

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 1. Oktober 2024

[RRB-Nr.]

Botschaft zum Beschluss über die Genehmigung des Vorvertrags zum Kaufvertrag zwischen dem Kanton St. Gallen und dem Kanton Thurgau betreffend Erwerb von zwei Liegenschaften durch den Kanton Thurgau und Ermächtigung zur Weiterveräusserung der Parzellen im Rahmen des Gesamtvorhabens WILWEST sowie über die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 600'000 als Nachtrag zum Budget 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen gestützt auf § 39 Abs. 3 der Kantonsverfassung (KV; RB 101) Botschaft und Anträge zur Genehmigung des Vorvertrags zu einem Kaufvertrag zwischen dem Kanton St. Gallen als Verkäufer und dem Kanton Thurgau als Käufer zweier Liegenschaften auf dem Gebiet der Politischen Gemeinde Münchwilen. Gegenstand des Vorvertrags nach Art. 22 und Art. 216 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR; SR 220) sind die Liegenschaften Nr. 760 und Nr. 762 (gesamthaft 123'128 m²), Grundbuch Münchwilen.

Der beabsichtigte Landhandel steht in direktem Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben WILWEST. Die Beschlüsse sehen daher eine Ermächtigung des Regierungsrates zur Weiterveräusserung der Grundstücke im Interesse der Realisierung des Gesamtvorhabens vor. Für die Vorbereitung und Durchführung eines geeigneten Verfahrens für die Ermittlung eines oder mehrerer Entwickler/Investoren wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 600'000 als Nachtrag für das Budget 2025 beantragt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
2. Gesamtvorhaben im Überblick	6
2.1. Grundgedanke.....	6
2.2. Elemente des Gesamtvorhabens WILWEST	7
2.2.1. Autobahnanschluss Wil West (ASTRA).....	9
2.2.2. Dreibrunnenallee (TG).....	9
2.2.3. Netzergänzung Nord (SG).....	9
2.2.4. Öffentlicher Verkehr	9
2.2.5. Fuss- und Radwege	10
2.2.6. Qualitätsvolle Arealentwicklung.....	10
2.2.7. Ökologischer Ausgleich und Ersatz.....	12
3. Agglomerationsprogramm Wil.....	12
4. Optimierung und Weiterentwicklung des Gesamtvorhabens	14
4.1. Nachhaltigkeitsprüfung als Grundlage	14
4.2. Dialoge und Workshops	15
5. Wesentliche Ergebnisse der Optimierung und Weiterentwicklung	15
5.1. Überblick	15
5.2. Wichtigste Handlungsfelder.....	16
5.2.1. Nachhaltiger Umgang mit dem beschränkten Gut „Boden“: Bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen.....	16
5.2.2. Nachhaltige Mobilität: Weniger Individualverkehr und weniger Parkplätze	17
5.2.3. Anpassung an die Klimaveränderung und Förderung der Biodiversität: Mehr Grünraum und mehr Wasserflächen	17
5.2.4. Nachhaltiger Betrieb des Areals: Adressbildung und Nutzung steuern	18
5.2.5. Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Energieversorgung: Stärkeres Engagement für den Klimaschutz.....	18
5.2.6. Durchführung einer SNBS-Areal-Zertifizierung.....	19
5.2.7. Zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung in den Kantonen Thurgau und St. Gallen: Übergeordnete Massnahmen	19
5.2.8. Weitere Überprüfungsergebnisse	20
5.2.9. Exkurs: Überdeckung A1	20

5.3. Umsetzung der Massnahmen	21
6. Grundstücksgeschäft	22
6.1. Verkauf der Grundstücke an den Kanton Thurgau	22
6.2. Verfassungsrechtliche Zuständigkeiten und finanzrechtliche Einordnung ..	22
6.3. Gutachten und weitere Elemente für die Ermittlung des Kaufpreises	23
6.3.1. Baufelder	23
6.3.2. Übergeordnete Infrastruktur und Feinerschliessung.....	25
6.3.3. Kaufpreis	25
6.3.4. Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für das Grundstücksgeschäft.	26
6.4. Besondere Pflichten des Kantons aus dem Rechtsgeschäft.....	27
6.4.1. Kompensation der Fruchtfolgeflächen.....	27
6.4.2. Mehrwertabgabe	29
7. Weiteres Vorgehen und Ausblick	29
7.1. Investorenausschreibung für die Umsetzung	29
7.1.1. Konzept	30
7.1.2. Nachtragskredit über Fr. 600'000	30
7.2. Parallele Beschlüsse im Kanton St. Gallen	31
7.3. Zeitplan	31
8. Zusammenfassung und Würdigung.....	32
9. Antrag	32

1. Vorbemerkungen

Mit WILWEST wird aus Sicht der Regierungen der Kantone Thurgau und St. Gallen ein wichtiger und zentraler Beitrag für die Entwicklung in der Ostschweiz geleistet. Die beiden Kantone schaffen verantwortungsvoll Raum, damit sich Unternehmen und die Gesellschaft nachhaltig weiterentwickeln.

WILWEST ist ein gemeinsames Vorhaben der Kantone Thurgau und St. Gallen sowie der Gemeinden der Regio Wil, das als Teil des Agglomerationsprogramms Wil durch den Bund unterstützt wird. Es umfasst verschiedenste Massnahmen in den Bereichen Arealentwicklung, Verkehr, Mobilität und Nachhaltigkeit und ist letztlich das Resultat jahrzehntelanger Bemühungen um eine Verbesserung der Verkehrssituation in der Region Wil.

Das regionale Verkehrssystem ist zu Stosszeiten seit langem überlastet, was zu Staus, Schleichverkehr, Verspätungen im öffentlichen Verkehr und zusätzlichen Emissionen führt. Davon betroffen sind nicht nur das Zentrum und die Quartiere von Wil, sondern auch die umliegenden Thurgauer Gemeinden, insbesondere Münchwilen, Sirnach, Wilen und Rickenbach, deren Strassen als Zubringer zu den heutigen Autobahnanschlüssen dienen. Seit langem fordert die Region daher einen neuen Autobahnanschluss im Westen der Stadt Wil. Die Situation hat sich in den vergangenen Jahren verschärft und Prognosen gehen davon aus, dass bis ins Jahr 2035 eine weitere Steigerung des motorisierten Individualverkehrs von rund 20 % erfolgen wird.

Nachdem der Bund einen isolierten Autobahnanschluss „Wil West“ immer abgelehnt hatte, eröffneten sich mit der Agglomerationspolitik des Bundes neue Möglichkeiten. Mit der Inkraftsetzung des Infrastrukturfondsgesetzes (IFG; SR 725.13) am 1. Januar 2008 wurde auf Bundesebene die Mitfinanzierung der Verkehrsinfrastrukturen in Städten und Agglomerationen geregelt. Diese Chance hat die Region genutzt. Der neue Autobahnanschluss wird als Teil als Gesamtpakets Agglomerationsprogramm Wil durch den Bund realisiert und finanziert (vgl. Kap. 3). Was der Bund immer klar hervorhob und auch Bedingung der Subventionszusagen ist: Der Anschluss wird nur realisiert, wenn auch die anderen Kernmassnahmen des Programms – dazu gehört die Arealentwicklung WILWEST – umgesetzt werden. Ohne die Realisierung dieses Vorhabens ist das gesamte Agglomerationsprogramm Wil hinfällig. Ein Autobahnanschluss ohne Arealentwicklung WILWEST ist nicht möglich, wodurch eine Verkehrsentlastung der Stadt Wil und der umliegenden Thurgauer Gemeinden blockiert wird. Das Gesamtvorhaben WILWEST war schon wiederholt Gegenstand der Diskussionen im Grossen Rat. Neben verschiedenen parlamentarischen Vorstössen standen bisher zwei formelle Beschlüsse im Zentrum:

- Die Genehmigung der Richtplanänderung Stand Juni 2017 mit der Festsetzung des Entwicklungsschwerpunktes Wil West als kantonale Nutzungszone (GR 16/BS 15/129, Festsetzung 1.6 A) vom 6. Dezember 2017.

5/33

- Die Netzbeschlüsse betreffend „Dreibrunnenallee“ und „Fuss- und Radwege Wil West“ (GR 20/BS 26/212) vom 30. März 2022.

Der Grosse Rat hat beiden Vorlagen mit grossem Mehr zugestimmt und mit dem grundsätzlichen Ja zur Erschliessungsinfrastruktur auch ein klares Bekenntnis zum Gesamtvorhaben abgegeben. Es war vorgesehen, dass der Kanton St. Gallen als grösster Grundeigentümer auch als Arealentwickler auftritt. Dementsprechend hatte die Regierung des Kantons St. Gallen dem Kantonsrat einen Sonderkredit über 35 Mio. Franken für die Vorinvestitionen unterbreitet. Das Geschäft wurde im Kantonsrat des Kantons St. Gallen parallel zum parlamentarischen Verfahren für die Netzbeschlüsse im Thurgauer Grossen Rat behandelt. Die entsprechenden Botschaften der Regierungen waren inhaltlich abgestimmt. Der Kantonsrat des Kantons St. Gallen stimmte dem Sonderkredit noch mit grossem Mehr (80:27) zu. In der Volksabstimmung vom 25. September 2022 lehnte die St. Galler Stimmbevölkerung die Vorlage aber mit 52.58 % Nein-Stimmen ab.

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, um in Würdigung der Argumente aus dem Abstimmungskampf mögliche Verbesserungspotentiale zu identifizieren und damit dem aus Sicht aller Projektpartner zentralen und beispielhaften raumpolitischen Vorhaben zum Durchbruch zu verhelfen. 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 zentrales und unverzichtbares Element des Agglomerationsprogramms Wil bildet. WILWEST ist die Voraussetzung für die abgestimmte und nachhaltige Entwicklung der Region. Nur mit WILWEST sind die verkehrlichen Massnahmen wie neue Bahn- und Bushaltestellen, Velo- und Fusswege sowie der neue Autobahnanschluss und damit die Verkehrsentlastung der Region möglich.

Die Regierungen der Kantone St. Gallen und Thurgau sprachen sich nach der Volksabstimmung dafür aus, dass die im Eigentum des Kantons St. Gallen stehenden Grundstücke dem Kanton Thurgau verkauft werden sollen. Um den Vorbehalten, die im Zuge der Volksabstimmung gegen das Vorhaben vorgebracht wurden, Rechnung zu tragen, wurde in den letzten Monaten der Dialog mit den Fraktionsdelegationen beider kantonalen Parlamente gesucht. Gemeinsam wurde entschieden, das von Fachleuten bereits als sehr nachhaltig eingestufte Projekt nochmals eingehend auf Verbesserungsmöglichkeiten zu überprüfen. Die entsprechenden Ergebnisse liegen nun vor und bilden die Grundlage für eine Aktualisierung des Vorhabens.

Der Regierungsrat ist nach wie vor überzeugt, dass sich mit den verbesserten Grundlagen, dem Vertragswerk und der weiterhin engen Zusammenarbeit der Projektpartner im Rahmen des Agglomerationsprogramms eine einzigartige Möglichkeit für die gesamte Region und die Ostschweiz bietet.

