



A-Post
Stadtrat Wil
Marktgasse 58
9500 Wil

16. April 2024

Geschäft Nr. 22-8290

Gemeinde Wil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Rosengarten**
- **Sondernutzungsplan Rosengarten**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die [REDACTED] beabsichtigt das Areal Rosengarten als Wohnort für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen zu entwickeln. Mit dem Projekt soll ein ausreichendes Angebot an spezialisierten Pflegeheimplätzen sichergestellt werden. Geplant sind ein Neubau sowie ein Ausbau des Gebäudes Assek. Nr. 302B auf dem Grundstück Nr. 1227B. Des Weiteren plant die [REDACTED] eine Erweiterung ihres Betriebes.

Der Teilzonenplan Rosengarten wurde vom Stadtparlament am 29. September 2022 erlassen, der Sondernutzungsplan am 25. August 2022 durch die zuständige Liegenschaftskommission. Beide Erlasse wurden vom 10. Mai 2022 bis am 8. Juni 2022 öffentlich aufgelegt, es gingen insgesamt zwei Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde mit Schreiben vom 26. Januar 2023 zurückgezogen.



2 Erwägungen

Teilzonenplan Rosengarten

Mit dem Teilzonenplan «Rosengarten» soll (zusammen mit einem Sondernutzungsplan) einerseits der [REDACTED], die bereits das Alters- und Pflegeheim Rosengarten auf Grundstück Nr. 1227B betreibt, der Bau eines Demenzzentrums ermöglicht werden. Andererseits soll für einen bestehenden Industriebetrieb auf den Grundstücken Nm. 1293B und 1375B die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen werden. Geplant ist die Umzonung einer rund 2'600m² grosse Fläche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone (WG3). Das Planungsgebiet Rosengarten liegt somit einheitlich in der WG3. Die einer Gesamtrevision vorgezogene Anpassung des Zonenplans ist räumlich begrenzt, sie hat ein konkretes Vorhaben zum Gegenstand und ein öffentliches Interesse an der Planänderung ist ausgewiesen.

Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel

Wenn eine Sondernutzungsplanung den Gewässerschutzbereich A_u tangiert und mit dem Erlass die Erstellung von Bauten und Anlagen geregelt wird, ist für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel eine Ausnahmegewilligung des Kantons erforderlich (vgl. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV). Hierfür sind gemäss dem Amt für Umwelt, Abteilung Industrie und Gewerbe, im Baubewilligungsverfahren noch verschiedene Abklärungen vorzunehmen und Nachweise zu erbringen:

- Vor der Baueingabe ist die Mächtigkeit des Grundwasserleiters und der Aufbau des Untergrundes mittels Sondierbohrungen genauer zu untersuchen. Die Bohrungen sind insbesondere auch dort vorzusehen, wo die grössten Eingriffe in den Grundwasserleiter geplant sind. Dies betrifft sowohl die Bauvorhaben der [REDACTED] als auch der [REDACTED].
- Eine Verminderung der Durchflussskapazität des Grundwassers ist durch Massnahmen soweit zu verringern, als dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Verminderung gegenüber dem unbeeinflussten Zustand darf höchstens 10 % betragen. Der Umströmungsnachweis ist unter Berücksichtigung der durchzuführenden hydrogeologischen Untersuchungen vorzunehmen und entsprechend anzupassen. Zusätzlich sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf umliegende Grundwasserfassungen zu beurteilen.
- Gemäss geotechnischem Bericht ist der Untergrund grundsätzlich gut sickerfähig. Anfallendes Regenabwasser ist – wenn möglich – oberflächlich versickern zu lassen. Vor der Baueingabe sind entsprechende Sickerversuche durchzuführen.

Umfriedung, Art. 30 Besondere Vorschriften

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass die Umfriedung entlang der Konstanzerstrasse strassenseitig der Norm SN EN1793-1 mit einer Schallabsorption DLaNRD von mindestens 8dB (hoch absorbierend) genügen muss. Gängige Produkte sind in der Produkteinformation SIA D 0153 zu finden. Die entsprechenden Nachweise sind durch die Bewilligungsnehmer zu erbringen.

Betriebs- und Gestaltungsprojekt Konstanzerstrasse

Die Ein-/Ausfahrtbereiche sind mit dem Kantonsstrassenprojekt B81.5.033.023 BGK Konstanzerstrasse zu koordinieren und abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein



Schleppkurvennachweis mit Angabe des Fahrzeugtyps für das Einbiegen in die Kantonsstrasse zu erbringen.

Die geplanten Bäume sollen möglichst einen Mindestabstand von 2.50 m zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse einhalten.

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 Rechtsmittelscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geoportale 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 Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Fazit

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft Erlasse auf ihre Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

Grundlage für den Ausbau des Alters- und Pflegeheims ist das Siegerprojekt aus einem qualitätssichernden Verfahren. Das Vorprojekt der [REDACTED] wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturkollegium der Stadt Wil entwickelt. Damit ist eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und gleichzeitig auch eine haushälterische Bodennutzung gesichert. Die Überbauung nimmt Rücksicht auf die Umgebung, Interessen der Nachbarschaft werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt.

Soweit erforderlich werden die raumplanerisch relevanten Interessen in den Unterlagen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

5 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'030.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 4'370.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 20-1731 und 22-8290	
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 3'400.--
Amt für Umwelt	Fr. 630.--
Teilstrassenplan Geschäft Nr. 22-8452	
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 5. April 2024 zum Teilstrassenplan Im Rosengarten
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik