

Grundstückgeschäft WILWEST

10 Fragen - 10 Antworten

Medienkonferenz WILWEST, 8. Oktober 2024

10 Fragen – 10 Antworten

1. Was ist der Grundgedanke von WILWEST?
2. Der Kanton St. Gallen hat den Sonderkredit für die Entwicklung von WILWEST abgelehnt. Weshalb wird weiter daran gearbeitet?
3. Wie nachhaltig ist WILWEST?
4. Was ist neu an WILWEST?
5. Wie wirkt WILWEST der Zersiedelung entgegen?
6. Wieso wird mit WILWEST nicht die Autobahn A1 überdeckt?
7. Wie erfolgt die zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgefläche?
8. Was bedeutet WILWEST für den Kanton St.Gallen und Thurgau finanziell?
9. Wie lauten die nächsten Schritte?
10. Was passiert, wenn das Grundstücksgeschäft nicht zustande kommt?

1. Was ist der Grundgedanke von WILWEST?

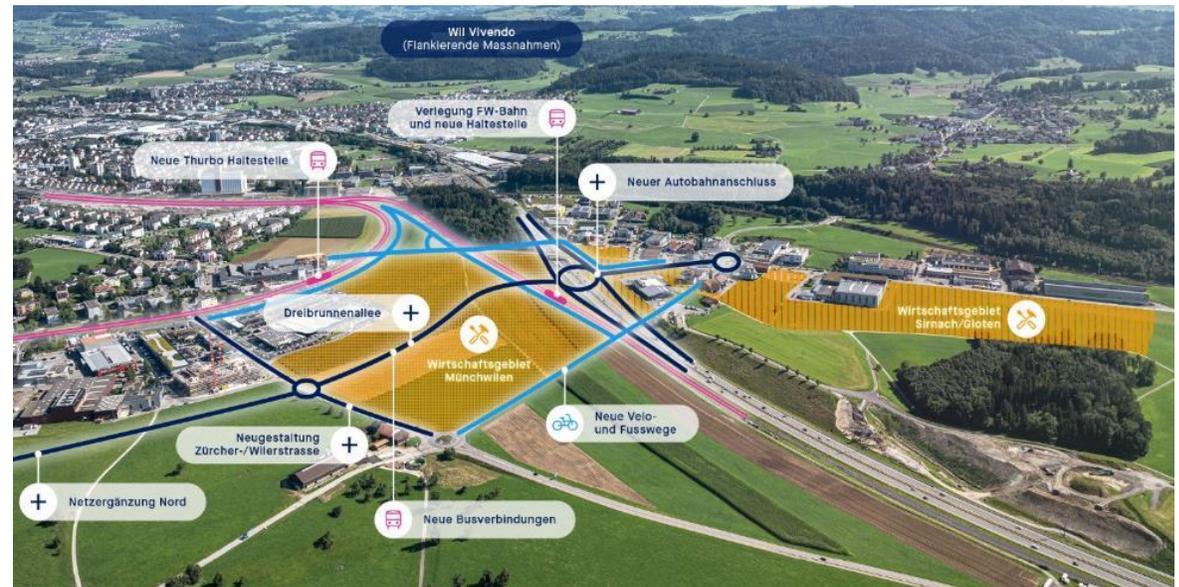
Das Projekt WILWEST ist ein Gemeinschaftswerk der Kantone St.Gallen und Thurgau, der Regio Wil, der politischen Gemeinden Münchwilen und Sirnach sowie der Stadt Wil. Die übergeordneten Zielsetzungen des Projekts sind in einer gemeinsamen Erklärung aus dem Jahr 2018/2019 als «**Charta Standortentwicklung WILWEST**» festgehalten. WILWEST soll demnach:

- die Basis für eine nachhaltig gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Region legen und neue Arbeitsplätze schaffen;
- den sorgsamem Umgang mit Ressourcen fördern, Industrie- und Gewerbeflächen auf dem Standort WILWEST konzentrieren und dadurch den Zersiedelungen in den Gemeinden entgegenwirken;
- die Defizite bestehender Infrastrukturen am Standort WILWEST beheben und die Infrastruktur zukunftsgerichtet ausbauen;
- die hohe Attraktivität der Wohn- und Lebensräume in der Stadt Wil und in den umliegenden Gemeinden erhalten und weiterentwickeln.

