

14. März 2023

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Kreditantrag: Ortsplanungsrevision Stadt Wil (OPR)**

#### **Anträge**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für die Projektkosten (Fr. 2'200'000.-- inkl. MwSt.) und die Personalressourcen (Fr. 1'400'000.--) im Rahmen der Ortsplanungsrevision für die Dauer von fünf Jahren sei ein Bruttokredit von Fr. 3'600'000.-- inkl. MwSt. zu genehmigen, und der Schaffung der folgenden befristeten Stellen sei zuzustimmen:
  - Projektleitung Stadtplanung, 160% (Lohnklassen gemäss Besoldungstabelle 21 - 24), befristet für die Dauer von fünf Jahren;
  - Assistenz Stadtplanung, 40% (Lohnklassen gemäss Besoldungstabelle 12 - 15), befristet für die Dauer von fünf Jahren.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss des Stadtparlaments zu Ziff. 1 gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung (Anhang Ziff. 1.1.) dem fakultativen Referendum untersteht.
3. Die Motion 130, Benjamin Büsser, "Anpassungen des Baureglements in der Stadt Wil" sei als erledigt abzuschreiben.

## Zusammenfassung

Die Revision der Ortsplanung (OPR) ist für die Entwicklung der Stadt Wil politisch und fachlich von grösster Bedeutung. Sowohl bei den materiellen Grundlagen als auch bei den rechtsgültigen Planungsinstrumenten besteht grosser Handlungsbedarf. Mit räumlichen Annahmen, strategischen Leitthemen und nachhaltigen Zielen stellte der Projektausschuss im Auftrag des Stadtrats deshalb zunächst die inhaltlichen Weichen für die räumliche, wirtschaftliche und soziale Stadtentwicklung. Darauf aufbauend kann die federführende Abteilung Stadtplanung in verschiedenen Umsetzungsschritten die erforderlichen Grundlagen und planungsrechtlichen Instrumente (Richtplan, Zonenplan, Baureglement) erarbeiten. Das erste Instrument der kommunalen Nutzungsplanung, die Schutzverordnung (Art. 1 PBG), wurde am 31. August 2022 vom Stadtrat erlassen. Derzeit werden die dazugehörigen Einsprachen bearbeitet.

Der Planungsprozess zur Ortsplanungsrevision ist in sechs Phasen gegliedert: Phasen 0 und 1 Grundlagen 1. / 2. Teil, Phase 2 Kommunalen Richtplan, Phase 3 Verortung / Konkretisierung, Phase 4 Zonenplan / Baureglement sowie Phase 5 Erlass / Festsetzung. Es ist vorgesehen, die verschiedenen Inhalte und Teilprojekte durch spezialisierte externe Planungsunternehmen bearbeiten zu lassen. Dazu kommen zwei Mandate zur Prozess- und Verfahrensbegleitung sowie zur Facharbeit Raumplanung. Die Mitwirkung der Bevölkerung ist ein zentrales Thema und auf die Kommunikationsmassnahmen "Wil Vivendo" unter Nutzung der bestehenden digitalen Infrastruktur (Internetseiten und elektronische Mitwirkungsplattform) abgestimmt.

Aufgrund der knappen Ressourcen in der Abteilung Stadtplanung (bis April 2022 eine Vollzeitstelle, seit April 2022 zwei Vollzeitstellen) konnten in den letzten Jahren nicht einmal die inhaltlichen Grundlagenarbeiten (Planungsphase 0 Grundlagen 1. Teil, bewilligte Planungskredite) erledigt werden. Deshalb werden neben den beantragten externen Sachkosten auch befristete interne Personalressourcen für die voraussichtliche Dauer der Ortsplanungsrevision geschaffen. Ihre Aufgabe ist vor allem das Projektmanagement der verschiedenen Teilprojekte der Ortsplanungsrevision. Sie fokussieren sich auf die inhaltliche Vorbereitung, Begleitung und Steuerung der externen Aufträge. Dazu gehören u.a. die Formulierung von Projektaufträgen, deren Begleitung und das inhaltliche, finanzielle und terminliche Controlling sowie die Bearbeitung der notwendigen politischen Prozesse.

Der vorliegende Bericht und Antrag erläutert den Planungsprozess sowie die benötigten Projektmittel (Sachaufwand) und befristeten Personalressourcen (Personalaufwand) für die Ortsplanungsrevision gesamthaft über die Dauer von fünf Jahren ab dem Projektstart der Ortsplanungsrevision. Es wird ein Planungskredit in der Höhe von Fr. 3.6 Mio. beantragt.

Mit der Kreditgenehmigung ist der Auftrag der Motion 130, Benjamin Büsser "Anpassung des Baureglements der Stadt Wil" aufgenommen und deren Umsetzung bis spätestens 2027 vorgesehen. Daher soll die Motion als erledigt abgeschlossen werden.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Gesetzlicher Auftrag

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz<sup>1</sup> und das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG)<sup>2</sup> geben vor, dass die Stadt Wil bis 2027 über eine revidierte kommunale Richt- und Nutzungsplanung verfügen muss. Die Revision der Ortsplanung ist auf strategische Stadtentwicklungsziele und -konzepte abzustützen, insbesondere auf eine Strategie für die Siedlungsentwicklung nach innen (Stadt- und Innenentwicklungskonzept).

Die rechtsgültigen kommunalen Planungsinstrumente beruhen noch auf dem alten kantonalen Baugesetz. Für das Stadtgebiet von Wil und Bronschhofen gelten mit Ausnahme des Baureglements der vereinigten Stadt Wil<sup>3</sup> (in Kraft seit 1. März 2021) nach wie vor die teilweise veralteten Richt- und Zonenpläne aus der Zeit vor der Gemeindefusion 2013: Stadtentwicklungskonzept Wil 2008, Richtplan Wil 2010, Richtplan Bronschhofen 2011, Zonenplan Wil 1992 (Nichtgenehmigung neuer Zonenplan Wil durch kantonales Baudepartement vom 27. Juni 2019), Zonenplan Bronschhofen 2012, Schutzverordnung Wil 1992, Schutzverordnung Bronschhofen 1994. Der politische Zusammenschluss ist aus planungsrechtlicher Sicht noch nicht vollzogen und es besteht grosser Nachholbedarf. Die Nichtgenehmigung früherer Instrumente der Wiler Rahmennutzungsplanung durch den Kanton wurde u.a. mit dem Fehlen aktueller materieller kommunaler Grundlagen begründet. Bei der Schutzverordnung Bronschhofen 2012 lagen keine aktualisierten Inventare der Schutzobjekte und beim Zonenplan Wil 2014 kein gesamtstädtisches Stadt- und Innenentwicklungskonzept vor. Deshalb liegt im vorgesehenen Planungsprozess der Ortsplanungsrevision ein Schwerpunkt auf der Herleitung der konzeptuellen Grundlagen.

