

Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 17. August 2021

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Ausgangslage	5
1.1 Gesamtprojekt WILWEST	5
1.1.1 Vorgeschichte	6
1.1.2 Übersicht über wesentliche Projektbestandteile	6
1.1.3 Beschreibung Areal	7
1.2 Projektorganisation	8
1.3 Zeitplan	9
2 Wesentliche planerische Grundlagen und Elemente des Gesamtprojekts WILWEST	9
2.1 Agglomerationsprogramm Wil	9
2.2 Raumplanerische Überlegungen	10
2.3 Verkehrliche Zielsetzungen	10
2.3.1 Autobahnanschluss Wil West	11
2.3.2 Dreibrunnenallee	11
2.3.3 Netzergänzung Nord	11
2.3.4 Netzergänzung Ost	12
2.3.5 Flankierende Massnahmen zur Sicherung der Zentrumsentlastung von Wil (ZEW)	12
2.3.6 Langsamverkehrs-Anbindung ESP Wil West	12
2.3.7 öV-Erschliessung und öV-Angebot	12
2.4 Arealerschliessung Wil West	13
3 Rechtliche Grundlagen des Gesamtprojekts WILWEST	13
3.1 Planungsrecht	13
3.1.1 Bundesrecht und kantonales Recht	13
3.1.2 Kantonale Nutzungszone und Richtprojekt	14
3.2 Rechtliche Bestimmungen auf Ebene Gemeinde	16
3.3 Abgaben und Steuern	16
3.4 Projektstand	17
4 Vorgehen für die Entwicklung und Vermarktung des Areals	17

4.1	Arealentwicklungsstrategie	17
4.1.1	Inhalt	17
4.1.2	Vision und Ziele	18
4.1.3	Absatzmärkte	18
4.1.4	Marke und Kommunikation	18
4.2	Strukturen und Organisation	19
4.2.1	Auslagerung	19
4.2.2	Entwicklung, Vermarktung und Verkauf	20
4.2.3	Betrieb	21
4.2.4	Organisation	21
4.2.5	Rechtsform und Finanzierung	22
4.3	Zeithorizont	23
4.4	Corporate Governance	23
4.5	Besetzung der strategischen und operativen Leitung	23
5	Arealentwicklung	23
5.1	Arealentwicklungsvertrag mit dem Kanton Thurgau	23
5.2	Landumlegung / Landabtretung	25
5.3	Arealerschliessung Infrastruktur	25
5.3.1	Dreibrunnenallee	25
5.3.2	Erschliessung der Baufelder	25
5.4	Grundsätze der Kostenteilung	26
5.5	Mehrwertabgabe	27
6	Arealvermarktung und Arealbetrieb	27
6.1	Arealvermarktung	27
6.2	Parkierung	27
6.3	Arealbetrieb / Arealmanagement	29
7	Business-Case aus Sicht des Eigentümers	30
7.1	Notwendige Vorleistungen des Eigentümers und Kosten	30
7.1.1	Angebotsentwicklung	30
7.1.2	Arealvermarktung	31
7.1.3	Weitere Kosten	32
7.2	Erwartete Erträge	33
7.3	Erwartete Gesamtkosten und Gesamtertrag	34
7.3.1	Zusammenfassung	34
7.3.2	Sensitivitäten	34
7.4	Exkurs: Parkierung, Arealbetrieb / Arealmanagement	35
8	Finanzielle und personelle Auswirkungen	35

8.1	Bisher angefallene Kosten	35
8.2	Weitere Massnahmen und Vorhaben mit finanziellen Auswirkungen für den Kanton St.Gallen	36
8.3	Finanzielle Leistungen weiterer Projektpartner	37
8.4	Finanzielle und personelle Auswirkungen auf den Kanton St.Gallen	37
9	Volkswirtschaftliche Überlegungen	38
10	Chancen und Risiken des Projekts aus Eigentümersicht	39
11	Erläuterungen zum Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West	40
12	Finanzrechtliches und Referendum	41
13	Antrag	41
	Entwurf (Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West)	42

Zusammenfassung

Im Westen der Stadt Wil – auf Gebiet des Kantons Thurgau – soll mit dem Entwicklungsschwerpunkt Wil West in den nächsten 30 bis 40 Jahren ein attraktiver Standort für gewerbliche und industrielle Nutzungen geschaffen werden. Es handelt sich dabei um ein gemeinsames Vorhaben der Kantone Thurgau und St.Gallen sowie der Gemeinden der «Regio Wil». Der Kanton St.Gallen ist Eigentümer von zwei Grundstücken auf dem Gemeindegebiet Münchwilen mit einer Fläche von rund 124'000 m². Diese Grundstücke sollen im Rahmen des Gesamtprojekts WILWEST eingezont und wirtschaftlich genutzt werden.

Zentrale Elemente der Entwicklung sind eine gute Erschliessung mit öffentlichem und Individualverkehr sowie eine hochwertige städtebauliche und architektonische Gestaltung. Insgesamt ist der Standort den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Die notwendigen raumplanerischen Festlegungen werden mit dem Erlass einer kantonalen Nutzungszone (KNZ) durch den Kanton Thurgau sichergestellt, das Verhältnis zwischen dem Kanton St.Gallen als Grundeigentümer und dem Kanton Thurgau als Hoheitsträger wird in einem Arealentwicklungsvertrag geregelt. Basis der KNZ ist das Richtprojekt, das für die Bebauung richtungsweisend ist. Im Vordergrund der Nutzung stehen arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Tätigkeiten.

Mit der Entwicklung von Wil West will die Region ihre wirtschaftliche Eigenständigkeit als Arbeitsplatzstandort wahren und weiter stärken. Verbunden mit der Erschliessung von Wil West soll ein zweites Kernanliegen – die dringend erforderliche Entlastung des Stadtkerns Wil und der umliegenden Gemeinden vom motorisierten Individualverkehr (MIV) – gelöst werden. Die verkehrlichen Schlüsselmassnahmen für diese angestrebte Entwicklung in Wil West sind die Realisierung des neuen Autobahnanschlusses Wil West, die Arealerschliessung über die Dreibrunnenallee, die Netzergänzung Nord, die Verlegung der Frauenfeld-Wil-Bahn mit neuer Haltestelle, die neue Turbo-Haltestelle (Bahnlinie Wil-Weinfeld), die Einbindung ins öV- und Langsamverkehrsnetz

(Fuss- und Velowege) sowie die flankierenden Massnahmen der Stadt und Region Wil. Für diese Vorhaben sind separate Beschlussfassungen im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeitsregelungen auf den Ebenen Bund, Kantone Thurgau und St.Gallen sowie auf kommunaler Ebene erforderlich. Diese sind nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Die Regierung unterbreitet dem Kantonsrat im Rahmen dieser Vorlage einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West. Als Grundeigentümer hat der Kanton St.Gallen in einem ersten Schritt die Vorleistungen für die Erschliessung, die Entwicklung, die Vermarktung und den Betrieb des Areals zu finanzieren. In einem zweiten Schritt sollen dann die Grundstücke marktgerecht veräussert werden, wobei Vergaben im Baurecht nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Auch ist die Grundlage zu schaffen, damit der Kanton als Grundeigentümer die erforderlichen Aufgaben wahrnehmen kann, zum Beispiel die Kapitalisierung der Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft oder die Gewährung von Darlehen für die Parkierung.

Werden die Aufwände für die Erschliessung, die Angebotsentwicklung und die Vermarktung den geplanten Erträgen aus dem Verkauf der Grundstücke gegenübergestellt, ergibt sich gemäss Business-Case ein Erfolg von 3,8 Mio. Franken. Die Hochrechnungen über einen Zeitraum von 24 Jahren sind mit verschiedensten Unsicherheiten verbunden. Aus den Sensitivitätsanalysen wird indessen ersichtlich, dass der Business-Case trotz der vielen Unsicherheiten auch bei einer grösseren Aufwandsteigerung oder einem tieferen Ertrag nicht massiv in die Verlustzone fällt bzw. sogar leicht positiv bleibt. Ergeben sich sowohl auf der Aufwand- als auch auf der Ertragsseite massive negative Entwicklungen, besteht zwar ein gewisses Risiko eines negativen Ergebnisses, dieses ist jedoch in Anbetracht des grösseren Nutzens und der gesamten Investitionen von Bund, Kantonen und Gemeinden des Gesamtprojekts WILWEST vertretbar sowie für den Kanton St.Gallen tragbar.

Insgesamt kann vom Gesamtvorhaben WILWEST ein wesentlicher volkswirtschaftlicher Mehrwert erwartet werden. Das Areal verfügt über ein gutes Standortentwicklungspotenzial. Entscheidend ist bei der Beurteilung auch der Blick über die Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinaus. Dabei sind nicht nur die wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte von Bedeutung, sondern vielmehr auch die positiven Effekte, die im Bereich Verkehr und Mobilität sowie Nachhaltigkeit zu erwarten sind.

Für die Finanzierung der Erschliessung, der Entwicklung und der Vermarktung des Areals Wil West soll für die Jahre 2022 bis 2030 ein Sonderkredit von 29 Mio. Franken gewährt werden. Der Kredit kann auf die Folgejahre übertragen werden, sollten sich bei der Realisierung Verzögerungen ergeben. Für die Finanzierung der weiteren Kosten der Entwicklung, der Vermarktung und des Betriebs ab dem Jahr 2031 kann der Kantonsrat im Rahmen der jährlichen Budgets oder mit weiteren Sonderkrediten die erforderlichen Mittel in abschliessender Kompetenz zur Verfügung stellen, wobei ein Kostendach von 35 Mio. Franken definiert wird.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Kosten des Sonderkredits insgesamt durch die Erträge aus den Verkäufen der Grundstücke gedeckt werden. Die Vorlage untersteht gemäss bestehender Praxis einer Brutto-Betrachtung dennoch dem obligatorischen Finanzreferendum, da in zeitlicher und in quantitativer Hinsicht erhebliche Unsicherheiten bestehen.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West.

1 Ausgangslage

Im Westen der Stadt Wil – auf Gebiet des Kantons Thurgau – soll mit dem Entwicklungsschwerpunkt Wil West in den nächsten 30 bis 40 Jahren ein attraktiver Standort für gewerbliche und industrielle Nutzungen geschaffen werden. Es handelt sich dabei um ein gemeinsames Vorhaben der Kantone Thurgau und St.Gallen sowie der Gemeinden der «Regio Wil». Der Kanton St.Gallen ist Eigentümer von zwei Grundstücken auf dem Gemeindegebiet Münchwilen mit einer Fläche von rund 124'000 m². Diese Grundstücke sollen im Rahmen des Gesamtprojekts WILWEST eingezont und wirtschaftlich genutzt werden. Die Entwicklung der Arbeitszonen soll in der gesamten Agglomeration Wil im Wesentlichen auf diesen Bereich konzentriert werden.

Zentrale Elemente der Entwicklung sind eine gute Erschliessung mit öffentlichem und Individualverkehr sowie eine hochwertige städtebauliche und architektonische Gestaltung. Insgesamt ist der Standort den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Die notwendigen raumplanerischen Festlegungen werden mit dem Erlass einer kantonalen Nutzungszone (KNZ) durch den Kanton Thurgau sichergestellt, das Verhältnis zwischen dem Kanton St.Gallen als Grundeigentümer und dem Kanton Thurgau als Hoheitsträger wird in einem Arealentwicklungsvertrag geregelt. Basis der KNZ ist das Richtprojekt, das für die Bebauung richtungsweisend ist. Im Vordergrund der Nutzung stehen arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Tätigkeiten. Publikumsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte sind nicht vorgesehen.

Die Regierung unterbreitet dem Kantonsrat im Rahmen dieser Vorlage einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West. Als Grundeigentümer hat der Kanton St.Gallen in einem ersten Schritt die Vorleistungen für die Erschliessung, die Entwicklung, die Vermarktung und den Betrieb des Areals zu finanzieren. In einem zweiten Schritt sollen dann die Grundstücke marktgerecht veräussert werden, wobei Vergaben im Baurecht nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

1.1 Gesamtprojekt WILWEST

Die Arealentwicklung des Areals Wil West ist ein Teil des Gesamtvorhabens WILWEST auf dem Gebiet der Gemeinden Münchwilen und Sirnach im Kanton Thurgau. Das Gesamtvorhaben «Standortentwicklung WILWEST» (WILWEST)¹ umfasst ein Bündel von raumplanerischen, verkehrlichen und infrastrukturellen Massnahmen, welche die Optimierung der Verkehrssituation sowie die Stärkung des Wirtschaftsstandorts zum Ziel haben. Die einzelnen Teilvorhaben entfalten nur in ihrem Zusammenspiel die volle Wirkung. Sie bedingen sich gegenseitig und werden von unterschiedlichen Projektträgern in unterschiedlichen Verfahren realisiert. Durch regionale Arbeitsplätze, die deutliche Verkehrsentlastung in der Stadt Wil und in den umliegenden Gemeinden sowie eine möglichst nachhaltige Mobilität soll die Standortentwicklung WILWEST zu mehr Wohn- und Lebensqualität in der gesamten Region führen. Die Investition in den Entwicklungsschwerpunkt Wil West an bestens erschlossener Lage, unmittelbar angrenzend an bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiete, soll auch dazu beitragen, eine unkontrollierte und zufällige Entwicklung in den Gemeinden einzudämmen und der Zersiedelung entgegenzuwirken. Die Entwicklung des Wirtschaftsgebiets Wil West in Verbindung mit dem optimierten Verkehrssystem ist von wesentlicher Bedeutung für die ganze Ostschweiz.

¹ «WILWEST» ist das Standortentwicklungsvorhaben, das gesamtheitlich die Stärkung des Wirtschaftsstandorts umfasst sowie die Optimierung der Verkehrssituation und die Steigerung der Lebensqualität fördert. «Wil West» bezeichnet das Areal oder Wirtschaftsgebiet westlich der Stadt Wil. Das Areal umfasst je ein Teilgebiet der Gemeinde Münchwilen und der Gemeinde Sirnach (Gloten).

1.1.1 Vorgeschichte

Die Ursprünge der Standortentwicklung WILWEST liegen im Agglomerationsprogramm Wil. Nach einem ersten, gescheiterten Agglomerationsprogramm mussten die Themenbereiche Siedlung und Verkehr über die Kantons- und Gemeindegrenzen hinweg besser aufeinander abgestimmt werden, um Bundesgelder für wichtige Verkehrsmassnahmen zu erhalten. Aus einem gemeinsamen Zukunftsbild für mehr Lebensqualität in der Region entstand der Entwicklungsschwerpunkt Wil West, Kernelement des Agglomerationsprogramms der 3. Generation. Die Vision dahinter: Statt wie bisher verstreut, soll die wirtschaftliche Entwicklung künftig an einem zentralen Ort stattfinden – am neuen Autobahnanschluss Wil West. Aus dem einstigen Verkehrsprojekt wurde ein umfassendes Vorhaben zur Standortentwicklung gemacht. Der Entwicklungsschwerpunkt Wil West, der neue Autobahnzubringer, die Dreibrunnenallee, die Netzergänzung Nord, die Verlegung der Frauenfeld-Wil-Bahn mit neuer Haltestelle, die neuen Busverbindungen und Velo- / Fusswege sowie die flankierenden Massnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Stadt Wil und den umliegenden Ortschaften bedingen sich gegenseitig.

Die Kantone St.Gallen und Thurgau, die Regio Wil sowie die Stadt Wil und die Gemeinden Münchwilen und Sirnach haben sich mit der Charta «Standortentwicklung WILWEST» vom 19. September 2018 (Charta WILWEST) verpflichtet, sich gemeinsam für eine nachhaltige infrastrukturelle, volkswirtschaftliche und räumliche Entwicklung des Standorts Wil West und seiner Umgebung zu engagieren. WILWEST soll gemäss der Charta 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;
- 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.

Zu diesem Zweck bildeten die Kantone St.Gallen und Thurgau zusammen mit der Regio Wil eine einfache Gesellschaft unter der Bezeichnung «Realisierungsgemeinschaft Standortentwicklung WILWEST». Unter diesem gemeinsamen Dach wurden die verschiedenen Projektaktivitäten koordiniert und gesteuert.

1.1.2 Übersicht über wesentliche Projektbestandteile

Abbildung 1 zeigt die wesentlichen Bestandteile des Gesamtprojekts WILWEST auf. Der Autobahnanschluss Wil West, die Dreibrunnenallee einschliesslich neuer Buserschliessung, die Netzergänzung Nord, die flankierenden Massnahmen zur Sicherung der Zentrumsentlastung von Wil, die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs, die öV-Erschliessung und die Arealerschliessung werden in Abschnitt 2 detaillierter beschrieben.



Abbildung 1: Projektbestandteile (Quelle: Regio Wil).

1.1.3 Beschreibung Areal

Die Gebietsentwicklung Wil West teilt sich auf die Teilperimeter Münchwilen und Sirnach auf. Der Kanton St.Gallen ist Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften Nr. 760 (81'106 m²) und Nr. 762 (43'511 m²), Grundbuch Münchwilen, die beide im Teil Nord «Münchwilen-Bild» des Entwicklungsstandorts liegen. Die Grundstücke gehörten früher zum Gutsbetrieb der Kantonalen Psychiatrischen Klinik Wil (heute: Kantonale Psychiatrische Dienste Sektor Nord [KPD-SN]). Der Betrieb diente ursprünglich einerseits der (Selbst-)Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten, andererseits als Stätte der Arbeitstherapie. Ab dem Jahr 2007 wurde der Betrieb verpachtet und seit dem Jahr 2010 wird er von den KPD-SN und den Heimstätten erneut genutzt und das dazugehörige Areal einzelnen Landwirtinnen und Landwirten zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Für den im kantonalen Richtplan eingetragenen Entwicklungsschwerpunkt Wil West wird eine KNZ ausgeschieden. Die KNZ legt fest, wie das Areal genutzt, gestaltet, erschlossen und bebaut werden soll. Der Perimeter der KNZ ist in Abbildung 2 dargestellt. Die Netto-Baulandfläche im Eigentum des Kantons St.Gallen im Perimeter der KNZ (Teil Münchwilen) wird in etwa 80'000 m² umfassen.

Entwicklungsschwerpunkt Wil West mit den beiden Teilbereichen auf dem Gebiet der Gemeinde Sirnach (1) und Münchwilen (2).

- Legende:
-  Perimeter (Farbband ausserhalb)
 -  Kantonale Nutzungszone, Teil Münchwilen-Bild
 -  Kantonale Nutzungszone, Teil Sirnach-Gloten

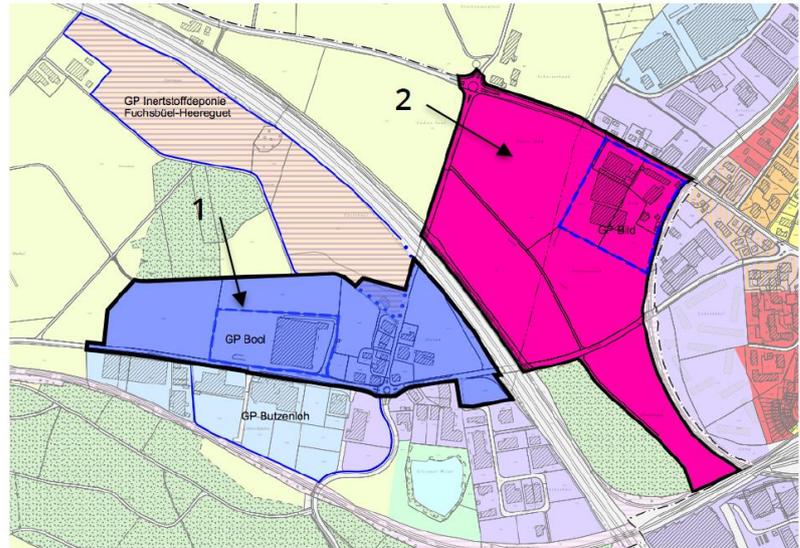


Abbildung 2: Perimeter der KNZ (Quelle: Suter von Känel Wild, Stand Juni 2021).