Aus einem gemeinsamen Zukunftsbild für mehr Lebensqualität in der Region entstand das heutige **Kernelement des Agglomerationsprogramms der 3. Generation, der Entwicklungsschwerpunkt WILWEST**. Die Vision dahinter:

- die Planung von Verkehr, Siedlung und Landschaft in der Region gegenseitig abzustimmen
- die Region bzw. die anliegenden Gemeinden und Quartiere vom Verkehr entlasten
- die wirtschaftliche Entwicklung – statt wie bisher verstreut – künftig an einem zentralen Ort stattfinden zu lassen. Konkret am Autobahnanschluss WILWEST, den die Region schon lange vom Bund fordert. Das wiederum zur Entlastung der Stadt Wil und der umliegenden Gemeinden vom Verkehr.

Es war von Anfang an das Bestreben der Projektpartner, eine in allen Bereichen vorbildliche Arealentwicklung voranzutreiben und gleichzeitig dem Agglomerationsprogramm Wil zum Durchbruch zu verhelfen.



Gesamtvorhaben WILWEST mit seinen Teilelementen

2. Der Kanton St. Gallen hat den Sonderkredit für die Entwicklung von WILWEST abgelehnt. Weshalb wird weiter daran gearbeitet?

Die Stimmberechtigten des **Kantons St.Gallen** haben am 25. September 2022 den Sonderkredit für die Arealentwicklung WILWEST in der Höhe von 35 Mio. Franken mit 52,58 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt. Der Kanton St.Gallen hätte die Erschliessung, die Entwicklung, die Vermarktung und den Betrieb des Wirtschaftsgebiets Münchwilen vorfinanziert.

Aus der Überzeugung, dass die Ablehnung des Sonderkredits in St.Gallen kein grundsätzliches Nein zum Vorhaben war, haben die Regierungen der beiden Kantone Thurgau und St.Gallen sehr rasch den Dialog mit den massgeblichen politischen Kräften gesucht. WILWEST wurde zu einem einzigartigen Pionierprojekt im Bereich Nachhaltigkeit weiterentwickelt.

- Zentral ist aus Sicht der beiden Regierungen, dass es sich bei WILWEST um ein innovatives und nachhaltiges Gesamtvorhaben handelt, das verschiedene Elemente in idealer Weise verbindet sowie ein unverzichtbares Element des Agglomerationsprogramms Wil bildet.
- WILWEST ist Voraussetzung für eine abgestimmte und nachhaltige Entwicklung der Region. Nur damit sind die verkehrlichen Massnahmen wie neue Bahn- und Bushaltestellen, neue Velo- und Fusswege sowie der neue Autobahnanschluss und damit die Verkehrsentlastung der Region möglich.

Im **Kanton Thurgau** standen bisher zwei formelle Beschlüsse im Zentrum:

- Die Genehmigung der Richtplanänderung Stand Juni 2017 mit der Festsetzung des Entwicklungsschwerpunktes Wil West als kantonale Nutzungszone;
- Die Netzbeschlüsse betreffend Dreibrunnenallee und Fuss- und Radwege Wil West.

Der Grosse Rat hat beiden Vorlagen mit grossem Mehr zugestimmt und mit dem grundsätzlichen Ja zur Erschliessungsinfrastruktur auch ein klares Bekenntnis zum Gesamtvorhaben abgegeben.

3. Wie nachhaltig ist WILWEST?

In Bezug auf die Nachhaltigkeit erteilt das unabhängige Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz WILWEST eine gute Note. Der Präsident des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz hielt bereits im Dezember 2023 fest, dass WILWEST eines der ersten zertifizierten Industrie- und Gewerbeareale der Schweiz werden könnte.

Ein Expertenteam führte eine Überprüfung und Bewertung des Areal und der Infrastruktur nach den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz durch. Insgesamt wird das Areal mit einer Note von 5.09 auf einer Skala von 1 bis 6 bewertet und ist somit nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz zertifizierbar. Auch die Infrastruktur erzielt mit einer Bewertung von 1.3 auf einer Skala von 0 bis 2 einen guten Wert.

Die Ergebnisse der Überprüfung und die im Dialog mit den Fraktionen beider Kantone geäußerten Kritikpunkte am bestehenden WILWEST haben die Projektpartner aufgenommen. Es wurden zahlreiche Massnahmen eruiert, die weitere Verbesserungen bringen können.



Ein Projekt ist nachhaltig, wenn es die Anforderungen in den Bereichen **Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft** in ausgewogener Weise erfüllen kann.

4. Was ist neu an WILWEST?

Den parlamentarischen Botschaften Kanton St.Gallen und Kanton Thurgau wird der Schlussbericht «Optimierung Gesamtvorhaben WILWEST angehängt. Darin finden sich:

- **Eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Planung WILWEST** (43 Massnahmen);
- **Eine Übersicht der Optimierungsmassnahmen Gesamtvorhaben WILWEST** (64 Massnahmen).

Zusammengefasst sind am Projekt WILWEST folgende Verbesserungen vorgesehen:

- Nachhaltiger Umgang mit dem beschränkten Gut «Boden»: bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen
- Umweltbewusste Mobilität: weniger Individualverkehr und weniger Parkplätze
- Anpassung an die Klimaänderung und Förderung der Biodiversität: mehr Grünraum und mehr Wasserflächen
- Nachhaltiger Betrieb des Areals: Adressbildung und Nutzung steuern
- Bauen und Energieversorgung nachhaltiger ausgestalten: Stärkeres Engagement für den Klimaschutz
- Zertifizierung des Areals nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)



Boden



Mobilität



Nutzung



Bau, Betrieb, Energie



SNBS-Zertifizierung

5. Wie wirkt WILWEST der Zersiedelung entgegen?

WILWEST konzentriert die Wirtschaftsentwicklung am richtigen Ort. Anstatt die Entwicklung wuchern zu lassen, werden die Verkehrsprobleme in Münchwilen, der Stadt Wil und den benachbarten Orten mit einem gesamtheitlichen und sorgfältig abgestimmten Ansatz behoben. Das Bevölkerungswachstum und das Verkehrswachstum finden ohnehin statt. Es gibt hingegen wenige geeignete Flächen, um Wirtschaft und Gewerbe eine Perspektive zu bieten.

WILWEST ist ein Paradebeispiel der gemeinsamen Zusammenarbeit zwischen den Kantonen St.Gallen und Thurgau. 22 Gemeinden in der Region Wil stellen ihren Einzonungsanteil für eine konzentrierte Entwicklung auf dem Areal WILWEST zur Verfügung. Damit verzichten sie auf neue Baulandeinzonungen für neu anzusiedelnde Firmen in ihren Gemeinden.

Mit dieser Massnahme wird die Zersiedelung gebremst und die Entwicklung mit einer geeigneten Infrastruktur gelenkt. Damit geht mit WILWEST eine raumplanerische Errungenschaft einher.



Visualisierung Richtprojekts WILWEST (Zustand in 20-30 Jahren)

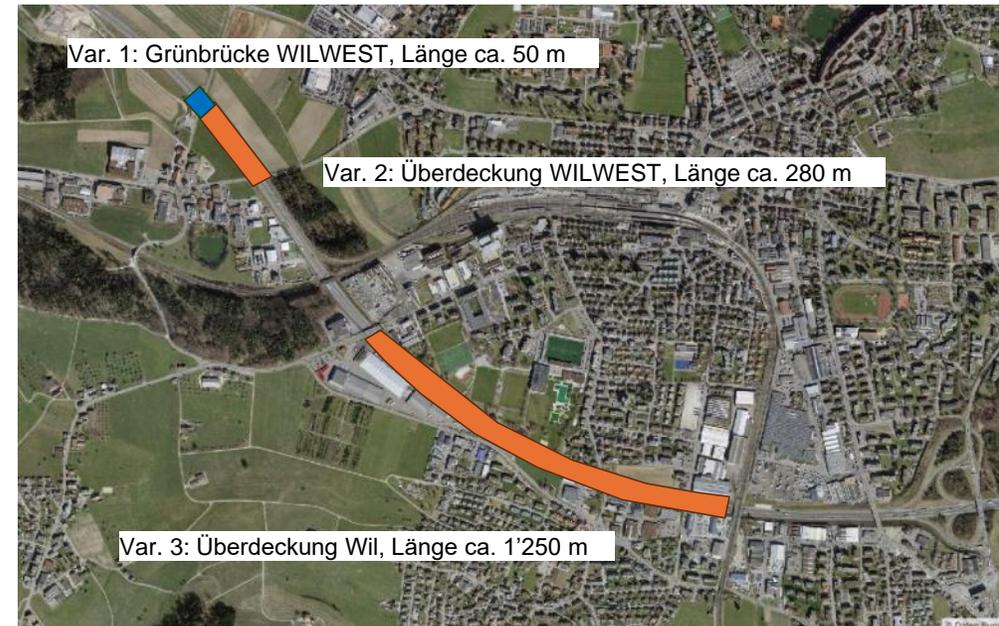
6. Wieso wird mit WILWEST nicht die Autobahn A1 überdeckt?