Als erstes gesamtstädtisches Planungsinstrument der Nutzungsplanung (vgl. Art. 1 Abs. 3 lit. c PBG) erliess der Stadtrat am 31. August 2022 die totalrevidierte kommunale Schutzverordnung<sup>4</sup> (noch nicht rechtskräftig) und das kommunale Schutzinventar der Bau- und Gartendenkmäler. Das die neue Schutzverordnung ergänzende Reglement über städtische Beiträge an Erhaltung und Pflege von Schutzobjekten mit kommunaler Bedeutung (Beitragsreglement) wurde vom Parlament am 31. März 2022 einstimmig genehmigt und ist seit dem 1. September 2022 in Kraft.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Wil konsolidiert die bestehenden Planungsinstrumente. Sie entspricht den gesetzlichen, fachlichen und gesellschaftlichen Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und implementiert Zukunftsthemen wie den Klimawandel und die Digitalisierung – soweit sie die Richt- und Nutzungsplanung betreffen – innovativ und generationentauglich.

### 1.2 Zuständigkeiten

Gemäss Baureglement der Stadt Wil vom 3. März 2016 gelten folgende Zuständigkeiten: Das Stadtparlament genehmigt die Richtpläne der Ortsplanung und erlässt das Baureglement sowie den Zonenplan (Art. 3 Abs. 1 und 2). Der Stadtrat erstellt (Art. 7 Abs. 2) und erlässt (Art. 4 lit. a) u.a. die Richtpläne der Ortsplanung. Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr bereitet die Geschäfte des Stadtrates vor (Art. 6 Abs. 1). Die Ortsplanung besteht aus folgenden Planungsinstrumenten (BauR Art. 7 Abs. 1): Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm.

<sup>1</sup> [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573\\_1573\\_1573/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de)

<sup>2</sup> [https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts\\_of\\_law/731.1/versions/2999](https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/2999)

<sup>3</sup> [https://www.stadtwil.ch/docn/3000100/BauR\\_Wil\\_mit\\_Genemigungsvermerk.pdf](https://www.stadtwil.ch/docn/3000100/BauR_Wil_mit_Genemigungsvermerk.pdf)

<sup>4</sup> <https://schutzobjekte.stadtwil.ch/planungsinstrumente>

Das kantonale Amt für Raumplanung und Geoinformation (AREG) genehmigt den Zonenplan und das Baureglement und nimmt den kommunalen Richtplan zur Kenntnis. Sämtliche konzeptuellen Grundlagen und Planungsinstrumente werden vom kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft.

Der eingesetzte Projektausschuss (vgl. Kap. 5) bereitete die strategische Stossrichtung der Ortsplanungsrevision mit der Erarbeitung des Projektauftrags und des Bericht und Antrag vor (vgl. Kap. 2) und plante die Umsetzung (vgl. Kap. 3) sowie die personellen und finanziellen Eckpunkte (vgl. Kap. 6) zur Beschlussfassung im Stadtrat.

### 1.3 Gültigkeit bestehender Instrumente

Die bestehenden kommunalen Planungsinstrumente bleiben so lange rechtskräftig, bis die neuen Instrumente in Kraft treten. Die Planungssicherheit ist somit auch während der Ortsplanungsrevision jederzeit gewährleistet. Bei der Beurteilung und Begleitung planerischer und baulicher Vorhaben können konzeptuelle Grundlagen beigezogen werden, sobald sie vorliegen.

### 1.4 Aktuelle Personal- und Finanzressourcen Abteilung Stadtplanung

Im aktuellen Stellenplan verfügt die Stadtplanung über zwei Vollzeitstellen (Leitung und Projektleitung). Die Verkehrsplanung wurde inkl. Projektportfolio per 2020 von der Abteilung Tiefbau in die Abteilung Stadtplanung integriert und verfügt über 1.6 Vollzeitstellen. Sie kümmert sich um die verkehrlichen Fragen wie Betriebs- und Gestaltungskonzepte, Velo-Abstellanlagen, Verkehrsregime und Gesamtverkehrskonzepte, Schulwegsicherheit etc. Die Aufgaben der Stadtplanung reichen von der strategischen Projektsteuerung bis zur operativen Leitung grosser und komplexer Planungs- und Bauvorhaben. Dazu gehören u.a. die Projektkoordination am Bahnhof inkl. Die Vorbereitung von Agglomerationsprogrammen (z.B. Unterführung Hubstrasse, Veloquerung Posttunnel), Stadtpark Weierwiese sowie Arealentwicklungen. Die bestehenden Personalressourcen reichen für die Konzeption, Vergabe und Leitung der umfangreichen Arbeiten zum Grossprojekt Ortsplanungsrevision nicht aus.

### 1.5 OPR Phase 0: Konzeptuelle Grundlagen 1. Teil (genehmigte Kredite, bis Mitte 2024)

Für die fehlenden oder unvollständigen, neu zu erarbeitenden konzeptuellen Grundlagen der Ortsplanungsrevision bestehen genehmigte Investitionskredite. Mangels personeller Ressourcen wurden diese wichtigen Teilprojekte der Ortsplanungsrevision bisher noch nicht bearbeitet. Der Stundenaufwand in Tabelle 1 wird mit Ausnahme des Gesamtverkehrskonzepts in die Stundenschätzung für die Ortsplanungsrevision integriert (vgl. Kap. 6.4).

Teilprojekte konzeptuelle Grundlagen 1. Teil	IR-Projekt-Nr. bestehend	Beschluss	Std. intern	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Stadt- / Innenentwicklungskonzept	1000299 (alt: 79000.52900.147)	12.12.2018	1'000	300'000.--
Freiraumkonzept inkl. Licht (Fr. 300'000 / Restkredit 31.12.2022: Fr. 251'158.65)	1000298 (alt: 79000.52900.145)	12.12.2018	700	250'000.--
<b>Zwischentotal</b>			<b>1'700<sup>5</sup></b>	<b>550'000.--</b>
Gesamtverkehrskonzept	1000304 (alt: 79000.52900.158)	03.12.2020	p.m. 500 <sup>6</sup>	150'000.--
<b>Total</b>			<b>2'200</b>	<b>700'000.--</b>

Tabelle 1: Genehmigte Kredite (konzeptuelle Grundlagen Ortsplanungsrevision)

<sup>5</sup> Zusätzliche Personalressourcen OPR inkl. Stundenaufwand für Stadtentwicklungskonzept und Freiraumkonzept

<sup>6</sup> Pro memoria: Bestehende Personalressourcen Verkehrsplanung, in Personalressourcen OPR nicht eingerechnet

### **1.6 Motion 130 Benjamin Büsser betreffend "Anpassungen des Baureglements in der Stadt Wil"**

Am 2. Oktober 2017 reichte Benjamin Büsser, SVP, zusammen mit zwei Mitunterzeichnenden die Motion "Anpassungen des Baureglements in der Stadt Wil" ein, zu der der Stadtrat am 6. Dezember 2017 eine Stellungnahme verabschiedete. Entgegen dem Antrag des Stadtrats erklärte das Stadtparlament die Motion "Anpassung des Baureglements in der Stadt Wil" am 5. April 2018 mit einem Abänderungsantrag erheblich. Damit wurde der Stadtrat beauftragt, dem Parlament bis spätestens Dezember 2024 einen Bericht und Antrag für eine Revision des städtischen Baureglements und des Zonenplans zu unterbreiten, die auf der Grundlage des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes basiert.