6/33

Kommt der Kauf zustande, wird der Regierungsrat die eigentliche Arealentwicklung nicht in eigener Regie vorantreiben. Dazu fehlen die gesetzlichen Grundlagen, das Know-how und die finanziellen Mittel. Die Grundstücke werden über das Finanzvermögen erworben und im Grundsatz auch als Finanzanlage betrachtet. Es ist vorgesehen, die Liegenschaften über eine Entwickler-/Investorenausschreibung mit den Rahmenbedingungen des Projektes zur Realisierung weiter zu veräussern. Für die Kosten der Vorbereitungsarbeiten (Ausschreibungsunterlagen, Verfahrensbetreuung etc.) von voraussichtlich Fr. 600'000 wird mit der vorliegenden Botschaft ein entsprechender Verpflichtungskredit beantragt (vgl. Kap. 7.1.2).

Es muss aber schon an dieser Stelle klar festgehalten werden, dass bei einem Scheitern des Geschäfts in einem der beiden Kantone die Arealentwicklung in Wil West und damit auch die dahinterstehenden raumpolitischen Zielsetzungen wie auch der Autobahnanschluss „Wil West“ endgültig vom Tisch wären. Ohne das Kernstück der Arealentwicklung wären auch die anderen Elemente des Agglomerationsprogramms und des Gesamtvorhabens kaum je realisierbar. Die Verkehrsprobleme der Region Wil müssten mit einer neuen Konzeption gelöst werden.

2. Gesamtvorhaben im Überblick

In der Botschaft des Regierungsrates vom 17. August 2021 zu den Netzbeschlüssen wurden das Gesamtvorhaben WILWEST, dessen Entstehungsgeschichte, die Organisation und der Stand der Umsetzung umfassend dargelegt. Die dort aufgeführten Fakten haben grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit. Der Regierungsrat erlaubt sich daher, an die Ausführungen in der erwähnten Botschaft anzuknüpfen und den Fokus in der Folge auf die Entwicklungen nach dem negativen Volksentscheid im Kanton St. Gallen zu richten. Dennoch seien die Eckpunkte des Vorhabens nochmals dargelegt.

2.1. Grundgedanke

Das Projekt „Standortentwicklung Wil West“ (WILWEST) ist ein Gemeinschaftswerk der Kantone St. Gallen und Thurgau, der Regio Wil, der Politischen Gemeinden Münchwilen und Sirmach sowie der Stadt Wil.

Die übergeordneten Zielsetzungen des Projektes sind in einer gemeinsamen Erklärung aus dem Jahr 2014 festgehalten, die 2018/2019 als „Charta Standortentwicklung WILWEST“ erneuert wurde. WILWEST soll demnach:

- die Basis für eine nachhaltig gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Region legen und neue Arbeitsplätze schaffen;
- den sorgsam Umgang mit Ressourcen fördern, Industrie- und Gewerbeflächen auf dem Standort Wil West konzentrieren und dadurch den Zersiedelungen in den Gemeinden entgegenwirken;

7/33

- die Defizite bestehender Infrastrukturen am Standort Wil West 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 Wil West. Die Vision dahinter: Statt wie bisher verstreut, soll die wirtschaftliche Entwicklung künftig an einem zentralen Ort stattfinden – am neuen Autobahnanschluss Wil West, den die Region schon lange vom Bund fordert, um die Stadt Wil und die umliegenden Gemeinden vom Verkehr zu entlasten. 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.

Die Projektpartner sind sich einig, dass das Gesamtvorhaben die Ostschweiz als innovativen und nachhaltigen Wirtschaftsstandort stärken wird und gleichzeitig einer ganzen Region in der Gesamtschau eine verträgliche Mobilität und mehr Lebensqualität bringen wird. Ein auch für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unvermeidlicher Verbrauch an Kulturland wird an der richtigen Stelle konzentriert und schafft über mehr Biodiversität und die als Kompensation vorgesehene qualitative Verbesserung landwirtschaftlicher Nutzflächen auch einen Mehrwert für die Natur und die landwirtschaftliche Produktion.

2.2. Elemente des Gesamtvorhabens WILWEST

Das Gesamtvorhaben umfasst einen ganzen Strauss von raumplanerischen, verkehrlichen und infrastrukturellen Massnahmen. Die einzelnen Massnahmen entfalten nur in ihrem Zusammenspiel die volle Wirkung. Sie bedingen sich gegenseitig und werden unter dem Dach einer koordinierenden Projektorganisation von unterschiedlichen Projektträgern in unterschiedlichen Verfahren realisiert.



Abb. 1: Elemente des Gesamtvorhabens WILWEST



Abb. 2: Visualisierung Arealentwicklung WILWEST

9/33

2.2.1. Autobahnanschluss Wil West (ASTRA)

Abgestimmt auf das Agglomerationsprogramm mit dem neuen Entwicklungsschwerpunkt Wil West hat das Bundesamt für Strassen (ASTRA) den neuen Autobahnanschluss N01/50 Wil West in seine Planung aufgenommen. Das Vorhaben hat aktuell den Status eines Generellen Projekts, das am 21. Juni 2023 vom Bundesrat genehmigt wurde. Damit ist der Weg für die koordinierte Ausführungsprojektierung frei.

2.2.2. Dreibrunnenallee (TG)

Während der neue Autobahnanschluss vom Bund realisiert wird, ist der Kanton Thurgau für die Fortsetzung auf dem Kantonsstrassennetz zuständig. Die geplante Dreibrunnenallee erschliesst als zentrale Achse das Areal Wil West in Münchwilen und Sirnach und dient als neue, übergeordnete Verbindungsstrasse zwischen dem Kreisel Wiler-/Zürcherstrasse, dem neuen Autobahnkreisel und dem Kreisel Wiler-/Kreuz-/Dreibrunnenstrasse in Sirnach. Der Grosse Rat hat die neue Verbindung mit Beschluss vom 30. März 2022 in das Netz der Kantonsstrassen aufgenommen.

2.2.3. Netzergänzung Nord (SG)

Anschliessend an die Dreibrunnenallee plant der Kanton St. Gallen die Netzergänzung Nord, die zum Schutz des Landschaftsbildes teilweise überdeckt werden soll. Ihre Aufgabe ist es, den Verkehr künftig vorbei an Bronschhofen direkt auf die Autobahn zu führen und damit die erwähnte Entlastung zu sichern. Da der Bund die Netzergänzung Nord im Agglomerationsprogramm tiefer priorisierte als die Dreibrunnenallee, wird der Baustart voraussichtlich später erfolgen.

2.2.4. Öffentlicher Verkehr

Das Areal wird mit der S-Bahn und dem Bus optimal erschlossen, damit die Beschäftigten ihre Arbeitsplätze bequem mit dem öffentlichen Verkehr erreichen können. Damit die Appenzeller Bahnen (FWB) ihr Angebot auf der Strecke Frauenfeld-Wil mittelfristig zum 15-Minuten-Takt verdichten können, müssen verschiedene Massnahmen realisiert werden. Im Bereich WILWEST ist dafür eine Anpassung der bestehenden Linienführung vorgesehen. Gleichzeitig wird im Gebiet WILWEST eine neue Haltestelle gebaut. Zudem müssen die Geleise für den neuen Autobahnanschluss verlegt werden. Weiter ist eine zweite Haltestelle im Osten des Gebiets geplant: Sie soll an der Thurbolinie Wil-Weinfelden zwischen der Unterführung Zürcherstrasse und der Überführung Sirnacherstrasse realisiert werden. Dieser zusätzliche Bahnhof muss in die STEP-Planung 2040/2045 (STEP AS 2040/2045) des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingegeben werden.

Der Regionalbus und der Wiler Stadtbus werden auf dem Areal WILWEST an mehreren Stellen halten.

2.2.5. Fuss- und Radwege

Das Agglomerationsprogramm Wil enthält ein umfangreiches Langsamverkehrspaket für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Auch auf dem Areal WILWEST sind verschiedene Langsamverkehrsverbindungen geplant. Hindernisse wie die Autobahn oder Bahnlinien sollen künftig bequem überquert werden können. Die wichtigen Langsamverkehrsverbindungen auf dem Areal hat der Grosse Rat gleichzeitig mit der Dreibrunnenallee ins Netz der Kantonswege aufgenommen.

2.2.6. Qualitätsvolle Arealentwicklung

Die zu erwerbenden Grundstücke bilden das Rückgrat der Arealentwicklung WILWEST. Auf dem Gebiet der Politischen Gemeinden Münchwilen und Sirnach ist ein attraktiver Arbeitsplatzschwerpunkt mit hoher Ausstrahlungskraft geplant. Hier sollen in den nächsten 25 Jahren an idealer Lage 2000 bis 3000 Arbeitsplätze in einem nachhaltigen Umfeld entstehen. Aufbauend auf einer Testplanung, einem Masterplan und letztlich der Charta wurde 2018 ein Richtprojekt Städtebau und ein Freiraumkonzept erarbeitet und seither entsprechend den gewonnenen Erkenntnissen weiterentwickelt. Diese Planungsgrundlagen definieren die wichtigen Eckwerte und sollen eine hohe städtebauliche, gestalterische und freiräumliche Qualität sichern.

2.2.6.1. Regionale Betriebe im Vordergrund

Die wesentliche Entwicklung des Gebietes dürfte von der Nachfrage der regionalen Betrieben ausgehen und auf der Leistungsfähigkeit ansässiger Unternehmen und den Kompetenzen der vorhandenen Fachkräfte aufbauen. Das Gebiet Wil West eröffnet den Firmen vielfältige Entwicklungschancen. Weder der Werkplatz Region Wil noch die Wirtschaftsstrukturen der Kantone Thurgau und St. Gallen zeigen sich dominiert von einzelnen Wirtschaftszweigen. Entsprechend werden Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und Tätigkeitsfeldern im Gebiet Wil West ihren Platz finden. Den einheimischen Fachkräften wird der gut erreichbare Standort eine attraktive Alternative zum Wirtschaftsmagnet Grossraum Zürich bieten.

2.2.6.2. Richtige Planung schont Kulturland

Aus raumplanerischer Sicht sind notwendige Entwicklungsgebiete möglichst konzentriert dort anzusiedeln, wo sie am meisten Wirkung erzielen und am wenigsten negative Auswirkungen erzeugen. Nur so kann der unumgängliche Kulturlandverlust auf ein Minimum beschränkt werden. Ein solcher Standort ist WILWEST. Im Einvernehmen mit den Agglomerationsgemeinden wurde daher in den Richtplänen beider Kantone verbindlich festgelegt, dass im Gegenzug Neueinzonung von Gewerbe- und Industrieflächen in den einzelnen Gemeinden nur noch für Erweiterungen von bereits bestehenden Betrieben zulässig sind. Die bestehenden Betriebe werden in ihren Standortgemeinden

11/33

also weiterhin Entwicklungsspielraum haben. Neuansiedlungen sollen demgegenüber nur in Ausnahmefällen geprüft werden. Dies ist auch im Interesse der Landwirtschaft.

