



A-Post
Stadtrat Wil
Marktgasse 58
9500 Wil

11. April 2024

Geschäft Nr. 23-7116

Gemeinde Wil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Bronschhoferstrasse**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans umfasst das Grundstück Nr. 3063W, welches gemäss gültigem Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt ist. Das 9'972 m² grosse Planungsgebiet liegt am südwestlichen Hangfuss des Hofbergs inmitten eines heterogen bebauten Wohnquartiers. Durch das Gebiet verlaufen der kantonale Radweg Wil-Bronschhofen sowie ein kommunaler Fussweg.

Vorgesehen sind rund 60 Wohnungen verschiedener Grösse (2.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen). Im Rahmen eines privaten Studienauftrags wurde das Projekt von Daniel Cavelti Architektur und a3s Landschaftsarchitektur für die Weiterbearbeitung ausgewählt. Das in Zusammenarbeit mit der Stadt Wil und dem Architekturkollegium Wil bereinigte Projekt dient als Richtprojekt für den vorliegenden Sondernutzungsplan.

Nach einem Mitwirkungsverfahren wurde der Sondernutzungsplan am 18. Mai 2022 vom Stadtrat Wil erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 9. Juni 2022 bis am 8. Juli 2022 statt. Es ging eine Einsprache gegen den Sondernutzungsplan ein. Der Stadtrat hat die Einsprache mit Entscheid vom 4. April 2023 begründet abgewiesen.



Gleichzeitig mit dem Sondernutzungsplan wurde auch der Teilstrassenplan "Überbauung Bronschhoferstrasse Wil" mit entsprechendem Strassenprojekt öffentlich aufgelegt. Die eingegangene Einsprache ist infolge Rückzugs gegenstandslos und konnte abgeschrieben werden. Das Tiefbauamt stellt für den Teilstrassenplan die Genehmigung in Aussicht, am Strassenprojekt sind aber noch Anpassungen nötig. Aufgrund dieser Verzögerung wird die Genehmigung des Sondernutzungsplans vorgezogen.

2 Erwägungen

Soweit erforderlich sind die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 23. August 2019 in die Unterlagen eingeflossen.

2.1 Städtebau

Das Richtprojekt wurde von der Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen beurteilt. Diese würdigt den sorgfältig durchgeführten Studienauftrag und stützt sich insbesondere auf den Beurteilungsbericht des Richtprojektes durch das Architekturkollegium Wil. Die nach Art. 25 PBG erforderliche städtebauliche und architektonische Qualität wird bestätigt.

Die vorliegende Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Verglichen mit einer Überbauung in Regelbauweise kann keine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen festgestellt werden.

2.2 Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist auf Gst. Nr. 719 (BMX-Anlage) ehemaliges Rebbaugelände betroffen. Der Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schwermetallen (Kupfer, Blei, Cadmium, Zink) belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden" unter Kapitel Bodenabtrag unter folgendem Link: <https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutzmassnahmen.html>

2.3 Erschliessung

Die Fläche der öffentlichen Fuss- und Velowege gemäss Art. 8, 9 und 10 der besonderen Vorschriften wird im Teilstrassenplan "Überbauung Bronschhoferstrasse Wil" rechtsverbindlich festgelegt. Bei den entsprechenden Einträgen im Sondernutzungsplan handelt es sich deshalb um einen 'Hinweis', nicht um eine 'Festlegung' (keine doppelten Festlegungen).

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).



Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Auflage genehmigt:

Die Fläche der öffentlichen Fuss- und Velowege gemäss Art. 8, 9 und 10 der besonderen Vorschriften wird im Teilstrassenplan "Überbauung Bronschhoferstrasse Wil" rechtsverbindlich festgelegt. Bei den entsprechenden Einträgen im Sondernutzungsplan handelt es sich deshalb um einen 'Hinweis', nicht um eine 'Festlegung'.

2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'340.--.
(Anteil AFU Fr. 490.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt, Rechtsdienst