

# Schlussbericht

## Optimierung Gesamtvorhaben WILWEST

Datum	16.09.2024
Status	Freigegeben
Auftraggeber	Lenkungsausschuss WILWEST
Verfasst durch	<b>Kanton St.Gallen</b> Daniel Kern Finanzdepartement, Generalsekretariat Christof Gämperle, avo ag  <b>Kanton Thurgau</b> Karin Enzler, Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretärin David Gallati, Departement für Bau und Umwelt, Amt für Raumentwicklung Raffaele Landi, Departement für Bau und Umwelt, Tiefbauamt Thomas Kieliger, Kieliger & Gregorini AG  <b>Regio Wil</b> Anne Rombach, Geschäftsstellenleiterin Regio Wil Jowita Nicolaus, Projektleiterin Regio Wil Peter Guler, Gesamtprojektleiter WILWEST
Genehmigung	16.09.2024 durch den Lenkungsausschuss WILWEST
Verteiler	Projektgremien Gesamtvorhaben WILWEST
Anhänge	A: <a href="#">Bisherige und neue Planung Gesamtvorhaben WILWEST Gegenüberstellung</a> B: <a href="#">Optimierungsmassnahmen Gesamtvorhaben WILWEST Massnahmenübersicht</a> C: <a href="#">Abklärungen Autobahnüberdeckung A1 Variantenbericht</a>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
2.1	Ausgangslage	5
2.2	Zielsetzungen	5
2.3	Aufbau Schlussbericht	5
2.4	Abgrenzung	5
<b>3</b>	<b>Vorgehen</b>	<b>6</b>
3.1	Prechecks SNBS-Areal und SNBS-Infrastruktur	6
3.2	Anliegen der Fraktionen	6
3.3	Weiterentwicklung Projekt	7
<b>4</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>8</b>
4.1	Nachhaltiger Umgang mit dem beschränkten Gut «Boden»: bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen	8
4.2	Nachhaltige Mobilität: weniger Individualverkehr und weniger Parkplätze	9
4.3	Anpassung an die Klimaänderung und Förderung der Biodiversität: mehr Grünraum und mehr Wasserflächen	10
4.4	Nachhaltiger Betrieb des Areals: Adressbildung und Nutzung steuern	10
4.5	Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Energieversorgung: Stärkeres Engagement für den Klimaschutz	11
4.6	Durchführung einer SNBS-Areal-Zertifizierung	11
4.7	Grundstückgeschäft zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen: Prüfung von verschiedenen Varianten	12
4.8	Zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung in den Kantonen Thurgau und St.Gallen: Übergeordnete Massnahmen	13
4.9	Kommunikation: Verstärkte Beteiligung der Parlamentsmitglieder St.Gallen und Thurgau sowie der Bevölkerung beider Kantone	14
4.10	Weitere Überprüfungsergebnisse	15
4.11	Massnahmen, die nicht umgesetzt werden	15
<b>5</b>	<b>Nächste Schritte</b>	<b>19</b>
5.1	Ergebnisse drittes Austauschgespräch mit Fraktionsdelegationen	19
5.2	Verbindlichkeit	19
5.3	Umsetzungsplanung	19
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>21</b>

# 1 Zusammenfassung

Das Areal des Entwicklungsschwerpunkts Wil West liegt auf dem Gebiet der Thurgauer Gemeinden Münchwilen und Sirnach, steht jedoch als Land des ehemaligen Gutsbetriebs der Psychiatrie St.Gallen Wil im Eigentum des Kantons St.Gallen. Im Jahr 2022 hat die Stimmbevölkerung des Kantons St.Gallen den Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West abgelehnt.

Weil das Gesamtvorhaben WILWEST der wichtigste Eckpfeiler des Agglomerationsprogramms Wil ist, suchen die Kantone St.Gallen und Thurgau gemeinsam mit der Regio Wil nach einer neuen Lösung, um den Entwicklungsschwerpunkt dennoch realisieren und die Stadt Wil und die umliegenden Gemeinden vom Verkehr entlasten zu können. Weil die mit der Arealentwicklung angestrebten Ziele am besten erreicht werden können, wenn der Kanton Thurgau als Planungsträger auch Eigentümer der Grundstücke ist, sollen die Grundstücke im Eigentum des Kantons St.Gallen an den Kanton Thurgau veräussert werden. Dafür soll den beiden Kantonsparlamenten ein entsprechendes Grundstückgeschäft vorgelegt werden.