1.2 Projektorganisation

Die komplexen Projektelemente und die Vielzahl von Akteuren bedingen eine anspruchsvolle Koordination aller Planungsarbeiten und Verfahren. Die drei Projektpartner, der Kanton Thurgau, der Kanton St.Gallen und die Regio Wil, haben die Form ihrer Zusammenarbeit daher in einem Gesellschaftsvertrag sowie in einem Organisations- und Projekthandbuch geregelt. Oberstes Projektorgan ist der Lenkungsausschuss, dem je zwei Mitglieder der Regierungen der beiden Kantone Thurgau und St.Gallen, eine Vertretung des Grundeigentümers Kanton St.Gallen sowie zwei Personen aus dem Vorstand der Regio Wil angehören. Operativ wird das Vorhaben über die Geschäftsstelle der Regio Wil geführt, wo ein Projekt-Office installiert ist, mit einem Gesamtprojektleiter und den von den Kantonen delegierten Projektmanagerinnen und -managern. Das Vorhaben wurde und wird in mehreren Teilprojekten vorangetrieben.

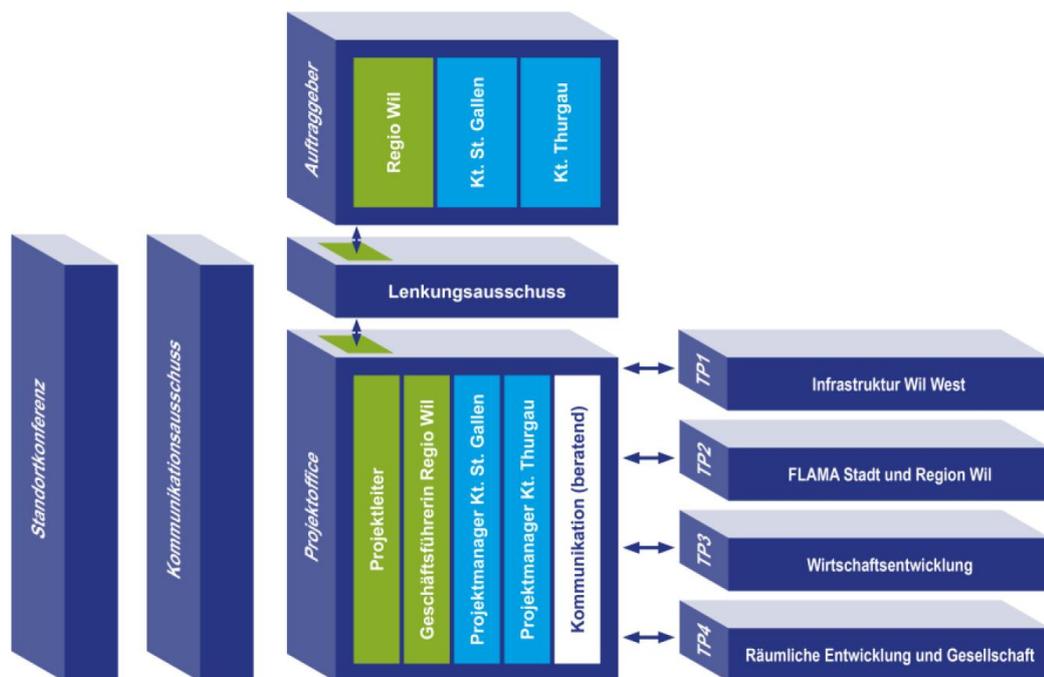


Abbildung 3: Organisation Standortentwicklung WILWEST (Quelle: Regio Wil).

1.3 Zeitplan

Die einzelnen Massnahmen werden von den verschiedenen Projektträgern in unterschiedlichen Verfahren realisiert. Die Meilensteine des Gesamtprojekts WILWEST sind in Abbildung 4 ersichtlich (Stand März 2021). Gemäss aktualisiertem Zeitplan starten die Bewilligungsverfahren Ende 2022 nach den entsprechenden Abstimmungen in den Kantonen St.Gallen und allenfalls Thurgau.

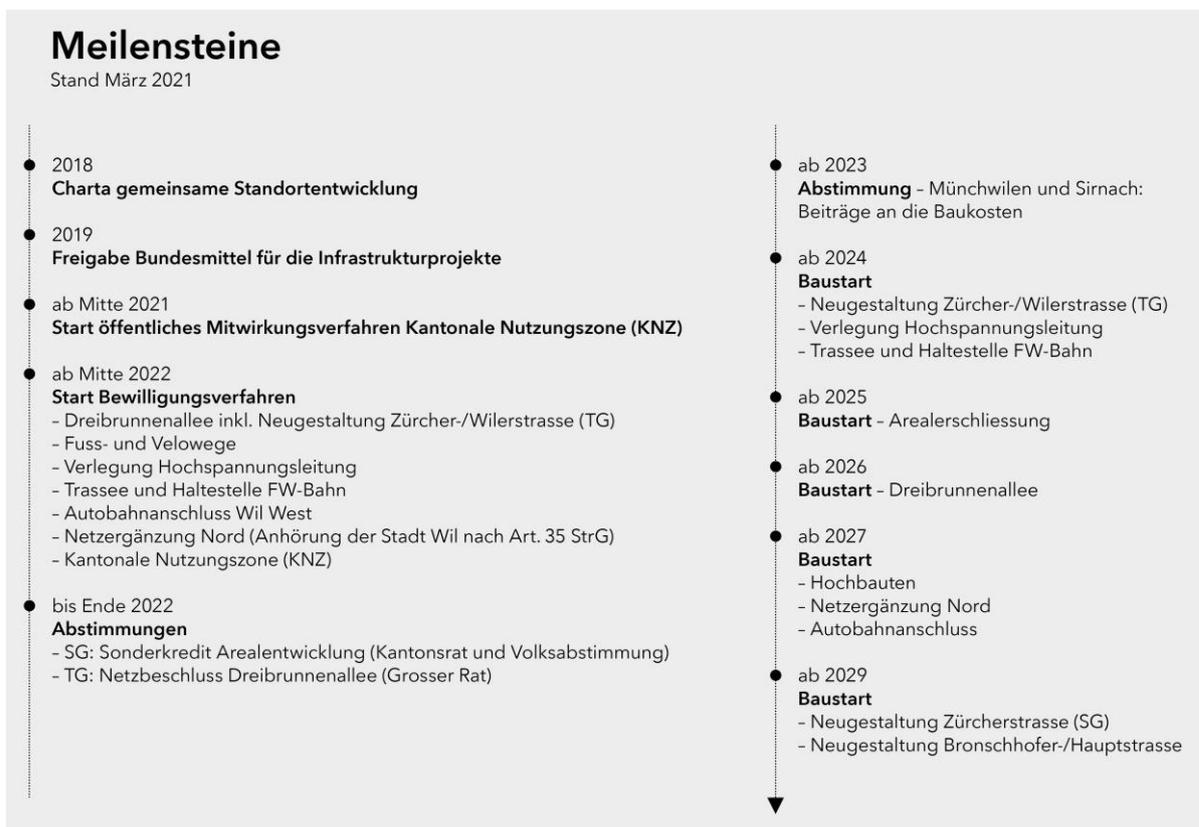


Abbildung 4: Meilensteine WILWEST (Quelle: Regio Wil).

2 Wesentliche planerische Grundlagen und Elemente des Gesamtprojekts WILWEST

2.1 Agglomerationsprogramm Wil

Kernelement des Agglomerationsprogramms Wil ist die Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Wil West und die damit einhergehenden verkehrlichen Massnahmen. Mit der Entwicklung von Wil West will die Region ihre wirtschaftliche Eigenständigkeit als Arbeitsplatzstandort wahren und weiter stärken. Verbunden mit der Erschliessung von Wil West soll ein zweites Kernanliegen – die dringend erforderliche Entlastung des Stadtkerns Wil und der umliegenden Gemeinden vom motorisierten Individualverkehr (MIV) – gelöst werden. Die verkehrlichen Schlüsselmassnahmen für diese angestrebte Entwicklung in Wil West sind die Realisierung des neuen Autobahnanschlusses Wil West, die Arealerschliessung über die Dreibrunnenallee, die Netzergänzung Nord, die Verlegung der Frauenfeld-Wil-Bahn mit neuer Haltestelle, die neue Turbo-Haltestelle (Bahnlinie Wil–Weinfeld) sowie die Einbindung ins öV- und Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Velowege) sowie die flankierenden Massnahmen der Stadt und Region Wil.

Der ESP Wil West wurde bereits im Agglomerationsprogramm der 2. Generation auf der Basis einer Testplanung als Masterplan-Idee platziert. Idee und Kernelement des ESP Wil West war die

Stossrichtung, durch die Realisierung eines zentralen Entwicklungsgebiets im Gegenzug auf disperse Einzonungen von bestehenden Richtplangebiet für Arbeitsnutzungen weitgehend verzichten zu können. Dieses Vorgehen wurde durch den Bund als gut beurteilt, was zur Weiterführung und Konkretisierung dieser Idee führte. Zuhanden der 3. Generation des Agglomerationsprogramms wurde das Projekt bis auf Stufe Masterplan weiterbearbeitet und für die Infrastrukturvorhaben ein Vorprojekt eingereicht. Für die nutzungsplanerischen Voraussetzungen (Einzonung ESP Wil West) und Festlegungen aller wichtigen Rahmenbedingungen, die für die langfristige Umsetzung notwendig sind, wurde das aus dem Jahr 2016 stammende Richtprojekt im Rahmen der laufenden Zonenplananpassung in spezifischen Teilen präzisiert. Auch in dieser 3. Generation erfolgte erneut eine gute Bewertung durch den Bund, wobei dem Programm namentlich die kohärente Weiterentwicklung und Konkretisierung des ESP Wil West und der Zentrumsentlastung von Wil positiv attestiert wurde. In der nun vorliegenden 4. Generation des Agglomerationsprogramms wurde die weitere Umsetzung und Realisierung des ESP Wil West mit den verkehrlichen Schlüsselmaßnahmen integriert und zur Mitfinanzierung durch den Bund beantragt.

2.2 Raumplanerische Überlegungen

Mit der Charta WILWEST haben sich die Kantone St.Gallen und Thurgau sowie die Region im Sinn einer grenzüberschreitenden funktionalen Planung dazu verpflichtet, sich gemeinsam für eine nachhaltige infrastrukturelle, volkswirtschaftliche und räumliche Entwicklung des Standorts Wil West und seiner Umgebung zu engagieren. 23 Regionsgemeinden verzichten grundsätzlich zugunsten einer konzentrierten und «gesteuerten» Ansiedlung im ESP Wil West auf die Einzonung von neuen Arbeitsplatzgebieten. Neuansiedlungen von Unternehmen in der Region Wil sollen zukünftig prioritär im ESP Wil West erfolgen. Der ESP Wil West vermag jedoch nicht alle Bedürfnisse der regionalen Wirtschaftsentwicklung abzudecken. So sind Einzonungen für Betriebserweiterungen und Einzonungen für die Erweiterung von bestehenden Arbeitsgebieten unter Berücksichtigung spezifischer Nutzungsbeschränkungen möglich. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms wurden zudem Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Einzonung von alternativen Arbeitsplatzflächen festgelegt.

Die Strategie der Arbeitsplatzgebiete der Regio Wil, insbesondere die Standortentwicklung WILWEST legt den Fokus vorwiegend auf flächeneffiziente Unternehmungen mit hoher Wertschöpfung. Der Branchenfokus der Region liegt auf der Maschinen- und Metallindustrie sowie auf der Dienstleistungs- und Nahrungsmittelindustrie. Für flächenintensive, emissionsstarke oder auch wertschöpfungsarme Betriebe, namentlich für Transport- und Recyclingunternehmen wie auch Grossverteiler, sind die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt oder gar unmöglich. Auch entsprechen diese nicht dem Standortprofil des ESP Wil West. Deshalb sind für diese Betriebe in weiteren geeigneten Gebieten Flächen bereitzustellen. Eine Standortabklärung aus dem Jahr 2013 hat entsprechende Potenziale identifiziert.

2.3 Verkehrliche Zielsetzungen

Die Stadt Wil ist das Hauptzentrum der Agglomeration Wil und daher auf eine gute Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden und den benachbarten überregionalen Zentren St.Gallen und Winterthur angewiesen. Diese sind für Wil und die ganze Agglomeration Chance und Risiko der Entwicklung zugleich. In seiner Funktion als Knoten des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs geht die Bedeutung von Wil über den Perimeter der Agglomeration hinaus. Der Bahnhof Wil als multimodale Drehscheibe der Region ist Dreh- und Angelpunkt für einen Grossteil der regionalen Mobilität. Städtische und regionale Buslinien treffen hier auf den schienegebundenen Nah- und Fernverkehr.

Der Kanton St.Gallen, die Region und die Stadt Wil streben für das Regionalzentrum Wil die Realisierung einer Entlastung vom MIV an. So soll das Stadtzentrum von Wil grossflächig vom Durchgangsverkehr befreit werden. Die neuen Netzelemente Autobahnanschluss, Dreibrunnenallee, Netzergänzung Nord und später auch Netzergänzung Ost sind die Schlüsselemente für die Zentrumsentlastung. Damit diese Infrastrukturausbauten ihre volle Wirkung erreichen können, sind jedoch auch flankierende Massnahmen und ein Verkehrsmanagement auf dem bestehenden Strassennetz in Wil und der Region nötig. Dazu wurde aufbauend auf der Strategie Strasse der Stadt Wil ein Konzept mit flankierenden Massnahmen und einem Verkehrsmanagement Wil erarbeitet. Ebenso sind die Ausbauten des Langsamverkehrsnetzes wie auch die des öV-Angebots geplant und Teil des Gesamtverkehrskonzeptes.

Die Entwicklung des Gebiets Wil West bedarf der Realisierung mehrerer Massnahmen in verschiedenen Etappen bzw. über verschiedene Agglomerationsprogramm-Generationen. Nachfolgend sind die wesentlichen Schlüsselprojekte dargestellt. Diese werden in Koordination mit dem Agglomerationsprogramm Wil umgesetzt und erfahren dadurch Unterstützung mit Bundesmitteln.

2.3.1 Autobahnanschluss Wil West

Mit dem neuen Autobahnanschluss Wil West kann der durch die Arbeitsplatznutzung generierte (und durch das Mobilitäts- und das Parkraummanagement minimierte) MIV direkt ins Areal geführt werden. Allfällige negative verkehrliche Folgen eines Anschlusses Wil West an die A1 werden durch flankierende Massnahmen begrenzt. Der neue Anschluss soll sowohl das Zentrum Wil wie auch die Gemeinden Münchwilen und Sirnach vom Durchgangsverkehr entlasten. Mit einem Gesamtverkehrskonzept, ergänzt durch ein Mobilitätsmanagement und der in der Arealentwicklung verankerten Parkraumpolitik, wird die verkehrliche Entwicklung so gesteuert, dass diese Angebotsverbesserung im MIV den öV und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) nach Wil West nicht konkurrenziert.

Der neue Autobahnanschluss Wil West löst eine Trasse-Verlegung der Frauenfeld-Wil-Bahn aus. Zudem wird für die verbesserte Erschliessung des Arbeitsplatzgebiets eine neue Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn erstellt.

Der Autobahnanschluss wird durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA), die Trasse-Verlegung und die neue Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn durch die Appenzeller Bahnen bzw. den Bund realisiert.

2.3.2 Dreibrunnenallee

Die Dreibrunnenallee kann zusammen mit den weiteren Schlüsselmassnahmen einen grossen Beitrag an die Entlastung des bestehenden Strassennetzes erzielen. Mit dieser neuen Strasse wird das Entwicklungsgebiet mit dem öV, FVV und MIV an das städtische Netz und für den MIV auch an die übergeordnete Autobahn angebunden. Zusammen mit der Trasse-Verlegung und der neuen Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn, den neuen Bushaltestellen sowie in Kombination mit den flankierenden Massnahmen werden damit die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung in Wil West geschaffen.

Die angestrebte und geplante hochwertige Gestaltung dieser Allee dient einerseits der Adressbildung des Areals und stellt andererseits eine hohe Qualität der Flächen für den Fuss- und Veloverkehr sicher.

Die Dreibrunnenallee wird durch den Kanton Thurgau realisiert.

2.3.3 Netzergänzung Nord

Die Netzergänzung Nord kann zusammen mit den weiteren Schlüsselmassnahmen ebenfalls einen grossen Beitrag an die Entlastung des bestehenden Strassennetzes bewirken und schafft

künftig eine wichtige Verkehrsanbindung am Stadtrand von Wil. Aufgabe der neuen Strasse ist es, den Verkehr vorbei an dem relativ dicht besiedelten Siedlungsgebiet Bronschhofen direkt auf die Autobahn beim ESP Wil West zu führen. So können das Stadtzentrum, diverse Quartiere in Wil sowie umliegende Gemeinden vom Durchgangsverkehr befreit und damit verkehrlich entlastet werden.

Die Netzergänzung Nord wird durch den Kanton St.Gallen realisiert.

2.3.4 Netzergänzung Ost

Die Netzergänzung Ost kann zusammen mit den weiteren Schlüsselmassnahmen einen grossen Beitrag an die Entlastung des bestehenden Strassennetzes erzielen. Die Georg-Renner-Strasse wird mit der Netzergänzung Ost neu direkt mit der Konstanzerstrasse verbunden. Die Netzergänzung Ost schliesst eine bestehende Lücke im Strassennetz der Stadt Wil und kann das dicht besiedelte Siedlungsgebiet rund um das an der Fürstenlandstrasse liegende Spital Wil vom Durchgangsverkehr entlasten. Zudem kann die Tonhallestrasse ihre bisherige Funktion als Kantonsstrasse abtreten und mit einer siedlungsverträglichen Gestaltung als Erweiterung des historischen Altstadt-kerns saniert werden.

Die Massnahmen im Bereich der Netzergänzung Ost werden durch den Kanton St.Gallen und die Stadt Wil realisiert.

2.3.5 Flankierende Massnahmen zur Sicherung der Zentrumsentlastung von Wil (ZEW)

Damit diese vorhin genannten Schlüsselmassnahmen von Infrastrukturausbauten ihre volle Wirkung erreichen können, sind auch flankierende Massnahmen und ein Verkehrsmanagement auf dem bestehenden Strassennetz in Wil nötig. Dazu wurde aufbauend auf der Strategie Strasse der Stadt Wil ein Konzept flankierende Massnahmen und ein Verkehrsmanagement Wil erarbeitet. Dieses Konzept sieht eine etappierte Umsetzung von flankierenden Massnahmen und Verkehrsmanagementprojekten vor.

Mit mehreren Betriebs- und Gestaltungskonzepten und einem übergeordneten Verkehrsmanagement wird sichergestellt, dass der Verkehr auf die übergeordneten Achsen gelenkt wird und an den entsprechenden Knoten abgewickelt werden kann.

2.3.6 Langsamverkehrs-Anbindung ESP Wil West

Der neue ESP Wil West liegt in direkter FVV-Distanz zu den umliegenden Siedlungsgebieten von Münchwilen, Sirnach, Wilen und Wil. Die Einbindung des ESP in das FVV-Netz wird durch neue FVV-Verbindungen gewährleistet. Die Teilgebiete Sirnach und Münchwilen sowie der Anschluss nach Wil werden mit sicheren und komfortablen Wegen verbunden sein. Das Wegnetz beinhaltet separat geführte Fuss- und Radwege im östlichen, südlichen und westlichen Teil des Areals. Die Autobahn und die Bahnlinie können mit je einer Brücke, die ausschliesslich für Fussgänger und Radfahrer gebaut wird, östlich und westlich überquert werden.

Das geplante Fuss- und Veloverkehrsnetz stellt damit die FVV-Durchlässigkeit des Entwicklungsgebiets sowie die Anbindung an die umliegenden Siedlungsgebiete sicher.

2.3.7 öV-Erschliessung und öV-Angebot

Zwei neue Bushaltestellen verbessern die Erschliessung des neuen Arbeitsplatzgebiets Wil West. Mittel- bis langfristig ist ein Angebotsausbau auf der Linie 734 (Wil–Sirnach–Fischingen) vorgesehen. Zudem soll eine zusätzliche Buslinie zur Hauptverkehrszeit den Viertelstundentakt zwischen Sirnach und Wil nachfragegerecht anbieten. In Kombination mit der neuen Haltestelle der

Frauenfeld-Wil-Bahn ergibt sich eine Nachfragesteigerung und ein gutes, städtisches öV-Angebot kann geschaffen werden.

