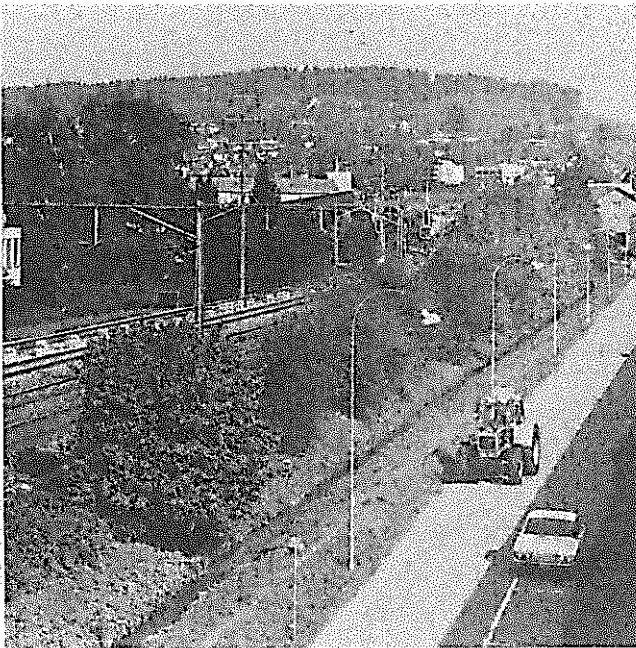
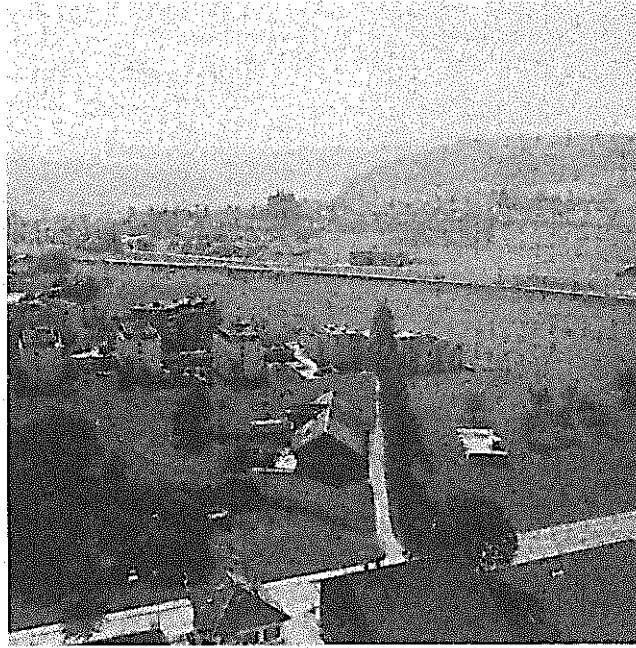




Bau einer Quartierverbindung
Südquartier – Lindenhof



Erweiterung der Sportanlagen
mit Spielfeldern
und Sportpark im Bergholz



Bau des 3. Teilstückes
der Höhenstrasse

Wo können Sie sich über die einzelnen Abstimmungsvorlagen informieren?

Bericht und Anträge des Gemeinderates

- Bau einer Quartierverbindung Südquartier – Lindenhof
- Erweiterung der Sportanlagen mit Spielfeldern und Sportpark im Bergholz
- Bau des 3. Teilstückes der Höhenstrasse

Bericht Seite 1

Bericht Seite 9

Bericht Seite 15

Versammlung der Politischen Parteien

Bitte beachten Sie auch die Einladungen der Politischen Parteien zu den Orientierungsversammlungen!

Presse

Wir verweisen Sie auch auf die Berichterstattungen unserer örtlichen Presse!

Bericht und Antrag des Gemeinderates zum Bau des 3. Teilstückes der Höhenstrasse

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit dem Bau der Höhenstrasse am Oelberghang wurde vor 20 Jahren begonnen. 1961/62 wurde ein 1. Teilstück von der Oelbergstrasse bis zur Rebbergstrasse erstellt. In der Urnenabstimmung vom 14. September 1969 haben Sie der Verwirklichung eines weiteren Abschnitts von der Rebbergstrasse bis zur Bürgertrotte zugestimmt. Gemäss jenem Gutachten des Gemeinderates wurde bereits damals erwogen, die Höhenstrasse in einem Zuge bis zur Bronschhoferstrasse zu bauen. Da aber für die Bauzone zwischen Bronschhoferstrasse – Gemeindegrenze Bronschhofen – Bürgertrotte – Lettenstrasse keine Überbauungsabsichten bestanden, hatte der Gemeinderat den vollen Ausbau damals einstweilen zurückgestellt.

Heute haben sich nun die Verhältnisse geändert. Die Bereitstellung von neuem Wohnraum in unserer Stadt ist ein ausgewiesenes Bedürfnis, und es bestehen in diesem Gebiet konkrete Bauabsichten.

Deshalb beantragen wir Ihnen, zur Erschliessung dieser Wohnzone das letzte Teilstück der Höhenstrasse von der Bürgertrotte bis zur Bronschhoferstrasse jetzt ebenfalls zu bauen.



Von der Erschliessungspflicht der Gemeinde

Bund und Kanton verpflichten die Politischen Gemeinden zur **Ortsplanung**, durch welche die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen ist.

Im **Zonenplan** ist festgelegt, wo gebaut werden darf und wo nicht und aufgezeigt, wo was gebaut werden darf.

Im Zonenplan von 1973/74 ist dieses Land am Stadtrand zwischen Bronschhoferstrasse und Rebberg der Wohnzone zugeschrieben. Bereits im Zonenplan 1955 gehörte es dieser Zone an. Auch der im Rahmen der Ortsplanung 1980/81 revidierte Zonenplan belässt dieses Gebiet in der Wohnzone. Die Auszonung einmal eingezonter grösserer Landflächen ist kaum mehr möglich, weil die Gemeinde dadurch in untragbarer Weise entschädigungspflichtig würde.

Im Vernehmlassungsverfahren zur Ortsplanung, das anfangs September 1981 abgeschlossen wurde, ist denn auch in keiner Vernehmlassung von Parteien, Organisationen und Privaten die Rede von den Auszonungen dieses Gebietes.

Eingezontes Bauland wird aber erst baureif mit der Erschliessung. Eidgenössische und kantonale Gesetze verpflichten die Gemeinden zur Erschliessung von Bauzonen:

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, Art. 19 Abs. 2:

«Bauzonen werden durch das Gemeinwesen zeitgerecht erschlossen»

Kantonales Baugesetz vom 6. Juni 1972, Art. 50 Abs. 1:

«Die politische Gemeinde ist verpflichtet, die Erschliessung des eingezonten und überbaubaren Gebietes vorausschauend zu planen und soweit durchzuführen, als ein Bedürfnis nachgewiesen ist.»

Art. 41 Abs. 1 unseres Baureglementes besagt:

«Die Politische Gemeinde erweitert das Strassen-, Weg-, Kanalisations- und Werkleitungsnetz nach den herrschenden Bedürfnissen und den finanziellen Möglichkeiten.»

Unser rechtsgültiger Zonenplan 1973/1974 weist so grosse Überbauungsgebiete auf, dass eine angemessene Lenkung der baulichen Entwicklung unserer Stadt aus raumplanerischen und volkswirtschaftlichen Gründen sowie mit Rücksicht auf den Finanzhaushalt unserer Gemeinde sich aufdrängt.

Im Rahmen der Revision und Ergänzung der Ortsplanung haben wir deshalb in einem **Erschliessungs-Etappenplan** festgelegt, welche Gebiete in welcher Reihenfolge erschlossen werden sollen.

Dabei wurde die Bauzone östlich der Bronschhoferstrasse der 1. Erschliessungsetappe zugeschrieben, weil damit eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet ist.

In den Vernehmlassungen zur Ortsplanung wurde dieser Zuweisung ebenfalls nicht widersprochen.