2.2.6.3. Umsetzung über kantonale Nutzungszone

Die Arealentwicklung WILWEST ist in zwei Perimeter aufgeteilt: Münchwilen und Sirnach. Diese Unterteilung ist den lokalen Verhältnissen geschuldet. Während der Kanton St. Gallen mit den hier zur Diskussion stehenden Liegenschaften der grösste Eigentümer im Perimeter Münchwilen ist, gibt es im Perimeter Sirnach mehrere Eigentümer mit zum Teil bereits bestehenden Projekten.

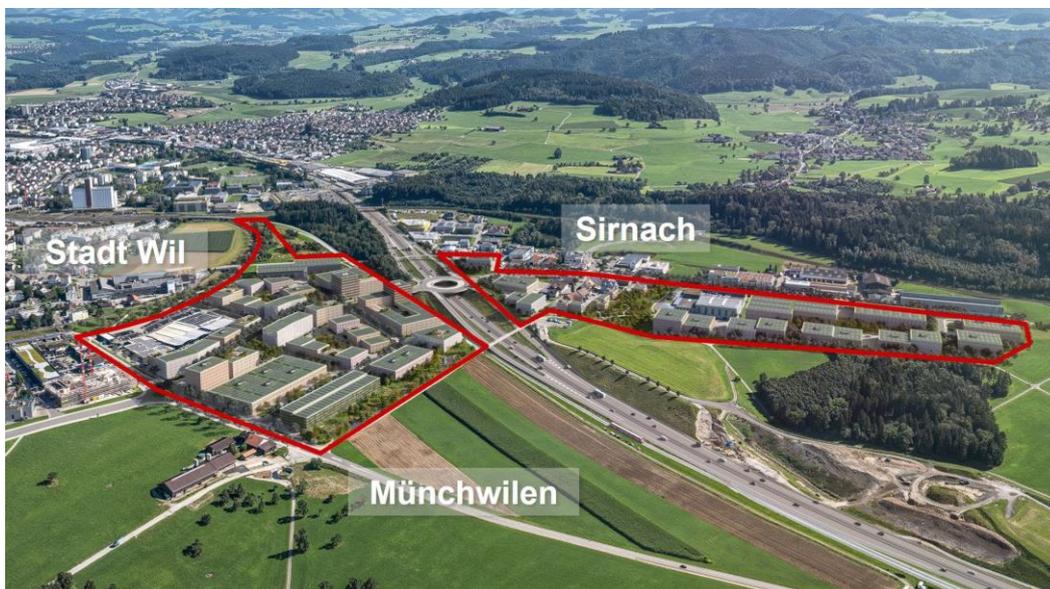


Abb. 3: Die zwei Perimeter der Gebietsentwicklung mit eingezeichnetem Richtprojekt

Die Dimension des Vorhabens und die Interessenlagen auf den unterschiedlichen staatlichen Ebenen haben die Politischen Gemeinden Münchwilen und Sirnach veranlasst, den Erlass einer kantonalen Nutzungszone (KNZ) für die planungsrechtliche Umsetzung zu beantragen. Damit haben sie die Planungshoheit an den Kanton abgetreten. Dem Wunsch der beiden Gemeinden entsprechend wurde die KNZ für die Standortentwicklung als Festsetzung 1.6 A in den Kantonalen Richtplan aufgenommen. KNZ präsentieren sich gemäss der Formulierung von § 22 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) als eine Verschmelzung von Zonen- und Gestaltungsplanung.

Die Ausarbeitung der KNZ erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen und freiräumlichen Richtprojektes und ausgerichtet auf die Ziele des Gesamtvorhabens. Sie wird nach der öffentlichen Bekanntmachung und den politischen Diskussionen im Nachgang zur Volksabstimmung im Kanton St. Gallen derzeit überarbeitet.

2.2.7. Ökologischer Ausgleich und Ersatz

Das Gesamtvorhaben greift an verschiedenen Stellen in schützenswerte Lebensräume ein und muss dafür gemäss Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) Ersatzmassnahmen an einem anderen, nahegelegenen Ort leisten. Dabei besteht keine Wahlfreiheit. Die Erfüllung der Ersatzpflicht ist gesetzliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Für solche Massnahmen sind deshalb insgesamt 4.4 ha auf dem Gebiet „Lenzenbüel Ost“ innerhalb des KNZ-Perimeters reserviert. Eine nahegelegene Alternative steht nicht zur Verfügung und würde den Kulturlandverlust nur verlagern. Die vorgeschriebene Umsetzung vor Ort ermöglicht die mit allen Vorhaben koordinierte planerische Sicherung der Massnahmen und ist in der Gesamtschau ökologisch die klar beste Lösung. Der Wald und die Ersatzflächen werden zudem zu wichtigen Elementen der Landschaft und der Naherholung.

Weitere 3.1 ha sind für ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgesehen. Der ökologische Ausgleich ist ein Sammelbegriff für Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften dienen (Art. 18b Abs. 2 NHG). Im Gegensatz zu den eigentlichen Ersatzmassnahmen kann er auch bei Vorhaben eingefordert werden, die nicht direkt geschützte oder schutzwürdige Biotope beeinträchtigen. In Absprache mit den kantonalen Fachstellen und entsprechend der kantonalen Praxis wurden für WILWEST festgelegt, dass für 10 % der bisher unversiegelten Fläche (31 ha) ökologischer Ausgleich geschaffen werden muss. Dieser erfolgt zum grossen Teil auf den Flachdächern mit ökologisch hochwertigen Dachbegrünungen und auf den Flächen „Thurbopark“ (Fläche entlang der SBB-Strecke), auf einer Fläche (südwestliche Fläche nahe Autobahn und Radweg) im Teil Münchwilen sowie auf einer Fläche (nordöstliche Fläche Nähe bestehende Gebäude „Hawle“) im Teil Sirnach.

3. Agglomerationsprogramm Wil

Agglomerationsprogramme (AP) sind ein wichtiger Pfeiler der Agglomerationspolitik des Bundes und der nachhaltigen Raumentwicklung der Schweiz. Sie sind auf vier Ziele ausgerichtet: Verbesserung der Lebensqualität, Aufwertung der Standortqualität, Gewährleistung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und einer wirksamen Zusammenarbeit unter den beteiligten Institutionen. Sie streben eine koordinierte Planung von Verkehr, Siedlung und Landschaft in urbanen Räumen an und sind Grundlage für die Ausrichtung erheblicher Fördergelder des Bundes.

Trägerin des Agglomerationsprogramms Wil ist die Regio Wil mit ihren 22 Mitgliedsgemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton St. Gallen, dem Kanton Thurgau und dem Bund. Derzeit stehen die Massnahmen der zweiten, dritten und vierten Generation in der Umsetzung. Sie wurden vom Bundesrat geprüft und bewertet und können in der

13/33

Gesamtheit mit einem Bundesbeitrag von 35 % an die Kosten der Umsetzung rechnen. Zu den wichtigsten aktuellen Massnahmen im Zusammenhang mit Wil West gehören:

- Neuer Autobahnanschluss Wil West
- Verlegung Bahntrasse und neue Bahnhaltestelle Frauenfeld-Wil-Bahn
- Dreibrunnenallee inkl. Buserschliessung
- Anbindung mit neuen Fuss- und Velowegen
- Neugestaltung Zürcherstrasse und Wilerstrasse
- Umgestaltung Knoten Gloten und Knoten Busswil in Sirnach
- Umgestaltung Knoten Hubstrasse in Wil sowie Hubstrasse in Sirnach
- Flankierende Massnahmen Stadt und Region Wil

Die Kosten für die Infrastrukturvorhaben (Verlegung Frauenfeld-Wil-Bahn und neue Haltestelle, Autobahnanschluss, Dreibrunnenallee, Neugestaltung der Zürcher- und Wilerstrasse inklusive strassenbegleitende Massnahmen, neue Fuss- und Radwege des Kantons Thurgau und der Stadt Wil, Netzergänzung Nord und die Verlegung der Hochspannungsleitung) belaufen sich auf schätzungsweise 150 bis 180 Mio. Franken (Preisstand April 2016). Die Kosten für die Realisierung der strassenbegleitenden Massnahmen, die in direktem Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben Wil West stehen, werden auf ca. 30 bis 40 Mio. Franken geschätzt.

Für den Kanton Thurgau belaufen sich die Investitionen auf schätzungsweise 50 Mio. Franken. Für den Neubau der Dreibrunnenallee inklusive Verlegung der Hochspannungsleitung werden die Investitionen auf 21.5 Mio. Franken geschätzt, für die Neugestaltung der Zürcher- und Wilerstrasse (inklusive strassenbegleitende Massnahmen, die in direktem Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben stehen) auf 9.5 Mio. Franken. Die Investitionen für kantonale, separat geführte Fuss- und Radwege werden auf ca. 19.0 Mio. Franken geschätzt. Die Finanzierungsbeteiligung durch den Bund über das Agglomerationsprogramm beträgt für die genannten Massnahmen ca. 15.0 Mio. Franken, sodass für den Kanton Thurgau eine Investition von 35.0 Mio. Franken verbleibt.

Nach dem Nein zum Sonderkredit im Kanton St. Gallen waren die ursprünglichen, als Beitragsbedingung festgelegten Fristen für die Realisierung der Kernmassnahmen nicht mehr zu halten. Die Trägerschaft hat Lösungen für das weitere Vorgehen gesucht und daher beim Bundesamt für Raumentwicklung eine Fristerstreckung beantragt. Auch in Anerkennung der Bedeutung und Modellhaftigkeit des Projekts hat das Bundesamt für die Kernmassnahmen der dritten Generation eine dreijährige Nachfrist gewährt. Neu hat der Baubeginn bis spätestens im Jahr 2028 zu erfolgen. Der Bundesrat hat zudem im Juni 2023 das Generelle Projekt für den Bau des Autobahnanschlusses Wil West genehmigt. Eine Realisierung erfolgt jedoch nur, wenn die Wil West-Massnahmen des Agglomerationsprogramms der 3. Generation zusammen mit der Arealentwicklung Wil

14/33

West umgesetzt werden. Der Fahrplan ist sehr sportlich. Ein Scheitern des Geschäftes würde das Ende des aktuellen Agglomerationsprogramms Wil bedeuten.

4. Optimierung und Weiterentwicklung des Gesamtvorhabens

Aus der Überzeugung, dass die Ablehnung des Sonderkredits im Kanton St. Gallen kein grundsätzliches Nein zum Vorhaben darstellt, haben die beiden Kantone schnell den Dialog mit den massgeblichen politischen Kräften gesucht, um in Würdigung der Argumente aus dem Abstimmungskampf mögliche Verbesserungspotentiale zu identifizieren und damit dem aus Sicht aller Projektpartner zentralen und beispielhaften raumpolitischen Vorhaben zum Durchbruch zu verhelfen. Dazu wurden u.a. Gespräche mit Fraktionsdelegationen beider kantonalen Parlamente geführt. Gemeinsam wurde entschieden, das von Fachleuten bereits als sehr nachhaltig eingestufte Projekt nochmals eingehend auf Verbesserungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Zentral ist aus Sicht der Regierungen der Kantone Thurgau und St. Gallen, dass es sich bei WILWEST um ein Gesamtvorhaben handelt, das verschiedene Elemente in idealer Weise verbindet sowie ein zentrales und unverzichtbares Element des Agglomerationsprogramms Wil bildet.