Um das Areal und das Arbeitsgebiet in seiner nachhaltigen Entwicklung weiter zu unterstützen, sind folgende Konzepterweiterungen vorgesehen:

- Der ESP Wil West übernimmt ergänzend zum Hauptbahnhof Vernetzungsfunktionen in der Verknüpfung der Verkehrsmittel öV und Velo- bzw. Fussverkehr, wobei weitere Angebote der kombinierten Mobilität geschaffen werden.
- Eine neue Haltestelle der Turbo-Linie (Linie Wil–Weinfelden) soll eine weitere Nachfragesteigerung ermöglichen. Die Finanzierung ist allerdings noch nicht gesichert. Der Bahnhalt muss in die STEP-Planung 2040/2045 (STEP AS 2040/2045)² des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingegeben werden.

2.4 Arealerschliessung Wil West

Die Quartierserschliessung erfolgt hauptsächlich über zwei Ringstrassen ab der Dreibrunnenallee. Neben strassenbegleitenden Parkmöglichkeiten stehen zwei Parkhäuser für Besuchende und Mitarbeitende zur Verfügung. Diese sind an der von den öV-Haltestellen gegenüberliegenden Ecken der Ringstrassen geplant, so dass von allen Seiten des Areals Fussgängerfrequenzen erzeugt werden können. Durch das geschickte Mobilitätskonzept werden beide Quartieringstrassen von den unterschiedlichen Verkehrsarten von verschiedenen Richtungen her gut erschlossen.

3 Rechtliche Grundlagen des Gesamtprojekts WILWEST

3.1 Planungsrecht

3.1.1 Bundesrecht und kantonales Recht

Die rechtlichen Grundlagen für das Gesamtprojekt WILWEST finden sich auf Bundesebene im Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) einschliesslich der entsprechenden Ausführungserlasse und in der Verordnung des Eidgenössischen Departementes für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) über das Programm Agglomerationsverkehr (SR 725.116.214; abgekürzt PAVV). Zu beachten ist weiter die eidgenössische Gesetzgebung zum Umweltschutz samt Ausführungserlassen und die Gesetzgebung über die Nationalstrassen. Auf kantonaler Ebene sind primär das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (RB 700; abgekürzt PBG) und der kantonale Richtplan sowie die für den ESP Wil West vorgesehene KNZ nach § 22 PBG massgebend. Hinsichtlich der Erschliessung ist vorab das Gesetz über Strassen und Wege (RB 725.1) von Bedeutung.

Ganz allgemein sind Bund, Kantone und Gemeinden verpflichtet, ihre Planungen aufeinander abzustimmen (Art. 2 Abs. 1 RPG). Vorliegend erfolgt diese Abstimmung einerseits im Rahmen der kantonalen Richtpläne, andererseits mit dem Agglomerationsprogramm Wil. Während die Richtplanung die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die Versorgung, insbesondere mit Elektrizität aus erneuerbarer Energie, die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die Kulturlandentwicklung bzw. die gesamte räumliche Entwicklung aufzeigt (Art. 6 ff. RPG), verfolgen die Agglomerationsprogramme die Förderung und Finanzierung einer kohärenten Verkehrs- und Siedlungsplanung in den Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird über kommunale, kantonale und nationale Grenzen hinweg gefördert, und das Verkehrsangebot dort ausgebaut, wo tatsächlich Bedarf besteht. Die Agglomerationsprogramme ermöglichen es Städten und Agglomerationen mit anderen Worten, die grossen Herausforderungen des Verkehrs und des Siedlungswachstums zu meistern und zu finanzieren.

² STEP = Strategisches Entwicklungsprogramm.

Das Gebiet Wil West wurde vom Kanton Thurgau im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten (ESP-A) festgesetzt. ESP-A sind der Ansiedlung mehrerer Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe verschiedener Grösse vorbehalten, die für den Kanton Thurgau oder die Region von hoher strategischer oder volkswirtschaftlicher Bedeutung sind. In einem kooperativen Prozess zwischen Behörden und Privaten werden diese Standorte zur Baureife gebracht, so dass eine signifikante bauliche und wirtschaftliche Entwicklung stattfinden kann. Der Projektnutzen ist immer im Verhältnis zur eingesetzten Fläche zu beurteilen und soll die überdurchschnittliche Bedeutung des Vorhabens belegen. Dazu zählen unter anderem folgende Aspekte:

- bedeutender Beitrag zu Beschäftigung und Einkommen (z.B. Anzahl Arbeitsplätze, Qualifikationsgrad der Arbeitsplätze);
- bedeutender Beitrag zur kantonalen Wertschöpfung (z.B. Stärkung der Innovationskraft, Kompetenzstärkung in bestehenden oder zukunftssträchtigen Technologien und Branchen, Vernetzungspotenzial mit ansässiger Wirtschaft, Zuliefererbeziehungen, Strategie des Unternehmens, Ertragssituation, Steuerpotenzial, Investitionsvolumen);
- bedeutender Beitrag zur Adressbildung (z.B. Reputation und Image der Unternehmung, Bekanntheit, Marke);
- allgemeine Verträglichkeit (z.B. Emissionen, Umwelteinflüsse, Belastung der Umgebung).

Mit dem ESP-A Wil West, der mit einer KNZ grundeigentümergebunden umgesetzt wird, werden die Voraussetzungen für den interkantonalen Arbeitsplatzschwerpunkt geschaffen, der im Agglomerationsprogramm Wil als Schlüsselprojekt fungiert. Damit erhält die Ostschweiz einen bedeutenden Wirtschaftsschwerpunkt.

3.1.2 Kantonale Nutzungszone und Richtprojekt

Der Entwurf der KNZ (Fassung zur öffentlichen Mitwirkung, Stand: 8. Juni 2021) umfasst die Teile Sirnach auf der Südwestseite der Autobahn A1 und Münchwilen auf deren Nordostseite. In dieser Vorlage interessiert primär der Teil Münchwilen (abgekürzt KNZ Münchwilen), in dessen Gebiet die Grundstücke des Kantons St.Gallen liegen. Grundlage der KNZ ist § 22 PBG, wonach KNZ Bauzonen sind und ausgedehnt werden können, sofern sie im kantonalen Richtplan festgesetzt und vorgemerkt sind. Sie legen Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest. Für die Dauer der Rechtskraft der KNZ sind die kommunalen Planungserlasse im betreffenden Gebiet aufgehoben.

Auf dieser Basis hat der Kanton Thurgau die KNZ erarbeitet. Hauptziele der KNZ sind ausgehend von der Charta WILWEST:

- die Förderung der Wirtschaftsentwicklung der gesamten Region mittels Errichtung eines attraktiven Arbeitsplatzschwerpunkts mit Ausstrahlung;
- eine haushälterische Nutzung des Bodens durch Sicherstellung von verdichtetem, qualitativem Bauen und Sicherung von Freiräumen für die Öffentlichkeit;
- die Einhaltung von hohen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit der Entwicklung im Sinn der Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung.

Dieser hohe Anspruch gebietet es, die Nutzungsvorschriften mit Gestaltungsvorschriften im Sinn eines Gestaltungsplans nach § 23 ff. PBG zu kombinieren. Die Vorschriften der KNZ Münchwilen regeln deshalb Nutzung, Gestaltung und Bebauung, Umgebung, Etappierung, Erschliessung und Mobilität, Umweltaspekte, Ver- und Entsorgung sowie Verfahren und Zuständigkeiten. Zentral sind die Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen und die Gestaltung. Primär sind Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen (Hotels, Motels, Jugendherbergen usw.) erlaubt. Läden für Güter des täglichen Bedarfs sollen nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² je Einheit zulässig sein, was aus Sicht des Kantons St.Gallen zu einschränkend ist und im Rahmen des lau-

fenden Mitwirkungsverfahrens noch zu diskutieren sein wird. Ebenso sind Showrooms und Verkaufseinrichtungen von nicht publikumsintensiven Betrieben sowie vergleichbare Einrichtungen erlaubt, indessen keine publikumsintensiven Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren. Auch die Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Aufgrund des relativ langen Entwicklungszeitraums ist es sinnvoll, Zwischennutzungen zuzulassen. Erlaubt sind offene Parkierungseinrichtungen als Übergangslösung, die Zwischenlagerung von Aushubmaterial aus dem Gebiet der KNZ sowie weitere Nutzungen, die mit den Zielsetzungen der KNZ im Einklang stehen (Art. 21 Abs. 2 KNZ Münchwilen).

Hinsichtlich der Gestaltung orientiert sich die KNZ Münchwilen am Richtprojekt Städtebau und Freiraum, das im Jahr 2016 auf der Basis einer Testplanung, des Masterplans und der ersten Charta WILWEST aus dem Jahr 2014 entwickelt und im Jahr 2020 überarbeitet wurde. Es soll die angestrebte hohe städtebauliche, gestalterische und freiräumliche Qualität sichern. Die KNZ Münchwilen legt dazu fest, dass Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 4 KNZ Münchwilen). Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Es sind keine grellen und leuchtenden Farben zulässig. Bei der Beurteilung sind das Richtprojekt Städtebau und Freiraum sowie folgende Kriterien zu beachten:

- Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- Stellung, Form, Proportionen und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- Anordnung, Funktionalität und Gestaltung der Frei- und Grünräume, insbesondere im Bereich der Vorzonen zur Strasse, Umfang und Qualität der Bepflanzung;
- topographische Einbettung der Gebäude sowie Ausmass und Gestaltung von Geländeänderungen;
- Gestaltung des Siedlungsrandes.

Das Richtprojekt Städtebau und Freiraum ist für die Beurteilung der Gesamtwirkung richtungsweisend und bildet die Referenz für die Prüfung von Baugesuchen. Vom Richtprojekt kann vorbehaltlich der Vorschriften der KNZ Münchwilen sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern insgesamt eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 5 KNZ Münchwilen). Das Richtprojekt wurde im Rahmen der Überarbeitung, insbesondere im Bereich Gestaltung, erheblich verdichtet. Diese Verdichtung erachtet der Kanton St.Gallen als zu einschränkend, weshalb eine Bereinigung notwendig sein wird. Auch dieser Aspekt wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens noch zu diskutieren sein.

Die KNZ legt unterschiedliche Baubereiche und für die Baubereiche Bauvolumen, Gebäudehöhen und teilweise auch Baulinien fest (Art. 6 ff. KNZ Münchwilen). Zulässige Bauvolumen und Gebäudehöhen nehmen Rücksicht auf Sichtachsen, Topografie und Nutzung. Insgesamt ermöglichen sie eine der erwünschten Entwicklung entsprechende dichte Bebauung.

Die angestrebte hohe Gesamtqualität des Standorts setzt voraus, dass auch die Umgebung in die Überbauung einbezogen und entsprechend gestaltet wird. Die KNZ Münchwilen legt deshalb fest, dass Umgebung und Bepflanzung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 13 KNZ Münchwilen). Definiert werden konkret öffentliche Plätze, private Vorzonen und Freiräume, Grünräume, ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen sowie die Bepflanzung und die Aufforstung (Art. 14 ff. KNZ Münchwilen).

Weil der ESP Wil West auf einen langen Zeithorizont ausgelegt ist, legt die KNZ Münchwilen auch die Grundsätze für die Etappierung fest (Art. 21 KNZ Münchwilen), ohne die notwendige Flexibilität zu stark einzuschränken.

Ein Gebiet von der Grösse des ESP Wil West erfordert Vorschriften zur Mobilität. Nebst der üblichen Regelung der Zu- und Wegfahrten (Art. 23 KNZ Münchwilen) enthält die KNZ Münchwilen deshalb insbesondere auch weitgehende Vorschriften zum Anteil des öV (Modalsplit), der im

Endausbau 40 Prozent erreichen muss (Art. 22 und 24), zum LV (Art. 25) und zur Parkierung (Art. 12 Abs. 6 und Art. 27 ff.). Das Erreichen der Mobilitätsziele wird mit einem Monitoring überprüft und wenn notwendig, werden Massnahmen definiert und umgesetzt (Art. 22 Abs. 3), wozu sich die Kantone Thurgau und St.Gallen auch im Arealentwicklungsvertrag (siehe dazu Abschnitt 5.1) verpflichten werden. Schweizweit einzigartig sind die Erschliessung mit mehreren Linien des öV (Frauenfeld-Wil-Bahn, Turbo und Bus) sowie die zentrale Parkierung für den Individualverkehr (Art. 29). Dazu legt die KNZ Münchwilen fest, dass die Parkfelder für Kundinnen und Kunden, Besuchende (mit Ausnahme von kurzzeitigen Kunden- und Geschäftsparkplätzen) und Beschäftigte nach einer Übergangszeit mit oberirdischer Parkierung in zwei grösseren Parkhäusern mit 700 und 1'000 Parkplätzen zu schaffen sind (Art. 12 Abs. 6 und Art. 29).

Weiter enthält die KNZ Münchwilen auch die notwendigen umweltrechtlichen Bestimmungen. Im Wesentlichen orientiert sich die Überbauung an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit (Art. 32 KNZ Münchwilen), wobei sich die Kantone Thurgau und St.Gallen im Arealentwicklungsvertrag (siehe dazu Abschnitt 5.1) verpflichten, CO₂-Neutralität und Energieautarkie der Gebäude anzustreben, was für ein derartiges Areal einzigartig sein dürfte. Auf die Vorgabe von bekannten bzw. konkreten Nachhaltigkeits-, Umwelt- und Energie-Labels wird dabei angesichts der langen Entwicklungsdauer bewusst verzichtet. Erklärtes Ziel ist es, in diesem Bereich eine Vorreiterrolle einzunehmen. Konkret geregelt werden demgegenüber der Grundwasserschutz (Art. 33 KNZ Münchwilen) und der Lärmschutz (Art. 34 KNZ Münchwilen) sowie die Vermeidung von unerwünschten Lichtemissionen (Art. 35 KNZ Münchwilen). Bezüglich Ver- und Entsorgung enthält die KNZ Münchwilen Vorschriften zur Entwässerung (Art. 36) und zu einem (angestrebten) Nahwärmeverbund (Art. 37), wobei noch zu klären ist, ob ein solcher möglich und zweckmässig ist.

Schliesslich regelt die KNZ Münchwilen Verfahren und Zuständigkeiten (Art. 38 f.). Im Vordergrund steht dabei als qualitätssicherndes Element der vom Kanton Thurgau zu bestellende Fachbeirat, der primär die Baugesuche auf deren Übereinstimmung mit den Vorgaben zur Gestaltung überprüft und zuhanden der Baubewilligungsbehörde (Gemeinde Münchwilen) einen Bericht mit Empfehlungen erstellt, den diese grundsätzlich zu berücksichtigen hat.

3.2 Rechtliche Bestimmungen auf Ebene Gemeinde

Auf Ebene der Gemeinde Münchwilen zu beachten sind aufgrund der Übersteuerung der kommunalen Bauvorschriften durch die KNZ nach § 22 PBG einzig die Reglemente über die Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Kanalisation und Abfall) einschliesslich der entsprechenden Beitrags- und Gebührenordnungen.

Der Kanton St.Gallen will die entsprechenden Themen – soweit sie nicht in der KNZ Münchwilen geregelt sind (Kälte und Wärme nach Art. 36) – zusammen mit der Grundeigentümerin von Rotz Gruppe und mit der Gemeinde Münchwilen in einem Erschliessungsvertrag regeln. Gegenstand des Vertrags sind:

- die Strassen (einschliesslich Beleuchtung, Strassenraumgestaltung, Strassen- und Siedlungsentwässerung sowie Versickerungsanlagen);
- Entwässerungsleitungen (Abwasser);
- Werkleitungen (Wasserversorgung und Elektrizität).

3.3 Abgaben und Steuern

Bezüglich Abgaben und Steuern wird auf die Abschnitte 5.5 und 7.1.3 verwiesen.

3.4 Projektstand

Die Vorschriften und Grundlagen der KNZ Münchwilen wurden vom Kanton Thurgau erarbeitet und mit dem Kanton St.Gallen intensiv diskutiert. Dazu wurde ein gemeinsames Fachexperten-gremium eingesetzt, dessen primäre Aufgabe es war, die Vorschriften inhaltlich und formal so auszugestalten, dass sie genügend konkret sind, ohne den notwendigen Spielraum einzuschränken.

Weil es sich bei der KNZ um ein Planungsinstrument nach dem RPG handelt, ist eine öffentliche Mitwirkung erforderlich. Diese findet vom 17. Juni bis 17. September 2021 statt. Danach erfolgt eine Anpassung und Bereinigung der Unterlagen durch den Kanton Thurgau, wobei die verschiedenen Projektpartner im Rahmen der Projektorganisation eng eingebunden werden. Vor diesem Hintergrund haben die vorliegenden rechtlichen Rahmenbedingungen noch einen provisorischen Charakter und können in einzelnen Bereichen noch Änderungen erfahren.

Anschliessend an die Bereinigung der Unterlagen erfolgt die öffentliche Auflage. Vorgesehen ist dabei, dass im Verfahren zum Erlass der KNZ auch die Umweltverträglichkeit des Vorhabens nach Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01) geprüft wird.

Erarbeitung und Bereinigung der Vorschriften zur KNZ und des Richtprojekts erfolgten bisher in einem konstruktiven Dialog zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Kantone Thurgau und St.Gallen. Es liegt dabei in der Natur der unterschiedlichen Rollen – der Kanton Thurgau primär als Hoheitsträger und der Kanton St.Gallen zusätzlich als Grundeigentümer –, dass in bestimmten Fragen trotz gemeinsamer Zielsetzung noch unterschiedliche Auffassungen bestehen. Während für den Kanton Thurgau die planerischen und gestalterischen Aspekte im Vordergrund stehen, hat der Kanton St.Gallen auch die ökonomischen Aspekte des Verkaufs und der Entwicklung zu berücksichtigen. Namentlich will der Kanton Thurgau die angestrebte Qualität der Bebauung möglichst konkret und detailliert festschreiben, während der Kanton St.Gallen eine hohe Flexibilität wünscht. Hier ist im weiteren Prozess noch eine Angleichung notwendig.

Eine divergierende Haltung besteht zusätzlich in einigen, im Gesamtzusammenhang gesehen eher untergeordneten Punkten, insbesondere der Detaillierung der Vorschriften über die privaten Vorzonen (Richtprojekt und Art. 15 KNZ Münchwilen), der Schwellenwerte für den Bau der Parkhäuser (Art. 29 Abs. 4 KNZ Münchwilen) und der Befristung von Bewilligungen von Zwischen-nutzungen (Art. 21 Abs. 3 KNZ Münchwilen). Es ist davon auszugehen, dass in diesen Themen zweckmässige und sachgerechte Lösungen erarbeitet werden können.

4 Vorgehen für die Entwicklung und Vermarktung des Areals

4.1 Arealentwicklungsstrategie

4.1.1 Inhalt

Das Finanzdepartement hat für die Entwicklung des Areals einen Strategieentwurf erarbeitet. Dieser gibt Auskunft über die strategische Ausrichtung der Vermarktung, des Verkaufs und des Betriebs des Areals. Er orientiert sich primär an der Charta WILWEST und behandelt folgende Themen:

- die Vision;
- die Ziele;
- die Positionierung;
- die Absatz-, Mittler- und Meinungsmärkte;
- die Marke;
- die Kommunikation;
- die Absatzführung;
- die Etappierung;
- die Organisation.

Die Strategie wird in den nächsten Monaten weiter ausgebaut und konkretisiert.