Nein, das Gesamtvorhaben WILWEST sieht keine Überdeckung der Autobahn A1 vor.

Schon im Vorfeld der Abstimmung im Kanton St.Gallen aber auch im Zuge der nachfolgenden Diskussionen wurde eine ganz oder teilweise Überdeckung der A1 im Raum Wil als Grünbrücke oder mit baulichen Nutzungsmöglichkeiten als Optimierungsmassnahme thematisiert. Untersuchungen haben klar gezeigt, dass mit einer Teilüberdeckung nur wenige zusätzliche Flächen für die Ökologie, Energie oder das Kulturland (inkl. Fruchtfolgeflächen) gewonnen werden könnten. Auch mit einer Bebauung von Gewerbe- und Industrieliegenschaften könnte kein wesentlicher Mehrwert geschaffen werden. Diesem geringen Nutzen stünden hingegen unverhältnismässig hohe Kosten gegenüber.

Einzig eine grossflächige Überdeckung im Raum Wil (z.B. zwischen der Strassenbrücke Hubstrasse und der Brücke Bahntrasse/Bachstrasse) könnte einen wesentlichen Beitrag für verschiedene mögliche Nutzungen wie Bebauung, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, Bau von Photovoltaik-Anlagen, Kompensation von Fruchtfolgeflächen leisten. Eine solche Überdeckung könnte allerdings nicht beliebig bebaut werden (stark eingeschränkte technische Nutzungsflexibilität) und allfällige Industrie- und Gewerbegebäude auf der Überdeckung würden heutige Wohnnutzungen in der Nähe tangieren.

Die Investitionskosten von schätzungsweise über 100 Millionen Franken und die Betriebskosten wären so hoch, dass eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr annähernd gegeben wäre. Eine Mitfinanzierung durch den Bund ist ausgeschlossen, da eine solches Projekt keine Aufgabe aus dem Nationalstrassengesetz darstellt. Die Mittel sind mit der heutigen Planung effizient und zielführend eingesetzt. Die Option wird daher nicht weiterverfolgt (vgl. zum Ganzen: Schlussbericht Optimierung Gesamtvorhaben WILWEST, Anhang, Abklärungen Autobahnüberdeckung A1).



Autobahn A1 bei Wil

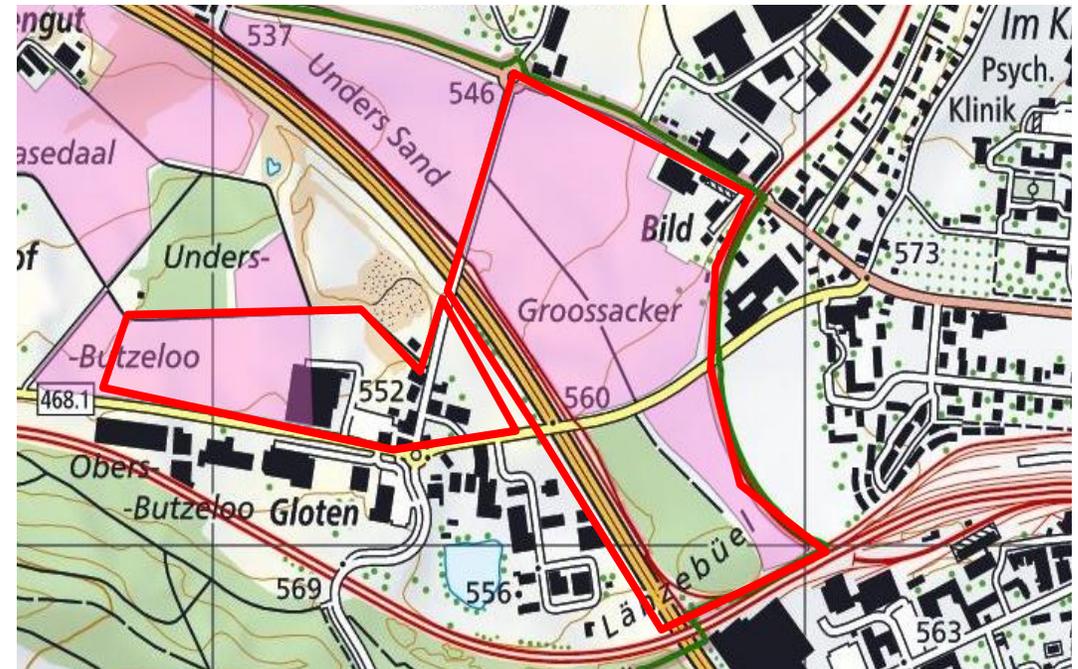
7. Wie erfolgt die zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen?

Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen die besten, ertragreichsten Landwirtschaftsböden. Diese Flächen müssen für eine ausreichende Versorgungsbasis langfristig gesichert werden.

- Der **Kanton Thurgau** ist nach Bundesgesetz verpflichtet, den Verlust von rund 18 Hektaren FFF auf dem Areal WILWEST vollständig zu kompensieren. Mit zehn Grundeigentümerschaften wurden bereits acht FFF-Projekte für insgesamt gut 14.3 Hektaren Kompensationsfläche erarbeitet.
- Im **Kanton St.Gallen** wurde im Rahmen der Diskussion mit den Fraktionen das Anliegen geäußert, Fruchtfolgeflächen seien auch im Kanton St.Gallen zu kompensieren.
Ein Handel oder ein Austausch von Fruchtfolgeflächen zwischen den Kantonen St.Gallen und Thurgau für das Projekt WILWEST ist rechtlich nicht möglich. Der Kanton St.Gallen wird jedoch eine zusätzliche und freiwillige Kompensation von FFF auf eigenem Kantonsgebiet vornehmen. Diese zusätzlich zur Pflicht-Kompensation der 18 Hektaren im Kanton Thurgau. Die Vertiefungsarbeiten haben ergeben, dass in der Region Wil auf Gebiet des Kantons St.Gallen geeignete Flächen in genügendem Ausmass für eine zusätzliche Kompensation vorhanden sind. Damit werden die lokale Versorgungssicherheit und die landwirtschaftliche Produktivität insgesamt erhöht.

Bei der zusätzlichen FFF-Kompensation auf dem Gebiet des Kantons St.Gallen handelt es sich um eine neue Ausgabe im Umfang von Fr. 3'810'525.– für den Kanton St.Gallen.

Die Vorlage mit dem Grundstückverkauf und der freiwilligen Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton St.Gallen untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.



Rosa dargestellt die Fruchtfolgeflächen nach dem FFF-Inventar des Kantons Thurgau (Rot dargestellt der Projektperimeter WILWEST auf dem Gebiet Münchwilen und Sirnach)

8. Was bedeutet WILWEST für den Kanton St.Gallen und Thurgau finanziell?

Zwei verschiedene Gutachterfirmen wurden beauftragt, je ein Gutachten zur Landwertermittlung nach unterschiedlichen Methoden zu erstellen. Aus den beiden Gutachten ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 20,3 Millionen Franken.

Vom Kaufpreis abgezogen werden die Kosten, die der Kanton St.Gallen für die Kompensation von Fruchtfolgeflächen (7'6 Millionen Franken) sowie für die Mehrwertabgabe (2,4 Millionen Franken) im Kanton Thurgau zu tragen hat.

Damit verbleiben rund 10,3 Millionen Franken zu Lasten des Kantons Thurgau und zu Gunsten des Kantons St.Gallen.

