

Grossratsgeschäfts-Nummer: 24/BS 5/70
Rechtsbuch-Nummer:
Departement: DBU

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

Präsidentin: Hasler-Roost Cornelia, Unternehmerin und Kommunikationsfachfrau, Aadorf, FDP

Mitglieder: Braun Bernhard, Gemeindepräsident, Eschlikon, GRÜNE
Eugster Daniel, Haustechnik-Unternehmer, Freidorf, FDP
Graf Ulrich, Landwirt/Kaufmann, Häuslenen, SVP
Indergand Aline, Betriebsökonomin FH, Altnau, SVP
Möckli Gottfried, Unternehmer, Basadingen, SVP
Nikolic-Fuss Sandrine, Dr. phil., Maître de cabine, Bettwiesen, SP und Gewerkschaften
Schildknecht Benno, Meisterlandwirt, Hagenwil b. Amriswil, Die Mitte/EVP
Sigrist Andreas, Landwirt, Guntershausen b. Aadorf, EDU/Aufrecht
Tobler Stephan, dipl. Immobilienökonom FH NDS (pens.), Egnach, SVP
Tschanen Mathias, Bauunternehmer, Müllheim, SVP
Walzthöny Gabriel, Liegenschaftenverwalter/-bewerter, Sirnach, Die Mitte/EVP
Wohlfender-Oertig Edith, Master in Management of Social Services, Kreuzlingen, SP und Gewerkschaften
Wyss Roland, Bauleiter, Frauenfeld, Die Mitte/EVP
Zimmermann David, Schreiner, Braunau, SVP

Beobachter: Sigg Alexander, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder/Unternehmer, Wallenwil, GLP

Vertreter des Departements

Regierungsrat Diezi Dominik, Chef DBU
Beat Tinner, Regierungsrat Kanton SG (Gast)
Landi Raffaele, Abteilungsleiter Planung und Verkehr
Sebastian Nisha, Generalsekretariat DBU (Protokollführung)

Die Kommission zum Grundstücksgeschäft WILWEST, behandelte die Vorlage in zwei Sitzungen und dankt den Vertretern des Departementes für Bau und Umwelt für die Begleitung der Verhandlungen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Spezialkommission WilWest trat zur Vorberatung des Grundstücksgeschäfts WilWest zusammen. Die Mitglieder diskutierten intensiv über die Rahmenbedingungen des Projekts, insbesondere in Bezug auf Verkehr, Wirtschaftlichkeit und regionale Entwicklung. Wichtige Themen waren der Autobahnanschluss, die Nutzung der Flächen, die Finanzierung und die Auswirkungen auf die betroffene Region. Alle kritischen Fragen zum Geschäft wurden durch die Regierung zufriedenstellend geklärt. Die Kommission empfiehlt dem Grossen Rat den Beschluss über die Genehmigung des Vorvertrags zum Kaufvertrag mit 9:1 bei einer Enthaltung zuzustimmen.

Allgemeines

Konstituierung der Kommission:

- Cornelia Hasler-Roost wurde als Präsidentin bestätigt.
- Daniel Eugster wurde stillschweigend zum Vizepräsidenten gewählt.

Einsichtsrecht in die Protokolle:

- Die Protokolle sind nach Genehmigung durch die Kommission für die Mitglieder des Grossen Rates auf Anfrage einsehbar.

Informationspraxis nach aussen:

- Der Regierungsrat gibt nach Anfrage den Medien und der Öffentlichkeit Auskunft über die laufenden Entwicklungen des Projekts.