4.1.2 Vision und Ziele

Im Sinn eines ersten Entwurfs wurde folgende Vision definiert, wobei es sich bei der Namensgebung noch um einen Arbeitstitel handelt und dieser im Rahmen der weiteren Arbeiten in Abstimmung mit dem übergeordneten Kommunikationskonzept des Gesamtprojekts WILWEST noch zu präzisieren sein wird:

*«Der «WirtschaftsHub Ost» ist **der** Ostschweizer Standort für Unternehmen zwischen Winterthur und St.Gallen, die in ihren Märkten zu den Besten gehören.»*

Das Areal soll nach Entwicklung und Vermarktung eine hohe Qualität bezüglich Nutzung, Architektur, Städtebau sowie Ökologie und Freiraum aufweisen. Künftigen Mobilitätsbedürfnissen wird mit der Entwicklung des Areals effizient und umweltgerecht entsprochen. Die Grundlagen und Stossrichtungen der Gesamtverkehrsstrategie des Kantons St.Gallen sind zu beachten. Zusammen mit den übergeordneten Vorhaben des Gesamtprojekts WILWEST sollen Entwicklung und Vermarktung des Areals zum Ziel haben, den gesamten Wirtschafts-, Arbeits- und Wohnstandort der Region Wil nachhaltig zu stärken. Das Areal ist gewinnorientiert zu vermarkten. Es soll eine angemessene Rendite erzielt werden. Die Grundstücke werden verkauft oder im Baurecht abgegeben.

4.1.3 Absatzmärkte

Geografisch wurden die Absatzmärkte primär lokal und regional festgelegt, sekundär national und international.

Angesprochen werden Investorinnen bzw. Investoren, Immobilienentwicklerinnen bzw. -entwickler und Nutzerinnen bzw. Nutzer, die sich durch ihr Qualitätsverständnis, ihre unternehmerische Intelligenz und ihre Fortschrittlichkeit auszeichnen und so den Standort zu einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte der Ostschweiz entwickeln wollen. Detaillierte Profile bilden die Richtlinie für Vermarktung und Verkauf. Nicht im Fokus stehen (End-)Investoren, die Liegenschaften als Renditeobjekte halten. Die Einhaltung der Richtlinien wird vor der Veräusserung eines Grundstücks durch einen Beirat «Absatz und Projekte» (siehe dazu Abschnitte 4.2.4 und 5.1 dieser Botschaft) überprüft.

Es ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen, in welchen «Tranchen» das Areal bzw. die einzelnen Grundstücke und Baufelder veräussert werden können. Diesbezüglich braucht es einen grossen Spielraum, um auf die Marktverhältnisse und die Bedürfnisse am Markt zielgerichtet eingehen zu können.

4.1.4 Marke und Kommunikation

Hinsichtlich der Marke soll der «WirtschaftsHub Ost» als Teilgebiet des gesamten Areals Wil West eigene, profilierte Marken- und Auftrittselemente und eine eigene «Story» erhalten, um sich im Absatzmarkt klar zu profilieren.

Bei einer Arealentwicklung über einen vieljährigen Zeithorizont braucht es die Einsicht, dass der «WirtschaftsHub Ost» nur langsam über eine lange Zeit zu etwas wird, das physisch erlebt werden kann, und für das man sich begeistern kann. Nur eine professionelle Kommunikationsarbeit zum Projekt, die Vertrauen zu den Anspruchsgruppen aufbaut und die anvisierten künftigen Investoren und Nutzer begeistert, kann die Vision eines lebendigen und attraktiven neuen Wirtschaftsgebietes erlebbar machen. Die Arealentwicklungsstrategie enthält die entsprechenden Ziele, Aufgaben und Massnahmen.

4.2 Strukturen und Organisation

4.2.1 Auslagerung

Als Grundeigentümer hat der Kanton St.Gallen zu entscheiden, ob er die mit der Entwicklung und der Vermarktung sowie dem Betrieb anfallenden Aufgaben selbst wahrnehmen oder auslagern soll.

Die Beantwortung der Frage der Auslagerung richtet sich vorab nach den Grundsätzen und Regeln über die Public Corporate Governance, wie sie vom Kantonsrat im Jahr 2012 festgelegt und im Staatsverwaltungsgesetz (sGS 140.1; abgekürzt StVG) verankert wurden. Entwicklung, Vermarktung, Verkauf und Betrieb des im Eigentum des Kantons St.Gallen stehenden Areals Wil West stellen keine Staatsaufgabe dar. Im Vordergrund stehen aus Eigentümersicht primär kommerzielle Interessen, auch wenn die Arealentwicklung als solche von öffentlichem bzw. gesamtwirtschaftlichem Interesse ist. Es sind Aufgaben, die in einem privatwirtschaftlichen Umfeld mit den entsprechenden Gesetzmässigkeiten und Grundsätzen erfolgen. Der Kanton St.Gallen kann sich diesen nicht entziehen, will er die Grundstücke erfolgreich auf dem Markt platzieren, verkaufen und eine angemessene Rendite erzielen. Das erfordert eine wenigstens teilweise Entpolitisierung von Entscheiden, wohl wissend, dass Arealentwicklung, -vermarktung, -verkauf und -betrieb massgeblichen politischen Einflüssen ausgesetzt sind sowie die entsprechenden Prozesse zu berücksichtigen sein werden. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Regierung und Kantonsrat in geeigneter Form und stufengerecht über die Entwicklung informiert werden.

Weiter fehlen der Staatsverwaltung in vielen Teilen der zu bewältigenden Aufgaben die entsprechenden Ressourcen und das Knowhow. Es müssten zunächst verwaltungsintern Ressourcen geschaffen und Knowhow aufgebaut werden, sei es durch Rekrutierung von Personal oder durch «Einkauf». Und auch dann bestünde die Tendenz, dass zahlreiche Konflikte zwischen Eigentümerinteressen und staatlichem Handeln, insbesondere in den Bereichen Volkswirtschaft, Raumplanung und Infrastruktur geschaffen würden, die sich mit den Erfordernissen des Markts nicht in Einklang bringen liessen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die formulierten Ziele der Charta Standortentwicklung WILWEST und die Grundsätze der KNZ aussen vor bleiben. Auch bei einer Auslagerung kann sich der Kanton St.Gallen als Eigentümer der externen Organisation gegenüber dem Kanton Thurgau im abzuschliessenden Arealentwicklungsvertrag verpflichten, die gemeinsam erarbeiteten Grundsätze in einem «Leistungsauftrag» der externen Organisation überbinden oder diese im Rahmen einer «Eigentümerstrategie» und/oder einer Mandatierung der Führungspersonen entsprechend verpflichtend gestalten (Art. 94g ff. StVG). Diese Fragen können und müssen über eine geeignete Einbindung des Kantons Thurgau gelöst werden. Anzumerken ist dabei, dass der Regierungsrat des Kantons Thurgau entschieden hat, sich nicht an allfälligen Gesellschaften zu beteiligen, die Aufgaben in der Entwicklung und Vermarktung sowie dem Verkauf und dem Betrieb des Areals wahrnehmen. Er wird auch nicht in den entsprechenden Organen Einsitz nehmen.

In Abwägung der Vor- und Nachteile ist die Auslagerung einer internen Lösung vorzuziehen. Intern müssten zunächst die notwendigen Ressourcen geschaffen und das Knowhow aufgebaut werden. Latent bestünde die Gefahr, dass sich hoheitliche und kommerzielle Interessen vermischen und Konflikte entstehen. Eine externe Lösung bewirkt eine klare Trennung der Interessen und ermöglicht aus Grundeigentümersicht eine Fokussierung auf die kommerziellen Aspekte. Die politischen (hoheitlichen) Aspekte können über einen Leistungsauftrag sowie entsprechende Controlling-Instrumente einfließen, wie sie in den letzten Jahren im Rahmen der Public Corporate Governance entwickelt wurden und inzwischen bei mehreren Beteiligungen erfolgreich angewendet werden.

4.2.2 Entwicklung, Vermarktung und Verkauf

Es würde zu weit führen, die konkreten Aufgaben der künftigen Organisation im Bereich Entwicklung, Vermarktung und Verkauf schon im derzeitigen Projektstand detailliert in einem Pflichtenheft zu umschreiben. Es genügt, diese soweit zu formulieren, als dass die notwendigen Anforderungen an die Organisation und deren Rechtsform festgelegt werden können.

Erste Aufgabe der Organisation wird es sein, das Areal zu entwickeln, zu vermarkten und zu verkaufen. Die Entwicklung ist mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen (KNZ und Richtprojekt) und der Planung der Infrastruktur in Gang gesetzt worden. Ausgehend von diesen Grundlagen sind die Angebote für Vermarktung und Verkauf zu erarbeiten, um Rechtssicherheit zu schaffen. Ein Interessent muss für den Kaufentscheid zuverlässig wissen, welche Anforderungen bestehen und welche Konditionen gelten. Dazu gehören die Anforderungen an das Unternehmen selbst, die planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich Nutzung und geforderter Qualität (Städtebau, Architektur und Freiraum), der Kaufpreis mit Zahlungsmodalitäten, die Vertragsmodalitäten sowie allfällige Anreize und Erleichterungen. Weiter sind Unterstützungen (z.B. im Baubewilligungsverfahren) und Services (z.B. Wohnungssuche für Mitarbeitende) der Kantone Thurgau (Wirtschaftsförderung) und St.Gallen (Standortförderung) sowie der Standortgemeinde Münchwilen von Bedeutung. Schliesslich sind Vernetzung und «Partnering» – besonders mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen – sicherzustellen. Die Themen sind so aufzuarbeiten, dass einem Interessenten auf entsprechende Anfrage in kurzer Frist ein verbindliches Angebot unterbreitet werden kann.

Die Vermarktung selbst liegt zwar in der Verantwortung der Organisation, sie wird diese Aufgabe allerdings nicht allein bzw. selbst ausführen können, soll der Aufwand in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Vielmehr wird die Organisation mit den bestehenden Institutionen (Wirtschaftsförderung Kanton Thurgau, Standortförderung Kanton St.Gallen, Regio Wil und Wirtschaftsportal Ost) und soweit notwendig auch externen Experten zusammenarbeiten. Zur Vermarktung gehören:

- die Evaluation der (externen) Partner;
- die Definition von Anspruchsgruppen und Zielmärkten;
- die Konzeption der Marke;
- der Marktauftritt und die Marktbearbeitungsmassnahmen;
- die Absatzprozesse.

Der Verkauf im engeren Sinn ist von der Organisation selbst durchzuführen. Sie strukturiert und führt die Verhandlungen bis zum Abschluss. Der Grundeigentümer ist laufend zu informieren und nach Bedarf (Abweichungen) beizuziehen. Da die Grundstücke nicht an die Organisation übertragen werden, erfolgen die entsprechenden Freigaben für die Verkäufe formell durch die Regierung. Die Organisation begleitet den Käufer anschliessend in den weiteren Verfahren bis zur erfolgreichen Inbetriebnahme.

Ein zentraler Aspekt von Wil West ist die geforderte Qualität, einerseits bezüglich Nutzung, andererseits hinsichtlich Bebauung. Während sich die gewünschte Nutzung primär an den Kanton St.Gallen als Grundeigentümer richtet, sind bezüglich Qualität der Bebauung primär der Kanton Thurgau und die Standortgemeinde Münchwilen gefordert. Hier ist in der KNZ und im Arealentwicklungsvertrag vorgesehen, dass Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren von einem Fachbeirat begleitet werden, der (verbindliche) Empfehlungen abgibt. Ebenso von Bedeutung ist die Qualität der Nutzung und des Unternehmens als solches. Erfüllt eine Unternehmung die Anforderungen bezüglich Nutzung und Reputation nicht, soll eine Ansiedlung von vornherein ausgeschlossen werden.

4.2.3 Betrieb

Eines der zentralen Elemente von Wil West ist der Modalsplit (Verhältnis zwischen öV, MIV und FVV) und damit verbunden die Realisierung einer zentralen Parkierung. Abklärungen haben dabei gezeigt, dass die zwei vorgesehenen Parkhäuser mit insgesamt 1'700 Parkplätzen³ nur erfolgreich gebaut und betrieben werden können, wenn die Investitionskosten vergleichsweise tief sind und sich die künftigen Eigentümer und Nutzer anstelle der Entrichtung einer Parkplatzerstattungsabgabe an den Investitionskosten beteiligen. Zweitens setzt eine erfolversprechende Einflussnahme auf die Entwicklung des Modalsplits voraus, dass die Parkierung einheitlich und zentral geführt wird.

Soll das Areal Wil West eine erfolgreiche Marke werden, müssen schliesslich deren Entwicklung und -festigung (Branding) geführt werden. Ausserdem ist eine Gemeinschaft der Nutzer aufzubauen, die bereit und willens sind, die Marke weiterzuentwickeln («Community Management»). Das Partnering, insbesondere mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen, das anfänglich Teil der Entwicklung des Areals ist, muss mehr und mehr vom Betrieb übernommen werden.

4.2.4 Organisation

Die übergeordnete Sicht (Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt) kann nicht von denjenigen Organisationen wahrgenommen werden, die operativ für Entwicklung, Vermarktung und Verkauf sowie den Betrieb verantwortlich sind. Vielmehr ist ein unabhängiges Gremium zu schaffen, das übergeordnete Trends und Entwicklungen beobachtet, analysiert, mit der Entwicklung des Areals vergleicht bzw. reflektiert und Empfehlungen für Anpassungen einbringt («Sounding Board Entwicklung Wil West»). Im «Sounding Board Entwicklung Wil West» sollen alle wesentlichen Stakeholder vertreten sein, namentlich die Grundeigentümer (Kanton St.Gallen [Vorsitz] und von Rotz Gruppe) sowie der Kanton Thurgau, die Regio Wil, das Wirtschaftsportal Ost, die Arbeitgebervereinigung, die Vertreter der neuen Eigentümer und die Vertreter der NGO [Nachhaltigkeit]. Die konkrete Ausgestaltung wird im Arealentwicklungsvertrag geregelt.

Die zu erfüllenden Aufgaben in der Entwicklung, Vermarktung, dem Verkauf sowie dem Betrieb sind vielfältig. Sie unterscheiden und verändern sich im Lauf der Entwicklung. Anfänglich stehen Arealentwicklung, -vermarktung und -verkauf im Vordergrund, anschliessend der Betrieb. Die Organisation muss dieser Entwicklung unter Gewährleistung der notwendigen Kontinuität Rechnung tragen. Der ursprüngliche Grundeigentümer Kanton St.Gallen wird im Lauf der Zeit abgelöst. An seine Stelle werden mehr und mehr die neuen Eigentümer und Nutzer treten. Schliesslich wird der Kanton St.Gallen als ursprünglicher Eigentümer eines Grossteils des Areals allenfalls noch Baurechtsgeber oder Eigentümer und Nutzer von Gebäuden sein. Dies bedeutet, dass sich auch die Rolle des Kantons St.Gallen wandeln und er sich schliesslich aus der Organisation vollständig zurückziehen soll. Um dennoch eine einheitliche strategische Ausrichtung des Areals und Kontinuität sicherzustellen, braucht es bis zur vollständigen Überbauung eine Klammer in Form einer Mutterorganisation.

Schliesslich kann die Prüfung von Interessenten nicht von der Entwicklungs- oder Betriebsorganisation wahrgenommen werden, sollen Zielkonflikte vermieden werden. Es ist eine Organisation notwendig, die ihre Nutzungsprüfung unabhängig von der mit Vermarktung und Verkauf bzw. dem Betrieb betrauten Organe vornimmt. Es bietet sich an, dafür ein gesondertes Gremium (Beirat «Absatz und Projekte») einzusetzen, das überprüft, ob ein Interessent die Anforderungen an Nutzung und Unternehmen erfüllt. Der Beirat «Absatz und Projekte» setzt sich wie folgt zusammen: Kanton St.Gallen (Vorsitz), Wirtschaftsförderung Kanton Thurgau, Regio Wil, Unternehmensvertreter sowie beratend je eine Fachexpertin bzw. ein Fachexperte Architektur/Städtebau

³ Anzahl Parkplätze gemäss KNZ. Es besteht eine Differenz zur «Machbarkeitsstudie zentrale Parkierungsanlage Wil West» vom 3. Mai 2021, die von 1'900 Parkplätzen ausgeht. Die Bereinigung erfolgt im Verlauf der weiteren Arbeiten.

und Projektentwicklung). Die konkrete Ausgestaltung wird im Arealentwicklungsvertrag (siehe dazu Abschnitt 5.1) festgelegt.

Zusammenfassend ist gemäss aktuellem Projektstand folgende Struktur vorgesehen:

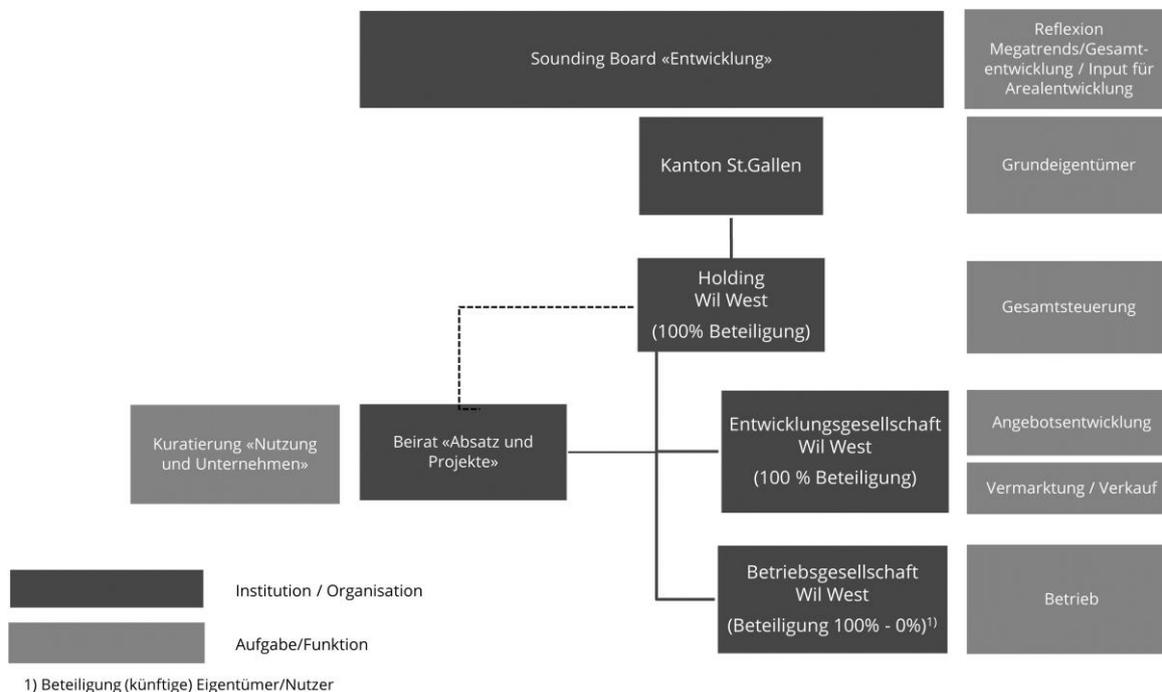


Abbildung 5: Struktur Organisation.

4.2.5 Rechtsform und Finanzierung

Hinsichtlich Rechtsform der externen Organisation bestehen zahlreiche Möglichkeiten, wobei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft und Kommanditgesellschaft) aufgrund ihrer Personenbezogenheit nicht infrage kommen.

Öffentlich-rechtlich sind die Rechtsformen der unselbständigen oder selbständigen Anstalt oder der Aktiengesellschaft des öffentlichen Rechts denkbar, privatrechtlich die Aktiengesellschaft, die Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die Kommanditaktiengesellschaft, die Genossenschaft, der Verein oder die Stiftung.

Erster Schritt ist der Entscheid über eine öffentlich-rechtliche oder eine privatrechtliche Form. Zu berücksichtigen ist dabei primär, dass die Organisation privatrechtliche Aufgaben in einem von Privaten dominierten Umfeld wahrnimmt und in den entsprechenden Märkten operativ tätig ist. Es ist damit zweckmässig, wenn die Organisation in eine privatrechtliche Rechtsform gekleidet wird.

Aufgrund der verfolgten Ziele – namentlich der Gewinnorientierung – sowie der sich ändernden bzw. zeitlich beschränkten Aufgaben und der angestrebten Anpassungen der Gesellschafterstruktur, bietet sich für alle Gesellschaften die Aktiengesellschaft nach Art. 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (SR 220) an.

