

Wil West: Jetzt geht es um alles oder nichts

St. Galler Regierung will ihre Landparzellen im Entwicklungsgebiet Wil West für brutto 20 Millionen Franken dem Thurgau verkaufen.

Hans Suter

Grosses beginnt im Kleinen. Das zeigt sich exemplarisch beim Projekt Wil West. Die 33 Hektaren umfassende Arealentwicklung ist das grösste wirtschaftliche Entwicklungsprojekt im Kanton Thurgau. Es grenzt an den Westen der Stadt Wil, weshalb es den Namen Wil West trägt, obwohl es in den beiden Thurgauer Gemeinden Münchwilen und Sirmach liegt. Wil West ist das Kernelement des Agglomerationsprogramms der Regio Wil und zugleich das Schlüsselement für die dringliche Verkehrsentslastung der drittgrössten St. Galler Stadt Wil mit ihren rund 25'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Zwei wichtige Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 12,3 Hektaren sind im Besitz des Kantons St. Gallen, liegen aber auf Münchwiler Gemeindegebiet. Das Land war einst Teil des ehemaligen Gutsbetriebs der psychiatrischen Klinik Wil, wird heute jedoch nicht mehr benötigt, wie der St. Galler Finanzdirektor Marc Mächler am Dienstag an einer Medienkonferenz erklärte. Er trat in Begleitung zweier weiterer Mitglieder der St. Galler und zweier Mitglieder der Thurgauer Regierung auf, was zeigt: Es steht Bedeudendes an in Sachen Wil West.

Beim zweiten Anlauf soll die Realisierung gelingen

Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen hat beschlossen, die zwei kantonseigenen Parzellen im Gebiet der künftigen Arealentwicklung Wil West an den Kanton Thurgau zu verkaufen. Dies zu einem Bruttopreis von rund 20 Millionen Franken beziehungsweise einem Nettoertrag von rund 10 Millionen Franken. Dieser Schritt erfolgt nicht aus Frust oder als Zwänge wegen einer verlorenen Abstimmung, sondern aus existenziellen Überlegungen: Ohne diesen Schritt wäre die Realisierung des Gesamtprojekts Wil West nicht mehr möglich. Zu den Verlierern gehörte die ganze Region Wil, insbesondere aber die Stadt Wil. «Wir erachten Wil West wirklich als Vorzeigeprojekt», sagte Isabel Scherrer, Leiterin Agglomerationsverkehr im Bundesamt für Raumentwicklung. Zugleich schränkte sie ein: «Der Anschluss an die Autobahn A1 ist gebunden an die Realisierung von Wil West.»

Ursprünglich wollte der Kanton St. Gallen seine beiden Parzellen selbst erschliessen und vermarkten. Einem entsprechenden Sonderkredit von 35 Millionen Franken hatte der Kantonsrat mit 80 Ja zu 27 Nein deutlich zugestimmt. Damit hätte St. Gallen als grösster Anteilseigner im Teilgebiet Münchwilen die Erschliessung, Entwicklung, Vermarktung und den Betrieb des Wirtschaftsgebiets vorfinanziert. Das Geld wäre später mit Gewinn in die St. Galler Staatskasse zurückgeflossen.

Die St. Galler Stimmbevölkerung lehnte die Vorlage am 22. September 2022 mit einem



Wil West – zwei Kantone, ein Projekt: von links die St. Galler Regierungsräte Beat Tinner und Marc Mächler, der Thurgauer Regierungsrat Dominik Diezi, die St. Galler Regierungspräsidentin Susanne Hartmann und ihr Thurgauer Amtskollege Walter Schönholzer mit Isabel Scherrer vom Bundesamt für Raumentwicklung und Lucas Keel, Präsident der Regio Wil.

Bild: Ralph Ribi

Nein-Stimmenanteil von 52,8 Prozent jedoch überraschend ab. Damit ist es dem Kanton St. Gallen nicht mehr möglich, das Areal selbst zu entwickeln und zu vermarkten. Somit bleiben nur zwei Optionen: Das Projekt Wil West abzuschreiben und auf wirtschaftliche Entwicklung, verkehrstechnische Problemlösungen und viele Bundesmillionen zu verzichten oder das Land an den Kanton Thurgau zu verkaufen, um das Projekt durch diesen in optimierter Form zu realisieren.

So sehen die Details des Grundstücksgeschäfts aus

So haben sich die St. Galler und die Thurgauer Regierung auf das Grundstücksgeschäft geeinigt. Wie hoch ist der ange-

messene Preis? Für die Preisermittlung wurden laut dem St. Galler Finanzdirektor Marc Mächler zwei unabhängige Büros beauftragt. Aus den beiden Gutachten habe sich ein durchschnittlicher Preis von 20,3 Millionen Franken ergeben. Vom Kaufpreis werden 7,6 Millionen Franken für die Kompensation der Fruchtfolgefleichen und eine Mehrwertabgabe von 2,4 Millionen Franken abgezogen. Netto bleibt dem Kanton St. Gallen ein Erlös von rund 10,3 Millionen Franken, den der Kanton Thurgau überweisen wird.

Laut dem Thurgauer Baudirektor Dominik Diezi ist der Kanton Thurgau nach Bundesgesetz verpflichtet, den Verlust von rund 18 Hektaren Fruchtfolgefleichen (FFF) auf dem Areal

Wil West vollständig zu kompensieren. Als FFF gelten die besten, ertragreichsten Landwirtschaftsböden. Für 14,3 Hektaren sei dies bereits gelungen, indem minderwertige Böden mit geeigneten Massnahmen zu FFF aufgewertet werden.

Laut Regierungsrat Beat Tinner wird der Kanton St. Gallen überdies eine freiwillige Kompensation auf dem eigenen Kantonsgebiet wahrnehmen. Entsprechende Flächen seien vorhanden. Dazu sollen 3,8 Millionen Franken investiert werden. Diese Investition untersteht allerdings dem fakultativen Referendum.

Die Projektpartner haben die Kritikpunkte aus dem Abstimmungskampf im Kanton St. Gallen aufgenommen und

das Vorhaben einer externen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Diese attestiert dem Projekt Wil West punkto Nachhaltigkeit bereits ein sehr hohes Niveau. Dennoch wollen die Beteiligten das Projekt mit gezielten Massnahmen nochmals verbessern: bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgefleichen im Kanton St. Gallen, weniger Autoverkehr, weniger Parkplätze, Anpassung, mehr Grünraum und Wasserflächen, nachhaltiges Bauen und nachhaltige Energieversorgung. «Wil West war schon bisher vorbildlich und könnte eines der ersten zertifizierten Industrie- und Gewerbeareale der Schweiz werden», lässt sich Martin Hitz, Präsident Netzwerk Nachhalti-

Kommentar

Mit Klarheit und Wahrheit zum Ziel

Wil West ist ein Gemeinschaftswerk der Nachbarkantone St. Gallen und Thurgau, der Regio Wil, der Gemeinden Münchwilen und Sirmach sowie der Stadt Wil. Es hat zum Ziel, eine Basis für die nachhaltig gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Region zu legen und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Dadurch soll erreicht werden, dass weniger Berufstätige in die Region Zürich pendeln müssen. Zugleich kann die Stadt Wil durch den Autobahnanschluss Wil West endlich von einem Teil der Verkehrsbelastung befreit werden.

Die 22 Mitgliedgemeinden der Regio Wil haben sich verpflichtet, zu Gunsten von Wil West auf gewerbliche Einzonungen zu verzichten. Das ist ein beispielloser Gemeinschaftsakt, den es zu würdigen gilt. Keine andere Region in der Ostschweiz hat das bislang geschafft. Käme Wil West nicht zustande, würden die Gemeinden auf Druck der Gewerbetreibenden notgedrungen nachholen, was sie seit Jahren unterlassen haben: Parzelle um Parzelle einzuzonen und zu jeder eine Erschliessung zu bauen. Es wäre das Gegenteil von Wil West – und eine Bankrotterklärung sondergleichen.

Um das zu verhindern, will der St. Galler Regierungsrat seine Landparzellen im Perimeter von Wil West an den Kanton Thurgau verkaufen. Dieser würde die mit hohen Auflagen verbundene Erschliessung und Vermarktung an geeignete private Investoren übertragen.

Dass dieses Vorhaben kein Selbstläufer sein wird, ist seit der Abstimmung im Kanton St. Gallen allen klar. Es braucht jetzt den Willen zu Wahrheit und Klarheit, um dieses einzigartige Generationenprojekt zu realisieren. Gegner wie Befürworter müssen ihre eingetragenen Stellungen verlassen

und offen in die Zukunft schauen. Die Zeit der Partikularinteressen ist vorbei.

Wil West hat eine zweite Chance verdient. Es liegt an den politisch Verantwortlichen, das Stimmvolk von den Vorteilen des Projekts zu überzeugen.



Hans Suter
hans.suter@chmedia.ch

ges Bauen Schweiz, auf der Website von Wil West zitieren.

Die St. Galler Regierungspräsidentin Susanne Hartmann verwies auch auf den Umstand, dass die 22 Gemeinden der Regio Wil auf ihrem Gemeindegebiet seit Jahren auf Einzonungen zugunsten von Wil West verzichteten. Laut Regio-Wil-Präsident Lucas Keel ist es auch deshalb von grosser Bedeutung, dass Wil West endlich realisiert werden kann.

Was St. Gallen und Thurgau nun tun werden

Nun beginnt der politische Prozess. Im Oktober leitet der St. Galler Regierungsrat seine 28-seitige Botschaft zu diesem Grundstücksgeschäft an den Kantonsrat weiter. Darin beantragt er dem St. Galler Kantonsparlament, den Verkauf der Grundstücke im Gebiet Wil West zum Bruttopreis von 20,3 Millionen Franken und die Kompensation von Fruchtfolgefleichen im Kanton St. Gallen im Umfang von rund 3,8 Millionen Franken zu genehmigen.

Der Thurgauer Regierungsrat legt dem Grossen Rat zu dem Kaufgeschäft eine 33-seitige Botschaft vor. Er beantragt einerseits den Kauf der zwei Parzellen, andererseits den späteren Verkauf. Dazu beantragt er dem Parlament einen Verpflichtungskredit von 600'000 Franken als Nachtrag zum Budget 2025. Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.

Im Falle der Genehmigung des Grundstückverkaufs wird der Kanton Thurgau in einem weiteren Schritt einen Investorenwettbewerb ausschreiben, um geeignete Partner für die Entwicklung von Wil West zu finden. Im Gegensatz zum Kanton St. Gallen verfügt der Thurgau über keine Rechtsgrundlage, das Gebiet selbst zu vermarkten. Das Grundstück wird laut dem Thurgauer Baudirektor Dominik Diezi gemäss den Zonenvorschriften der kantonalen Nutzungszone entwickelt. «Dies gewährleistet, dass alle Bauprojekte die Ziele von Wil West in Bezug auf Nachhaltigkeit, ökologische Verträglichkeit und regionale Bedürfnisse berücksichtigen.»

Der Bund verlängert Frist für die Subventionen

Der Thurgauer Regierungspräsident Walter Schönholzer sieht in Wil West die Basis für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung in der Region: «Es fragt sich nicht, ob, sondern wie man die Herausforderungen meistern will.»

Es ist vorgesehen, dass die Entscheide in der ersten Hälfte 2025 vorliegen, womit ab 2026 die Vorverträge unterzeichnet und die öffentliche Auflage «Infrastruktur und Kantonale Nutzungszone» sowie die Investorenzuschreibung erfolgen können. Bezüglich der Subventionen von rund 35 Prozent hat der Bund eine Nachfrist von drei Jahren gewährt. Spätester Baubeginn vorbehaltlich Rechtsmittelverfahren ist Ende 2028.