4.1. Nachhaltigkeitsprüfung als Grundlage

Ausgangspunkt der Optimierungsbemühungen war eine Nachhaltigkeitsprüfung des Vorhabens nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Dabei wurde aufgezeigt, wie nachhaltig WILWEST bereits war und in welchen Bereichen der Nachhaltigkeit das Gesamtvorhaben optimiert werden kann.

Ein Team von Expertinnen und Experten unter der Leitung des Kantons Thurgau führte die Überprüfung und Bewertung des Areals und der Infrastruktur nach den entsprechenden Standards durch. Die Arealentwicklung erreichte dabei eine Note von 5.09 auf einer Skala von 1 bis 6 und wäre ohne weitere Massnahmen zertifizierbar. Die Infrastruktur erreichte eine Bewertung von 1.3 auf einer Skala von 0 bis 2, was einem guten Wert entspricht. Infrastrukturprojekte können allerdings nicht förmlich nach SNBS zertifiziert werden.

Die erkannten Optimierungspotenziale wurden von Fachexpertinnen und -experten vertieft untersucht, wobei die konkreten Auswirkungen einzelner Massnahmen auf die Nachhaltigkeitsbereiche Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft im Fokus standen. In einem ersten Schritt wurden gut 40 Massnahmen mit Zielen, Inhalt und Wirkung eruiert. Im zweiten Schritt wurden die Massnahmen hinsichtlich Nutzen und Kosten bewertet. Daraus resultierte schliesslich eine Empfehlung der Fachexpertinnen und -experten für die Umsetzung.

15/33

4.2. Dialoge und Workshops

Im Zeitraum von Anfang 2023 bis Mitte 2024 suchte der Projektausschuss das Gespräch mit den Fraktionen der Kantonsparlamente Thurgau und St. Gallen. Im Rahmen von insgesamt drei Veranstaltungen konnten zahlreiche Anliegen der Fraktionen aufgenommen sowie Fragen und insbesondere auch die vorzunehmenden Optimierungsmassnahmen eingehend diskutiert werden. Schliesslich führte der Projektausschuss auch je eine Informations- und Diskussionsveranstaltung für die Mitglieder des Grossen Rates Thurgau und des Kantonsrates St. Gallen durch. Die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsprüfung wurden den Fraktionsdelegationen am dritten Austausch vom 24. April 2024 vorgestellt.

Aus den Austauschgesprächen konnte der Projektausschuss wertvolle Rückmeldungen aufnehmen. Viele dieser Inputs sind in die Optimierung des Vorhabens eingeflossen.

5. Wesentliche Ergebnisse der Optimierung und Weiterentwicklung

5.1. Überblick

Die Kritikpunkte am bestehenden Gesamtvorhaben WILWEST haben die Projektpartner aufgenommen. Sie haben – wie dargelegt – den Dialog mit den Fraktionen und Parteien beider Kantone verstärkt und das Vorhaben einer externen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben punkto Nachhaltigkeit bereits ein sehr hohes Niveau erreicht hat. Gleichzeitig wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des beschriebenen Dialogs ein Strauss von Massnahmen eruiert, die weitere Verbesserungen bringen können. Der beiliegende „Schlussbericht Optimierung Gesamtvorhaben WILWEST“ vom 16. September 2024 fasst die gewonnenen Erkenntnisse zusammen, listet die möglichen Massnahmen auf und zeigt, welche Schritte konkret unternommen werden sollen. Zusammengefasst sind die folgenden Verbesserungen vorgesehen:

- Nachhaltiger Umgang mit dem beschränkten Gut Boden: Bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen
- Nachhaltige Mobilität: Weniger Individualverkehr und weniger Parkplätze
- Anpassung an die Klimaveränderung und Förderung der Biodiversität: Mehr Grünraum und mehr Wasserflächen
- Nachhaltiger Betrieb des Areals: Adressbildung und Nutzung steuern
- Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Energieversorgung: Stärkeres Engagement für den Klimaschutz
- Durchführung einer SNBS-Areal-Zertifizierung

5.2. Wichtigste Handlungsfelder

5.2.1. Nachhaltiger Umgang mit dem beschränkten Gut „Boden“: Bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Der beanspruchte Boden soll möglichst vielen Menschen dienen, und mit der Überbauung soll eine möglichst hohe Wertschöpfung erzielt werden. Flächenintensive Nutzungen wurden daher in den Nutzungsvorschriften ausgeschlossen. Mit verschiedenen Massnahmen können weitere Verbesserungen erreicht werden:

- Zentral ist, dass die Zonenvorschriften der KNZ nebst Maximalmassen auch verbindliche Minimalmasse vorgeben. Wird das maximale Nutzungsmass (Höhe, Bauvolumen) nicht ausgeschöpft, muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass eine spätere Nachverdichtung möglich bleibt (M1.6).
- Während in der bisherigen Planung zwei oberirdische Parkhäuser erhebliche Flächen des beschränkt verfügbaren Baulandes beanspruchen, sollen neu Parkplätze auch in Untergeschossen angeordnet werden. Die Anzahl an Parkplätzen bleibt weiterhin beschränkt.
- Weil öffentliche Aufenthalts- und Freiflächen neben Parkhäusern unattraktiv sind, soll zur Belebung der angrenzenden Flächen mit einer unterirdischen Anordnung Platz im Erdgeschoss für andere Nutzungen geschaffen werden.
- Spürbare Optimierungen sind auch punkto Flächenversiegelung möglich. Die Ausenflächen auf dem Areal dürfen maximal zur Hälfte versiegelt werden (M3.4). Bei den Erschliessungsstrassen kann die versiegelte Fläche um bis zu 30 % (1'960 m²) reduziert werden (M1.2) – in Kombination mit signalisiertem Tempo 30 statt Tempo 50 und Einbahnstrassen.

Im Sinne der Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit des Gesamtvorhabens WILWEST sieht der Kanton St. Gallen zudem eine zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen auf seinem Kantonsgebiet in der Region Wil vor. Freiwillige Aufwertungen von minderwertigen Böden im Kanton St. Gallen sind möglich, können jedoch nicht an die bundesrechtlich vorgeschriebene Kompensation im Kanton Thurgau angerechnet werden. Es handelt sich somit um eine zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen und eine Aufwertung von Böden zugunsten des Gesamtvorhabens WILWEST.

Die zusätzlich kompensierten Fruchtfolgeflächen gehen zudem über das Kontingent an Fruchtfolgeflächen hinaus, das der Kanton St. Gallen gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundesamtes für Raumentwicklung bereitzustellen hat. 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 (M6.3). In den nächsten Projektphasen werden zudem Massnahmen konkretisiert, um den Boden zu schützen. Dazu gehört, dass Bodenverschiebungen insgesamt möglichst schonend durchgeführt (M1.8), Materialbilanzen optimiert (M1.9) und Flächen für Baustelleninstallationen reduziert werden (M1.3).

5.2.2. Nachhaltige Mobilität: Weniger Individualverkehr und weniger Parkplätze

Der öffentliche Verkehr wird mit einer Bahnhaltestelle auf der Frauenfeld-Wil-Bahnstrecke und mehreren Bushaltstellen zeitgleich mit den Strassen ausgebaut. Längerfristig ist auch eine neue Bahnhaltestelle auf der Turbo-Linie Wil-Weinfelden vorgesehen (M2.5). Für den MIV ist die maximale Anzahl Parkplätze auf dem Areal Wil West beschränkt. Die Erstellung der Parkplätze ist mit der Arealentwicklung gekoppelt. Sie wird in Etappen realisiert, so dass die Zielsetzung zum Anteil eines Verkehrsträgers gesichert ist.

In den KNZ-Vorschriften war bisher festgehalten, dass der Anteil des ÖV am Neuverkehr bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung im Perimeter gesamthaft rund 40 % erreichen muss. Für den Langsamverkehr sind rund 10 % und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) rund 50 % ausgewiesen, was für ein Ostschweizer Gewerbegebiet bereits sehr ambitioniert ist. Der MIV kann unter Umständen noch weiter reduziert werden (M2.4). Konkret ist in einer nächsten Phase abzuklären, wie der Modalsplit-Anteil des MIV auf maximal 33 % gesenkt werden könnte. Hierfür bietet sich primär eine Einschränkung des Parkplatzangebots an (M2.2). Voraussetzungen sind ausreichende ÖV-Kapazitäten im 1/4-Stunden-Takt.

Unabhängig vom nochmals zu überprüfenden Modal-Split werden Sharing-Angebote auf dem Areal bereitgestellt (M2.1). Um die negativen Auswirkungen des Verkehrs insgesamt zu minimieren, wird auf den Strassen ein lärmarmes Belag eingebaut (M3.2). Auf den Erschliessungsstrassen der KNZ-Münchwilen wird zusätzlich Tempo 30 gelten (M3.1). Damit werden die Lärmemissionen um rund drei Dezibel reduziert.

Zudem kann damit auch die Verkehrsfläche reduziert (vgl. Kap. 5.2.1) und mehr Raum für andere Nutzungen im Zusammenhang mit der Förderung der Biodiversität (vgl. Kap. 5.2.3) und der Aufenthaltsqualität freigespielt werden.

5.2.3. Anpassung an die Klimaveränderung und Förderung der Biodiversität: Mehr Grünraum und mehr Wasserflächen

Mit der Klimaerwärmung werden Starkregenereignisse und Hitzeperioden voraussichtlich zunehmen. Die bisherige Planung fand Antworten darauf: Ein grünes „Landschaftsband“ erstreckt sich von Gloten im Süden (Chräbsbachpärkli) am westlichen Siedlungsrand entlang nach Norden. Darin integriert sind Anlagen für die Retention von Niederschlagswasser. Die Grünflächen und Bäume in den Strassen kühlen an Hitzetagen. Vor Ort wird ökologischer Ausgleich geleistet. Die Begrünung der Flachdächer ist Vorschrift und im Gebiet „Länzebüel“ wird eine grosse ökologische Fläche erstellt.

Potenzial besteht im Siedlungsraum in einer hohen Wasserdurchlässigkeit (M3.4) und einer verbesserten Wasserrückhaltung (M3.7). Gleichzeitig braucht es mehr offene Wasserflächen, weil diese für ein gutes Mikroklima im Siedlungsgebiet wichtig sind und

18/33

darüber hinaus die Biodiversität fördern (M3.6). Neu sind mehr Wasserflächen im überbauten Gebiet vorgesehen, u.a. Wasserelemente auf den beiden Plätzen der Dreibrunnenallee. Im öffentlichen Raum werden zudem mehr standortgerechte, einheimische Bäume mit grosszügigen Baumdächern Schatten spenden, damit sich das Gebiet im Sommer weniger erhitzt (M3.8, M3.9).