Eintreten

Die Kommissionsmitglieder sind sich einig, dass das Projekt WilWest entscheidend für Mobilität, Wirtschaft und Lebensqualität der Region ist. Der Erfolg ist abhängig von der Kooperation und fristgerechten Umsetzung. Im Bereich der Verkehrsauswirkungen und ob WilWest die beste Lösung ist, sind sich die Mitglieder uneinig. Zudem wurde die Verbindlichkeit der Charta und die Begrenzung neuer Einzonungen hinterfragt. RR Dominik Diezi versicherte, dass die Charta über den vom Grossen Rat genehmigten kantonalen Richtplan verbindlich geregelt sei. Darin wird definiert, dass umliegende Gemeinden zu Gunsten der Entwicklung in WilWest auf Einzonungen verzichten werden. Bei diesem Verzicht handelt es sich rein um Gewerbeland. Des Weiteren hat RR Diezi erwähnt, dass bei einem Scheitern von WilWest zusätzlicher Druck auf Landwirtschaftsland entstehen würde, und dies auf alle 22 Gemeinden der Regio. Aus dieser Sicht ist WilWest klar eine Massnahme gegen eine Zersiedelung.

Eine Stimme meinte, dass der Kanton Thurgau mit diesem Vorgehen den negativen Volksentscheid in St. Gallen missachte. Es wurde gefordert, das Projekt erst nach einer erneuten Volksabstimmung in St. Gallen weiterzuführen. Auf diese Forderung kann jedoch nicht eingegangen werden, da dies das Projekt unnötig verzögern und gefährden würde. Der Bitte wird jedoch Rechnung getragen. Es besteht die Möglichkeit eines fakultativen Referendum über die Kompensation von Fruchtfolgeflächen. Dies sichert den Einbezug der Stimmberechtigten im Kanton St. Gallen. Gibt es einen erneuten negativen Entscheid, würde das Projekt eingestellt werden. Vor dieser Abstimmung wird der Kanton Thurgau nur das Nötigste machen.

Zudem wurde die Frage nach der Handhabung von Investoren und Baurechten thematisiert. Seitens Regierung und Projektleitung wurde betont, dass ein Verkauf des Landes statt eine Vergabe im Baurecht entscheidend sei, um für mögliche Investoren interessant zu sein. Die Gemeinden hätten ihre Planungsautonomie für das Projekt an den Kanton übertragen.

Die Regierung erwähnt, dass zusätzliche Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Norden in Planung seien. Zudem sei eine Abstimmung in St. Gallen vorgesehen, um die Legitimation des Projekts zu sichern. Ein erklärtes Ziel ist es, dass das erwartete Wachstum zentral durch das Projekt WilWest gelenkt bzw. angesiedelt werde. Selbstverständlich soll auch Bestehendes in der Region gelenkt werden. Das Projekt wurde unter Einbezug der Gemeinden und Parteien mehrfach optimiert.

Ängste betreffend der Auswirkungen auf Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen wurden geprüft und Ersatzflächen sind vorgesehen. Damit die Fristen des Bundes eingehalten werden können, ist eine frühzeitige Umsetzung von Infrastrukturmassnahmen zwingend.

Fragen zur Investorenwahl wurden von beiden Regierungen (SG und TG) so beantwortet, dass es dazu eine klare Strategie gäbe, um nachhaltige und wertschöpfende Arbeitsplätze zu schaffen. Wie erwähnt, sei es das Ziel von WilWest, vorgesehenes Wachstum mit einem idealen Projekt zu lenken und kanalisieren. Den Menschen, die hier wohnen, soll die Möglichkeit gegeben werden, auch in der Region zu arbeiten. Das Projekt beinhaltet kein zusätzliches Wohnen, sondern will Gewerbe fördern.

In den umliegenden Gemeinden schätzt man diese gebündelte Einzonung der zusätzlichen Gewerbeflächen. Es ist zentriert und eine grosse Fläche, wie es die Gemeinden selbst nicht aufbringen könnten.

Folgende Investitionen sind vorgesehen:

- Der Kanton St. Gallen investiert 3,8 Mio. CHF in Bodenaufwertungsmassnahmen.
- Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf ca. 180 Millionen CHF, mit einer Beteiligung des Bundes von rund 23 Millionen CHF.

4/9

Abstimmung

Die Kommission beschloss mit 14:0 und einer Enthaltung auf die Detailberatung einzutreten.