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde mit Inkrafttreten des Baureglements der vereinigten Stadt Wil per 1. März 2021 definitiv abgeschlossen. Anschliessend beauftragte der Stadtrat die Stadtplanung, die nächste Ortsplanungsrevision in Angriff zu nehmen. Am 31. August 2022 wurde deren erster Teil, die totalrevidierte Schutzverordnung (Art. 1 PBG), vom Stadtrat erlassen und lag vom 24. Oktober bis 23. November 2022 öffentlich auf. Derzeit werden die dazugehörigen Einsprachen bearbeitet.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag an das Parlament zur Ortsplanungsrevision (Projektplanung, -organisation, Kostenschätzung etc.) definiert der Stadtrat das konkrete Vorgehen bezüglich der Motion "Anpassung des Baureglements der Stadt Wil". Da der Zeithorizont aufgrund der Komplexität des Projekts zur Revision der Ortsplanung sehr weit ist, beantragt der Stadtrat, gleichzeitig mit dem vorliegenden Bericht und Antrag zum Projektkredit, die Abschreibung der Motion.

## **2. Inhalte der Ortsplanungsrevision**

### **Übersicht Annahmen, Leitsätze, Ziele**

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (Rahmennutzungsplanung) ist nicht mehr auf dem neusten Stand. Insbesondere bei den inhaltlichen Grundlagen zur Herleitung der neuen Rahmennutzungsplanung besteht grosser Nachholbedarf. Bevor dieses Generationenprojekt gestartet wird, ist seine strategische Stossrichtung zu klären: Was soll die Ortsplanungsrevision erreichen? Die getroffenen Annahmen, strategischen Leitthemen und nachhaltigen Ziele orientieren sich an Themen, die heute schon bedeutsam sind und es in Zukunft voraussichtlich noch viel stärker werden. Die nachfolgenden Kapitel stecken den groben inhaltlichen Rahmen ab und sind relevant für das Verständnis des Kreditantrags. Sie wurden im Projektausschuss erarbeitet und im Stadtrat verabschiedet.

### **2.1 Annahmen**

Folgende Annahmen des Stadtrats bilden den aktuellen Ausgangspunkt für die Ortsplanungsrevision (OPR) ab. Sie können sich im Projektverlauf bestätigen oder bei Bedarf angepasst werden:

- 1 Die Dynamik der Entwicklung der Stadt Wil verlangt nach einer raschen und innovativen planerischen Reaktion auf sich verändernde Nutzungsanforderungen.
- 2 Der Klimawandel bedingt Prozesse und Planungsinstrumente, die resilient und generationentauglich sind sowie zeitnah wirken.
- 3 Die Komplexität der OPR kann mit einer Projektplanung in priorisierten, machbaren Teilprojekten sowie mit Mut zur Lücke optimal umgesetzt werden.

- 4 Die OPR leistet einen wesentlichen Beitrag an verschiedene Standortentwicklungen, u.a. WILWEST<sup>7</sup>, und die damit verknüpften Schlüsselprojekte: Stadtraum Bahnhof Wil, Autobahnanschluss und Netzergänzungen.
- 5 Die Mitwirkung führt zu guten Lösungen und Akzeptanz im Planungsprozess, insbesondere bei der Erarbeitung und Festsetzung der Planungsinstrumente.

## 2.2 Strategische Leitthemen: Innovation, Nachhaltigkeit und Planungssicherheit

Die Ortsplanungsrevision gewichtet drei strategische Leitthemen, die sich auf die strategischen Handlungsfelder und Legislaturziele des Stadtrats<sup>8</sup> beziehen. Hervorzuheben ist die "Vision 2035" (vgl. S. 10, Handlungsfeld A, Leitsatz a), die der Stadtrat gemeinsam mit der Bevölkerung entwickeln möchte.

### Innovation

Der Leitgedanke der Innovation umfasst zum einen den Planungsprozess und einzelne planungsrechtliche Inhalte, die auf sich verändernde Rahmenbedingungen, Anforderungen und Erwartungen angemessen flexibel und mit einem gewissen Handlungsspielraum reagieren bzw. diese antizipieren können sollen. Zum anderen erwartet die Stadt Wil Innovation in der Umsetzung einzelner Planungsvorhaben. Dies erfordert, nebst der Nutzung digitaler Instrumente, unbedingt die Kooperation mit lokalen und regionalen, privaten und öffentlichen Akteuren aus Gesellschaft, Wirtschaft, Politik und Kultur. Für die Planung und Umsetzung der Ortsplanungsrevision bedeutet dies:

- Der Planungsprozess der OPR ist offen für politische, fachliche und gesellschaftliche Inputs.
- In Kooperationen wird der inhaltliche und finanzielle Handlungsspielraum für innovative planungsrechtliche Lösungen geschaffen.
- Neben den formellen werden auch informelle und temporär wirksame Prozesse und Verfahren für einen rechtlich vertretbaren Handlungsspielraum bei der Lösungsfindung eingesetzt.

### Nachhaltigkeit

Der Leitgedanke der Nachhaltigkeit bedeutet in der Ortsplanungsrevision eine Zuordnung der übergeordneten Ziele zu den drei Bereichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft<sup>9</sup>. Raumplanung wird auch als Klimaplanung begriffen. Stadt und Region Wil sind bereits mit nachhaltigen Planungsvorhaben und Projekten unterwegs. Im Planungs- und Festsetzungsprozess der OPR werden aus den übergeordneten Zielen mess- und überprüfbare Ziele für die einzelnen Teilprojekte bzw. die Planungsinstrumente und Massnahmen abgeleitet (z.B. Quartiersversorgung, Wohnungsangebot, Mobilität, nachhaltiges Bauen). Über die Zielerreichung berichtet die Stadtplanung periodisch. Für die Planung und Umsetzung der Ortsplanungsrevision bedeutet dies:

- Den stadträumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Kern der Stadt Wil bilden die Quartiere.
- Der Betrachtungsperimeter der OPR umfasst das Stadtgebiet einschliesslich Standortentwicklung WILWEST.
- Im Konzept Innenentwicklung wird neben städtebaulichen und stadträumlichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und sozialräumlichen Themen auch das Klima bearbeitet.

### Planungssicherheit

Der Leitgedanke der Planungssicherheit sagt aus, dass die bestehenden kommunalen Planungsinstrumente (Richt- und Zonenpläne, Baureglement) so lange rechtskräftig bleiben, bis die neuen Instrumente in Kraft treten. Zur Planungssicherheit und Rechtsgleichheit trägt zudem eine kontinuierliche Projektabwicklung über die gesamte Projektdauer bei. Die Abstimmung der Teilprojekte untereinander und mit gesamtstädtischen Konzepten erfolgt

<sup>7</sup> In der kantonalen Volksabstimmung St. Gallen vom 25. September 2022 wurde der Erschliessungskredit abgelehnt. Aktuell ist vorgesehen, dass das Grundeigentum vom Kanton St. Gallen an den Kanton Thurgau verkauft wird und dieser das Projekt weiterentwickelt.