Mit unserem Antrag zum Bau des 3. Teilstückes der Höhenstrasse erfüllen wir unsere gesetzliche Erschliessungspflicht für eingezontes Bauland. Der Bau entspricht zudem dem Erschliessungs-Leitbild unserer Stadt.

Von der Notwendigkeit neuen Wohnraumes

Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland in unserer Stadt ist überaus gross. Es sind viele Gründe, die Wil so anziehend machen: seine verkehrsgünstige Lage, seine Ausstattung als regionales Mittelzentrum, seine Überschaubarkeit trotz städtischem Angebot, sein günstiger Steuerfuss usw.

Es ist offensichtlich, dass das Angebot von Wohnraum der Nachfrage deutlich nachhinkt.

Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spielen aber mit in der Preisgestaltung. Sie wissen, dass das Wohnen in Wil überdurchschnittlich teuer geworden ist.

Im Kapitel «Bauland- und Wohnungsmarkt» unserer Ortsplanung haben wir aufgezeigt, dass der Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Gemeinde enge Grenzen gesetzt sind.

Als eine der wenigen Massnahmen bleibt uns eine gezielte Erschliessungspolitik, d. h. in Bauzonen, für die Baubereitschaft besteht, hat die Gemeinde mit der Erschliessung das Land zeitgerecht baureif zu machen.

Eine massvolle, aber dennoch aktive Erschliessungspolitik kann auch dazu beitragen, die Beschäftigungslage im Baugewerbe und damit verbunden in vielen weiteren Wirtschaftszweigen konstant zu halten. Diese Aufgabe könnte gerade in nächster Zeit wieder aktueller werden.

Der Bau neuer Wohnungen entspricht somit in mehrfacher Hinsicht einem Bedürfnis. Der Bau der Höhenstrasse ist auch eine Voraussetzung dazu.

Projekt

Zur Überbauung des Erschliessungsgebietes

Wir haben in der Ortsplanung 1980 / 1981 für die Gestaltung von Neuüberbauungen folgende Zielsetzung formuliert:

«Neuüberbauungen in neu zu erschliessenden Gebieten sollen sorgfältig in die Landschaft eingepasst und gut gestaltet werden. Die Bewohner sollen sich in ihrem Quartier, in der Umgebung ihrer Wohnung wohl und heimisch fühlen.

Voraussetzungen dafür sind u. a.:

- ansprechende und ausreichende Frei- und Grünräume
- ästhetisch gut gestaltete Bauten
- Schutz vor Lärm und Abgasen
- Spielplätze für Kinder
- sichere Geh- und Radwege
- hinreichende und immissionsarme Erschliessungsstrassen».

Das Mittel, um eine optimale Abstimmung der einzelnen Ziele zu erreichen, ist der **Überbauungsplan**.

Artikel 22 des kantonalen Baugesetzes umschreibt ihn wie folgt:

«Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen.

Er besteht aus einer planlichen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften».

Im Einvernehmen mit den Grundeigentümern erfolgt die Überbauung in der ganzen Bauzone zwischen Bronschhoferstrasse und Rebbberg aufgrund von Überbauungsplänen.

Da die Linienführung der Höhenstrasse in engem Zusammenhang mit diesen Überbauungsplänen steht, orientieren wir Sie gerne über einige Schwerpunkte der Überbauungspläne.

– Im Zonenplan 1973 / 1974 ist das ganze Baugebiet der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Da die östlichen Teile des Baugebietes bereits in die Hanglage hinaufreichen, ist eine dreigeschossige Bauweise aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht vertretbar. Den Überbauungsplänen wird deshalb ein abgeänderter Zonenplan zu Grunde gelegt, der entsprechend der Topographie das Baugebiet in eine ein-, zwei- und dreigeschossige Wohnzone differenziert. Damit passen sich die Bauten wesentlich besser in die Landschaft ein. Die Grundeigentümer sind mit dieser teilweisen Abzonung einverstanden.

– Von der Kuppe südlich der projektierten Strasse ist ein Schlittelweg vorgesehen

– Die Baumgruppe an der Bronschhoferstrasse vor dem Restaurant Weinberg ist im Schutzplan aufgenommen und bleibt erhalten. Der Grundeigentümer nördlich der projektierten Höhenstrasse wird zudem verpflichtet, entlang der Bronschhoferstrasse eine wesentlich zurückgesetzte Baulinie für Hochbauten einzuhalten. Damit soll erreicht werden, dass die wertvolle Baumgruppe Weinberg nicht hinter Häuserfluchten verschwindet, sondern auch aus Distanz wahrnehmbar bleibt.

– Genügend Kinderspielplätze, unterirdische Parkierung usw. sind weitere Vorschriften der Überbauungspläne.

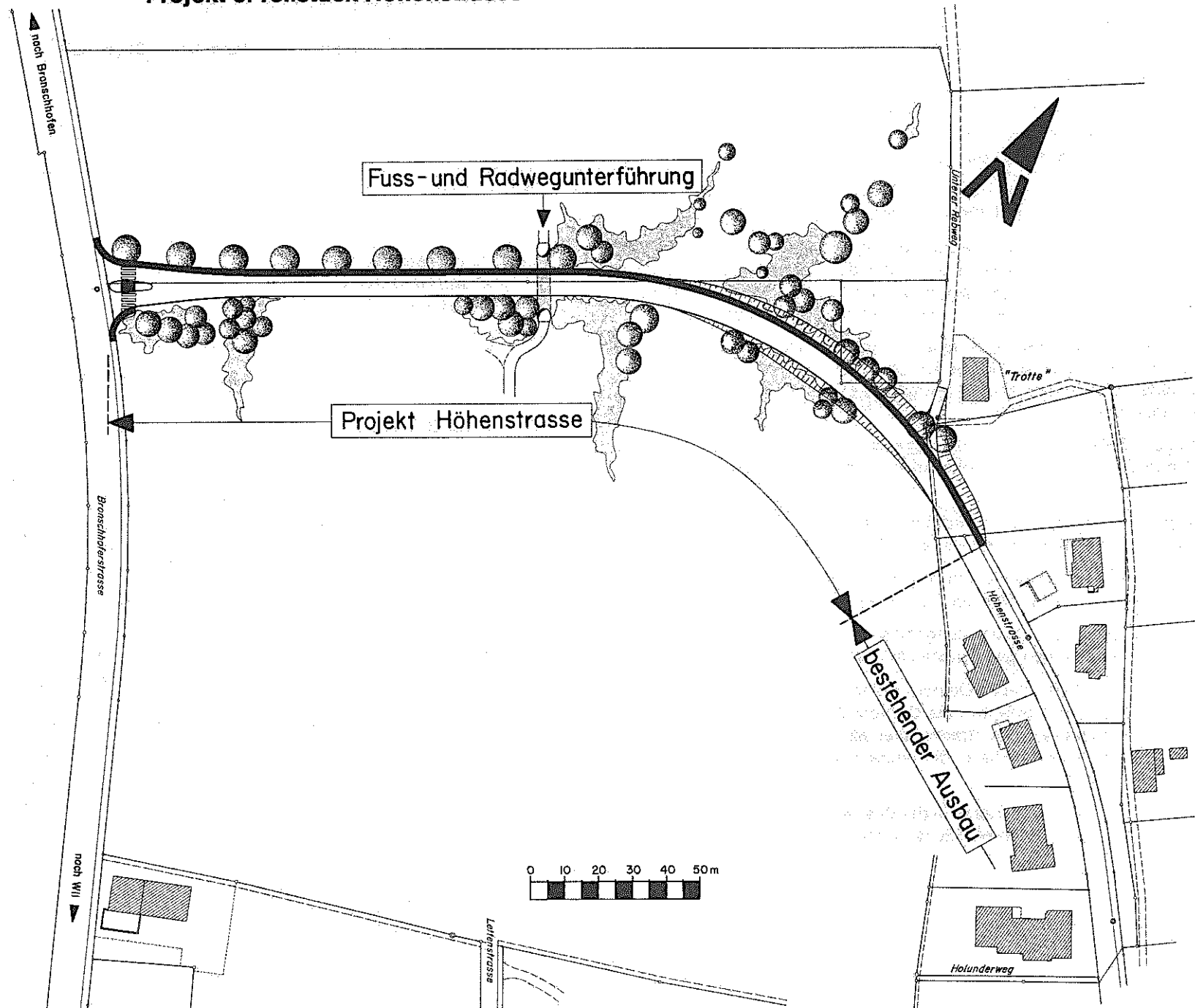
– Die Lettenstrasse darf nicht mit der projektierten Höhenstrasse zusammengeschlossen werden. Damit wird ein «Schleichweg» über die Lettenstrasse Richtung Zentrum vermieden.