Das «Sounding Board Entwicklung Wil West» soll als Verein nach Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210) konstituiert werden, der Beirat «Absatz und Projekte» als beratendes Gremium der Entwicklungsgesellschaft, das von der Holding Wil West bestellt wird.

Die Finanzierung der Organisation ist in den Abschnitten 6 und 7 dargelegt.

4.3 Zeithorizont

Die Holding Wil West und die Entwicklungsgesellschaft sollen möglichst rasch tätig werden können. Dies bedeutet, dass die Gründung unmittelbar nach dem Vollzug der KNZ Münchwilen erfolgen muss. Der «Beirat Absatz und Projekte» wird unter der Entwicklungsgesellschaft Wil West AG geführt und von der Holding Wil West bestellt.

Die Betriebsgesellschaft Wil West muss nicht unmittelbar nach Inkrafttreten der KNZ Münchwilen operativ sein. Sie wird benötigt, wenn das erste Grundstück überbaut ist und die provisorische Aussenparkierungsanlage bereitstehen muss.

Das «Sounding Board Entwicklung Wil West» soll eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Areals einnehmen; es vereint alle Stakeholder und kann so gezielt Impulse für die gesamte Entwicklung geben. Es soll deshalb in einem frühen Zeitpunkt konstituiert und aktiv werden.

4.4 Corporate Governance

Zentrales Thema der (Public) Corporate Governance ist die Frage, wie die staatlichen Mehrfachrollen wahrzunehmen und zu koordinieren sind, damit einerseits eine bedarfsgerechte, wirksame und wirtschaftliche Erfüllung der ausgelagerten Aufgabe ermöglicht wird. Andererseits soll durch eine zweckmässig ausgestaltete staatliche Steuerung und Aufsicht die Einhaltung allgemeingültiger Prinzipien bei der Aufgabenerfüllung gewährleistet bleiben. Je weiter sich dabei die in Frage stehende Aufgabe vom Kernbereich der klassischen Staatsaufgaben entfernt, und je weiter die Aufgabenerfüllung in einem Wettbewerbsumfeld erfolgt, umso mehr verschiebt sich der Fokus von der Sicherstellung der Leistungserbringung und der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben hin zu den ökonomischen Kriterien der Wirtschaftlichkeit und Effizienz.

Die Regierung beschliesst nach Art. 94g StVG je Organisation mit kantonaler Beteiligung eine Eigentümer- und Mitgliedschaftsstrategie. Diese enthält die politischen, sozialen, wirtschaftlichen und unternehmerischen Ziele, die der Kanton verfolgt (Abs. 1). Sie wird periodisch überprüft und bei Bedarf angepasst (Abs. 2). Nach Art. 94h StVG sorgt die Regierung für das Beteiligungscontrolling. Die entsprechenden Grundlagen sind in einer nächsten Projektphase auszuarbeiten.

4.5 Besetzung der strategischen und operativen Leitung

Die Regierung hat die Verfassungs- und Gesetzesvorgaben in den Grundsätzen zur Steuerung und Beaufsichtigung von Organisationen mit kantonaler Beteiligung vom 18. September 2012 u.a. auch hinsichtlich der Besetzung der strategischen und operativen Leitung von Beteiligungen konkretisiert. Danach bestimmt die Regierung bei Aktiengesellschaften Verwaltungsratsmitglieder oder schlägt diese zuhanden der Generalversammlung vor. Entsprechende Mandate sind vom zuständigen Departement auszuschreiben. Geeignete Personen können eingeladen werden. Basis der Ausschreibung ist ein allgemeines bzw. spezifisches Anforderungsprofil. Die operative Leitung wird entsprechend den Bestimmungen des Obligationenrechts bzw. der zu erstellenden Statuten bestellt. Diese Grundsätze werden auch bei der Besetzung der strategischen und operativen Leitung der vorgesehenen Gesellschaften Wil West berücksichtigt.

5 Arealentwicklung

5.1 Arealentwicklungsvertrag mit dem Kanton Thurgau

Richtplan und KNZ legen behörden- bzw. grundeigentümergebunden fest, welche Nutzungen zulässig sind und wie das Areal erschlossen und bebaut werden soll. Bestimmte zu regelnde Themen zwischen dem Hoheitsträger Kanton Thurgau und dem Grundeigentümer Kanton St.Gallen können oder sollen indessen nicht in der KNZ geregelt werden, weil entweder die gesetzlichen

Grundlagen nicht oder noch nicht bestehen oder die Planungsinstrumente nicht geeignet sind, oder aber sich die beiden Kantone nicht als Hoheitsträger und als Grundeigentümer gegenüberstehen. Namentlich zu erwähnen sind die gemeinsamen Vorstellungen über die Arealentwicklung, die Anforderungen an die anzusiedelnden Unternehmen und den Ansiedlungsprozess, die Nachhaltigkeit, den Betrieb und die Organisation. Weiter sollen auch finanz-, steuer- und abgaberechtliche Aspekte geregelt werden, soweit diese nicht gesetzlich vorgegeben sind. Schliesslich soll der Arealentwicklungsvertrag einen Mechanismus zur Beilegung von Differenzen enthalten, der eine aussergerichtliche Bereinigung ermöglicht. Noch sind nicht alle diese Themen soweit bearbeitet, als dass schon eine abschliessende Regelung vorliegen würde. Der vorliegende Entwurf muss vielmehr in der nächsten Projektphase ergänzt und konkretisiert werden.

Hinsichtlich der Arealentwicklung wiederholt der Entwurf des Arealentwicklungsvertrags zunächst programmatisch, was in der Charta WILWEST festgehalten ist. Weiter legt er fest, dass der Kanton Thurgau vor Verabschiedung der Arealentwicklungsstrategie des Kantons St.Gallen angehört wird. Hinsichtlich der Etappierung wird in Ausführung der Vorschriften der KNZ Münchwilen festgelegt, dass sich die Kantone vor der ersten Baufreigabe auf die erste Etappe einigen und sich für die weiteren Etappen absprechen. Eine weitere Detaillierung erfolgt in einer nächsten Projektphase.

Die Anforderungen an die anzusiedelnden Unternehmen können nicht in einer Nutzungszone festgelegt werden; sie kann nur die Nutzung definieren, nicht aber die Anforderungen an den Nutzer. Dies ist hingegen insoweit notwendig, als auf dem Areal eine Community entstehen soll, die gemeinsam den angestrebten innovativen und nachhaltigen Gewerbe- und Industrie-Cluster «WirtschaftsHub Ost» entwickeln und vorantreiben soll. Der Kanton St.Gallen verpflichtet sich deshalb im Arealentwicklungsvertrag, diesen Anspruch bei der Veräusserung von Grundstücken zu berücksichtigen. Weiter verpflichtet sich der Kanton St.Gallen bei einer Veräusserung eines Grundstücks im Areal Wil West sicherzustellen, dass griffige Bestimmungen zur Vermeidung von Spekulation in die Veräusserungsverträge aufgenommen werden (Rückkaufs- und Vorkaufsrecht, Überbauungspflicht, Einhaltung der Vorgaben bezüglich Nutzung und Bebauung, Überbindungspflicht von Rechten und Pflichten bei einem Weiterverkauf oder Vermietung usw.).

Hinsichtlich Bebauung werden im Arealentwicklungsvertrag über die Vorschriften der KNZ Münchwilen hinaus diejenigen Baubereiche festgelegt, für deren Bebauung ein Varianzverfahren (Studien- und Projektwettbewerb) durchgeführt werden soll.

Betreffend Nachhaltigkeit wird einerseits der hohe Anspruch der CO₂-Neutralität und der Energieautarkie der Gebäude vereinbart, andererseits festgelegt, dass hinsichtlich Modalsplit ein im Vergleich zur KNZ Münchwilen höherer Anteil des öV angestrebt wird.

Auch wenn die Organisation der Arealentwicklung und -vermarktung sowie des Betriebs grundsätzlich allein Sache des Kantons St.Gallen ist, macht es Sinn, bestimmte Themen mit dem Kanton Thurgau zu vereinbaren und ihn in betrieblichen Themen von Beginn weg einzubeziehen, zumal sich der Kanton St.Gallen nach der Entwicklung des Areals zurückziehen wird, soweit er nicht Eigentümer von Grundstücken bleibt oder selbst Nutzer wird. Im Arealentwicklungsvertrag werden deshalb Zusammensetzung, Bestellung und Anforderungen an die Mitglieder des «Sounding Board Entwicklung Wil West» sowie des Beirats «Absatz und Projekte» und des Fachbeirats «Gestaltung» vereinbart. Im Arealentwicklungsvertrag werden zudem die relevanten steuer- und abgaberechtlichen Fragen geklärt.

Eine Besonderheit bilden die von der Einzonung betroffenen Fruchtfolgeflächen (FFF), die nach dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes vom 8. Mai 2020 einen besonderen Schutz geniessen. Einerseits dürfen FFF nur aufgrund einer Interessenabwägung im Sinn von Art. 3 RPG beansprucht werden und soweit eine Beanspruchung zulässig ist, soll diese mit einer Kompen-

sation erfolgen. Weil der Kanton Thurgau die gemäss Bundesvorgaben erforderliche Kompensationsregelung im kantonalen Richtplan noch nicht umgesetzt hat, haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass der Kanton St.Gallen eine einmalige Kompensationszahlung leistet, die für die Kompensation von FFF verwendet werden soll. Die Kompensationszahlung des Kantons St.Gallen ist zweckgebunden. Die Einzelheiten in diesem Bereich sind in einer nächsten Projektphase noch auszuhandeln.

5.2 Landumlegung / Landabtretung

Von der Einzonung des Gebiets der KNZ Münchwilen sind mehrere Grundeigentümer betroffen, auch wenn der Kanton St.Gallen den grössten Landanteil hält. Zonierung und Erschliessung sowie die Ausscheidung von Flächen für jegliche Art von Infrastruktur, ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sowie Aufforstung würden teilweise zu wenig zweckmässigen Grundstücksgrenzen führen mit entsprechenden Konsequenzen für die Bebauung. Der Kanton Thurgau hat deshalb entschieden, eine Landumlegung nach § 51 ff. PBG durchzuführen. Die Neuzuteilung erfolgt gemäss § 55 PBG nach dem Verhältnis der Werte.

Vom alten Bestand werden zunächst die abzutretenden Flächen für die Grob- und Feinerschliessung abgezogen. Der Kanton St.Gallen hat dafür insgesamt 43'400 m² Boden an Bund, Kanton und Gemeinde Münchwilen abzutreten. Weiter ist eine Umlegung von eher kleineren Flächen des Kantons St.Gallen an die von Rotz Gruppe und umgekehrt vorgesehen. Der zu entschädigende Preis für die abzutretenden und umzulegenden Flächen ist noch nicht abschliessend festgelegt, womit auch noch keine zuverlässige Aussage über die Wertanteile möglich ist. Kann keine Einigung mit den betroffenen Grundeigentümern gefunden werden, ist zusammen mit der öffentlichen Auflage der KNZ Münchwilen ein Landumlegungsverfahren durchzuführen (§ 51 Abs. 2 PBG).

5.3 Arealerschliessung Infrastruktur

Nach erfolgter Landumlegung ist das Areal Wil West (Münchwilen) infrastrukturellmässig zu erschliessen. Dabei wird unterschieden zwischen der Groberschliessung (Dreibrunnenallee) und der Erschliessung der Baufelder.

5.3.1 Dreibrunnenallee

Die Dreibrunnenallee wird durch den Kanton Thurgau projektiert und erstellt. Dafür ist ein Netzbeschluss durch den Grossen Rat des Kantons Thurgau erforderlich, der auch dem Baukredit zustimmen muss. Die Dreibrunnenallee erschliesst das Areal Wil West und dient als neue, übergeordnete Verbindungsstrasse zwischen dem Kreisel Wiler-/Zürcherstrasse, dem neuen Autobahnkreisel und dem Kreisel Gloten. Zusammen mit dem neuen Autobahnanschluss, der Netzergänzung Nord und den flankierenden Massnahmen bildet die Dreibrunnenallee das Rückgrat für die geplante Verkehrsentslastung der Stadt und Region Wil.

5.3.2 Erschliessung der Baufelder

Die Erschliessung der Baufelder ist grundsätzlich Aufgabe der Standortgemeinde Münchwilen. Um den grossen Abhängigkeiten zwischen der Infrastrukturplanung des Kantons Thurgau (Dreibrunnenallee) und der Baufelderschliessung Rechnung zu tragen, hat der Kanton St.Gallen als grösster Grundeigentümer des Areals Münchwilen die Infrastrukturplanung der Erschliessungsstrassen an ein externes Planungsbüro vergeben, das auf Stufe des Vorprojekts 2019 die nötigen Arbeiten zur Baufelderschliessung aufgenommen hat. Der Kanton St.Gallen hat dieses Vorgehen und die damit zusammenhängenden Vorleistungen mit der Standortgemeinde Münchwilen abgesprochen. Die Abstimmung mit der Standortgemeinde Münchwilen ist überdies durch einen regelmässigen Austausch sichergestellt.

Neben den Projekt- und Realisierungskosten der Arealerschliessungsstrassen fallen insbesondere noch Infrastrukturkosten für die Baufelder (Oberbodenabtrag, Erschliessungsbeiträge Wasser und Elektrizität) sowie für die geplanten Grünflächen an. Verschiedene Massnahmen im Bereich der Kompensation der FFF, der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sowie die nötig werdende Umlegung der AXPO-Leitung haben dabei einen massgeblichen Einfluss auf die Infrastrukturkosten der Arealerschliessung.

5.4 Grundsätze der Kostenteilung

Auf Basis der vorgesehenen Landumlegung und den ermittelten Gesamtkosten für die Infrastruktur Kanton Thurgau (Dreibrunnenallee) und den Kosten für die Arealentwicklung werden die anteiligen Kosten gemäss nachfolgendem Schema auf die einzelnen Parteien (Kanton Thurgau, Gemeinde Münchwilen, Grundeigentümer Kanton St.Gallen, Grundeigentümer von Rotz Gruppe) aufgeteilt.

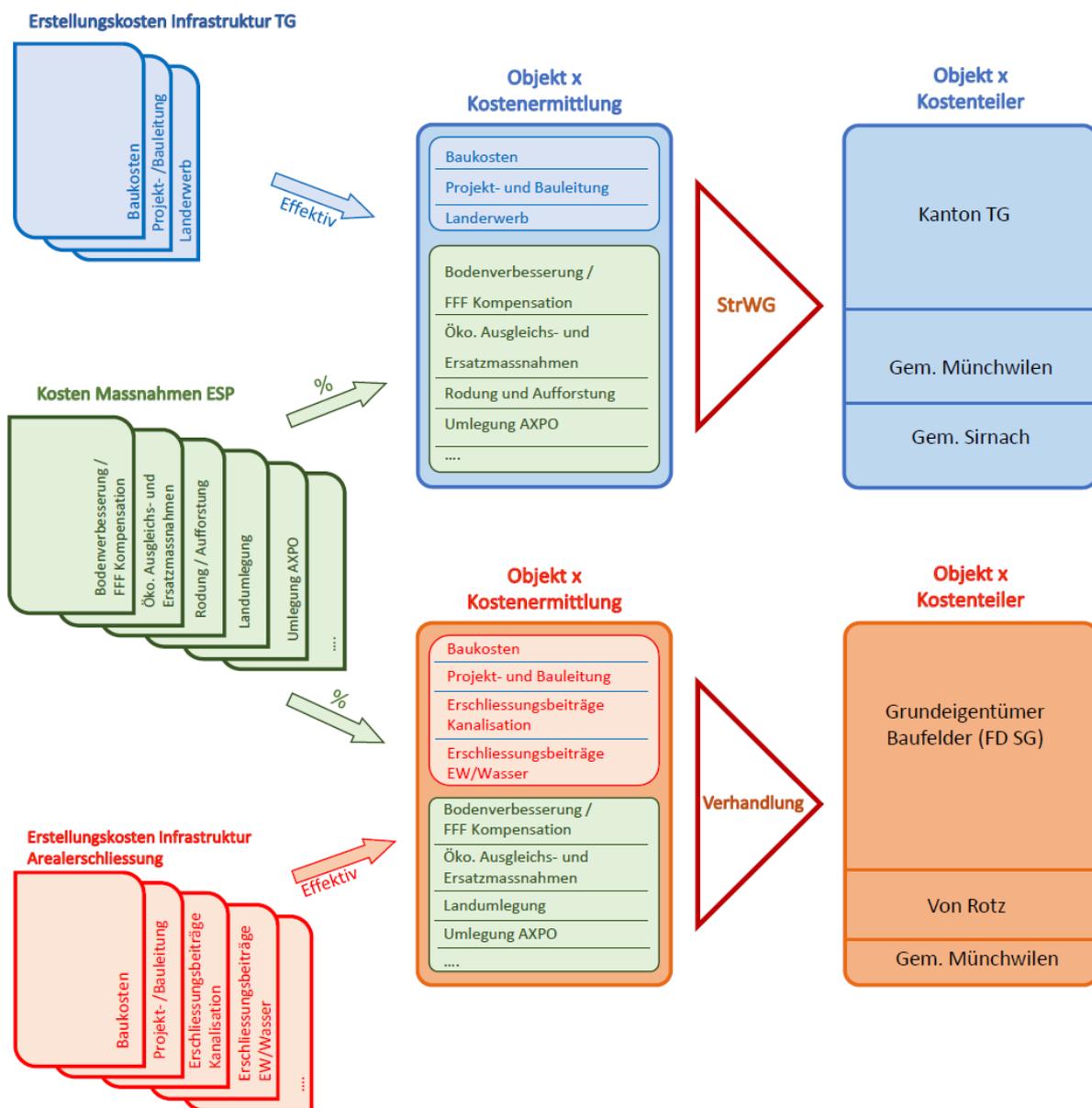


Abbildung 6: ESP Wil West – Kostenermittlung Infrastruktur TG und Arealentwicklung.

Die im Business-Case des Kantons St.Gallen (vgl. Abschnitt 7.1.1) berücksichtigten Kosten basieren auf dem vorliegenden Kostenteilungs-Schema. Bezüglich der Arealerschliessungsstrassen ist eine Kostenbeteiligung durch den weiteren Grundeigentümer (von Rotz Gruppe) im Umfang der anteiligen bebaubaren Fläche vorgesehen (Kostenteilung aktuell: 79 Prozent Kanton Thurgau, 21 Prozent von Rotz Gruppe). Die definitive Kostenteilung ist noch Gegenstand laufender Verhandlungen.

5.5 Mehrwertabgabe

Nach § 63 PBG gleichen Mehrwertabgaben Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen. Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts, der sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone bemisst und durch eine amtliche Liegenschaftsschätzung bestimmt wird (§ 64 PBG). Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt (§ 65 Abs. 1 PBG). Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und u.a. zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden (§ 66 PBG). Die Kantone St.Gallen und Thurgau sowie die Gemeinde Münchwilen haben sich im Grundsatz darauf verständigt, dass von der vom Kanton St.Gallen zu leistenden provisorisch berechneten Mehrwertabgabe von rund 3 bis 5 Mio. Franken ein grosser Teil zu Gunsten (spezieller Vorhaben) des Grundeigentümers auf dem Areal im Sinn der gesetzlich vorgesehenen Mittelverwendung verwendet werden sollen. Die Regelung wird im Arealentwicklungsvertrag abschliessend vereinbart.

6 Arealvermarktung und Arealbetrieb

6.1 Arealvermarktung

Wie in Abschnitt 4 ausgeführt, gründet der Kanton St.Gallen für die Arealentwicklung- und vermarktung über eine Holdinggesellschaft eine separate «Entwicklungsgesellschaft». Der Kanton St.Gallen in seiner Rolle als Grundeigentümer wird die Holdinggesellschaft und die Entwicklungsgesellschaft mit einem Kapital von voraussichtlich insgesamt 1,1 Mio. Franken ausstatten. Aufgabe dieser Gesellschaft ist es, das Areal im Einklang mit den verbindlichen Grundlagendokumenten, dem Arealentwicklungsvertrag zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen sowie der Arealentwicklungsstrategie des Kantons St.Gallen zu vermarkten.