<sup>8</sup> [https://www.stadtwil.ch/docn/3348326/Broschüre\\_Legislaturplanung\\_2021-2024.pdf](https://www.stadtwil.ch/docn/3348326/Broschüre_Legislaturplanung_2021-2024.pdf)

<sup>9</sup> <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung.html>

deshalb regelmässig in einer der Ortsplanungsrevision angemessenen Tiefe. Für deren Planung und Umsetzung bedeutet dies:

- Die OPR wird in priorisierten, machbaren Teilprojekten umgesetzt.
- Die Erkenntnisse aus öffentlichen und privaten Arealentwicklungen werden fortlaufend in den gesamtstädtischen Planungsprozess integriert.

### 2.3 Nachhaltige Ziele der Stadtplanung

Aus den Leitgedanken lassen sich folgende nachhaltigen Ziele zur Ortsplanungsrevision ableiten:

	<b>Gesellschaft</b>	<b>Umwelt</b>	<b>Wirtschaft</b>
1	Die Quartiere in Wil sind eigenständig und lebenswert und fügen sich zu einem sozial- und stadträumlich vielfältigen Stadtbild zusammen.	Die Stadt Wil investiert rechtzeitig in die generationentaugliche Infrastruktur und integriert das kommunale Klimaschutz-Programm <sup>10</sup> .	Koexistente Nutzungspläne, z.B. für das Wohnen und Arbeiten in der wachsenden Stadt, sind möglich.
2	Grundversorgung und Freiräume liegen in kurzer Distanz zum Wohnen und Arbeiten und sind gut zugänglich.	Gute städtebauliche und klug gestaltete Lösungen fördern funktionierende, kurze und sichere Wege im Quartier.	Detailhandel, Industrie und Gewerbe sowie Tourismus erhalten Anreize für die Nutzung und Aufwertung von Standorten an geeigneten Lagen.
3	Die Stadt Wil berücksichtigt generationenübergreifend die Bedürfnisse und Interessen der Bevölkerung.	Eine hohe bauliche Dichte ist kompakten Bauten mit einer energieeffizienten und hohen Nutzungsdichte vorbehalten.	Die Stadtplanung begünstigt die Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktion.
4	Das Mobilitätsangebot ist für alle Stadtbewohnerinnen, Arbeitskräfte und Gäste bedürfnisgerecht ausgelegt.	Die ökologische Bauweise und die Kreislaufwirtschaft im Planen und Bauen sind gesichert.	Der Wirtschaftsstandort WILWEST ist funktional und stadträumlich ein Stadtteil von Wil.

Tabelle 2: Nachhaltiges Zielsystem für die Umsetzung der Ortsplanungsrevision

## 3. Umsetzungsplanung

### Übersicht Planungsprozess

Der Planungsprozess ist in sechs Phasen gegliedert:

- Phase 0 (bis Mitte 2024): Konzeptuelle Grundlagen 1. Teil (genehmigte Kredite, vgl. Kap. 1.5)
- Phase 1 (bis Mitte 2024): Konzeptuelle Grundlagen 2. Teil
- Phase 2 (bis Ende 2024): Kommunalen Richtplan
- Phase 3 (bis Mitte 2026): Verortung / Konkretisierung
- Phase 4 (bis Ende 2026): Zonenplan / Baureglement
- Phase 5 (bis Ende 2027): Erlass / Festsetzung

Der Terminplan ist ambitioniert. Die Teilprojekte der Phase 0 verfügen über bereits bewilligte Investitionskredite; die personellen Ressourcen für deren Bearbeitung werden mit dem Planungskredit für die Ortsplanungsrevision

<sup>10</sup> [https://www.stadtwil.ch/docn/3291853/021\\_Beilage\\_Projektabschlussbericht\\_Kommunaler\\_Klimaschutz.pdf](https://www.stadtwil.ch/docn/3291853/021_Beilage_Projektabschlussbericht_Kommunaler_Klimaschutz.pdf)



beantragt. In den weiteren Phasen werden inhaltliche Fragen in Teilprojekten durch spezialisierte Planungsunternehmen bearbeitet. Der Planungsprozess soll phasenübergreifend mit einem externen Projektmanagement-Mandat inkl. Kommunikation operativ unterstützt werden. Die Zusammenführung und Übersetzung der materiellen Inhalte in die Planungsinstrumente Richtplan, Zonenplan und Baureglement soll eine Raumplanungsunternehmung inkl. juristischem Support übernehmen.

Die Aufwandschätzung setzt sich zusammen aus den zu leistenden internen Netto-Stunden (exkl. Ferien und Abwesenheiten), die in der Leistungserfassung nachzuweisen sind, sowie aus Annahmen für den externen Sachaufwand der zu beauftragenden Unternehmungen. Zu den Aufgaben der neu zu schaffenden internen Personalressourcen gehören die Auswahl und Beauftragung der externen Planungsunternehmen, die Begleitung und Steuerung der Resultate hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine inkl. Administration, Kommunikation und Rechtliches. Dies schliesst auch die Vorbereitung und Begleitung der politischen Entscheidungsprozesse ein, d.h. die Beratungen in Projektausschuss, Planungskommission und Stadtrat.

### 3.1 OPR Phase 1: Konzeptuelle Grundlagen 2. Teil (bis Mitte 2024)

Die Revision der Ortsplanung ist gemäss Art. 4 und 5 PBG (kantonaler bzw. kommunaler Richtplan) auf strategische Stadtentwicklungsziele<sup>11</sup> abzustützen. Die Erarbeitung eines Konzepts zur Innenentwicklung hat deshalb zeitlich und inhaltlich oberste Priorität (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplanblatt S13<sup>12</sup>). Es wird zusammen mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) erarbeitet. Zu den materiellen Grundlagen der Phase 0 zählen das Freiraumkonzept und das Gesamtverkehrskonzept. In Abstimmung mit dem Legislaturziel einer gemeinsam mit der Bevölkerung zu erarbeitenden "Vision 2035" für die Stadt Wil (vgl. S. 10, Handlungsfeld A, Leitsatz a) sollen in Phase 1 die Strategie Energie und Klima sowie weitere konzeptuelle Grundlagen erarbeitet werden. Die konsolidierten Resultate daraus werden in einem strategischen Stadtentwicklungsplan räumlich dargestellt.

Teilprojekte konzeptuelle Grundlagen 2. Teil	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand ex- tern inkl. MwSt. Fr.
Strategie Energie / Klima	Versorgung, Klimaanpassung	800	110'000.--
Weitere Grundlagen (z.B. Gewässer)	Gewässerabstand etc.	800	55'000.--
Strategischer Stadtentwicklungsplan	Konsolidierte Karte / Text	400	55'000.--
<b>Total</b>		<b>2'000</b>	<b>220'000.--</b>

Tabelle 3: Teilprojekte OPR Phase 1, Grundlagen

### 3.2 OPR Phase 2: Planungsinstrument kommunaler Richtplan (bis Ende 2024)

Der strategische Stadtentwicklungsplan aus Phase 0 und 1 wird in den behördenverbindlichen kommunalen Richtplan übersetzt, den der Stadtrat anschliessend erlässt.