– In der Fortsetzung der Lettenstrasse bis zur Gemeindegrenze ist ein öffentlicher Fuss- und Radweg gemäss Verkehrsrichtplan zu führen, der den Sonnenhof mit dem Dorfzentrum Bronschhofen verbindet. Es ist möglich, die projektierte Höhenstrasse mit wenig Aufwand zu unterqueren, was die Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer erhöht.

Das Verständnis der Grundeigentümer für all diese öffentlichen Interessen verdient Anerkennung. Der revidierte Zonenplan und der Überbauungsplan für das Baugebiet südlich des Strassenprojektes sind bereits öffentlich aufgelegt worden.

Die Bearbeitung des Zonen- und Überbauungsplanes für das nördliche Gebiet ist in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer und seinem Berater ebenfalls auf bestem Wege. In den wesentlichen Punkten bestehen keine unterschiedlichen Ansichten mehr, so dass diese Pläne in Bälde ebenfalls aufgelegt werden können.

Projekt 3. Teilstück Höhenstrasse



Zur Linienführung und zum Ausbaustandard

Gegeben ist das heutige Ende der Höhenstrasse kurz vor der Bürgertröte.

Von grosser Bedeutung für die Verkehrssicherheit ist die Einmündung der Höhenstrasse in die Bronschhoferstrasse.

In Zusammenarbeit mit dem kantonalen Strasseninspektorat wurde der im Projekt enthaltene Anschlusspunkt als optimal ermittelt. Er schafft für die Einfahrt von der Höhenstrasse in die Bronschhoferstrasse nach beiden Seiten gute Sichtverhältnisse.

Damit sind Anfang und Ende des Teilstückes gegeben.

Um die Immissionen auf die Wohnüberbauung gering zu halten, wurde eine möglichst kurze Verbindung gewählt. Es ist zu bedenken, dass diese Strasse nicht nur der Erschliessung der beidseitigen Bauzonen dient, sondern auch Sammelstrassencharakter für das bereits bestehende hinterliegende Quartier hat.

Die Gesamtlänge beträgt rund 290 m mit einer Steigung von maximal 11 %. Um im Teilstück von der Bronschhoferstrasse bis zur Steigung den Dammcharakter der Strasse zu vermeiden, werden beidseits der Strasse die Geländemodulationen dem Strassenkörper angepasst.

Im oberen Teil ist der Geländeeinschnitt landschaftsschonend gestaltet, wobei Böschungen die Überbauungen und den Rebberg auf natürliche Weise vor Immissionen schützen.

Um die Strasse gestalterisch gut in die Überbauung und das Gelände einzugliedern, werden Vorschläge eines Landschaftsarchitekten beim Projekt mitberücksichtigt.

Die Strasse selbst erhält eine Breite von 6 m und ein Trottoir von 2 m. Dies entspricht dem Ausbaustandard der bereits gebauten Teilstücke der Höhenstrasse.

Wir haben Strassenprojekt und Überbauungspläne als Einheit erarbeitet und in sorgfältiger Arbeit die öffentlichen und privaten Anliegen aufeinander abgestimmt.

Durch dieses Teilstück erhält das Gebiet Oelberg zudem die Basiserschliessung auf die Bronschhoferstrasse. **Damit erfahren die Oelbergstrasse, die Scheibenbergstrasse und das Erholungsgebiet am Stadtweiher eine Entlastung.** Hier werden nach dem Anschluss der Höhenstrasse an die Bronschhoferstrasse verkehrsberuhigende Massnahmen erwogen.