Detailberatung 1. Sitzung vom 21. Januar 2025

Botschaft

Die Detailberatung wurde strukturiert nach Themen durchgeführt:

1. Verkehrsanbindung:

Es wurde über alternative Verkehrswege und deren Belastung diskutiert. Regierungsrat Diezi versicherte, dass Schleichwege reduziert und Massnahmen zur Lärmverringerung getroffen werden. Die Netzergänzung Nord und die Dreibrunnenallee sollen Hauptverkehrsströme kanalisieren.

2. Infrastrukturentwicklung:

Die Planung eines neuen Autobahnanschlusses wurde positiv bewertet. Die Verlegung der Frauenfeld-Wil-Bahn-Haltestelle könnte jedoch zu Verzögerungen führen. Hier ist das Projekt abhängig auf Entscheide und Tätigkeit der SBB. Eine gute ÖV-Erschliessung wurde als essenziell für den Erfolg des Projekts erachtet.

3. Landvergabe & Investorenstrategie:

Ein Investorenwettbewerb soll sicherstellen, dass das Land an geeignete Unternehmen geht. Die Diskussion und der Wunsch über die Möglichkeit, mehrere Investoren einzubinden, um Marktmacht einzelner Akteure zu verhindern, wurde intensiv geführt. RR Beat Tinner erwähnte, dass auch von Seiten Kanton SG keine Supermärkte, Logistikunternehmen oder grossflächige Einzelhandelsfirmen zugelassen werden. Man habe den Anspruch, Arbeitsplätze zu schaffen, welche eine hohe Wertschöpfung generieren können. Die Vorgaben und Regulierungen für mögliche Ansiedlungen wurden von Experten bereits intensiv erarbeitet, so dass mit Idealbesetzungen von mehreren Investoren gerechnet werden kann.

4. Nachhaltigkeit & Umwelt:

Die Zahl der Parkplätze soll reduziert werden, um den Individualverkehr einzuschränken. Begrünte Dächer und erneuerbare Energien sollen gefördert werden. Die Frage, ob PV-Anlagen mit Dachbegrünung kompatibel sind, wurde kontrovers diskutiert. Der Autobahnanschluss wurde auf seine Umweltverträglichkeit geprüft, alternative Überdachungen als zu teuer verworfen. Eine mögliche Grünbrücke für Reptilien und Kleintiere ist vorgesehen.

5. Finanzen & Kostenverteilung:

Die Gesamtinvestition von CHF 180 Millionen verteilt sich auf verschiedene Akteure. Der Preis für das Land wurde durch externe Schätzungen festgelegt, eine Anpassung wird abgelehnt. Es geht um ein Gesamtvorhaben mit verschiedenen öffentlichen Interessen. Der Kanton Thurgau trägt ca. 32-35 Millionen CHF, die genaue Differenz resultiert aus Gemeindebeiträgen. Der Preis für die Fruchtfolgefläche wurde durch das Landwirtschaftsamt Thurgau empfohlen.

6. Arbeitsplätze

Es können, gemäss Berechnungen, bis zu 3'000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies ist mit einer gewissen Dichte verknüpft.

7. Risiken & Alternativen:

Bei einem negativen Volksentscheid in St. Gallen sind bis dahin ca. 8-9 Millionen CHF an Planungskosten für den Kanton Thurgau angefallen. Falls keine wirtschaftlich tragbare Investorenausschreibung zustande kommt, wird das Projekt nicht umgesetzt.

Vorvertrag

Zum Vorvertrag gab es wenig Diskussionen. Die Frage nach Altlasten und daraus resultierenden Folgekosten konnte negiert werden, da das ganze Gebiet untersucht wurde.

Die Kommission entschied mit 7:5 Stimmen, dass für Rückkommensanträge und die Schlussabstimmung eine zweite Sitzung einberufen werde.

2. Sitzung vom 12. Februar 2025

Eröffnung der Sitzung Die Sitzung wurde pünktlich um 13.30 Uhr eröffnet. Nach der Begrüssung wurde die Traktandenliste genehmigt.