Teilprojekt Planungsinstrument	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand ex- tern inkl. MwSt. Fr.
Kommunaler Richtplan	Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver-/Entsorgung, Energie	600	110'000.--
<b>Total</b>		<b>600</b>	<b>110'000.--</b>

Tabelle 4: Teilprojekt OPR Phase 2, kommunaler Richtplan

<sup>11</sup> [https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungnachinnen/\\_jcr\\_content/Par/sgch\\_downloadlist/DownloadListPar/sgch\\_download.ocFile/Leitfaden\\_Siedlungsentwicklung\\_Internet.pdf](https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungnachinnen/_jcr_content/Par/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Leitfaden_Siedlungsentwicklung_Internet.pdf)

<sup>12</sup> <https://www.sg.ch/content/dam/sgch/bauen/raumentwicklung/richtplanung/siedlung/S13%20Siedlungsentwicklung%20nach%20Innen.pdf>



### 3.3 Phase 3: Konkretisierung und Verortung (bis Mitte 2026)

In der Phase 3 werden die konzeptuellen Grundlagen konkretisiert und im Stadtgebiet verortet. Dazu gehören bspw. spezifische Entwicklungsabsichten in einzelnen Quartieren, die Festlegung verträglicher Dichten oder die Anordnung öffentlicher Nutzungen und Freiräume. Zudem werden städtebauliche und sozialräumliche Qualitätsstandards definiert. In diese Phase gehört auch die Integration der Erkenntnisse aus privaten Arealentwicklungen in die gesamtstädtischen Entwicklungskonzepte. Daraus ergeben sich folgende Teilprojekte:

Teilprojekte Konkretisierung und Verortung	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Nutzungsprofile Quartiere / Gebiete	Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit- und Freiräume	1'800	270'000.--
Aktionspläne Umwelt	Stadtklima, Energie, Biodiversität	1'000	110'000.--
Qualitätsstandards (Regelwerk)	Städtebau, Sozialraum, Mobilität	900	55'000.--
Arbeitszonen / landwirtschaftliche Produktion	Güte, Flächenangebot, Vernetzung, Lage, Anforderungen	1'000	55'000.--
<b>Total</b>		<b>4'700</b>	<b>490'000.--</b>

Tabelle 5: Teilprojekte OPR Phase 3, Konkretisierung und Verortung

### 3.4 OPR Phase 4: Planungsinstrumente kommunaler Zonenplan und Baureglement (bis Ende 2026)

In der Phase 4 werden die konkretisierten Inhalte der Phase 3 in die eigentümergebundenen Planungsinstrumente Zonenplan und Baureglement übersetzt. Dazu gehört ebenso die allfällige Aufhebung rechtsgültiger Sondernutzungs- und Baulinienpläne<sup>13</sup>.

Teilprojekte	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Zonenplan	Zuweisung / Beschrieb einzelner Zonen, Aufhebung Sondernutzungspläne etc.	800	110'000.--
Baureglement	Zuständigkeiten, Bauvorschriften, weitere Reglemente	500	55'000.--
<b>Total</b>	<b>Zonenplan / Baureglement</b>	<b>1'300</b>	<b>165'000.--</b>

Tabelle 6: Teilprojekte OPR Phase 4, Zonenplan und Baureglement

### 3.5 OPR Phase 5: Erlass und Festsetzung Planungsinstrumente bis Ende 2027

Sämtliche Planungsinstrumente werden durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft, bevor sie danach in die vom Gesetz vorgegebene öffentliche Mitwirkung gehen. Nach der Überarbeitung erfolgen die öffentliche Auflage und die anschliessende Bereinigung der Einsprachen. Die neuen kommunalen Planungsinstrumente werden durch das Stadtparlament erlassen und vom Stadtrat in Kraft gesetzt. Die Sachkosten in der Phase 5 sind abhängig von den jeweiligen Resultaten aus der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung sowie der Anzahl Einsprachen.

<sup>13</sup> Bei Sondernutzungsplänen Bezug der Liegenschaftskommission

Verfahrensschritte	Inhalt (Planungsinstrumente)	Std. intern netto	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Vorprüfung durch das AREG	Richtplan, Zonenplan, Baureglement	100	27'500.--
Öffentliche Mitwirkung	Richtplan, Zonenplan, Baureglement	100	55'000.--
Überarbeitung / öff. Auflage	Zonenplan, Baureglement	800	55'000.--
Bereinigung Einsprachen	inkl. juristischer Support	800	110'000.--
Erlass / Genehmigung		200	27'500.--
<b>Total</b>	<b>Erlass / Festsetzung</b>	<b>2'000</b>	<b>275'000.--</b>

Tabelle 7: Prozessschritte OPR Phase 5, Erlass und Festsetzung Planungsinstrumente

### 3.6 Mandat Prozess- und Verfahrensbegleitung inkl. Kommunikation

Es ist geplant, die sehr unterschiedlichen Inhalte durch spezialisierte externe Planungsunternehmen bearbeiten zu lassen, um die internen Personalressourcen vor allem auf die Projektsteuerung und Bearbeitung der notwendigen politischen Prozesse zu fokussieren. Aufgrund des grossen Umfangs der Ortsplanungsrevision und des hohen Koordinationsaufwands der verschiedenen Teilprojekte untereinander und auf der Zeitachse vergibt der Stadtrat ein externes Mandat zur Prozess- und Verfahrensbegleitung in den Phasen 1 bis 5 über fünf Jahre an eine Arbeitsgemeinschaft. Dies ist sinnvoll, weil die Prozessgestaltung und Verfahrensabwicklung ansonsten einen zu grossen Anteil der neu zu schaffenden internen Projektressourcen beanspruchen würde. Wie bei allen anderen Aufträgen sind die internen Stunden (400 h/a) für die Auftragsformulierung, für die inhaltliche Steuerung etc. gedacht. Die Auftragspplittung hat den Vorteil einer klaren Trennung von Prozessmanagement und inhaltlicher Bearbeitung.

Mandat	Aufgaben	Std. intern netto	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Prozess- / Verfahrensbegleitung für fünf Jahre ab Projektstart	Projektaufträge, Ausschreibungen, politische Dokumente, Qualitäts- / Kostenkontrolle, Reporting 400 h/a, 100'000/a	2'000	540'000.--
Kommunikation / Mitwirkung	Massnahmen, abgestimmt auf Wil Vivendo 300 h/a, 20'000/a	1'500	110'000.--
<b>Total</b>	<b>Prozess, Verfahren, Kommunikation</b>	<b>3'500</b>	<b>650'000.--</b>

Tabelle 8: Mandat Prozess- / Verfahrensbegleitung

### 3.7 Mandat Facharbeit Raumplanung (für Phasen 2, 4 und 5)

Aus den Phasen 0 bis 5 ergeben sich verschiedene Projektaufträge an verschiedene externe spezialisierte Planungsunternehmen. Die materiellen Grundlagen der Ortsplanungsrevision, die in den Phasen 0 und 1 (Konzeptuelle Grundlagen 1. und 2. Teil) sowie 3 (Konkretisierung und Verortung) erarbeitet werden, schreibt die Stadtplanung einzeln aus. Die Aufwände pro Phase sind in den vorangehenden Kapiteln abgebildet. Für die Arbeiten zur Übersetzung in die Planungsinstrumente der Phasen 2, 4 und 5 (vgl. Kap. 3.2, 3.4 sowie 3.5) vergibt der Stadtrat ein einziges Mandat "Facharbeit Raumplanung", das verschiedene Projektaufträge zusammenfasst (siehe untenstehende Tabelle 9). Die hat den Vorteil, dass die Instrumente Richtplan, Zonenplan und Baureglement durch ein einziges Raumplanungsbüro erarbeitet werden. Die in der Tabelle 9 zusammengefassten Aufwände (Std. intern netto, Sachaufwand extern) sind bereits in den Aufstellungen in Kap. 3.2, 3.4 und 3.5 enthalten.