5.2.4. Nachhaltiger Betrieb des Areals: Adressbildung und Nutzung steuern

Verschiedene Massnahmen zur qualitätsvollen Entwicklung des Areals waren bereits im Entwurf zum Arealentwicklungsvertrag zwischen den Kantonen St. Gallen und Thurgau vorgesehen: U.a. war ein „Sounding Board“ zur Integration der übergeordneten Interessen beabsichtigt. Auch Grundsätze zur Energie und einer zweckmässigen und sachgerechten Etappierung wurden vereinbart. Da es den Vertrag in dieser Form nicht mehr geben wird, werden diese Inhalte nach Möglichkeit in die Planung überführt. Für gewisse Inhalte wird wiederum eine vertragliche Lösung mit einem künftigen Arealentwickler nötig sein (M5.2 bis 5.6). Da die Bebauung des Areals voraussichtlich mindestens 20 Jahre dauert, braucht es eine gut überlegte Etappierung und eine aktive Planung von Zwischenständen (M1.16).

Zentral sind der Einbezug aller Akteure und der Nachhaltigkeit in die Projektorganisation („Sounding Board“ [M5.6]) sowie ein aktives Gebietsmanagement (M1.15) und der Aufbau einer Betriebsorganisation („Community Wil West“) (M5.2), die nebst der Sicherstellung des Betriebs (z.B. mit einem Bewirtschaftungskonzept [M5.3] und mit Kreislaufwirtschaft in der Nutzung [M5.5]) auch für eine Vernetzung mit Bildungsinstitutionen und mit der Forschung sowie für die soziale Interaktion sorgt (M5.4) und eine attraktive Adressbildung in allen Entwicklungsphasen (M1.16) sicherstellt.

5.2.5. Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Energieversorgung: Stärkeres Engagement für den Klimaschutz

Bezüglich haushälterischem Umgang mit Energie und der Reduktion der CO₂-Emissionen steht der Gebäudepark im Fokus. Der im ehemaligen Arealentwicklungsvertrag festgehaltene Grundsatz der CO₂-Neutralität wird in ein neues Instrument überführt. In den Zonenvorschriften der KNZ sind bereits Bestimmungen enthalten, wonach Bauten nachhaltig erstellt und einen vorbildlich geringen Energiebedarf aufweisen müssen, der primär mit erneuerbaren Energien zu decken ist. Hierzu wird eine Schärfung erfolgen (M4.2). Zusätzlich reduziert sich der Energieverbrauch durch eine verstärkte Abwärmenutzung, was im Energiekonzept weiter zu detaillieren ist (M4.3), letztlich aber auch von der konkreten Nutzung abhängen wird.

Direkt zum Klima- und Umweltschutz tragen zudem Massnahmen wie die systematische Verwendung von Recycling-Baustoffen bei (M1.12). Der systematische Einsatz

19/33

von Recyclingmaterialien ist eine klare Verbesserung. Generell ist im Sinne der Kreislaufwirtschaft bereits in der Projektierung ein späterer Rückbau von Materialien in die Betrachtung einzubeziehen (M1.13).

5.2.6. Durchführung einer SNBS-Areal-Zertifizierung

Eine nachhaltige Entwicklung betrifft alle Staatsstufen und Sachbereiche. Der Bund erklärt die nachhaltige Entwicklung zu einem Staatsziel (Art. 2 Bundesverfassung [BV; SR 101]). Sie berücksichtigt die drei Dimensionen Ökologische Verantwortung, gesellschaftliche Solidarität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gleichwertig. Auch die Charta zur Standortentwicklung WILWEST gibt übergeordnet Vorgaben für eine nachhaltige Entwicklung.

Der Nachhaltigkeitsstandard „SNBS-Areal“ dient als Referenz und soll den Planungs- und Entwicklungsprozess für WILWEST als qualitätssicherndes Instrument begleiten. Die Zertifizierung SNBS-Areal stellt die Umsetzung der gesamthaft ausgelegten Nachhaltigkeitsziele wie folgt in sieben Schritten sicher:

1. Schärfung der Nachhaltigkeitsstrategie
2. Implementierung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie anhand SNBS-Areal
3. Implementierung SNBS-Areal in die KNZ
4. Vorzertifizierung (VZ) SNBS-Areal als Grundlage eines Gesamtleistungswettbewerbes
5. Implementierung der VZ im Gesamtleistungswettbewerb
6. Vollzug des Ablaufplans aus der VZ für die weitere Entwicklung bis zur Inbetriebnahme und definitiven Zertifizierung (DZ) des Areals
7. Einmalige Rezertifizierung des Areals fünf Jahre nach Inbetriebnahme

Vorerst ergibt sich mit der Durchführung einer SNBS-Areal-Zertifizierung (M7.1) ein wertvoller Überblick über den Stand der Planung und die Möglichkeiten zur Verbesserung der Nachhaltigkeit.

5.2.7. Zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung in den Kantonen Thurgau und St. Gallen: Übergeordnete Massnahmen

In Bezug auf eine zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung in den Kantonen Thurgau und St. Gallen sowie der Region Wil wurden am Austausch der Fraktionsdelegationen im Frühjahr 2023 verschiedene Anliegen geäussert. Ein wesentliches Anliegen betrifft die engere Zusammenarbeit zwischen den Kantonen Thurgau und St. Gallen, insbesondere im Bereich der Raumplanung sowie der Wirtschafts- und Standortförderung (M7.9). Die Vertiefungsarbeiten haben gezeigt, dass die Zusammenarbeit unter den Ostschweizer

20/33

Kantone ein zentraler Erfolgsfaktor darstellt, um Synergien zu nutzen, um Themen effizient gemeinsam voranzubringen sowie um Gehör auf nationaler Ebene zu erhalten.

5.2.8. Weitere Überprüfungsergebnisse

Aufgrund der veränderten Ausgangslage im Gesamtvorhaben WILWEST sowie der Veränderung der markökonomischen Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2020 ist eine Aktualisierung der volkswirtschaftlichen Analyse des Gesamtvorhabens WILWEST bei Bedarf angezeigt (M7.7).

Eine Neupriorisierung von verschiedenen Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGK) in der Stadt Wil ist in Abstimmung mit dem Kanton St. Gallen, der Stadt Wil und der Region erfolgt (M2.6).

Die kantonalen Richt- und Nutzungspläne, das Agglomerationsprogramm Wil, die gemeinsame Haltung der Regio-Mitgliedsgemeinden (Charta Wil West) und auch der Arbeitszonenbewirtschaftung beider Kantone St. Gallen und Thurgau stellen sicher, dass eine aufeinander abgestimmte Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung in der Region stattfindet (M6.1 und M6.2).

5.2.9. Exkurs: Überdeckung A1

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 [FFF]) 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 und Kompensation von FFF leisten. Eine solche Überdeckung könnte allerdings nicht beliebig bebaut werden (stark eingeschränkte technische Nutzungsflexibilität), und allfällige Industrie- und Gewerbegebäude auf der Überdeckung würden heutigen Wohnnutzungen in der Nähe tangieren. Die Investitionskosten von schätzungsweise über 100 Mio. Franken und die Betriebskosten wären so hoch, dass eine Wirtschaftlichkeit nicht auch nur annähernd gegeben wäre. Eine Mitfinanzierung durch den Bund ist ausgeschlossen, da ein 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 B, Abklärungen Autobahnüberdeckung A1).

5.3. Umsetzung der Massnahmen

Die zur Umsetzung empfohlenen Massnahmen haben einen unterschiedlichen Stand. Ein Teil der Massnahmen ist so konkret, dass sie ohne weitere Vertiefung oder Abklärungen direkt in die KNZ überführt und damit – vorbehältlich allfälliger Rechtsmittelverfahren – verbindlich beschlossen werden können. Das sind primär die Massnahmen zur Nutzungsdichte (M1.6), zu Mobilstationen mit Sharing-Angeboten (2.1), zur Hitzeminderung (M3.4, M3.5 und M3.9) sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (M3.6). Bestimmte Massnahmen benötigen für eine Überführung in die KNZ weiterer Abklärungen, insbesondere die Massnahmen zur unterirdischen Parkierung (M1.5), zur Reduktion des Individualverkehrs und Erhöhung des öffentlichen Verkehrs (M2.4 sowie zur Biodiversität (M3.10). Gewisse Massnahmen müssen in der weiteren Planung und Projektierung der Infrastrukturprojekte weiter vertieft und schliesslich in die Auflage- und Ausführungsplanung sowie gegebenenfalls in die Ausschreibungen aufgenommen werden. Das betrifft insbesondere die Massnahmen zur Reduktion der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen (M1.2), der Bodenbeanspruchung und -verschiebung und der Optimierung der Materialbilanz (M1.3, 1.8 und 1.9), zum Einsatz von elektrischen Baugeräten (M1.11), zu Recycling-Baustoffen (M1.12), zum Einbau von lärmarmen Belägen (M3.2) und zur Reduktion des Geschwindigkeitsregimes (M3.1) sowie zur Erhöhung der Wasserrückhaltung (M3.7). Gewisse Massnahmen werden Bestandteil der geplanten Investorenausschreibung des Kantons Thurgau werden. Das sind insbesondere das Gebietsmanagement und die Konnektivität (M1.15 und M5.4), die Bewirtschaftung (M5.3), die Förderung von Identität und Wahrnehmung des Areals (M1.16) und die Massnahmen zur sozialen Interaktion (M5.2) sowie zur Organisation der Arealentwicklung (M5.6). Bei den übrigen Massnahmen ist die Umsetzung Gegenstand eines gesonderten Projektes – z.B. die Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton St. Gallen (M6.3) – oder sie werden ausserhalb des Gesamtvorhabens WILWEST weiterverfolgt, etwa die stärkere Zusammenarbeit zwischen den Kantonen Thurgau und St. Gallen (M7.9). Insgesamt zeigt sich, dass eine generelle Verbindlichkeit der Massnahmen und deren Umsetzung zurzeit nicht möglich ist. Es bietet sich deshalb an, ein Monitoring zur Umsetzung der Massnahmen mit entsprechender Berichterstattung zu etablieren. Der Kanton Thurgau hat sich dazu verpflichtet, wobei anzumerken ist, dass aufgrund der Zertifizierung als SNBS-Areal (M7.1) im Rahmen der Vorzertifizierung, Zertifizierung und Rezertifizierung ohnehin ein Monitoring notwendig ist.

Die Umsetzungsarbeiten beginnen aus Kosten- und Effizienzgründen erst nach der Zustimmung zum Grundstückgeschäft und werden mit allen Partnern abgestimmt. Dabei muss sichergestellt sein, dass genügend operativer Spielraum verbleibt, um mit Blick auf den langen Horizont auf Änderungen im Umfeld reagieren zu können. Schliesslich müssen die Massnahmen auch finanziell tragbar sein, soll das Vorhaben auf dem Markt bestehen.

22/33

6. Grundstücksgeschäft

6.1. Verkauf der Grundstücke an den Kanton Thurgau

Der Kanton St. Gallen ist Eigentümer der Grundstücke Nr. 760 (81'109 m²) und Nr. 762 (43'511 m²), Grundbuch Münchwilen, die beide im Teil Nord „Münchwilen-Bild“ des Entwicklungsstandortes liegen. Die Grundstücke gehörten ursprünglich zum Gutsbetrieb der Kantonalen Psychiatrischen Klinik Wil (heute: Psychiatrie St. Gallen - Standort Wil). Die Grundstücke dienen dem Kanton St. Gallen schon seit Jahren nicht mehr der Erfüllung einer Staatsaufgabe.