Für die Arealvermarktung sind neben der organisatorischen Gründung der Holding- und der Entwicklungsgesellschaft insbesondere der Aufbau der Vermarktungsorganisation und der Vermarktungsinfrastruktur von zentraler Bedeutung. Die Führung sowohl der Holdinggesellschaft als auch der Entwicklungsgesellschaft ist über entsprechend geeignete personelle Ressourcen sicherzustellen. Aufgabe dieser Personen wird es unter anderem sein, mit externen Vermarktungs-, Marketing- und Kommunikationsspezialisten die professionelle Vermarktung sicherzustellen und die Absatzprozesse festzulegen und zu überwachen. Ein entsprechender Leistungsauftrag sowie das Pflichtenheft für die Holding- sowie die Entwicklungsgesellschaft sind noch zu erarbeiten. Die für die Arealvermarktung anfallenden Kosten und die Annahmen dahinter sind in Abschnitt 7.1.2 dargestellt (Business-Case).

6.2 Parkierung

Im Oktober 2020 hat die Geschäftsstelle WILWEST eine Machbarkeitsstudie zur zentralen Parkierung in Auftrag gegeben. Zusammen mit dem Kanton St.Gallen wurden nach Vorlage des ersten Entwurfs weitere Parameter definiert, auf deren Grundlage die Wirtschaftlichkeit neu berechnet wurde. Mit der «Machbarkeitsstudie zentrale Parkierungsanlage Wil West» vom 3. Mai 2021

wird basierend auf verschiedenen Modellannahmen dargelegt, dass eine zentrale Parkierungsanlage wirtschaftlich erstellt und betrieben werden kann.

Für die wirtschaftliche Erstellung und den Betrieb sind folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Die für den Bau und den Betrieb notwendige Gesellschaft muss von den Grundeigentümern finanziert und getragen werden.
- Die Sicherstellung einer Anschubfinanzierung ist notwendig.
- Die Parkplatzzahl für das Areal hat eine fixe Obergrenze.
- Damit die Parkhäuser selbsttragend sind, können nur günstige oberirdische Lösungen erstellt werden. Unterirdische Anlagen sind mehr als doppelt so teuer.
- Es ist der Bau eines Parkplatzprovisoriums notwendig. Dieses ist so gross zu wählen, dass die Voraussetzungen für die Finanzierung der Parkhäuser gegeben sind. Mit dem Parkplatzprovisorium wird das Leerstandsrisiko in den Parkhäusern reduziert.
- Alle Parkplätze auf dem Areal müssen in eine zentrale Verwaltung und ein einheitliches Preissystem eingebunden werden, es dürfen keine Konkurrenzangebote entstehen.
- Da die Parkhäuser nur ab einer gewissen Grösse wirtschaftlich sind, darf die Parkierung nicht weiter dezentralisiert werden.
- In der KNZ sind derzeit zwei Baufelder (H und G) für die Parkhäuser festgelegt. Die KNZ kann in diesem Punkt zu einem späteren Zeitpunkt noch geändert werden können, wenn es notwendig ist oder bessere Lösungen möglich sind.

Die Parkierung wird parallel zur baulichen Entwicklung etappiert in drei Phasen aufgebaut. In der Entwicklungsphase 1 sind oberirdisch Parkplätze als Provisorium zu erstellen. Diese Aussenparkplätze werden durch eine Gesellschaft erstellt und durch diese vermietet. Mit dem Bau der Parkhäuser wird die Aussenparkierung kontinuierlich zurückgebaut. In der Entwicklungsphase 2 wird voraussichtlich auf dem Areal H ein Parkhaus mit 700 Plätzen erstellt und danach vermietet. In der Entwicklungsphase 2 besteht ein voraussichtliches Parkierungsangebot von rund 1'400 Parkplätzen, wobei 10 Prozent als öffentliche Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze ausgewiesen sind. In der Entwicklungsphase 3 wird ein weiteres Parkhaus mit 1'000 Parkplätzen auf dem Areal G erstellt und vermietet. Mit dem Rückbau der Aussenparkierung wird nach Ende der Entwicklungsphase ein totales Parkierungsangebot von 1'700 Parkplätzen⁴ vorhanden sein. Die Phasen können in Inhalt und Anzahl Plätzen abweichen, wenn es notwendig ist oder bessere Lösungen möglich sind. Dies wird sich in der Konkretisierung der Planungsarbeiten noch zeigen.

Zu Beginn wird ein oberirdischer Parkplatz mit einer noch zu definierenden Anzahl Plätze gebaut. Als Erstinvestor und Gründer zeichnet der Kanton St.Gallen erstmals 1'000 Aktien zu je Fr. 100.–, was einem Aktienkapital von Fr. 100'000.– entspricht. Mit einem unverzinslichen und mit Rangrücktritt versehenen Darlehen der Grundeigentümer (Kanton St.Gallen, von Rotz Gruppe), des Kantons Thurgau und der Gemeinde Münchwilen von 4 Mio. Franken werden die Bau- und Planungskosten des Parkplatzes finanziert. Neben der Aktienkapitalausstattung zur Gründung der Gesellschaft von Fr. 100'000.– ist somit auch ein entsprechendes Darlehen in der Höhe von 1,2 Mio. Franken durch den Kanton St.Gallen zu finanzieren. Die Darlehen sollen spätestens mit dem Bau der Parkhäuser zurückbezahlt werden.

Im Rahmen der Erstellung der Parkhäuser ist vorgesehen, dass sich die Baulanderwerber zwingend in die Gesellschaft einkaufen. Mit dem Kauf einer Bauparzelle erhält der neue Eigentümer eine Option auf die Gesellschaftsanteile aufgrund der gemäss Baubewilligung nötigen Parkplätze und verpflichtet sich gleichzeitig, den Betrag von Fr. 17'000.– je Parkplatz zu bezahlen. Durch Aktienkapitalerhöhungen und Ausgabe der Aktien zu Fr. 17'000.– (Nominalwert Fr. 100.– / Agio

⁴ Anzahl Parkplätze gemäss KNZ. Es besteht eine Differenz zur «Machbarkeitsstudie zentrale Parkierungsanlage Wil West» vom 3. Mai 2021, die von 1'900 Parkplätzen ausgeht. Die Bereinigung erfolgt im Verlauf der weiteren Arbeiten.

Fr. 16'900.–) wird die Finanzierung der Parkhäuser sichergestellt. Vorgesehen ist, dass nach Erstellung des zweiten Parkhauses (Entwicklungsphase 3) 1'700 Aktien für 1'700 vermietbare Parkplätze⁵ vorhanden sind. Mit fortschreitendem Bau der Parkhäuser und damit dem Einkauf der Investoren bzw. neuen Eigentümer in die Gesellschaft reduziert sich das Engagement bzw. die Beteiligung des Kantons St.Gallen an der Gesellschaft laufend.

Jeder Aktionär ist zudem verpflichtet, den erstellten Parkplatz bei der Gesellschaft zu mieten. Mit dieser Regelung kann auf die Parkplatzerersatzabgabe verzichtet werden. Die entsprechenden Mieterträge sind in der Wirtschaftlichkeitsrechnung der Parkierungsanlage enthalten. Diese Erträge bilden die Grundlage für eine selbsttragende Parkierungsanlage samt Arealbetrieb und Arealmanagement (vgl. nachfolgend Abschnitt 6.3). Die Grobübersicht über die Kosten und Erträge der Parkierungsanlage sowie die Kosten des Arealbetriebs und Arealmanagements (in sich selbsttragend) ist in Abschnitt 7.4 als Exkurs bzw. Ergänzung zum Business-Case ersichtlich.

Die Grundstücke werden vom Grundeigentümer im Baurecht an die Gesellschaft abgegeben. Die Gesellschaft entrichtet dem Grundeigentümer dafür einen entsprechenden Baurechtszins von 10 Prozent der Bruttoerträge. Dieser Ertrag für die beiden Baufelder G und H ist im Business-Case (Abschnitt 7.2) entsprechend berücksichtigt.

Die Inhalte der Machbarkeitsstudie und der KNZ sind noch nicht vollständig abgestimmt. Mit der Konkretisierung des weiteren Vorgehens zur zentralen Parkierung wird diesbezüglich noch eine Bereinigung erfolgen.

6.3 Arealbetrieb / Arealmanagement

Wie in Abschnitt 6.2 ausgeführt, wird für die Erstellung und Bewirtschaftung der Parkplätze eine Gesellschaft zu gründen sein. Neben diesen Aufgaben wird die zu gründende Gesellschaft auch den Arealbetrieb sowie das Arealmanagement übernehmen. Der Arealbetrieb und das Arealmanagement beinhalten die Administrationsarbeiten für die Parkierung und den Betrieb, das «Community Management» (Aufbau einer «Community Plattform», Organisation und Durchführung von «Community Aktivitäten») sowie die Standortkommunikation, die auch eng mit der übergeordneten Kommunikation des Gesamtprojekts WILWEST abzustimmen ist. Die jährlichen Kosten für den Arealbetrieb und das Arealmanagement können nur sehr grob abgeschätzt werden und sind stark abhängig von der Intensität der Aktivitäten und der für das Areal nötigen Kommunikation sowie der Sicherstellung des Parkierungsbetriebs. Wie dies bereits in Abschnitt 6.2 ausgeführt wurde, werden die Kosten des Arealbetriebs und des Arealmanagements durch die Erträge aus der Parkierung gedeckt. Nach Fertigstellung der Parkhäuser über einen Zeithorizont von 24 Jahren (analog Realisierungshorizont gemäss Business-Case) ist die Parkierung und der Arealbetrieb bzw. das Arealmanagement selbsttragend.

Die Beteiligung des Kantons St.Gallen an dieser «Betriebsgesellschaft» nimmt durch den Verkauf der Baufelder und damit Zeichnung der Aktien durch die neuen Eigentümer laufend ab, bis bei vollständiger Überbauung die Beteiligung vollständig abgebaut ist. Dies ist insofern zweckmässig, als dass der Kanton St.Gallen nach vollständigem Verkauf der Baufelder auf dem Areal Münchwilen auch keine Berührungspunkte mit der «Betriebsgesellschaft» mehr haben wird, die eine Beteiligung erfordern. Aufgrund der Abgabe der Baufelder G und H für die Erstellung der Parkhäuser im Baurecht wird der Kanton St.Gallen danach lediglich noch als Baurechtsgeber ein Vertragsverhältnis mit der «Betriebsgesellschaft» haben.

⁵ Anzahl Parkplätze gemäss KNZ. Es besteht eine Differenz zur «Machbarkeitsstudie zentrale Parkierungsanlage Wil West» vom 3. Mai 2021, die von 1'900 Parkplätzen ausgeht. Die Bereinigung erfolgt im Verlauf der weiteren Arbeiten.

7 Business-Case aus Sicht des Eigentümers

Eingebettet in das Gesamtprojekt WILWEST hat der Kanton St.Gallen insbesondere für die verschiedenen Planungsarbeiten, die Arealerschliessung und die Vermarktung des in seinem Eigentum befindenden Teilgebiets Münchwilen bereits verschiedene Vorleistungen erbracht (vgl. dazu Abschnitt 8.1) bzw. muss diese noch erbringen. Aus Grundeigentümersicht ist es von zentraler Bedeutung, dass die angefallenen und anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Areal Münchwilen durch entsprechende Verkaufserlöse des danach eingezonten und erschlossenen Baulands gedeckt werden können. Zu diesem Zweck werden nachfolgend die notwendigen Vorleistungen bzw. die anfallenden Kosten den erwarteten Erträgen gegenübergestellt und der Business-Case aus Sicht des Grundeigentümers aufgezeigt.

Mit der vom Kanton St.Gallen in Auftrag gegebenen Standort- und Marktanalyse bzw. Landwertermittlung von Wüest Partner AG vom Juli 2019 sowie dem entsprechenden Zweitgutachten der Firma Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom Juni 2021 liegen dem Kanton St.Gallen zwei Gutachten vor, die das Areal Münchwilen hinsichtlich Standortattraktivität einordnen, das Entwicklungskonzept WILWEST aus Sicht Markt beurteilen und Aussagen zum Projekt, zum Bedarf bzw. zur möglichen Nachfrage von Nutzern sowie Investoren und zur möglichen Absorptionsdauer des angebotenen Baulands enthalten. Schliesslich wurden durch die beiden beauftragten Firmen in der Folge auch detaillierte Überlegungen zum Landwert angestellt, ein möglicher Landwert für das Areal ermittelt und marktbasierende Plausibilisierungen zu den ermittelten Land- und Marktwerten angestellt.

Die Betrachtungsdauer des Business-Case beträgt 24 Jahre und ist in drei Etappen von jeweils 8 Jahren unterteilt. Dieser Realisierungshorizont orientiert sich stark an den Einschätzungen zur Absorptionsdauer der beiden Analysen bzw. Gutachten, die von einer Absorptionsdauer für das Areal von rund 20 bis 35 Jahren ausgehen. Die Einschätzungen zur Absorptionsdauer beruhen jedoch auf einer Vielzahl getroffener Annahmen (Konjunktur-, Branchenprognosen, Nachfrage, Nutzungsmix, Angebotsausweitung) und sind daher mit entsprechenden Unsicherheiten behaftet und haben daher einen indikativen Charakter.

Im Rahmen der Ermittlung des Business-Cases werden die über den Realisierungshorizont hinaus anfallenden Kosten den erwarteten Erträgen gegenübergestellt. Es ist wichtig anzumerken, dass es sich dabei um statische Werte handelt, bei denen der zeitliche Anfall in der Modellannahme nicht relevant ist (d.h. es erfolgt keine Abdiskontierung von künftig anfallenden Kosten und Erträgen auf den Bewertungsstichpunkt).

7.1 Notwendige Vorleistungen des Eigentümers und Kosten

Der Grundeigentümer Kanton St.Gallen (und teils auch die von Rotz Gruppe) haben im Rahmen der Erschliessung des Areals Münchwilen (vgl. Abschnitt 2.4 bzw. Abschnitt 5) diverse Vorleistungen für die Angebotsentwicklung zu finanzieren und über den gesamten Realisierungshorizont verschiedene Initialkosten sowie die laufenden Kosten für die Arealvermarktung zu tragen. Diese Kosten werden nachfolgend erläutert und beziffert. Zusätzlich werden Ausführungen zu den weiteren anfallenden Kosten (Abgaben, Steuern) gemacht.

7.1.1 Angebotsentwicklung

Die Angebotsentwicklung beinhaltet primär die Projekt- und Erschliessungskosten der Arealerschliessungsstrassen sowie der Baufelder. Hinzu kommen die verschiedenen Kosten für Massnahmen, die im Rahmen der Erschliessung nötig werden. Unter anderem sind dies die Kompensation der Fruchtfolgeflächen, die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, die Kosten der Landumlegung sowie die Kosten für die Umlegung der AXPO-Leitung. Die Ermittlung dieser Kosten basiert auf den in Abschnitt 5.4 beschriebenen Grundsätzen der Kostenteilung und wurde

durch ein externes Ingenieurbüro auf Basis der Kostenschätzung Bereinigung Vorprojekt 2019 (Wil West Verkehrs- und Tiefbauinfrastruktur), dem letzten Stand der Landumlegung (März 2021) und weiteren Grundlagen zu FFF, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sowie zusätzlichen Dokumenten gemäss aktuellstem Stand erstellt. Zudem wurde für die Kostenermittlung durch das Tiefbauamt des Kantons St.Gallen eine Zweitmeinung erstellt, die im Business-Case noch gewisse Kostenanpassungen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung des externen Planungsbüros für die Infrastrukturplanung des Gesamtprojekts zur Folge hatte. Sowohl die Projekt- und Erschliessungskosten als auch die aktuellsten Kostenschätzungen zu den Massnahmen beinhalten gewisse Unsicherheiten. So liegt die Genauigkeit der Projekt- und Erschliessungskosten der Arealerschliessungsstrasse und der Baufelder bei +/- 20 Prozent. Die Konkretisierung der Kosten wird hier erst mit dem Start des Bauprojekts erfolgen. Diesem Umstand wird in Abschnitt 7.3 mit der Abbildung verschiedener Sensitivitäten entsprechend Rechnung getragen. Zur Erschliessung gehört unter anderem auch die Energieversorgung. Im Rahmen des Gesamtprojekts sind derzeit Abklärungen bezüglich eines Nahwärmeverbands im Gange. Es wird davon ausgegangen, dass die Energieversorgung durch einen Drittanbieter sichergestellt wird und diesbezüglich keine direkten Kostenfolgen für den Grundeigentümer entstehen, die in den Business-Case aufgenommen werden müssten.

Weiter sind in der Angebotsentwicklung auch Kosten für die Zwischennutzungen des Areals enthalten. Diese Zwischennutzungen dienen der Attraktivität des Areals (Visibilität) und müssen entsprechend geplant und unterstützt werden. Diese Kosten werden voraussichtlich ebenfalls nur in der ersten Etappe anfallen.

Schliesslich sind weitere Vorleistungen und Begleitmassnahmen, wie z.B. die einmaligen Kosten der Parzellar-Anordnungen sowie die wiederkehrenden Kosten des «Sounding Board» sowie des «Beirats Absatz und Projekte», zu finanzieren. Diese Kosten fallen über sämtliche drei Etappen an und sind entsprechend im Business-Case zu berücksichtigen.

Kosten Angebotsentwicklung (in Mio. Franken)	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Total
Erschliessung	20,5	–	–	20,5
Zwischennutzungen	0,4	–	–	0,4
Diverse Vorleistungen	0,4	0,4	0,3	1,1
Total Angebotsentwicklung	21,3	0,4	0,3	22,0

7.1.2 Arealvermarktung

Unter der Arealvermarktung werden sämtliche Kosten zusammengefasst, die mit der Bereitstellung der nötigen Organisations- und Vermarktungsstrukturen, dem Marketing und den Absatzprozessen zusammenhängen.

Gemäss Abschnitt 4.2 ist via eine neu zu gründende Holdinggesellschaft eine «Entwicklungsgesellschaft» für die Vermarktungs- und Entwicklungstätigkeit zu gründen. Neben den einmaligen Gründungskosten fallen hier insbesondere Personal- und Administrationskosten an, die sich in der ersten Etappe jährlich auf rund 0,3 Mio. Franken belaufen (Aufbau und operative Führung der Holding- und Entwicklungsgesellschaft) und dann in der zweiten und dritten Etappe entsprechend abnehmen (Reduktion aufgrund tieferer Intensität bei der Vermarktung und Entwicklung). Weiter fallen in diesem Bereich einmalige Kosten für den Aufbau der Vermarktungsorganisation (Evaluation Kommunikations- und Vermarktungspartner) sowie einmalige und wiederkehrende Kosten für die Vermarktungsinfrastruktur an (z.B. Einrichtung oder Miete Showroom).

Im Bereich Marketing fallen in der ersten Etappe einmalige Kosten von rund 50'000 Franken für die Entwicklung eines Markenauftritts an. Weiter resultieren jährlich wiederkehrende Kosten für

die Marketingkommunikation. Diese muss eng mit der übergeordneten Kommunikation des Gesamtprojekts WILWEST abgestimmt sein. In der ersten und zweiten Phase ist hier von jährlichen Kosten in der Höhe von rund 100'000 Franken auszugehen, die sich in der dritten Phase reduzieren werden. Zuletzt sind in den Marketingkosten auch jährliche Kosten für Veranstaltungen enthalten, die für die erste Etappe bei 60'000 Franken angenommen werden und sich danach reduzieren.

In den Absatzprozessen sind die Kosten des externen Vermarktungspartners (Honorare, erfolgsunabhängige Vergütungen), die Provisionen auf Basis des Verkaufsvolumens, Leistungen von Dritten und Spezialisten (u.a. Rechtsberatung) sowie die Grundbuchkosten und Beratungsleistungen für die Kaufabwicklung enthalten. Aufgrund der grösseren Intensität in der ersten Etappe fallen diese zuerst höher aus und reduzieren sich dann entsprechend im Hinblick auf die zweite und dritte Etappe.