Mandat vgl. Kap. 3.2, 3.4, 3.5	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand ex- tern inkl. MwSt. Fr.
Phase 2: Facharbeit Raumplanung	Erarbeitung Kommunaler Richtplan	600	110'000.--
Phase 4: Facharbeit Raumplanung	Erarbeitung Zonenplan, Baureglement	1'300	165'000.--
Phase 5: Erlass / Festsetzung	Verfahren Kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement	2'000	275'000.--
<b>Total</b>	<b>Facharbeit Raumplanung</b>	<b>3'900</b>	<b>550'000.--</b>

Tabelle 9: Mandat Facharbeit Raumplanung: Umsetzung der Phasen 2, 4 und 5

#### 4. Mitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit

Das eidgenössische Raumplanungs- und das kantonale Planungs- und Baugesetz (Art. 4 RPG bzw. Art. 34 PBG) sehen für die Nutzungsplanung eine formelle Mitwirkung der Bevölkerung vor. Um die Legitimation und Akzeptanz für die gesetzten Ziele zu erhöhen, lässt der Stadtrat die Bevölkerung in geeigneter Form bereits bei den konzeptuellen Grundlagen mitwirken. Die Mitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit zur Ortsplanungsrevision wird als integrierter Teil des Mandats "Prozess- und Verfahrensbegleitung" (vgl. Kap. 3.6) ausgeschrieben. Erwartet wird ein überzeugendes Gesamtkonzept einer externen Arbeitsgemeinschaft mit ausgewiesenen kommunikativen und sozialräumlichen Kompetenzen und Erfahrungen, das erprobte analoge und digitale Instrumente (Veranstaltungen, Internetseiten, E-Mitwirkung) aufeinander abstimmt und fachliche Themen innovativ, konsistent, stufengerecht und verständlich kommuniziert. Das Kommunikations- und Mitwirkungskonzept zur Ortsplanungsrevision ist auf das bereits mandatierte städtischen Kommunikations- und Mitwirkungskonzept "Wil Vivendo" abzustimmen. Die Resultate der im Frühjahr 2022 durchgeführten Mitwirkungsveranstaltungen in den Quartieren sind in den Teilprojekten der Ortsplanungsrevision (insbesondere Phase 3, Konkretisierung und Verortung) zu berücksichtigen. Die Stadt Wil ist seit 2015 kinderfreundliche Gemeinde<sup>14</sup>; insbesondere Kinder und Jugendliche sollen in geeigneter Form (Jugendarbeit, Jugendparlament) einbezogen werden. Auch die Planungskommission ist frühzeitig einzubeziehen.

#### 5. Projektorganisation

Über die Durchführung der Ortsplanungsrevision entscheidet der Stadtrat. Aufgrund der Dimension und der Bedeutung für die Stadt Wil wirkt der Stadtpräsident als Auftraggeber und leitet den eingesetzten Projektausschuss. Die Abteilung Stadtplanung setzt die Ortsplanungsrevision federführend um. Der Projektausschuss (Unterstützung des Auftraggebers bei der strategischen Stossrichtung, Entscheidvorbereitung z.H. Stadtrat) kann als Steuerungsgremium in den verschiedenen Projektphasen bzw. Teilprojekten bei Bedarf mit weiteren Stadtratsmitgliedern ergänzt werden. Vorberatend wird die Planungskommission<sup>15</sup> einbezogen, die sich bereits fundiert und intensiv mit der Schutzverordnung auseinandergesetzt hat.

Der Gesamtprojektleitung stehen das Mandat "Prozess- und Verfahrensbegleitung" (vgl. Kap. 3.6), das auch die Mitwirkung und Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit) abdeckt, sowie die Mitglieder des internen

<sup>14</sup> <https://www.stadtwil.ch/kinderfreundlichegemeinde>

<sup>15</sup> <https://www.stadtwil.ch/kommissionen/11286>

Fachausschusses zur Verfügung. Wie der Projektausschuss kann das leitende Projektteam ergänzt werden. Für die Umsetzung der Phasen 2, 4 und 5 wird das Mandat "Facharbeit Raumplanung" (vgl. Kap. 3.7) ausgeschrieben. Die weiteren Teilprojekte werden durch die internen Projektleitenden der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit externen Fachbüros erarbeitet und umgesetzt.