Protokoll der 1. Sitzung vom 21. Januar 2025. Es wurde eine Korrektur bezüglich eines Wortlauts vorgenommen. Weitere Änderungsanträge lagen nicht vor.

Die Botschaft und der Vorvertrag wurden in Globo diskutiert.

Diskussion zur Botschaft

Grundstücksangelegenheiten und ökologische Kompensation

Die Diskussion startete mit dem Thema der Notwendigkeit der Nutzung des Gebiets Lenzenbüel für ökologische Kompensation. Gemäss Regierung sind der Bedarf und die Nutzung noch offen. Zudem wurden Alternativflächen geprüft. Diese erreichten jedoch nicht ausreichend Kompensationspunkte. RR Diezi erläuterte, dass man sich die Kompensation wie folgt vorstellen müsse: Die Einbussen der Flächen geben negative Punkte, die man mit positiven Punkten, das heisst Massnahmen für die Natur, kompensieren müsse. Aktuell sei man mit dem Bauernverband betreffend Alternativflächen in Verhandlung. Falls es diese geben werde, könne auf einen Teil des Lenzenbüels verzichtet werden. Diese Abklärungen sind noch offen.

Es gab Fragen zur Grösse der benötigten Ausgleichsflächen und zur Finanzierung. Die Grösse von Ausgleich und Ersatz betreffen rund 7.5 Hektaren. Diese Zahl ergibt sich aus der Berücksichtigung des ganzen WilWest Areals, welches rund 33 Hektaren beträgt. Ausschlaggebend sind hauptsächlich die Infrastrukturvorhaben.

Es wird angemerkt, dass man hier zu wenig darauf achtet, ressourcenschonend mit dem Landwirtschaftsland umzugehen. RR Diezi erwähnte, dass man sich aus diesen Überlegungen bemühe, teilweise auf diesen Ausgleich in diesem Gebiet zu verzichten. Der ökologische Ersatz ist jedoch gesetzlich vorgeschrieben. Der Kanton ist verpflichtet, diese Kompensation sicherzustellen.

Infrastruktur und Gemeindebeiträge

Die Frage nach der Klärung der finanziellen Beteiligung der Gemeinden Münchwilen und Sirnach an Kantonsstrassen und Radwegen wurde gestellt. Die Antwort vom Departement war, dass die Gemeinden, wie bei jedem anderen kantonalen Projekte, einen Beitrag leisten müssen. Es betrifft in Sirnach hauptsächlich die Radwege und in Münchwilen den Umbau der Zürcher Strasse und die Radwege.

Bei einem «Nein» zu diesen finanziellen Beiträgen durch die Gemeinden Sirnach und Münchwilen könnte der Kanton die Gemeinden überstimmen, da das Strassenprojekt von grosser kantonalen Bedeutung ist und damit der Kanton diese Kompetenz besitzt. Die Beteiligung der Gemeinden ist im Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) geregelt und die Gemeinden sind daher zu Beiträgen verpflichtet. Jedoch wurde von diesem Gesetz noch nie Gebrauch gemacht und man erwartet diesen negativen Entscheid nicht.

Diskussion zum Vorvertrag

Es entstanden weitere Fragen zum Quellfassungsrecht und der dazu noch offenen Abklärungen. Aufgrund der Diskussion zum Thema an der ersten Sitzung wurden Grundbuchauszüge und Dienstbarkeiten nachgeliefert. Neu wurden keine weiteren Untersuchungen zur Nutzung der Quelle seitens Kanton gemacht. Man befürchtet, dass dieses Thema ein Problem werden könnte.

Der Beschlusses Entwurf wurde ziffernweise durchgegangen:

Wirtschaftliche Aspekte

Es wurde angefügt, dass es bereits diverse Rückmeldungen gab, ob eine Anrechnung der bereits entstandenen Kosten ergänzt werden solle. Es wurde allgemein unterstützt, dass diese Kosten miteinzurechnen sind.

Von der Kommission wurde folgender Antrag gestellt: «Die Verkaufspreise sind mindestens so festzulegen, dass die den Kanton aus dem Kauf und der Wiederveräusserung entstehenden Kosten gesamthaft gedeckt sind.»