Kosten Vermarktung (in Mio. Franken)	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Total
Organisations- / Vermarktungsstruktur	3,0	1,5	0,8	5,3
Marketing	1,3	1,2	0,7	3,2
Absatzprozesse	0,9	0,6	0,6	2,1
Total Vermarktung	5,2	3,3	2,1	10,6

7.1.3 Weitere Kosten

Unter den weiteren Kosten werden die Mehrwertabgabe sowie die Steuern zusammengefasst.

Gemäss PBG des Kantons Thurgau gleichen Mehrwertabgaben die Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen (§ 63 PBG). Mit der Ausscheidung der KNZ Wil West Teil Münchwilen als neue Bauzone erfährt das Areal Münchwilen im Eigentum des Kantons St.Gallen einen solchen Vorteil, weshalb der Kanton St.Gallen eine entsprechende Mehrwertabgabe zu entrichten hat. Gemäss PBG § 64 beträgt die Höhe der Abgabe 20 Prozent des Bodenmehrerts, der sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone bemisst. Für die Ermittlung der approximativen Mehrwertabgabe im Business-Case wurde auf die mutmasslichen Werte nach Umzonung gemäss den Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten abgestützt. In der aktuellsten Erhebung belaufen sich die Bodenpreise für Industrie- und Gewerbe in der Gemeinde Münchwilen zwischen 191 und 428 Franken je Quadratmeter (Durchschnitt rund 310 Franken). Der Bodenmehrert beläuft sich somit auf Basis der bebaubaren Fläche (rund 81'000 m²) auf rund 25 Mio. Franken. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent davon bzw. somit rund 5 Mio. Franken und steht gemäss PBG § 65 je zur Hälfte dem Kanton Thurgau und der Standortgemeinde Münchwilen zu. Seitens Kanton Thurgau wurde in Aussicht gestellt, dass die vom Kanton St.Gallen zu leistende Mehrwertabgabe in wesentlichem Umfang im Projekt WILWEST wiederverwendet werden kann. Im Business-Case des Kantons St.Gallen wird somit die Mehrwertabgabe kostenneutral dargestellt. In welchem Bereich die Mehrwertabgabe verwendet wird, ist im Rahmen der Zweckbindung gemäss PBG § 66 noch festzulegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass damit insbesondere die hohen Kosten der Kompensation der FFF finanziert werden.

Bezüglich der Steuerfolgen wurden verschiedene Abklärungen mit dem Kanton Thurgau getroffen. Gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14; abgekürzt StHG) ist der Kanton St.Gallen von der Grundstückgewinnsteuer ausgenommen. Die Liegenschaftssteuer wurde vom Kanton St.Gallen als Eigentümer bis und mit Ende 2021 beglichen. Im Rahmen einer Gegenrechtsvereinbarung

zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen ist vorgesehen, künftig eine gegenseitige Ausnahme zu schaffen. Gemäss § 141 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (RB 640.1; abgekürzt StG) des Kantons Thurgau ist die Handänderungssteuer von 1 Prozent des Kaufpreises (plus weitere Leistungen) vom Erwerber zu entrichten. Damit wird der Kanton St.Gallen bei den Verkäufen der Grundstücke nicht mit der Handänderungssteuer belastet. Bezüglich der Kapital- und Gewinnsteuern der Holdinggesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft (Sitz im Kanton St.Gallen) ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Steuerfolgen entstehen, da das Bauland im Eigentum des Kantons St.Gallen verbleibt und über die Gesellschaften nur die operative Abwicklung der Entwicklung- und Vermarktung erfolgt, womit keine zu versteuern- den Gewinne anfallen. Die geschätzten Steuerfolgen der Betriebsgesellschaft (Sitz eher im Kanton Thurgau) sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Parkierung (vgl. Abschnitt 7.4) berücksichtigt und nicht Bestandteil des Business-Case.

Weitere Kosten (in Mio. Franken)	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Total
Mehrwertabgabe	5,0	–	–	5,0
Verwendung Mehrwertabgabe	–5,0	–	–	–5,0
Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Total weitere Kosten	0,0	0,0	0,0	0,0

7.2 Erwartete Erträge

Gemäss Vorschlag der Landumlegung vom März 2021 verbleibt nach dem Landerwerb der Groberschliessung durch den Kanton Thurgau (Strassen, Plätze, ökologische Ausgleichsflächen, LV), die Frauenfeld-Wil-Bahn, das Bundesamt für Strassen (ASTRA) und die SBB (Turbo-Linie) sowie dem Landabzug für die Feinerschliessung (Erschliessungsstrassen, Fusswege, Grünflächen) für den Kanton St.Gallen eine neu zugeteilte bebaubare Fläche von 81'610 m². Wie unter Abschnitt 6.2 im Zusammenhang mit dem Parkierungskonzept ausgeführt, werden die Baufelder G und H durch den Grundeigentümer im Baurecht gegen einen jährlichen Baurechtszins an die «Betriebsgesellschaft» abgegeben. Diese beiden Baufelder umfassen rund 16'500 m² Bauland. Die dem Kanton St.Gallen für den Verkauf verbleibende Fläche beträgt demnach rund 65'000 m². Auf Basis dieses Wertes wird auch der mögliche Landwert beim Verkauf ermittelt. Zusammen mit den Erträgen aus dem Baurechtszins der Baufelder G und H (Parkhäuser) und dem Ertrag aus der Landumlegung Groberschliessung ergibt sich der erwartete Gesamtertrag über den Zeithorizont von 24 Jahren.

Für die Festlegung des mutmasslichen Landwerts der vermarktbar Fläche wird unter anderem auf die beiden Gutachten von Wüest Partner AG und Fahrländer Partner Raumentwicklung AG abgestützt. In ihrer Einschätzung vom Juli 2019 geht die Wüest Partner AG von einem Landwert per Verkauf bzw. Abgabe im Baurecht von durchschnittlich Fr. 490.–/m² aus. Die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG legt den durchschnittlichen theoretischen Landwert per Verkauf bzw. Abgabe im Baurecht auf knapp Fr. 525.–/m² fest. Die durchschnittlichen Landwerte ergeben sich aus verschiedenen Annahmen bezüglich Nutzungsmix und unterschiedlichen Prognosen und Einschätzungen zu realisierbaren Marktmieten, Kosteneinschätzungen und Kapitalisierungssätzen. Beiden ermittelten Werten liegen teils unterschiedliche Modellrechnungen und Annahmen zugrunde.

Im Sinne einer statischen Ertragsberechnung wird im Business-Case auf eine Abdiskontierung der Erträge (aber auch der Kosten) verzichtet. Einerseits ist die genaue Etappierung noch Gegenstand laufender Abklärungen (Vermarktungsaspekte, Optimierung Bauablauf und Erstellungskosten der Baufelderschliessungen), andererseits bestehen sowohl bezüglich Realisierungs- und Verkaufszeitpunkt als auch bezüglich der nachgefragten Nutzung noch grosse Unsicherheiten.

Da zu diesen zentralen Aspekten noch keine verlässliche Aussage gemacht werden kann, ist eine Ermittlung des Business-Cases gemäss der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) nicht sachgerecht. Zudem nimmt der Kanton St.Gallen auch nicht die Rolle eines «klassischen Investors» ein, bei dem die Renditeüberlegungen (und somit auch die möglichst rasche Realisierung der Verkäufe) im Zentrum stehen.

Basierend auf den vorerwähnten Gutachten der Immobilienspezialisten wird für den Business-Case mit einem gerundeten durchschnittlichen Landwert von Fr. 500.–/m² gerechnet. Diese Grösse kann auch aufgrund von Marktbeobachtungen und gesammelten Angebots- und Transaktionspreisen aus den beiden Gutachten für die Region Wil bzw. die Gemeinden Wil und Münchwilen als plausibel erachtet werden.

Erträge (in Mio. Franken)	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Total
Landwert per Verkauf der Baufelder A, B, C, E, F, I, K		32,5		32,5
Baurechtszins für Baufelder G/H	0,4	1,1	1,8	3,3
Ertrag aus Landumlegung	0,6	–	–	0,6
Total Erträge				36,4

7.3 Erwartete Gesamtkosten und Gesamtertrag

7.3.1 Zusammenfassung

Werden die Kosten und Erträge des Business-Case einander im Sinn der Geldflussbetrachtung gegenübergestellt, ergibt sich das nachfolgende Bild. Damit der «Erfolg je Etappe» ausgewiesen werden kann, wurde in den Erträgen der Landwert per Verkauf gleichmässig auf die drei Etappen aufgeteilt.

(in Mio. Franken)	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Total
Erträge	11,8	11,9	12,7	36,4
Kosten Angebotsentwicklung	–21,3	–0,4	–0,3	–22,0
Kosten Vermarktung	–5,2	–3,3	–2,1	–10,6
Weitere Kosten (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Erfolg	–14,7	8,2	10,3	3,8

Aufgrund der hohen Vorinvestitionen (Projekt-/Erschliessungskosten, Massnahmen) resultiert in der ersten Etappe noch ein negativer Erfolgsausweis. Durch die Erträge aus dem Verkauf resultieren in der zweiten und dritten Etappe nach Abzug der Vermarktungskosten danach positive Ergebnisse. Über die gesamten drei Etappen (24 Jahre) resultiert ein positiver Erfolg von 3,8 Mio. Franken. Die Betrachtung des Business-Cases ist prospektiv ausgerichtet. So sind in diesem Ergebnis die bereits angefallenen Kosten (vgl. dazu Abschnitt 8.1) nicht enthalten.

7.3.2 Sensitivitäten

Aufgrund der grossen Unsicherheiten sowohl im Bereich der Kosten als auch der Erträge werden nachfolgend basierend auf dem ermittelten Business-Case aufwand- und ertragsseitige Sensitivitäten ermittelt.

Steigerung Gesamtaufwand um 20 Prozent (gleicher Ertrag):

Die Schätzgenauigkeit der Projekt-/Erschliessungskosten beträgt gemäss aktuellstem Stand (Schätzung Ingenieurbüro auf Basis bereinigtem Vorprojekt 2019) +/- 20 Prozent. Ausgehend von diesem Wert und der beträchtlichen Unsicherheiten in den Annahmen der Vermarktungskosten wird bei den Gesamtkosten eine Steigerung von 20 Prozent simuliert. Bei einer Aufwandsteigerung um 20 Prozent würde der Erfolg im Business-Case negativ ausfallen (-2,7 Mio. Franken). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ursprüngliche Kostenschätzung des externen Planungsbüros aufgrund der Zweitmeinung des Tiefbauamtes St.Gallen bereits erhöht wurde, womit der Unsicherheit bei der Kostengenauigkeit der Erschliessung bereits Rechnung getragen wurde.

Veränderung Gesamtertrag von 10 Prozent (gleicher Aufwand):

Würde der Gesamtertrag um 10 Prozent tiefer bzw. höher ausfallen, würde sich der Erfolg auf rund 0,2 Mio. Franken bzw. 7,5 Mio. Franken belaufen.

Fazit: Aus diesen Sensitivitäten wird ersichtlich, dass der Business-Case trotz der vielen Unsicherheiten auch bei einer grösseren Aufwandsteigerung oder einem tieferen Ertrag nicht massiv in die Verlustzone fällt bzw. sogar leicht positiv bleibt. Ergeben sich sowohl auf der Aufwand- wie auch auf der Ertragsseite massive negative Entwicklungen, besteht zwar ein gewisses Risiko eines negativen Ergebnisses, dieses ist jedoch in Anbetracht des grösseren Nutzens des Gesamtprojekts WILWEST vertretbar sowie für den Kanton St.Gallen tragbar.

7.4 Exkurs: Parkierung, Arealbetrieb / Arealmanagement

Gemäss Abschnitt 6.2 und Abschnitt 6.3 wird auf Basis der Planerfolgsrechnung der «Machbarkeitsstudie zentrale Parkierungsanlage Wil West» vom Mai 2021 und den geschätzten Kosten für den Arealbetrieb und das Arealmanagement nachfolgend die Wirtschaftlichkeitsrechnung zusammenfassend dargestellt. Dabei werden den Erträgen aus dem Kurz- und Dauerparken die Aufwendungen der Parkierung (Personal-, Sach- und Finanzierungsaufwand, Abschreibungen und Steuern) und des Arealbetriebs / Arealmanagements (Betriebsgesellschaft, «Community Management» und Standortkommunikation) gegenübergestellt.

(in Mio. Franken)	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Total
Erträge	3,8	10,5	18,5	32,8
Aufwand Parkierung	-4,0	-9,6	-14,4	-28,0
Aufwand Arealbetrieb / Arealmanagement	-1,0	-1,2	-1,0	-3,2
Total Erfolg	-1,2	-0,3	3,1	1,6

In der vorstehenden Wirtschaftlichkeitsrechnung wird ersichtlich, dass die Parkierung und der Arealbetrieb bzw. das Arealmanagement aus der Vermietung über einen Zeithorizont von 24 Jahren selbsttragend bewirtschaftet werden können. Der Zeithorizont von 24 Jahren wurde analog dem Business-Case gewählt. Im Unterschied zur Annahme im Business-Case wird jedoch der Betrieb der Parkierung und das Arealmanagement über diesen Zeitpunkt hinaus noch weiterlaufen und gemäss Modellannahme positive Ergebnisse generieren.

8 Finanzielle und personelle Auswirkungen

8.1 Bisher angefallene Kosten

Die aus Eigentümersicht bisher angefallenen Kosten für den Kanton St.Gallen gehen bis zum Beschluss der Regierung des Kantons St.Gallen aus dem Jahr 2010 zurück, in dem entschieden

wurde, zusammen mit dem Kanton Thurgau den Entwicklungsschwerpunkt Wil West zu realisieren. Die zu Beginn überwiegend planerisch getriebenen Arbeiten zum Entwicklungsschwerpunkt Wil West erfolgten im Baudepartement, das hauptsächlich bis ins Jahr 2018 nebst den Planungskosten (Testplanung, Masterplan, Gestaltungsplan bzw. KNZ, Richtprojekt, Infrastrukturplanung) auch die anteiligen Beiträge an das Gesamtprojekt WILWEST entrichtete. Seit dem Jahr 2019 hat das Finanzdepartement die Rolle des Eigentümers und damit grösstenteils die Kosten für die Bereinigung der Grundlagendokumente, die Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Angebotsentwicklung, Strukturierung der Vermarktung und Bearbeitung der noch offenen Punkte für die erfolgreiche Arealerschliessung sowie die anteiligen Beiträge an das Gesamtprojekt WILWEST übernommen.

In der nachfolgenden Darstellung sind die bisher angefallenen Kosten des Kantons St.Gallen in seiner Rolle als Eigentümer des Areals Münchwilen über die letzten zehn Jahre ersichtlich (Stand: Ende Juli 2021):

(in Mio. Franken)	2011–2016	2017–2021 ⁶	Total
Beiträge an Gesamtprojekt WILWEST ⁷	0,5	0,6	1,1
Planungskosten (Masterplan, KNZ, Richtprojekt)	0,3	0,6	0,9
Beratungskosten ⁸	0,0	0,3	0,3
Externe Expertisen / Gutachten	0,0	0,1	0,1
Total	0,8	1,6	2,4

Die Aufwendungen wurden in den jeweiligen Jahren der Erfolgsrechnung belastet.

Nicht in diesen Kosten enthalten sind die Personalaufwendungen aus den beteiligten Departementen und Dienststellen des Kantons St.Gallen. Die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Projekt Wil West erfolgten im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen bzw. innerhalb der vom Kantonsrat vorgegebenen Pauschale für den strukturellen Personalbedarf (Zuteilung eines Teilpensums für Projektmanagement Wil West durch die Regierung).

Neben den Kosten des Kantons St.Gallen aus Eigentümersicht wird für die finanziellen Auswirkungen von weiteren Vorhaben des Kantons St.Gallen im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt WILWEST auf die Abschnitte 8.2 und 8.3 verwiesen.

8.2 Weitere Massnahmen und Vorhaben mit finanziellen Auswirkungen für den Kanton St.Gallen

Wie in Abschnitt 2 bzw. Abschnitt 2.3 in den verkehrlichen Zielsetzungen beschrieben, werden nebst den Massnahmen auf dem Areal weitere Massnahmen und Vorhaben mit finanziellen Auswirkungen für den Kanton St.Gallen anfallen. Diese orientieren sich insbesondere an der angestrebten Entwicklung des Zentrums Wil, die ein Schlüsselement für die Positionierung der gesamten Agglomeration darstellt und zur Umsetzung der Teilstrategie im Rahmen des Agglomerationsprogramms dient.

⁶ Die Aufwendungen der Erfolgsrechnung wurden bis Ende Juli 2021 berücksichtigt.

⁷ Hier handelt es sich teils um Beiträge an gemeinsam getragenen Kosten in der Planung und Kommunikation, Beiträge an die Geschäftsstelle und die Gesamtprojektleitung WILWEST.

⁸ Hier handelt es sich um externe Unterstützung im Bereich Vermarktung, Kommunikation, Arealentwicklung, Bereinigung der Grundlagendokumente aus Eigentümersicht und Rechtsberatung.

Die weiteren Massnahmen sind:

- FVV-Anbindung ESP Wil West;
- Verkehrsmanagement Wil (VM);
- flankierende Massnahmen und Ergänzung Verkehrsmanagement Wil – Schwerpunkt ESP Wil West – Stadtzentrum West – Bronschhofen;
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürcherstrasse;
- Netzergänzung Nord (einschliessend flankierende Massnahmen);
- Haupt- Bronschhoferstrasse, Umgestaltung einschliesslich Knoten in Bronschhofen;
- Netzergänzung Ost.

Die Umsetzung und die Finanzierung dieser Massnahmen sowie die dazu notwendigen Beschlussfassungen erfolgen separat im Rahmen der diesbezüglich massgebenden Rechtsgrundlagen, Zuständigkeiten und Finanzierungsgefässe. Sie sind nicht Gegenstand dieser Vorlage.

8.3 Finanzielle Leistungen weiterer Projektpartner

Neben den im Business-Case (Abschnitt 7) sowie in Abschnitt 8.1 bereits angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten für den Kanton St.Gallen als Eigentümer, sind auch die weiteren Projektpartner und der Kanton St.Gallen (vgl. Abschnitt 8.2) mit hohen Investitionen und Beiträgen finanziell im Gesamtprojekt WILWEST engagiert. Nachfolgend sind die approximativen Kosten aufgeführt (Stand Dezember 2020 für Agglomerationsprogramm 3. Generation und Stand Eingabe Bund Q1/2021 für Agglomerationsprogramm 4. Generation / aktuellster Stand der Schätzungen weiterer Massnahmen):

(in Mio. Franken)	Gesamtbetrag	davon Bundesbeiträge
Bund (ASTRA, BAV)	100	100
Kanton Thurgau	40	10
Kanton St.Gallen	50	20
Gemeinden	15	5
AXPO	2	–

8.4 Finanzielle und personelle Auswirkungen auf den Kanton St.Gallen

Wie in Abschnitt 8.1 ausgeführt, erfolgten die Arbeiten im Kanton St.Gallen in seiner Rolle als Eigentümer im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen bzw. im Rahmen der vom Kantonsrat vorgegebenen Pauschale für den strukturellen Personalbedarf, von dem durch die Regierung dem Projekt Wil West zusätzliche Mittel im Umfang eines 80-Prozent-Pensums zugeweiht wurden. Diese Mittel wurden unter anderem für das Projektmanagement (Co-Leitung zwischen Finanzdepartement und Baudepartement) und die Bauherrenunterstützung für die Strassenplanung der Arealerschliessung verwendet.

Die Bearbeitung der in Abschnitt 8.2 aufgeführten Massnahmen im Tiefbauamt des Kantons St.Gallen erfolgte und erfolgt ebenfalls mit den bestehenden personellen Ressourcen in den jeweiligen Ämtern.

Die weiteren Arbeiten auf der Ebene Grundeigentümer im Bereich Entwicklung und Vermarktung werden, wie in Abschnitt 4.2 dargelegt, extern durch eine rechtlich selbständige Organisation wahrgenommen. Die dazu erforderlichen Personal- und Sachmittel werden aus dem Sonderkredit finanziert und sind in den ausgewiesenen Planwerten enthalten.