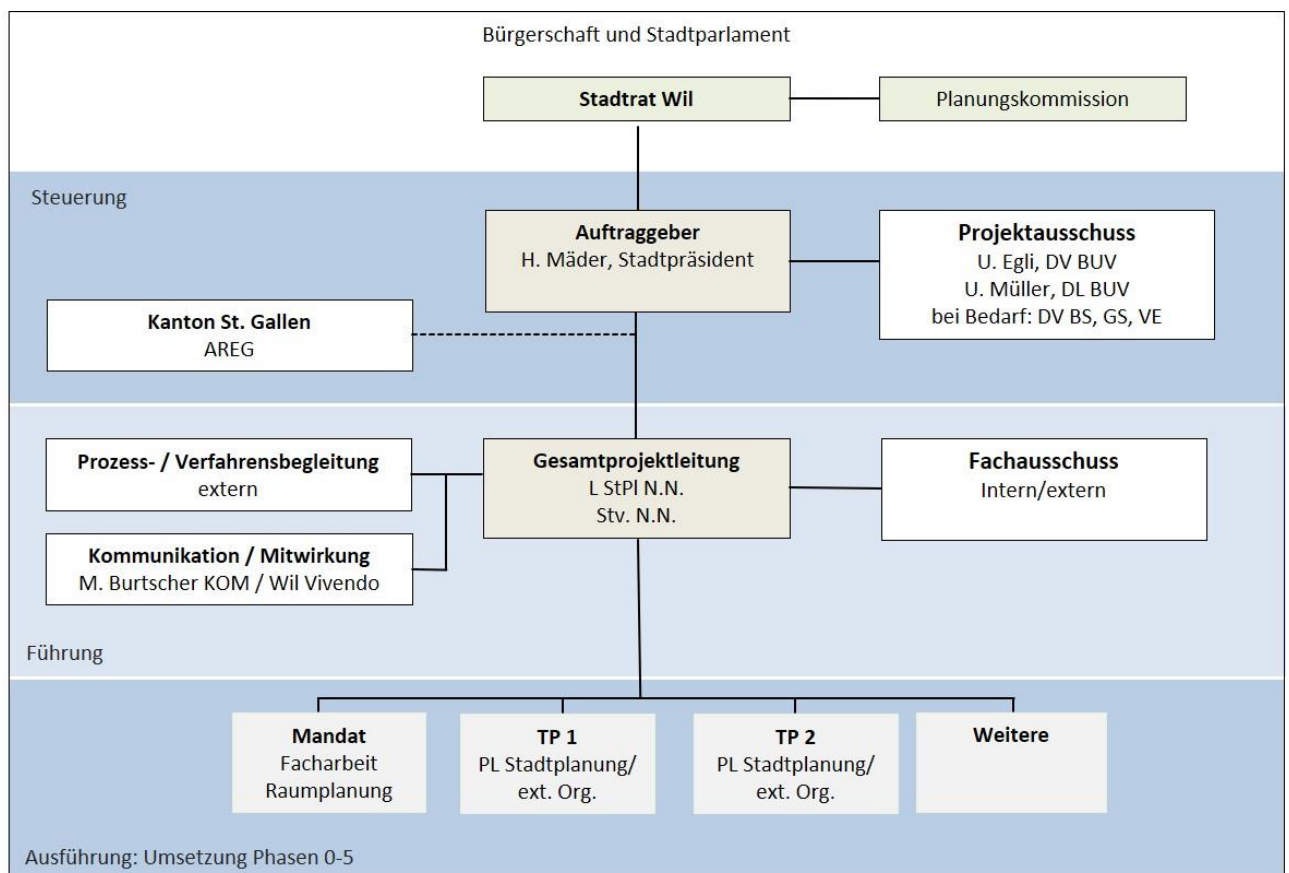


Abbildung 1: Projektorganisation

## 6. Personalressourcenbedarf und Kostenschätzung

### 6.1 Personalressourcenbedarf

Um die Vorgaben und Ziele der Revision der Ortsplanung in der Stadt Wil umzusetzen, ist die Stadtplanung auf zusätzliche interne Projektleitungsressourcen angewiesen. Die mit Budget 2020 genehmigte zusätzliche 100%-Stelle Projektleitung Stadtplanung konnte auf April 2022 besetzt werden. Sie wird zur Bearbeitung jahrelang sistrierter städtischer Vorhaben parallel zur Ortsplanungsrevision eingesetzt (vgl. Kap. 1.4, Aktuelle Personal- und Finanzressourcen Abteilung Stadtplanung).

Schon im Bericht und Antrag zur Organisation/Stellenplan des Departements BUV vom 5. Dezember 2018<sup>16</sup> (vgl. 2.6, S. 34 bis 39) zeigte die Projekt- und Ressourcenplanung einen Personalbedarf in der Stadtplanung (Mittelwert

<sup>16</sup> [https://www.stadtwil.ch/docnr/1949134/026\\_BA\\_Organisation\\_Stellenplan\\_Departement\\_Bau\\_Umwelt\\_Verkehr.pdf](https://www.stadtwil.ch/docnr/1949134/026_BA_Organisation_Stellenplan_Departement_Bau_Umwelt_Verkehr.pdf)

über fünf Jahre exkl. Verkehrsplanung und Ortsplanungsrevision) von jährlich rund 5'000 Netto-Arbeitsstunden pro Jahr bis ca. 2027 auf (effektive Leistung, exkl. Ferien und Abwesenheiten). Für das Projekt Schutzverordnung (Schutzreglement und Schutzplan, Schutzinventar der Bau- und Gartendenkmäler, Reglement über städtische Beiträge an die Erhaltung und Pflege von Schutzobjekten mit kommunaler Bedeutung [Beitragsreglement]) wurden gemäss Leistungserfassung BUV seit August 2017 mindestens 2'200 interne Netto-Arbeitsstunden geleistet (Erhebungen ohne Gewähr).

Es ist unabdingbar, die zahlreichen externen Aufträge zur Ortsplanungsrevision vorab sorgfältig zu formulieren, seitens Auftraggeberin angemessen zu begleiten und vor allem die Resultate hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine sowie deren Umsetzung zu steuern, einschliesslich Administration, Kommunikation und Rechtliches. Nicht zu unterschätzen ist der Aufwand für die politischen Entscheidungsprozesse, d.h. die Beratungen der einzelnen Aspekte im Projektausschuss, in der Planungskommission und im Stadtrat. Ein Grobentwurf der Aufgabenbeschriebe liegt vor (vgl. Kap. 6.3). Da in Wechselwirkung mit privaten Arealentwicklungen Erkenntnisse zuhanden der gesamtstädtischen Ortsplanung gewonnen werden sollen, ist die angemessene personelle Begleitung auch dieser separaten Planungsprozesse durch die Stadtplanung sicherzustellen.

Der interne Aufwand zur Begleitung der externen Aufträge über fünf Jahre ab Projektstart beträgt insgesamt rund 17'500 Netto-Arbeitsstunden bzw. 3'500 Netto-Arbeitsstunden pro Jahr (vgl. Kap. 1.5 sowie 3.1 bis 3.6). Dieser interne Personalbedarf setzt sich zusammen aus insgesamt 160% Projektleitung 1 und 2 sowie einer 40%-Stelle Assistenz. Dieser Bedarf führt zu Anträgen für befristete Stellen (vgl. Kap. 6.2), mit denen ein Personalaufwand von brutto Fr. 1.4 Mio. über fünf Jahre verbunden ist.

Somit verbleibt ein wesentlicher interner Personalbedarf zur Bearbeitung der Ortsplanungsrevision, der aktuell nicht abgedeckt ist. Deshalb werden folgende auf fünf Jahre befristeten Personalressourcen beantragt:

Funktion	Stundenansatz Fr.	Netto-Stunden	Personalaufwand netto Fr.	Brutto-Stunden	Personalaufwand brutto Fr.
Projektleitung 1 80%, 5 Jahre	70.--/h	1'400/a	98'000.--	1'730/a	121'100.--
Projektleitung 2 80%, 5 Jahre	70.--/h	1'400/a	98'000.--	1'730/a	121'100.--
Assistenz 40%, 5 Jahre	43.--/h	700/a	30'100.--	870/a	37'410.--
<b>Total pro Jahr</b>	<b>Ø 66.--/h</b>	<b>3'500/a</b>	<b>226'100.--</b>	<b>4'330/a</b>	<b>279'610.--</b>
<b>Total Projektdauer 5 Jahre</b>		<b>17'500</b>	<b>1'130'500.--</b>	<b>21'650</b>	<b>1'400'000.--</b>

Tabelle 10: Erforderliche zusätzliche Ressourcen Stadtplanung für 5 Jahre (netto/brutto: exkl./inkl. Ferien / Abwesenheiten)

## 6.2 Stellenanträge

Die befristeten Stellenprozente werden wie folgt beantragt:

### Projektleiter/in Stadtplanung (BUV) / Konto 02212.301010 / befristet für Projekt Richt- und Nutzungsplanung: Revision 2022 ff.