Weil die Grundstücke zurzeit der Landwirtschaftszone zugeteilt sind, können sie aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11]) erst nach Rechtskraft der KNZ an den Kanton Thurgau veräussert werden.

Die Regierungen haben sich auf folgende Grundsätze eines Verkaufs geeinigt:

- Abschluss eines Vorvertrags zu einem Grundstückkaufvertrag im Sinn von Art. 22 und Art. 216 Abs. 2 OR
- Verkauf der gesamten Grundstücke Nr. 760 und Nr. 762 zu Marktpreisen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der KNZ
- Festlegung des Marktpreises der künftigen Baufelder durch zwei externe Gutachten, wobei der mittlere Wert der beiden Gutachten als massgeblicher Kaufpreis festgelegt wird
- Sicherstellung der Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Kanton Thurgau durch Leistung eines Beitrags an die Aufwertung von geeigneten Flächen im Kanton Thurgau
- Rückzug des Kantons St. Gallen aus der Arealentwicklung
- Abschluss des Grundstückkaufvertrags und Eigentumsübergang nach Rechtskraft der KNZ

6.2. Verfassungsrechtliche Zuständigkeiten und finanzrechtliche Einordnung

Gemäss § 39 Abs. 3 KV beschliesst der Grosse Rat über den Erwerb und die Veräusserung von dinglichen Rechten an Grundstücken, soweit nicht der Regierungsrat zuständig ist (bis Fr. 500'000 gemäss § 45 Abs. 2 KV). Dazu gehört selbstredend auch der Abschluss eines verbindlichen Vorvertrages über einen beabsichtigten Grundstückkauf.

Da die vom Vorvertrag erfassten Grundstücke nicht der unmittelbaren Erfüllung von Staatsaufgaben dienen werden und bei Bedarf ohne Gefährdung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben wiederveräussert werden können, sind sie gemäss § 3 des Finanzhaltungsgesetzes (FHG; RB 611.1) dem Finanzvermögen zuzuordnen. Solche Grundstücksgeschäfte gelten als Anlage im Finanzvermögen und stellen keine Ausgabe dar,

23/33

weshalb § 23 KV betreffend Volksabstimmungen über Finanzbeschlüsse des Grossen Rates nicht zur Anwendung kommt. Eine referendumsfähige Ausgabe würde erst bei einer allfälligen späteren Zweckwidmung entstehen, was vorliegend nicht vorgesehen ist. Vorbehalten bleibt allerdings § 24 Abs. 2 KV, wonach der Grosse Rat seine Beschlüsse von sich aus der Volksabstimmung unterstellen kann, sei es dem fakultativen oder dem obligatorischen Referendum.

Dem Regierungsrat stehen zwei Wege für einen Kauf von Grundstücken in das Finanzvermögen zur Verfügung. Mit § 54 FHG hat der Gesetzgeber nämlich die Kompetenz für den Landerwerb in bestimmten Umfang delegiert:

¹ Der Kanton führt ein Landkreditkonto in der Höhe von maximal 80 Millionen Franken.

² Der Regierungsrat kann über das Landkreditkonto in abschliessender Kompetenz Grundstücksgeschäfte tätigen, die dem Finanzvermögen zuzuordnen sind.

Dem Regierungsrat bleibt aber die Wahlfreiheit, ob er ein Landgeschäft über das Landkreditkonto abwickeln oder dem Grossen Rat zur Beschlussfassung unterbreiten will. Angesichts der politischen Dimension und der raumpolitischen Bedeutung des vorliegenden Geschäfts hat er bewusst den parlamentarischen Weg gewählt. Das ermöglicht eine fundierte Diskussion und steht im Einklang mit dem Vorgehen im Kanton St. Gallen.

Die Grundstücke sollen nach dem Erwerb durch den Kanton Thurgau über eine Investorenausschreibung der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden (vgl. Kap. 7.1). Dieser Prozess ist neu für den Kanton Thurgau und bedarf sorgfältiger Vorbereitung, aber auch einer gewissen operativen Freiheit. Der beiliegende Beschlussesentwurf sieht daher eine Kompetenzdelegation an den Regierungsrat zum Wiederverkauf der Grundstücke im Sinne der Zielsetzungen des Projektes vor. Damit muss für die Abwicklung der Verkäufe nicht in jedem Einzelfall ein neuerlicher Beschluss des Grossen Rates eingeholt werden.

6.3. Gutachten und weitere Elemente für die Ermittlung des Kaufpreises

6.3.1. Baufelder

Ausgehend von den definierten Grundsätzen wurden Fahrländer Partner Raumentwicklung AG und Wüest Partner AG, beide Zürich, mit je einem Gutachten zur Landwertermittlung der künftigen Baufelder beauftragt. Nicht Bestandteil der Gutachten sind diejenigen Flächen, die für die übergeordnete Infrastruktur (Groberschliessung) und für die Feinerschliessung ökologische Ausgleichsmassnahmen benötigt werden (siehe dazu Abschnitt 6.3.2.). Zu berücksichtigen war bei den Gutachten, dass die Flächen Baufelder, übergeordnete Infrastruktur und Feinerschliessung noch nicht parzellenscharf ausgediesen und vermessen sind. Geringfügige Abweichungen zwischen Gutachten,

24/33

Vorvertrag und Kaufvertrag können deshalb nicht ganz vermieden werden. Diesem Umstand wurde im Vorvertrag insoweit Rechnung getragen, dass ein Mehr- oder Mindermass grundsätzlich nicht ausgeglichen wird.

Basis für die Bewertung der künftigen Baufelder war der Stand der Planung zum Zeitpunkt des Mitwirkungsverfahrens im Juni 2021 unter Berücksichtigung der von den beiden Kantonen aufgrund der Mitwirkung vereinbarten Anpassungen an der Planung. Damit ist sichergestellt, dass künftige wertmindernde oder -erhöhende Entscheide des Kantons Thurgau als Erwerber grundsätzlich nicht zu Gunsten oder zu Lasten des Veräusserers gehen. Als Veräusserungszeitpunkt wurde die Rechtskraft der KNZ vorgegeben, die per 31. Dezember 2027 angenommen wurde.

Für die Bewertung wurden sowohl die Vergleichswert- als auch die Residualwertmethode vorgegeben. Die Vergleichswertmethode basiert auf dem Vergleich mit anderen Immobilien, die bereits verkauft wurden. Wichtig ist dabei, dass diese Objekte gleiche oder ähnliche Merkmale hinsichtlich Grösse, Lage, Bauweise usw. aufweisen. Der Vorteil dieses Verfahrens besteht darin, dass sich der ermittelte Landwert an realen Kaufpreisen am aktuellen Markt orientiert und somit die Marktsituation miteinbezieht.

Bei der Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode werden vom Ertragswert einer Liegenschaft Erstellungs- (Sachwert) und Infrastrukturkosten in Abzug gebracht. Der verbleibende Wert – das Residuum – entspricht dem Landwert. Bei der Residualwertmethode wird zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung unterschieden. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei zeitnaher Realisierung zur Anwendung. Die dynamische Residualwertmethode (Discounted Casflow-Methode) eignet sich für grössere Areale mit einer Etappierung.

Beide Gutachterinnen äusserten Bedenken hinsichtlich der Vergleichswertmethode, weil erstens nur wenige Transaktionsdaten vorliegen und diese zweitens nur beschränkt vergleichbar sind. Die ermittelten Vergleichswerte sind damit nicht ausreichend belastbar. Die Parteien einigten sich deshalb für die Ermittlung des Landwerts auf die dynamische Residualwertmethode.

Die Landwertermittlungen nach der Residualwertmethode basieren auf Annahmen, einerseits in Bezug auf das Projekt (projektbedingte Risiken), andererseits in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken). Dabei wurden von den Gutachterinnen teils unterschiedliche Annahmen und Bewertungsrisiken angenommen, die sich in der Summe jedoch die Waage halten.

Als massgeblicher Mittelwert aus den beiden Gutachten ergibt sich für die künftigen Baufelder ein Kaufpreis von Fr. 20'150'000.

6.3.2. Übergeordnete Infrastruktur und Feinerschliessung

Nebst den Baufeldern für die künftigen Gebäude wird ein erheblicher Teil der Grundstücke für die übergeordnete Infrastruktur (Groberschliessung im Umfang von 29'751 m²) sowie für die Feinerschliessung und ökologische Ausgleichsflächen (14'656 m²) benötigt. Der Landwert dieser Anteile ist deutlich tiefer als derjenige für die Baufelder.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung auf Bundesebene entschädigt der Bund nach Art. 19 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) mit dem dreifachen des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB. Der Kanton Thurgau wendet aus verfassungsrechtlichen Gründen keine vergleichbare Regelung an. Für die übergeordnete Infrastruktur wurde bei dieser Ausgangslage ein Preis von Fr. 6.25/m² festgelegt, insgesamt Fr. 185'943.75, verbunden mit der Verpflichtung, dem Kanton St. Gallen die Differenz nachzuzahlen, sollte der Kanton Thurgau anderen Grundeigentümern einen höheren Preis bezahlen.

Hinsichtlich der Feinerschliessung und der ökologischen Ausgleichsflächen ist es ständige Praxis im Kanton Thurgau, dass der Boden unentgeltlich an das Gemeinwesen abgetreten wird. Diese Praxis kommt auch hier zur Anwendung.

6.3.3. Kaufpreis

Ausgehend von den beiden Gutachten und den Vereinbarungen zur übergeordneten Infrastruktur sowie zur Feinerschliessung und den Flächen für ökologische Ausgleichsmassnahmen ergibt sich folgender Kaufpreis:

Künftige Nutzung	Fläche in m ²	Preis/m ²	Preis in Fr.
Baufelder	78'721	rund 255.95	20'150'000.00
Übergeordnete Infrastruktur	29'751	6.25	185'943.75
Feinerschliessung	14'656	0.00	0.00
Total	123'128	-	20'335'943.75

Der Kaufpreis wird bei Fälligkeit wie folgt beglichen:

1.	Durch Verrechnung der Kosten für die Fruchtfolgeflächenkompensation (vgl. Kap. 6.4.1.) von	Fr. 7'570'540.30
2.	Durch Verrechnung der Mehrwertabgabe (vgl. Kap. 6.4.2.) von	Fr. 2'372'000.00
3.	Durch Überweisung des Restbetrags von	Fr. 10'393'403.45
Total		Fr. 20'335'943.75

6.3.4. Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für das Grundstückgeschäft

6.3.4.1. Zweistufiges Vorgehen

Das Areal ist zurzeit der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Rahmen der Optimierung des Gesamtvorhabens WILWEST wurden zahlreiche Massnahmen beschlossen, die in die Planungsgrundlagen und die Infrastrukturprojekte einzuarbeiten und umzusetzen sind. Es ist denkbar, dass die Umsetzung auch das Grundstückgeschäft tangieren wird. Die Regierungen der beiden Kantone haben deshalb ein zweistufiges Vorgehen gewählt. In der ersten Stufe wird ein Vorvertrag zum Kaufvertrag mit den wesentlichen Vertragsinhalten abgeschlossen, in der zweiten der Grundstückkaufvertrag mit Vollzug der Eigentumsübertragung. Dies ermöglicht es, untergeordnete Anpassungen zwischen Abschluss des Vorvertrags und Grundstückkaufvertrag zu berücksichtigen (Abschnitt C.III.2 Vorvertrag).