In der allgemeinen Diskussion ging es um die Klärung der finanziellen Rahmenbedingungen und die Festlegung der Kosten für dieses Grossprojekt im Kanton. Dabei wurde insbesondere darüber gesprochen, wie die entstandenen, noch entstehenden und zukünftigen Kosten ermittelt, aufgeteilt und bei der Wiederveräussern des Projekts berücksichtigt werden sollen. Es gibt unterschiedliche Perspektiven und Bedenken bezüglich der Kostenaufteilung, der Marktlage und der finanziellen Sicherheit des Projekts.

Wichtige Punkte der Diskussion:

1. **Kostenaufteilung und -berechnung:** Es wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, einen klaren Rahmen für die zu erwartenden Kosten festzulegen und die genaue Berechnungsmethode zu definieren. Dies beinhaltet z. B. Planungskosten und die Kosten für die Verkehrsinfrastruktur. Es müsse klar sein, ob diese Kosten nur die Parzelle betreffen oder auch das Gesamtprojekt und dessen Auswirkungen auf die Region.
2. **Finanzierung und Risiken:** Es wurde ergänzt, dass es eine erhebliche Differenz zwischen den bereits aufgelaufenen Kosten und den zukünftigen Kosten geben werde. Dabei geht es um die Frage, wie der Kanton mit den aufgelaufenen Kosten umgeht und wie diese durch den Verkauf des Projekts gedeckt werden können, ohne Steuergelder zu verschwenden. Gleichzeitig können keine unrealistisch hohe Preise festgelegt werden, die einen Verkauf verunmöglichen. Es wurde betont, dass sorgfältige Überlegungen notwendig seien, um zu vermeiden, dass der Kanton mit zu hohen Preisen ein Risiko eingehe.

3. **Wiederveräussern und Verwertung:** Andere Mitglieder sprachen sich dafür aus, dass der Preis des Projekts marktgerecht und realistisch sein müsse. Es wird betont, dass ein hohes Augenmerk auf die Qualität des Projekts gelegt werden soll, wobei der Preis zwar eine Rolle spielt, aber nicht der einzige entscheidende Faktor sein darf.
4. **Planungskosten und ihre Deckung:** Der Wunsch, dass die entstandenen Planungskosten durch den Kanton gedeckt werden müssen, sei essentiell. Es könne nicht sein, dass die Investoren am Ende einen Gewinn aus einem subventionierten Projekt ziehen würden. Es wurde erwähnt, dass nicht zu früh fixe Preise bestimmt werden, da die Marktlage in den kommenden Jahren unvorhersehbar sei. Der Kanton müsse jedoch sicherstellen, dass keine versteckten Subventionen oder finanziellen Verluste entstehen würden.
5. **Abschliessende Überlegungen und Vertrauen:** Dominik Diezi betonte, dass die Qualität des Projekts Vorrang haben werde und dass es das Ziel sei, ein qualitativ überzeugendes Konzept zu entwickeln, das den Anforderungen des Marktes entspreche. Er bittet um Vertrauen, dass das Projekt verantwortungsvoll und unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen des Kantons gemanagt wird.

Die Diskussion zeigte die komplexe Situation, bei der es darum geht, eine Balance zwischen den finanziellen Anforderungen, der Qualität des Projekts und den Marktbedingungen zu finden. Alle waren sich einig, dass die Planung und die Deckung der Kosten transparent und realistisch erfolgen müssen, um sowohl den wirtschaftlichen als auch den qualitativen Anforderungen gerecht zu werden.

Der gestellte Antrag wurde nach einer angeregten Diskussion zurückgezogen. Dies mit einer Ergänzung, dass die Umwälzung der KNZ-Kosten, gemäss Aussage der Regierung, in den Verkauf umgewälzt würden.