Stellenprozente:	160%
Lohnklasse gem. Besoldungstabelle:	21 - 24
Jahreslohn inkl. Lohnnebenkosten:	Fr. 181'800.-- bis 251'700.--
Aufwand im Budget 2023:	Fr. 141'000.-- (budgetiert ab 01.05.2023)
Kreditantrag (max. Lohn inkl. NK):	Fr. 251'700.-- pro Jahr

**Sachbearbeiter/in Stadtplanung (BUV) / Konto 02212.301010 / befristet für Projekt Richt- und Nutzungsplanung: Revision 2022 ff.**

Stellenprozente:	40%
Lohnklasse gem. Besoldungstabelle:	12 - 15
Jahreslohn inkl. Lohnnebenkosten:	Fr. 30'300.-- bis 42'500.--
Aufwand im Budget 2023:	Fr. 23'800.-- (budgetiert ab 01.05.2023)
Kreditantrag (max. Lohn inkl. NK):	Fr. 42'500.-- pro Jahr

Die Arbeitsplätze sind in den bestehenden Räumlichkeiten des Departements BUV einzurichten. Hierzu sind ggf. organisatorische Anpassungen der Arbeitsplatznutzung notwendig (z.B. Einrichtung eines Büros mit personenunabhängigen Arbeitsplätzen / Desk-Sharing). Für die Einrichtung insgesamt zweier Arbeitsplätze (Möbiliar und IT/Telefonie) werden vorsorglich insgesamt Fr. 20'000.-- eingestellt.

### 6.3 Grobentwürfe Aufgabenbeschriebe

Die Aufgaben der neu zu schaffenden Stellen in Anlehnung an vergleichbare Funktionen umfassen:

#### Projektleitung

- Projektmanagement
- Auftragsformulierung Teilprojekte
- Vorbereitung und Vergabe externer Aufträge
- Projektsteuerung Auftragnehmende, Controlling
- Koordination interne fachliche und politische Abstimmung
- Entscheidvorbereitung, Anträge an Stadtrat und Parlament
- Dokumentation, Vorbereitung Integration in Planungsinstrumente Richtplan, Zonenplan, Baureglement

#### Projektassistenz

- Unterstützung der Projektleitung(en)
- Projektsupport und -administration
- Organisation, Vorbereitung, Durchführung, Auswertung Sitzungen und Workshops, Mitwirkung
- Inhaltliche Verdichtung, Aufbereitung Daten, Arbeitspapiere, Präsentationen etc.
- Bearbeitung spezifischer Teilaufgaben / Fragestellungen

### 6.4 Gesamtübersicht Stunden- und Kostenschätzung

Die nachfolgende Schätzung der Sach- und Personalkosten bildet die Grundlage für den vorliegenden Kreditantrag. Bereits bestehende Investitionskredite (1.4) sowie die internen Kosten für die bereits vorhandenen Personalressourcen sind darin nicht enthalten.

Projektkosten Ortsplanungsrevision			
Planungsphasen	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Phase 0, 2023-2024 <sup>17</sup>	Konzeptuelle Grundlagen 1. Teil	1'700	--
Phase 1, 2023-2024	Konzeptuelle Grundlagen 2. Teil	2'000	220'000.--

<sup>17</sup> inkl. interner Stundenaufwand 1'700 Std. konzeptuelle Grundlagen Phase 0, bewilligte Investitionskredite (vgl. Kap. 1.5)

Phase 2, 2024 <sup>18</sup>	Kommunaler Richtplan	600	110'000.--
Phase 3, 2025-2026	Konkretisierung und Verortung	4'700	490'000.--
Phase 4, 2026 <sup>18</sup>	Zonenplan und Baureglement	1'300	165'000.--
Phase 5, 2027 <sup>18</sup>	Erlass / Festsetzung Planungsinstrumente	2'000	275'000.--
<b>Zwischentotal</b>	<b>inkl. MwSt.</b>	<b>12'300</b>	<b>1'260'000.--</b>

Projektleitung / Begleitung	Inhalt	Std. intern netto	Sachaufwand extern inkl. MwSt. Fr.
Mandat Projektbegleitung	Prozess- und Verfahrensbegleitung	2'000	540'000.--
Kommunikation, Mitwirkung	in Abstimmung mit Wil Vivendo	1'500	110'000.--
<b>Zwischentotal</b>	<b>inkl. MwSt.</b>	<b>3'500</b>	<b>650'000.--</b>

Arbeitsplätze Infrastruktur	2 à Fr. 10'000.--	--	20'000.--
Reserve	Diverse Arbeiten	1'700	270'000.--
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>inkl. MwSt.</b>	<b>17'500</b>	<b>2'200'000.--</b>

Personal Stadtplanung	Befristung auf fünf Jahre	Std. intern netto	Personalaufwand Fr. ca.
Projektleitung	160%	14'000	1'210'000.--
Assistenz	40%	3'500	190'000.--
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>200%</b>	<b>17'500</b>	<b>1'400'000.--</b>
<b>Kredit Antrag inkl. MwSt.</b>	<b>Gesamttotal inkl. MwSt.</b>		<b>3'600'000.--</b>

Tabelle 11: Gesamtübersicht Stunden- und Kostenschätzung

## 6.5 Aktivierung Personalkosten und Abschreibung

Die Lohnaufwände für das temporäre Personal werden unterjährig der Abteilung Stadtplanung über die Erfolgsrechnung belastet. Ende Rechnungsjahr sind die aufgelaufenen Kosten der Investitionsrechnung bzw. dem vorliegenden Kredit zu belasten. Hierfür wird ein Konto der Gruppe 431, Aktivierung Eigenleistungen, eingerichtet. Die aufgelaufenen Kosten werden somit via Investitionsrechnung aktiviert und bilanziert und anschliessend über die Nutzungsdauer von zehn Jahren planmässig abgeschrieben. Die jährlichen Abschreibungen für den Gesamtkredit betragen Fr. 360'000.--. Dies entspricht rund 0.6 Steuerfussprozent (1% = Fr. 609'400.--).

## 6.6 Finanzierung

Im Finanz- und Investitionsplan 2023 - 2027<sup>19</sup> sind für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung 2022 ff. Fr. 3.5 Mio. eingestellt.

<sup>18</sup> Mandat Facharbeit Raumplanung: Phasen 2, 4 und 5 (vgl. Kap. 3.7)

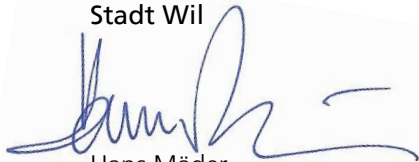
<sup>19</sup> [https://www.stadtwil.ch/docnr/4050427/023\\_Stadt\\_Wil\\_Investitionsplan\\_2023\\_-\\_2027.pdf](https://www.stadtwil.ch/docnr/4050427/023_Stadt_Wil_Investitionsplan_2023_-_2027.pdf), S. 32



## 7. Zuständigkeit

Die Kompetenz für den Bruttokredit zur Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision liegt gemäss Art. 27 Abs. 3 lit. c i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang der Gemeindeordnung beim Stadtparlament. Beschlüsse des Stadtparlaments von über Fr. 1 Mio. unterstehen gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang zur Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder  
Stadtpräsident



Janine Rutz  
Stadtschreiberin