Die übergeordneten Koordinations- und Steuerungsaufgaben und diverse Eigentümeraufgaben werden im Finanzdepartement grundsätzlich mit den bestehenden personellen Ressourcen und den jeweils im Budget zu berücksichtigenden Krediten für Dienstleistungen Dritter wahrgenommen. Dazu gehört auch der gezielte Beizug von externem Fachwissen, zum Beispiel im Bereich Arealentwicklung oder für die Klärung von rechtlichen Spezialfragen. Dies betrifft insbesondere die Projektphase bis zur abschliessenden Genehmigung des Sonderkredits bzw. bis zur Gründung und Inbetriebnahme der Organisation für die Entwicklung und Vermarktung. In dieser parallel zum politischen Prozess zur Genehmigung des Sonderkredits laufenden Projektphase sind aus Sicht des Grundeigentümers wichtige Vorentscheide zu treffen bzw. wichtige Aufgaben wahrzunehmen (Bereinigungsprozess der rechtlichen Grundlagen, Landumlegung bzw. Landabtretung, Weiterführung der Projektarbeiten und Vorentscheide im Bereich der Infrastrukturplanung [v.a. Erschliessungsfragen], Vertiefung der Parkierungsfragen, Klärungen von Grundsatzfragen zur Wärme- und Kälteversorgung, Erarbeitung der Eigentümerstrategie, Angebotsentwicklung, verschiedene Verhandlungen usw.). Eine abschliessende Kostenschätzung für diese Arbeiten ist derzeit noch nicht möglich. Diese Kosten sind nicht im Sonderkredit enthalten. Im Rahmen der Budgets und der regelmässigen Berichterstattung werden diese Kosten jedoch transparent ausgewiesen.

Weiterhin anfallen wird der anteilmässige Beitrag für die Finanzierung der Projektorganisation des Gesamtprojekts WILWEST (Projektoffice, zentrale Kommunikation). Diese Kosten werden gemeinsam von den Kantonen Thurgau und St.Gallen sowie von der Regio Wil getragen. Der Anteil des Kantons St.Gallen wird mutmasslich auch in den Folgejahren rund 150'000 bis 200'000 Franken betragen. Diese Kosten sind nicht im Sonderkredit enthalten.

9 Volkswirtschaftliche Überlegungen

Innerhalb der kantonsübergreifenden Wirtschaftsregion Wil entstehen namhafte neue Flächen für eine Arbeitsnutzung, die Optionen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen schaffen. Das neu entstehende Arbeitsgebiet wird mit der in Wil West geplanten Bahnhaltestelle und der Buserschliessung durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein. Insgesamt bilden die geplanten Investitionen in die Infrastruktur den Rahmen für einen modernen und attraktiven Werkplatz, der sich im Wettbewerb entsprechend hochwertig positioniert. Wenn Ökologie und Nachhaltigkeit (Modalsplit, Energieversorgung, ökologische Bauweise usw.) in Wil West beispielhaft umgesetzt und gelebt werden, kann das Projekt zu einem Vorzeigemodell für die Region beziehungsweise für die ganze Ostschweiz werden.

Die Infrastrukturinvestitionen unterstützen zudem das Umsteigen vom MIV in Richtung öV und LV. Die Investitions- und Folgekosten für die Bahninfrastruktur werden durch den Bund finanziert. Die Regionalverkehrsabgeltungen der Kantone an die Frauenfeld-Wil-Bahn werden mit dem zusätzlich erschlossenen Gebiet und der daraus resultierenden Nachfragesteigerung sinken. Der geplante Autobahnanschluss Wil West und die Netzergänzung Nord entlasten die Strassen im Zentrum von Wil und in Münchwilen, was auch dem öV auf der Strasse zugutekommt.

Eine Zunahme an Arbeitsplätzen stärkt die Kantone und die Region schliesslich insgesamt in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung. Durch Neuansiedlungen von Firmen und durch Zuzug von Arbeitnehmenden ist durch das Areal Wil West langfristig ein positiver Effekt auf die Steuererträge bei den juristischen und natürlichen Personen zu erwarten.⁹

⁹ *Juristische Personen:* Alle Gewinn- und Kapitalsteuern von in Wil West ansässigen juristischen Personen werden im Kanton Thurgau anfallen. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass durch höhere Wertschöpfung auch die kantonalen Steuererträge bei den juristischen Personen steigen. Hierbei ist jedoch zu einem zwischen Umsiedlungen

Im direkten Umfeld des Standorts Wil West kann ein positiver Impuls auf die unmittelbar angrenzenden Areale hinsichtlich Positionierung, Wahrnehmung, Dynamik der Nachfrage usw. erwartet werden. Die Konzentration der Wirtschaftsentwicklung der Region am Standort Wil West nimmt zudem Siedlungsdruck von schlechter erschlossenen, zum Teil ländlich geprägten Gemeinden und generiert in punkto Raumplanung und Wirtschaftlichkeit nachhaltige Gestaltungsoptionen.

Insgesamt kann vom Gesamtvorhaben WILWEST ein wesentlicher volkswirtschaftlicher Mehrwert erwartet werden. Das Areal verfügt über ein gutes Standortentwicklungspotenzial. Entscheidend ist bei der Beurteilung auch der Blick über die Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinaus. Dabei sind nicht nur die wirtschaftlichen Aspekte von Bedeutung, sondern vielmehr auch die positiven Effekte, die im Bereich Verkehr und Mobilität sowie Nachhaltigkeit zu erwarten sind.

10 Chancen und Risiken des Projekts aus Eigentümersicht

Der zeitliche Entwicklungs- und Absatz-Horizont im Projekt Wil West umfasst aus Sicht des Grundeigentümers einen Zeitraum von wenigstens 20 bis 30 Jahren. Der Umgang mit den verschiedenen Risiken hat aus Eigentümersicht aufgrund des langen Zeithorizonts eine grosse Bedeutung, dies bezüglich der Erkennung, der Bewertung, der Steuerung und der Absicherung der massgebenden Risiken. Das Risiko-Management muss daher auf Ebene Kanton und vor allem auf der Ebene der Entwicklungsgesellschaft verankert werden. Im Zentrum stehen dabei politische, regulatorische und ökonomische Risiken sowie Risiken auf der unternehmerischen Ebene.

Konkret zu erwähnen sind insbesondere die folgenden Risiken:

- unsicherer Zeitverlauf bis zur Erlangung der Rechtskraft: damit Unsicherheit in Bezug auf den Start der Vermarktung;
- unsicherer Zeitverlauf bis zur Erlangung einer relativen Kostensicherheit (Ergebnisse Landabtausch und Kostenteiler, Sicherheit bzgl. Erschliessungskosten und Vorleistungen usw.);
- Preisgestaltung: Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung des Anbieter- bzw. des Nachfragemarkts sowie den nachgefragten Nutzungsmix;
- Attraktivität des Angebots: Unsicherheit in Bezug auf das Interesse am Standort und den Angeboten für die definierten Zielgruppen;
- Absorptionsfähigkeit des Angebots: Unsicherheiten in Bezug auf die Geschwindigkeit des Absatzes.

Diese Ausgangslage verlangt, dass der Grundeigentümer gewisse Risiken tragen kann und auch bei wesentlichen Veränderungen langfristig handlungsfähig bleibt. Bei der Ausgestaltung und der Dotierung des Sonderkredits bzw. bei der Finanzierung der Vorleistungen ist dieser Herausforderung auf Ebene Grundeigentümer (Sonderkredit) und auf Ebene der Entwicklungsgesellschaft

von juristischen Personen innerhalb des Kantons Thurgau und tatsächlichen Neuansiedlungen im Kanton zu unterscheiden, da erstere keine Mehrerträge für den Kanton bedeuten. Darüber hinaus dürften höhere Steuererträge wohl eher erst auf eine längere Sicht realistisch sein.

Natürliche Personen: Steuererträge von in Wil West beschäftigten Personen werden in der jeweiligen Wohngemeinde und im Wohnkanton anfallen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass neuzuziehende Erwerbstätige einen positiven Effekt auf die Steuererträge haben. Zu welchen Anteilen die zuziehenden Arbeitnehmenden des Areals Wil West in einzelnen Gemeinden des Kantons St.Gallen und des Kantons Thurgau wohnen werden, ist zum heutigen Zeitpunkt schwierig zu prognostizieren, da die Wohnortwahl von einer Vielzahl von verschiedenen Komponenten abhängig ist: Für Neuzuziehende sind weiche und harte Standortfaktoren wichtig für die Wahl des Wohnstandorts. Die Verkehrsanbindung (harter Standortfaktor) ist mit WILWEST gegeben. Tendenziell werden sich Neuzuziehende entlang der Verkehrsachsen ansiedeln, die direkt mit Wil West verbunden sind. Diese wären im Bereich des öV die Achsen Frauenfeld–Wil, Weinfelden–Wil, St.Gallen–Wil, Winterthur–Wil. Im Bereich des MIV wäre dies die Verkehrsachse Winterthur–St.Gallen. Für einen Arbeitsweg zu Fuss oder mit dem Velo kommen die unmittelbar umliegenden Orte in Frage. Neben der Verkehrsanbindung spielen aber die weiteren Standortfaktoren (Mietpreise, Steuern, Bildung, Kultur, Freizeit) eine ebenso wichtige Rolle.

(Kapitalisierung) entsprechend Rechnung zu tragen. Der Kantonsratsbeschluss gibt der Regierung den notwendigen Handlungsspielraum und die erforderliche Flexibilität. Zudem ist vorgesehen, den Unsicherheiten durch eine gestaffelte Mittelfreigabe Rechnung zu tragen. Auch ist vorgesehen, bei Bedarf durch den Kantonsrat zusätzliche Mittel sprechen zu können, sollte dies aufgrund von Veränderungen notwendig werden. Selbstverständlich müssen dabei die wirtschaftlichen Zielsetzungen und Vorgaben stets im Auge behalten werden.

Bei einer Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken ist zu berücksichtigen, dass für die Kosten- und Ertragsschätzungen je ergänzende Beurteilungen durch unabhängige Fachexperten erfolgt sind (Second Opinion). Diese haben die dem Business-Case zu Grunde liegenden Annahmen und Berechnungen im Grundsatz bestätigt. Selbstverständlich können Veränderungen in den relevanten Märkten oder der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden, weshalb Abweichungen zu den ursprünglichen Planannahmen zu erwarten sind. Es sind bei diesem Grossvorhaben auch Veränderungen auf der Kostenseite nicht auszuschliessen. Auf diese Unsicherheiten (insbesondere auch in Bezug auf den langen Realisierungshorizont) wurde durch die unabhängigen Fachexpertinnen und -experten ebenfalls ausdrücklich hingewiesen. Langfristig ist aber auf jeden Fall von einem wesentlichen Potenzial dieser Flächen auszugehen. Der Kanton als Eigentümer kann gewisse Veränderungen auf der Kosten- oder der Ertragsseite durchaus auffangen. Insbesondere ist es möglich, den Zeithorizont für die Arealentwicklung und die Arealvermarktung im Vergleich zu einem privatwirtschaftlichen Investor auszuweiten. Zudem ist bei der Arealentwicklung durch den Grundeigentümer Kanton St.Gallen immer auch das Gesamtvorhaben im Auge zu behalten. Selbst wenn die Kosten im Endeffekt höher als die Erlöse ausfallen würden, wäre das Gesamtvorhaben aus volkswirtschaftlicher Sicht als vorteilhaft zu beurteilen. Die absoluten finanziellen Risiken der Arealentwicklung bzw. das entsprechende Verlustpotenzial sind für den Kanton St.Gallen insgesamt begrenzt und vertretbar.

11 Erläuterungen zum Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West

Ziff. 1: Abs. 1 sieht vor, dass die Arealentwicklung aus Sicht des Grundeigentümers genehmigt wird. Es geht hier nicht um eine Genehmigung des Gesamtprojekts. Gemäss Abs. 2 wird die Finanzierung mit dem Sonderkredit für die erste Phase von 8 Jahren festgelegt und dafür ein Kostendach fixiert. Abs. 3 regelt dann die Finanzierung der Kosten der Entwicklung, der Vermarktung und des Betriebs für die nachfolgenden Jahre. In Abs. 4 ist das gesamte Kostendach der Vorfinanzierung festgelegt. Da verschiedene Unsicherheiten bestehen, ist für die Genehmigung zusätzlicher Mittel eine Regelung zu treffen. Die Zuständigkeit soll beim Kantonsrat liegen, wobei hier das fakultative Finanzreferendum zur Anwendung gelangt. Mit der gestaffelten Freigabe und dieser Flexibilität der Mittelgewährung verfügt der Kanton als Grundeigentümer über einen ausreichenden Handlungsspielraum für die Vorfinanzierung der verschiedenen Arealerschliessungs- und Arealentwicklungsaufgaben. Die Zuständigkeiten für die Veräusserung der einzelnen Grundstücke liegt gemäss Abs. 6 bei der Regierung. Ein Verkauf soll im Vordergrund stehen, das Gewähren eines Baurechts die Ausnahme bilden.

Die Kosten der Etappe 1 belaufen sich auf 26,6 Mio. Franken (Rundungsdifferenz zu Tabellen in Abschnitt 7.3.1). Hinzu kommen in dieser ersten Phase von 8 Jahren auch die Kapitalisierung der Holding- und der Entwicklungsgesellschaft (1,1 Mio. Franken; vgl. Abschnitt 6.1), die Kapitalisierung der Betriebsgesellschaft (0,1 Mio. Franken) sowie das Darlehen an die Betriebsgesellschaft (1,2 Mio. Franken für Parkierung; vgl. Abschnitt 6.2).

Ziff. 2 und 3: Diese Bestimmungen enthalten die rechtlichen Grundlagen, damit die Regierung die für die Grundeigentümeraufgaben notwendigen Strukturen schaffen bzw. die notwendigen rechtlichen Verpflichtungen eingehen kann. Zentral ist dabei, dass sich die Kosten im Rahmen des Sonderkredits bewegen müssen.

Ziff. 4: Unter Umständen und je nach Möglichkeit ist nicht auszuschliessen, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt das ganze Areal oder (verbleibende) Teile davon veräussert werden können bzw. sollen. Auch bei einem solchen Verkauf würden die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen weiterhin zur Anwendung gelangen. Der Sonderkredit würde in diesem Fall voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Ziff. 5 und 6: Vorgesehen sind eine regelmässige Berichterstattung (alle zwei Jahre) im Rahmen der Staatsrechnung sowie eine umfassende Berichterstattung nach Ablauf der (ersten) Sonderkreditphase.

Ziff. 7: Das Vorhaben wird über die Investitionsrechnung aktiviert. Der Sonderkredit wird nicht planmässig abgeschrieben, da die Wertbeständigkeit nach Art. 50 Abs. 2 StVG gegeben ist. Sollte eine Wertbeeinträchtigung erfolgen (beispielsweise bei einem Abbruch des Projekts) müsste eine Einmalabschreibung zu Lasten der Erfolgsrechnung erfolgen. Mit dem Verkauf des Landes wird das Land aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen transferiert. Der Kantonsrat delegiert der Regierung im Kantonsratsbeschluss die entsprechende Kompetenz.

12 Finanzrechtliches und Referendum

Bei den Vorleistungen bzw. bei der Vorfinanzierung nach dem vorliegenden Kantonsratsbeschluss handelt es sich im finanzrechtlichen Sinn um neue Ausgaben. Diese überschreiten zudem die Grenze für das obligatorische Finanzreferendum von 15 Mio. Franken (bei einmaligen Ausgaben) nach Art. 6 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1; abgekürzt RIG). Es ist zwar längerfristig mit der Deckung der Kosten durch entsprechende Verkaufserlöse zu rechnen. Da in zeitlicher und in quantitativer Hinsicht indessen erhebliche Unsicherheiten bestehen, ist gemäss bestehender Praxis von einer Bruttobetrachtung und damit von neuen Ausgaben auszugehen.

13 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West einzutreten.

Im Namen der Regierung

Marc Mächler
Präsident

Dr. Benedikt van Spyk
Staatssekretär

Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West

Entwurf der Regierung vom 17. August 2021

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 17. August 2021¹⁰ Kenntnis genommen und erlässt

als Beschluss:

I.

Ziff. 1

¹ Das Vorhaben Arealentwicklung Wil West wird genehmigt.

² Für die Finanzierung der Erschliessung, der Entwicklung und der Vermarktung des Areals Wil West wird für die Jahre 2022 bis 2030 ein Sonderkredit von 29 Mio. Franken gewährt. Der Kredit kann auf die Folgejahre übertragen werden, sollten sich bei der Realisierung Verzögerungen ergeben.

³ Für die Finanzierung der weiteren Kosten der Entwicklung, der Vermarktung und des Betriebs ab dem Jahr 2031 kann der Kantonsrat im Rahmen der jährlichen Budgets oder, sofern die weiteren Kosten die für das allgemeine fakultative Finanzreferendum massgebende Betragsgrenze erreichen, mit weiteren Sonderkrediten die erforderlichen Mittel in abschliessender Kompetenz zur Verfügung stellen.

⁴ Die nach Abs. 2 und 3 dieser Bestimmung zur Verfügung stehenden Mittel betragen höchstens 35 Mio. Franken. Dieser Betrag erhöht sich parallel zur Entwicklung der Teuerung. Massgebend ist der Schweizer Baupreisindex zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Kantonsrat.

⁵ Der Kantonsrat kann den Betrag nach Abs. 4 dieser Bestimmung um 25 Prozent erhöhen, sofern sich wesentliche Veränderungen bei der Arealentwicklung ergeben. Der entsprechende Beschluss untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.

⁶ Die Regierung entscheidet über die Veräusserung von einzelnen Grundstücken. Sie kann Grundstücke in Ausnahmefällen auch im Baurecht vergeben.

¹⁰ ABI 2021-••.

Ziff. 2

¹ Die Regierung kann für die Erschliessung, die Entwicklung, die Vermarktung oder den Betrieb des Areals eine oder mehrere Gesellschaften gründen, die Gesellschaften mit den erforderlichen Mitteln ausstatten oder sich an Gesellschaften beteiligen. Sie kann einzelne Aufgaben als Mandate an Dritte vergeben. Die entsprechenden Kosten werden dem Sonderkredit belastet, wobei der Kreditrahmen nach Ziff. 1 Abs. 2 dieses Erlasses vorbehalten bleibt.

Ziff. 3

¹ Die Regierung schliesst die für die Erschliessung, die Entwicklung, die Vermarktung und den Betrieb notwendigen vertraglichen Vereinbarungen mit Dritten ab, wobei der Kreditrahmen nach Ziff. 1 Abs. 2 bis 5 dieses Erlasses vorbehalten bleibt.

Ziff. 4

¹ Die Regierung kann das Areal nach der Einzonung ganz oder in wesentlichen Teilen an Dritte veräussern.

Ziff. 5

¹ Die Regierung berichtet alle zwei Jahre im Rahmen der Staatsrechnung über die Arealerschliessung, die Arealentwicklung und die Vermarktung sowie über die Verwendung des Sonderkredits.

Ziff. 6

¹ Nach Abschluss des Sonderkredits nach Ziff. 1 Abs. 2 dieses Erlasses erfolgt eine Berichterstattung an den Kantonsrat über die Verwendung der Mittel sowie über die allenfalls zusätzlich erforderlichen Mittel für die Arealentwicklung und die Vermarktung.

Ziff. 7

¹ Der Sonderkredit nach Ziff. 1 Abs. 2 dieses Erlasses wird der Investitionsrechnung belastet. Er wird ganz oder teilweise abgeschrieben, falls die Wertbeständigkeit nicht mehr gegeben ist.

² Die Regierung überträgt einzelne Grundstücke vor dem Zeitpunkt des Verkaufs in das Finanzvermögen. Nicht verkaufte Land überträgt sie spätestens zum Zeitpunkt der Abrechnung des Sonderkredits ins Finanzvermögen.

II.

[keine Änderung anderer Erlasse]

III.

[keine Aufhebung anderer Erlasse]

IV.

1. Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.
2. Dieser Erlass untersteht dem obligatorischen Finanzreferendum.¹¹

¹¹ Art. 6 RIG, sGS 125.1.