6.3.4.2. Bedingungen für den Abschluss des Grundstückkaufvertrags

Zentrale Bedingung für den Abschluss des Grundstückkaufvertrags in der zweiten Stufe der Abwicklung des Grundstückgeschäfts ist die Zustimmung des Kantonsrats und bei einem Zustandekommen des fakultativen Referendums der Stimmberechtigten des Kantons St. Gallen (Abschnitt C.I Ziff. 1 Vorvertrag) auf der einen Seite und der Zustimmung des Grossen Rates des Kantons Thurgau (Abschnitt C.I Ziff. 2 Vorvertrag) auf der anderen Seite.

Weitere Bedingungen sind die rechtskräftige Einzonung der beiden Grundstücke Nr. 760 und Nr. 762 und eine erfolgreiche Investorensuche (Abschnitt C.I Ziff. 3 Vorvertrag). Wie dargelegt, beabsichtigt der Kanton Thurgau, die Realisierung des Vorhabens über eine Investoren-/Entwickler-Ausschreibung voranzutreiben. Sollte dies wider Erwarten nicht zum gewünschten wirtschaftlich vertretbaren Ergebnis führen, wird der Vertrag nicht wirksam. Die Klausel reduziert das Projektrisiko, indem ein Ausstiegszenario geschaffen wird.

Schliesslich setzt der Verkauf an den Kanton Thurgau voraus, dass kleinere Flächen zwischen dem Kanton St. Gallen und der Autowelt von Rotz AG, Münchwilen, abgetauscht werden (Abschnitt C.I Ziff. 4 Vorvertrag). Der Tausch ist notwendig, um die künftigen Baufelder integral einem Eigentümer zuzuweisen. Als Tauschpreis wurde der höhere Landwert der beiden Gutachten vereinbart, woraus sich ein Tauschpreis zu Gunsten des Kantons St. Gallen von Fr. 853'414 ergibt. Mit der Autowelt von Rotz AG wird ebenfalls ein Vorvertrag abgeschlossen. Der Abschluss des Tauschvertrags und die Eigentumsübertragung unterliegen im Übrigen den gleichen Bedingungen wie der Grundstückkaufvertrag und die Eigentumsübertragung zwischen den Kantonen St. Gallen und Thurgau.

6.3.4.3. Kompensation der Fruchtfolgeflächen

Für die vorgeschriebene Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton Thurgau im Umfang von 93'377 m² wurde ein Kostendach von Fr. 75/m² oder total Fr. 7'003'275 (exkl. MWST) und Fr. 7'570'540.30 (inkl. MWST von 8.1 %) ermittelt. Diese Kosten gehen zu Lasten des Kantons St. Gallen und werden mit dem Kaufpreis verrechnet (Abschnitt D.II.4 Vorvertrag). Werden die Kosten für diese vorgeschriebene Kompensation von Fruchtfolgeflächen von Fr. 75/m² im Durchschnitt über die gesamte zu kompensierende Fläche unterschritten, wird der Kanton Thurgau dem Kanton St. Gallen zwei Drittel der Minderkosten zurückbezahlen.

Ausserdem trägt der Kanton St. Gallen die zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton St. Gallen (siehe Abschnitt 7.2.).

6.3.4.4. Geltungsdauer

Der Abschluss des Grundstückkaufvertrags hängt von der Rechtskraft der KNZ ab. Wird diese nicht rechtskräftig, wird der Vorvertrag hinfällig (Abschnitt C.I Vorvertrag).

6.3.4.5. Weitere wesentliche Bestimmungen

Aufgrund der gesetzlichen Regelung im Kanton Thurgau (§ 75 des Steuergesetzes [StG; RB 640.1] i.V.m. Art. 23 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14]) ist das Grundstückgeschäft von der Grundstückgewinnsteuer befreit (Abschnitt D.II.4 Vorvertrag), hingegen ist vom Kanton St. Gallen eine Mehrwertabgabe von Fr. 2'372'000 zu leisten, die ebenfalls mit dem Kaufpreis verrechnet wird (Abschnitt D.II.5 Vorvertrag).

Schliesslich ist zu erwähnen, dass die Gewährleistung (Haftung für Mängel) – soweit rechtlich zulässig – wegbedungen wird (Abschnitt D.II.7 Vorvertrag) und Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien vor der Ergreifung von Rechtsmitteln einer Schiedskommission unterbreitet werden (Abschnitt E.II Vorvertrag).

6.4. Besondere Pflichten des Kantons aus dem Rechtsgeschäft

6.4.1. Kompensation der Fruchtfolgeflächen

Für die Realisierung des Gesamtprojekts WILWEST werden gut 18 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht: rund 13 ha durch die Einzonung des Areals und rund 5 ha durch die Infrastrukturmassnahmen.

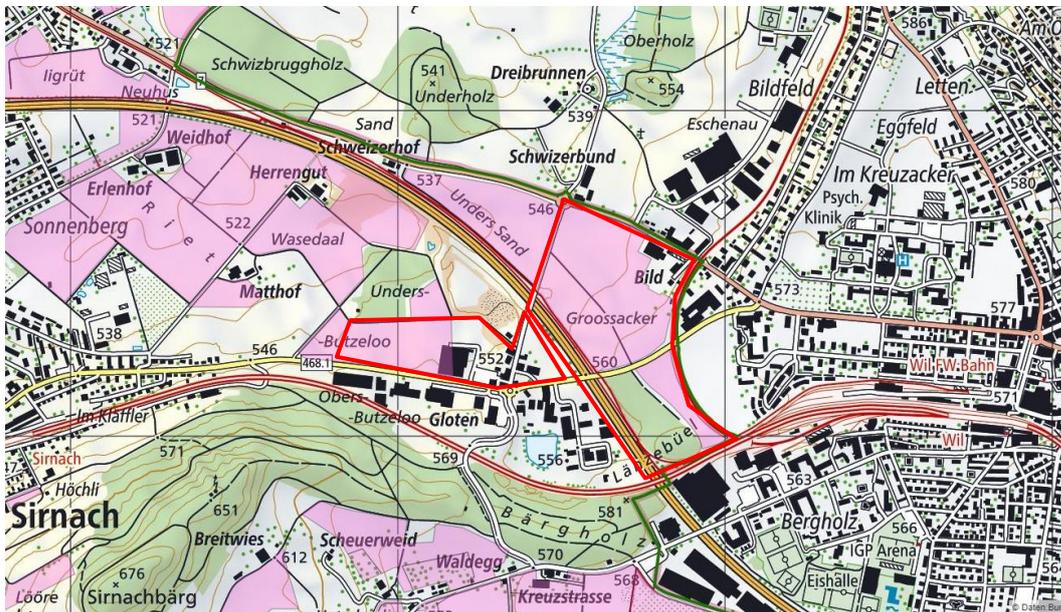


Abb. 4: Darstellung der Fruchtfolgeflächen nach dem FFF-Inventar des Kantons Thurgau (rosa dargestellt, Projektperimeter Seite Münchwilen und Sirmach, rot dargestellt)

Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource, essenzielle Lebensgrundlage und erfüllt vielfältige Funktionen. Fruchtfolgeflächen umfassen die besten, ertragreichsten Landwirtschaftsböden. Diese Flächen müssen für eine ausreichende Versorgungsbasis langfristig gesichert werden. Der Auftrag für einen quantitativen und teilweise auch qualitativen Schutz der Landwirtschaftsflächen und damit auch der Fruchtfolgeflächen ergibt sich aus Art. 104 und 104a BV und ist in verschiedenen Gesetzen (wie Art. 3 Abs. 2 Raumplanungsgesetz [RPG; SR 700], Art. 26 ff. Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1], Art. 30 Landesversorgungsgesetz [LVG; SR 531], Art. 1 Umweltschutzgesetz [USG; SR 814.01], § 18 Planungs- und Baugesetz [PBG; RB 700]) konkretisiert. Am 9. November 2022 hat der Grosse Rat Thurgau die Teilrevision des Kantonalen Richtplans genehmigt. Darin wurde in Ausführung des Bundesrechtes unter anderem festgelegt, dass FFF, die durch Einzonungen verloren gehen, vollständig zu kompensieren sind (vgl. dazu KRP Mai 2022, Planungsgrundsatz 2.2 F).

Der Verlust der rund 18 ha FFF auf dem Areal WILWEST wird daher vollständig kompensiert. Sobald gebaut wird, werden die vorhandenen Böden abgetragen. Ein Grossteil dieses Bodens eignet sich dazu, Böden, die derzeit keine FFF-Qualität aufweisen, aufzuwerten. Der Kanton Thurgau sucht zusammen mit dem Verband Thurgauer Landwirtschaft (VTL) Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie Bewirtschaftende, die ihre Böden in diesem Sinne aufwerten möchten. Auf verschiedenen Parzellen mit unterschiedlicher Grundeigentümerschaften wurden bereits Bauprojekte für FFF-Kompensationen erarbeitet. Mit zehn Grundeigentümerschaften konnten bereits acht FFF-Projekte für insgesamt gut 14.3 ha Kompensationsfläche erarbeitet werden. Aktuell werden nun die entsprechenden Vereinbarungen für die genannte Bodenaufwertung vorbereitet.

29/33

Wie in Kap. 6.3.4.3. dargestellt, übernimmt der Kanton mit dem definitiven Kauf der Liegenschaften die Pflicht zur Kompensation der durch die vorgesehene neue Nutzung beanspruchten FFF. Die entsprechenden Kosten von gut 7.5 Mio. Franken werden vom ermittelten Kaufpreis für die Grundstücke in Abzug gebracht und für die Umsetzung bereitgestellt.

6.4.2. Mehrwertabgabe

Das Grundstückgeschäft untersteht den Bestimmungen von § 63 ff. PBG und ist damit mehrwertabgabepflichtig. Die kantonale Steuerverwaltung hat auf der Grundlage der aktuellen Planungen die voraussichtlichen Mehrwertabgaben errechnet. Der Betrag von voraussichtlich knapp 2.4 Mio. Franken wird bei definitivem Abschluss des Kaufes ebenfalls vom Kaufpreis abgezogen (vgl. dazu Kap. 6.3.4.5.) und in der Folge zu 50 % der Standortgemeinde ausbezahlt. Die restlichen 50 % werden in die kantonale Spezialfinanzierung nach § 66 PBG überführt.

7. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Stimmen beide Kantone dem Vorvertrag zu, werden die Arbeiten im Rahmen des Agglomerationsprogramms mit Hochdruck vorangetrieben. Insbesondere sind die machbaren und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen aus dem beschriebenen Optimierungsprozess in die planerischen Grundlagen zu überführen, um in der Folge koordiniert mit den Projektpartnern des öffentlichen Verkehrs und des Bundes die vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren mit öffentlichen Auflagen und Rechtsmittelmöglichkeiten angehen zu können. Die terminlichen Vorgaben für eine aktive Beteiligung des Bundes an der Realisierung des Programms und damit der Umsetzung des Gesamtvorhabens sind eng.

