibt in Kraft. Die Bestimmung zur Wohnzone W2 wird aufgehoben.



In Ziff. 3 wird

- Art. 7 (Wohnzonen): Die Bestimmung zur Wohnzone W2 bleibt in Kraft.  
ersetzt durch:
- Art. 7 (Wohnzonen): Die Bestimmung zur Wohnzone W2 wird aufgehoben.

Auf eine Gebühr für die vorliegende Änderungsverfügung wird verzichtet.

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass

**Kopie**

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)