So wird die Höhenstrasse auch zum Baustein der Basiserschliessung, die Grundlage für einen funktionell richtigen Verkehrsfluss in der nördlichen Stadthälfte ist.

Anlagekosten

Der Kostenvoranschlag mit Preisstand Juni 1981 gliedert sich wie folgt:

Baustelleneinrichtungen	Fr. 14 000.-
Erdarbeiten	Fr. 83 000.-
Entwässerung	Fr. 63 000.-
Übergangs- und Fundationsschicht	Fr. 97 000.-
Abschlüsse und Pflasterungen	Fr. 55 000.-
Belagsarbeiten	Fr. 83 000.-
Begrünung	Fr. 20 000.-
Vermarkung	Fr. 8 000.-
Unvorhergesehenes	Fr. 33 000.-
Projekt und Bauleitung	Fr. 39 000.-
Landerwerb ca. 2500 m ² à Fr. 30.-	Fr. 75 000.-
Anlagekosten total	<u>Fr. 570 000.-</u>

Finanzierung

Eine neue Strasse ist gemäss kantonalem Gesetz über das Strassenwesen dann als Gemeindestrasse zu klassifizieren, wenn sie für den allgemeinen Verkehr innerhalb der Gemeinde notwendig ist. Der Verkehrsrichtplan 1980 weist der Höhenstrasse diese Funktion zu. Auch die beiden früher erstellten Abschnitte der Höhenstrasse sind bereits als Gemeindestrasse eingestuft.

Die Kosten für den Bau von Gemeindestrassen fallen gemäss Art. 21 des Strassengesetzes zulasten der Politischen Gemeinde.

Eigentümer, deren Liegenschaften durch den Bau der Strasse einen Vorteil erfahren, können laut Gesetz bei Gemeindestrassen zur Deckung der Kosten bis zu maximal 50 % der gesamten Anlagekosten herangezogen werden. Dieser Mehrwert ist zweifellos gegeben, so dass die perimeterpflichtigen Grundeigentümer den Maximalansatz von 50 % zu tragen haben.

Anlagekosten total	Fr. 570 000.-
Anteil Grundeigentümer 50 %	Fr. 285 000.-
Anteil Gemeinde	<u>Fr. 285 000.-</u>

Da die Kreditkompetenz des Gemeinderates gemäss Gemeindeordnung vom 10. Mai 1964 für den Bau von Gemeindestrassen auf Fr. 100 000.– begrenzt ist, haben Sie an der Urne über diesen Kredit zu entscheiden.

Wir beantragen Ihnen, den Gemeindeanteil von Fr. 285 000.– ab 1982 mit jährlich Fr. 50 000.– zu amortisieren.

Diese Verlängerung der Höhenstrasse ist als Investitionsvorhaben der Finanzplanung 1982 – 1985 vorgesehen. Investitionsbeitrag und Tilgungsquote haben keinen negativen Einfluss auf den Steuerfuss.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit diesem 3. Teilstück der Höhenstrasse wird in unterschiedlichen Wohnzonen Bauland erschlossen, wofür die Bauwilligkeit der Grundeigentümer besteht.

Die Bereitstellung von neuem Wohnraum in unserer Stadt entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis.

Der Gemeinde obliegt damit eine Erschliessungspflicht.

Überbauung und Strassenprojekt stehen im Einklang mit den Zielen der Ortsplanung, dem Erschliessungsetappenplan, dem Verkehrsrichtplan und der Finanzplanung.

Wir beantragen Ihnen deshalb,

Bauprojekt und Kostenvoranschlag von Fr. 570 000.– für das letzte Teilstück der Höhenstrasse zu genehmigen

einen Kredit von 285 000.– zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten als Gemeindeanteil zu bewilligen

und diesen Anteil mit jährlichen Tilgungsquoten von Fr. 50 000.– ab 1982 zu amortisieren.

Wil, 30. September 1981

Im Namen des Gemeinderates

Hans Wechsler
Stadtammann

Hans Huber
Stadtschreiber