7.1. Investorenausschreibung für die Umsetzung

Da Rechtsgrundlagen fehlen, die den Kanton ermächtigen würden, die Arealentwicklung im Sinne einer eigentlichen Unternehmung in eigener Regie voranzutreiben und in der Verwaltung zudem das spezifischen Know-how nicht vorhanden ist, bestand von Anfang an die Absicht, die Grundstücke nach dem Erwerb an geeignete Entwickler/Investoren abzutreten. Die Grundidee ist, alle im Rahmen des Projektes erarbeiteten Zielsetzungen und die daraus resultierenden Grundlagen zum Gegenstand der Ausschreibung zu machen. Bei einem aufgrund einer Kostenberechnung festgelegten Kaufpreis pro Quadratmeter soll mit jenem Partner ein Vertrag geschlossen werden, der in der Gesamtschau das optimale Angebot für die zielgerichtete Umsetzung des Projektes im Sinne der Projektpartner bietet. Auf diesem Weg gibt es noch zahlreiche Fragen zu klären.

30/33

7.1.1. Konzept

Nach ersten Abklärungen sieht das Konzept wie folgt aus:

Die Veräusserung der Grundstücke ist kein Tatbestand des öffentlichen Beschaffungsrechtes (keine Rechtsmittel), soll aber über eine beschaffungsähnliche Ausschreibung in zwei Stufen erfolgen. In einer ersten Stufe sind basierend auf vorgegebenen Flächenangaben, Kennwerten und vertiefenden Unterlagen entsprechende Richtofferten einzureichen. Ebenso ist auf der Basis von Referenzprojekten ein Nachweis über die Eignung zur Arealentwicklung dieser Grösse zu erbringen. Auf diesen Grundlagen werden die geeignetsten Angebote der ersten Stufe ermittelt.

Die entsprechenden Anbieter werden zu einer zweiten Angebotsrunde eingeladen. Dabei werden im Dialog das Aufgabenverständnis, kritische Anforderungen und das Interesse der öffentlichen Hand vertieft und präzisiert. In einer Angebotspräsentation erläutern die Anbieter ihr Angebot und das geplante Vorgehen für die Arealentwicklung einem noch zu bestimmenden Auswahlgremium. Ebenso bekommt der Anbieter die Möglichkeit, auf Grundlage eines vorgegebenen Vertragsentwurfs Anmerkungen und Änderungsvorschläge für einen unterschrittenreife Kaufvertrag einzubringen. Für diesen Prozessschritt wird ein Datenraum zur Verfügung gestellt. Damit kann sichergestellt werden, dass alle Interessenten über die gleichen Grundlagen und Informationen verfügen. Auf dieser Basis reichen die Anbieter zum Abschluss der zweiten Stufe ein finales und verbindliches Kaufangebot, inklusive Kaufvertrag und Finanzierungsnachweis, ein.

Die über alle Kriterien bewerteten besten Angebote sollen den Zuschlag für den Kauf erhalten. Mögliche Beurteilungskriterien sind zum Beispiel, aber nicht abschliessend, die Erfüllung der öffentlichen Interessen, der ausgehandelte Kaufvertrag, das Image oder die Nachhaltigkeit der geplanten Arealentwicklung. Zur Sicherung einer gesamtheitlichen und abgestimmten Entwicklung erscheint es aus heutiger Sicht zielführend, das Areal möglichst an einen Investor/Arealentwickler zu veräussern.

7.1.2. Nachtragskredit über Fr. 600'000

Erst nach der Genehmigung des Vorvertrags werden die einzelnen Umsetzungsschritte mit Unterstützung von externen Fachleuten konkretisiert, zeitlich auf den Gesamtfahrplan ausgerichtet und auf den Weg gebracht. Die Ausschreibung soll parallel zur öffentlichen Auflage der KNZ und der Infrastrukturanlagen erfolgen. Es wird mit Kosten von rund Fr. 600'000 für die Vorbereitung und Begleitung dieser Ausschreibung gerechnet. Dafür wird mit der vorliegenden Botschaft ein entsprechender Verpflichtungskredit als Nachtrag zum Budget 2025 beantragt.

7.2. Parallele Beschlüsse im Kanton St. Gallen

Um den Vorvertrag unterzeichnen zu können, holt die Regierung des Kantons St. Gallen ihrerseits die notwendigen Beschlüsse des Kantonsrates ein. Das St. Galler Parlament wird über den Verkauf der Grundstücke und den Kredit für die vorgesehene zusätzliche Kompensation von FFF in einem Beschluss entscheiden. Dieser Beschluss untersteht aufgrund der Höhe des Kredits gesamthaft dem fakultativen Finanzreferendum. Wird das Referendum ergriffen und in der Folge der Beschluss des Kantonsrates abgelehnt, ist das Gesamtvorhaben WILWEST nicht mehr realisierbar.

7.3. Zeitplan

Der zeitliche Ablauf für das Gesamtvorhaben sieht wie folgt aus:

1. TG: Beschluss Grosse Rat voraussichtlich Anfang 2025. Der Grosse Rat kann den Beschluss von sich aus der Volksabstimmung unterstellen.
2. SG: Beschluss Kantonsrat voraussichtlich Anfang 2025. Es besteht eine fakultative Referendumsmöglichkeit. Wird das Referendum ergriffen, findet die Volksabstimmung voraussichtlich Anfang 2026 statt.
3. Unterzeichnung des Vorvertrags nach Rechtskraft der Beschlüsse (und allfälliger positiver Volksabstimmung).
4. Nach Unterzeichnung des Vorvertrags erfolgen die Vorbereitungsarbeiten zur Investorenausschreibung.
5. 2027/2028 soll die koordinierte öffentliche Planaufgabe der KNZ und Infrastrukturprojekte für die übergeordnete Erschliessung der KNZ und Verkehrsentslastung der Region Wil durchgeführt werden. Die Investorenausschreibung soll parallel dazu starten.
6. Ab 2028 (vorbehältlich Rechtsmittelverfahren): Erlangung Rechtskraft der KNZ und der Pläne für übergeordnete Infrastrukturprojekte. Die Dauer von allfälligen Rechtsmittelverfahren (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) lässt sich nicht abschätzen.
7. Mit Rechtskraft KNZ erfolgt die Unterzeichnung des Kaufvertrags. Mit der Unterzeichnung sind rund 20 Mio. Franken (inkl. 7.5 Mio. für die Fruchtfolgeflächenkompensation und rund 2.5 Mio. für die Mehrwertabgabe) bereitzustellen.
8. Verkauf an Investor.
9. Ende 2028 spätestens Baubeginn wegen Fristen des Bundes für übergeordnete Infrastrukturprojekte. Pendente Rechtsmittelverfahren verlängern die Frist.
10. Frühestens ab 2029 Baubeginn auf den Baufeldern und Start der FFF-Kompensation.

32/33

8. Zusammenfassung und Würdigung

Mit dem Projekt WILWEST wird aus Sicht der Regierungen der Kantone Thurgau und St. Gallen ein wichtiger und zentraler Beitrag für die Entwicklung in der Ostschweiz geleistet. WILWEST schafft Raum für Unternehmen und Gesellschaft.

WILWEST ist zudem ein zentrales Element des Agglomerationsprogramms Wil. Mit intelligenten Verkehrsverbindungen wird eine gute Erreichbarkeit sichergestellt. Darüber hinaus werden auch die anliegenden Gemeinden und Quartiere vom Verkehr entlastet. Ohne die Realisierung dieses Vorhabens sind das gesamte Agglomerationsprogramm und die Verkehrsentslastung in der Region hinfällig.

Der Kanton St. Gallen kompensiert zusätzlich zur gesetzlichen FFF-Kompensation durch den Kanton Thurgau freiwillig weitere Fruchtfolgeflächen an geeigneten Orten. Damit werden die lokale Versorgungssicherheit und die landwirtschaftliche Produktivität insgesamt erhöht.

WILWEST ist damit insgesamt ein zukunftsweisendes Projekt für die Region Wil und für die gesamte Ostschweiz.

Der Kauf der Grundstücke durch den Kanton Thurgau ist ein notwendiger Schritt, um nach dem negativen Volksentscheid im Kanton St. Gallen die Weiterentwicklung zu ermöglichen, und bietet Gewähr dafür, dass die mit dem Projekt WILWEST gesetzten Ziele und die hohen Ansprüche für eine nachhaltige Entwicklung auch umgesetzt werden.

Die Realisierung des Gesamtvorhabens WILWEST ist für den Kanton Thurgau von grosser raumpolitischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Mit den eruierten Massnahmen kann ein bereits in jeder Hinsicht vorbildliches Vorhaben noch nachhaltiger gestaltet werden.

Mit der Übernahme der Grundstücke und der anschliessenden Suche nach geeigneten Entwicklern/Investoren betritt der Kanton Thurgau allerdings Neuland. Das Vorhaben wird sich mit all seinen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen am Markt behaupten müssen. Der Regierungsrat ist jedoch überzeugt, dass sich der Einsatz lohnt. Das ausgewogene Vertragswerk und die bewährte Zusammenarbeit der Projektpartner bilden das Fundament für die nächsten Schritte.

9. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Vorlage Ihrer Beratung zu unterziehen und uns über die Beschlüsse in üblicher Weise zu benachrichtigen.

33/33

Der Präsident des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf des Regierungsrates
- Vorvertrag
- Schlussbericht Optimierung Gesamtvorhaben WILWEST

Beschluss des Grossen Rates über die Genehmigung des Vorvertrags zum Kaufvertrag zwischen dem Kanton St. Gallen und dem Kanton Thurgau betreffend Erwerb von zwei Liegenschaften durch den Kanton Thurgau und Ermächtigung zur Weiterveräußerung der Parzellen im Rahmen des Gesamtvorhabens WILWEST sowie über die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 600'000 als Nachtrag zum Budget 2025

vom

1. Der Vorvertrag über den Kauf der beiden Liegenschaften Nr. 760 und Nr. 762, gesamthaft 123'128 m², Grundbuch Münchwilen, zwischen dem Kanton Thurgau als Käufer und dem Kanton St. Gallen als Verkäuferin wird genehmigt.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, alle Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, um
 - 2.1. den Vorvertrag rechtsgültig zu unterzeichnen
 - 2.2. den aus dem Vorvertrag entstehenden Kaufvertrag rechtsgültig zu unterzeichnen
 - 2.3. die nach diesem Beschluss erworbenen Liegenschaften im Sinne des Gesamtvorhabens WILWEST ganz oder teilweise zu veräußern.
3. Für die Vorbereitung und Durchführung eines geeigneten Verfahrens für die Ermittlung eines oder mehrerer Entwickler/Investoren wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 600'000 als Nachtrag zum Budget 2025 bewilligt.
4. Die Beschlüsse nach Ziffer 1 bis 3 stehen unter dem Vorbehalt, dass der Kanton St. Gallen dem Vorvertrag ebenfalls rechtsgültig zustimmt.

Der Präsident des Grossen Rates

Die Mitglieder des Ratssekretariates