Der neue Antrag lautete: «Die Verkaufspreise sind mindestens so festzulegen, dass die dem Kanton aus dem Kauf und der Wiederveräusserung entstehenden Kosten gesamthaft gedeckt sind. Ebenfalls zu decken sind die dem Kanton anteilig entstandenen Planungskosten im Zusammenhang mit der Entwicklung der kantonalen Nutzungszone, Teil Münchwilen.»

Ein ursprünglich formulierter Antrag, welcher eine noch detailliertere Formulierung forderte, wurde zugunsten dieses Antrags zurückgezogen. Eine Abstimmung zwischen der bestehenden Fassung und dem Antrag fand statt. Dem **Antrag** wurde mit **11:0** zugestimmt.

Es wurde zudem beantragt, dass bei der neuen Fassung ein neuer Abschnitt 2.4 geschaffen wird. Somit bleibt Abschnitt 2.3 wie gehabt. Der Zusatz erfolgt in Abschnitt 2.4.

Ein Kommissionsmitglied beantragte des Weiteren, dass die Ziffer 1 bis 3 der Volksabstimmung unterstellt werden müsse und das Geschäft von Paragraph 24 Absatz 2 der Kantonsverfassung Gebrauch mache.

9/9

Dieser Antrag wurde mit der Begründung gestellt, dass es wichtig sei, dass das Volk das letzte Wort haben könne.

In der Diskussion betonte RR Diezi, dass das Volk bereits durch die Verfassung des Kantons Thurgau über dieses Projekt entschieden habe. Er hob hervor, dass die Verfassung klare Zuständigkeiten dem Grossen Rat zuweist, und dass eine Volksabstimmung nur bei sehr guten Gründen in Frage kommen sollte. Andere vertrauten auf die Kompetenz des Volkes, auch wenn regionale-politische Themen oft schwierig sind. Das Projekt nützt der Region Wil, aber auch anderen Gebieten. Dennoch gebe es Widerstände aus anderen Regionen, da diese glauben, sie selbst sollten von solchen Projekten profitieren. Dieser Umstand könnte zum Verhängnis werden.

Eine Abstimmung würde den Prozess unnötig verzögern und gefährden. RR Diezi forderte, dass der Grosse Rat seine Verantwortung gemäss der Verfassung wahrnehme. Es wurde jedoch erwähnt, dass eine Volksabstimmung auch positiv herauskommen könne, das Projekt sogar stärken. Die Unterstützung der Wirtschaftsverbände wie IHK oder Gewerbeverband sind gegeben. Andererseits wurde angefügt, obwohl das Projekt grundsätzlich unterstützt wird, gäbe es die Herausforderung, BürgerInnen im Oberthurgau und anderen Regionen vom kantonalen Nutzen zu überzeugen.

Es wurde zudem eingebracht, dass es aktuell um den «Landkauf» gehe und nicht um das ganze Projekt, diese Verschmelzung ist für alle verwirrend.

Folgendes ist betreffend zukünftigem Prozess im Kanton St. Gallen noch zu erwähnen: Im Kanton St. Gallen kann der Grundstücksverkauf grundsätzlich nicht durch eine Volksabstimmung entschieden werden. Stattdessen wird ein "Buebetrickli" angewendet, bei dem freiwillige Fruchtfolgeflächenkompensationen unter das fakultative Referendum gestellt werden. Wird dieses abgelehnt, verpflichtet sich der Kanton St. Gallen, das Land nicht zu verkaufen. Im Thurgau hingegen ist laut Verfassung der Grosse Rat zuständig.

Der **Antrag** für eine zusätzliche Volksabstimmung des Geschäfts wurde mit **5:4** bei 2 Enthaltungen abgelehnt.

Schlussabstimmung

Die endgültige Abstimmung über den Beschluss der vorberatenden Kommission ergab folgendes Resultat: **9:1 Zustimmung bei einer Enthaltung.**

Die Sitzung wurde um **14:55 Uhr** offiziell beendet.

Aadorf, 23. März 2025

Die Kommissionspräsidentin

Cornelia Hasler-Roost

Beilagen:

- Beschlusses Entwurf der Kommission