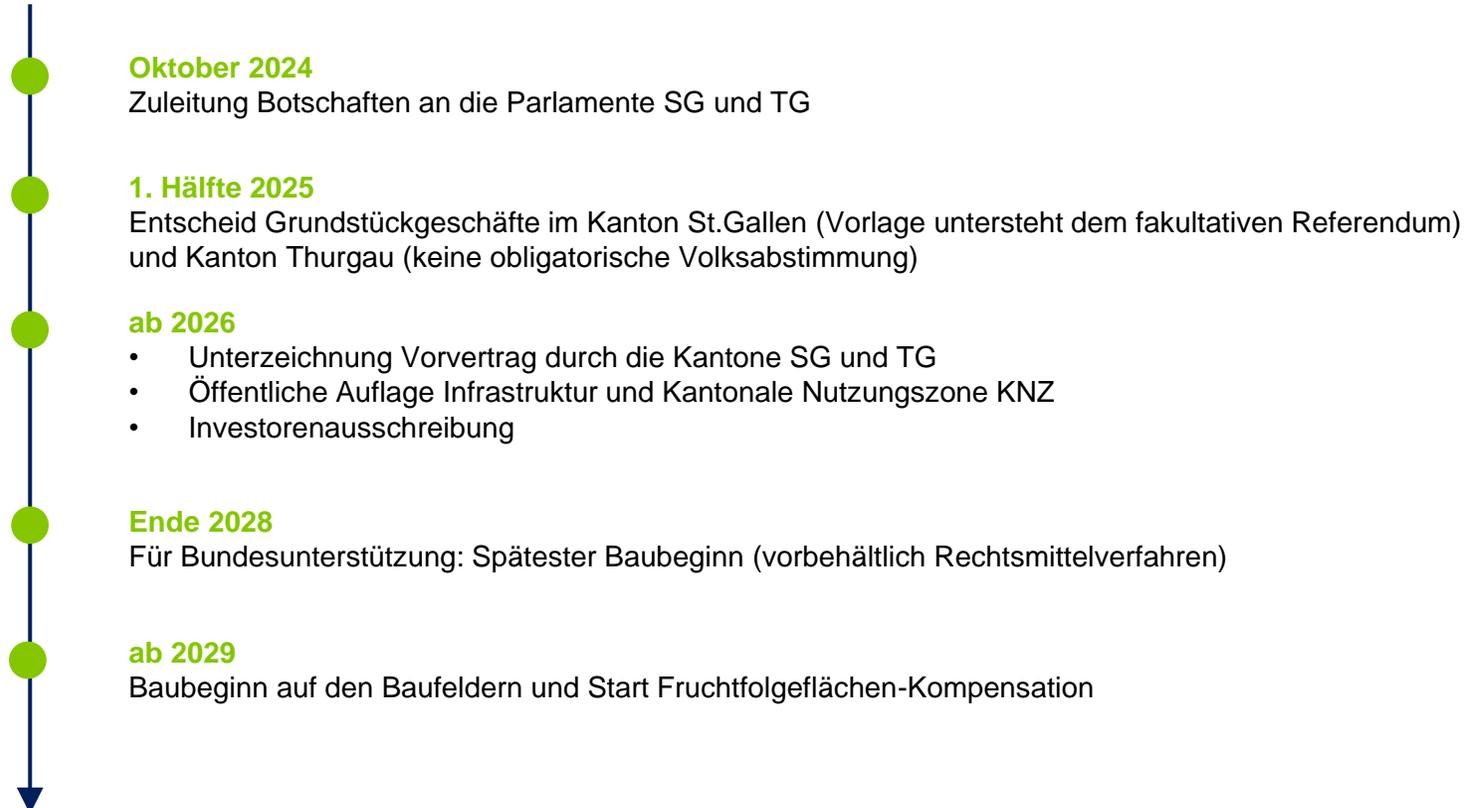
Zusätzlich kompensiert der Kanton St.Gallen 47'000 m² Fruchtfolgeflächen für 3'8 Millionen Franken.

Die Vorlagen unterstehen dem fakultativen Referendum.



Hellblau dargestellt das Grundeigentum des Kantons St.Gallen auf dem Gebiet der Gemeinde Münchwilen im Kanton Thurgau.

9. Wie lauten die nächsten Schritte?



10. Was passiert, wenn das Grundstücksgeschäft nicht zustande kommt?

Würde der Kantonsrat St.Gallen und/oder der Grosse Rat Thurgau – oder im Falle eines Referendums die entsprechende Stimmbevölkerung – dem geplanten Grundstücksgeschäft WILWEST im Jahr 2025 nicht zustimmen, verbleiben die WILWEST-Grundstücke auf dem Gebiet der Thurgauer Gemeinde Münchwilen im Eigentum des Kantons St.Gallen.

In der neuen Rolle des Kantons St.Gallen nach der Volksabstimmung zum Sonderkredit im September 2022 wird der Kanton St.Gallen sein Areal WILWEST nicht entwickeln können. Es verbleibt Landwirtschaftsland.

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) wird, wie bereits kommuniziert, auch keinen Autobahnanschluss WILWEST finanzieren.

Da ein Baubeginn von WILWEST unter diesen Voraussetzungen bis Ende 2028 nicht mehr möglich ist, wird auch die Finanzierungszusage des Bundes im Rahmen des Agglomerationsprogramms Wil endgültig erlöschen. Das Gesamtvorhaben WILWEST kann nicht weitergeführt werden.

Ein Scheitern des Grundstücksgeschäftes WILWEST würde faktisch auch das Ende des aktuellen Agglomerationsprogramms Wil bedeuten, dessen zentrales Element WILWEST einnimmt. Ohne die Realisierung von WILWEST rückt die Verkehrsentlastung in der Region in weite Ferne.



Hellblau dargestellt das Grundeigentum des Kantons St.Gallen auf dem Gebiet der Gemeinde Münchwilen im Kanton Thurgau.