Die Projektpartner haben die Kritikpunkte an der bisherigen Planung des Gesamtvorhabens WILWEST aufgenommen, den Dialog mit den Fraktionen und Parteien beider Kantone gestärkt, das Vorhaben einer externen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und punkto Nachhaltigkeit weiter optimiert. Der vorliegende Bericht fasst die Optimierungen zusammen und ist damit eine wichtige Grundlage für die weiteren Diskussionen. Umgesetzt werden die Optimierungen nach den politischen Entscheiden über das Grundstückgeschäft.

Zusammengefasst sind folgende Verbesserungen vorgesehen:

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

Ergänzend dazu wollen die Ostschweizer Kantone ihre Zusammenarbeit über WILWEST hinaus stärken und setzen sich gemeinsam für eine zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung ein.

## 2 Einleitung

Am 25. September 2022 hat die Stimmbevölkerung des Kantons St.Gallen den Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West abgelehnt<sup>1</sup>. Das Areal Wil West auf dem Gemeindegebiet Münchwilen im Kanton Thurgau als Teil des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Wil West kann deshalb nicht durch den Kanton St.Gallen entwickelt, vermarktet und veräussert werden. Der Entschcheid der St.Galler Stimmbevölkerung ist zu respektieren und bei der weiteren Entwicklung des Gesamtvorhabens WILWEST<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Die Regierungen der Kantone St.Gallen und Thurgau sowie die Regio Wil sind sich einig, dass das Gesamtvorhaben WILWEST als wichtigster Eckpfeiler des Agglomerationsprogramms Wil auch ohne Kanton St.Gallen als Investor der Arealentwicklung und –vermarktung fortgeführt werden soll. Die Projektpartner bekennen sich dazu, mit der vorgesehenen Entwicklung in Wil West die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Region als Arbeitsplatzstandort zu stärken sowie die dringend notwendige verkehrliche Entlastung der Stadt Wil und der umliegenden Gemeinden voranzutreiben.

Damit das Gesamtvorhaben WILWEST unter der neuen Ausgangslage fortgeführt werden kann, sollen die Grundstücke im Eigentum des Kantons St.Gallen auf dem Gemeindegebiet Münchwilen gemäss Absicht der beiden Regierungen an den Kanton Thurgau verkauft werden (Grundstückgeschäft). Die bauliche Entwicklung und die Nutzung des geplanten Wirtschaftsareals sind auf der Grundlage der bisherigen Arbeiten fortzusetzen, sollen jedoch im Sinn einer Optimierung noch stärker auf das Prinzip der Nachhaltigkeit mit den drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft ausgerichtet werden.



### Gesamtvorhaben WILWEST (Blick von Nordwesten auf die Stadt Wil):

Mit oranger Farbe markiert die neuen Wirtschaftsgebiete des Kantons Thurgau, erschlossen durch einen neuen Autobahnanschluss und die Dreibrunnenallee, durch die Frauenfeld-Wil-Bahn und später auch durch die Thurbo-Bahn, mit neuen Buslinien sowie durch separate Velo- und Fusswege.

Die Fläche des Wirtschaftsgebiets Münchwilen ist fast vollumfänglich im Eigentum des Kantons St.Gallen und soll an den Kanton Thurgau verkauft werden.

<sup>1</sup> [Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West Z](#)

<sup>2</sup> Wil West: Wirtschaftsgebiet westlich der Stadt Wil auf dem Gebiet der Gemeinden Münchwilen und Sirnach  
 WILWEST: gesamtheitliches Standortentwicklungsvorhaben mit Fokus Arbeiten, Mobilität, Leben

## 2.1 Ausgangslage

Ausgangspunkt für die Optimierung des Gesamtvorhabens WILWEST bilden verschiedene Grundlagen. Einerseits wurde anhand einer Nachhaltigkeitsprüfung gemäss SNBS Potenzial für Optimierungen im Bereich der vorgesehenen Infrastrukturbauten und der Arealentwicklung ermittelt<sup>3</sup>. Andererseits wurde am ersten Austauschgespräch im Januar 2023 mit den Fraktionsdelegationen über das weitere Vorgehen informiert. Am zweiten Austauschgespräch vom 4. Mai 2023 mit den Fraktionsdelegationen beider Kantonsparlamente wurden im Rahmen eines Workshops weitere Anliegen für Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit erörtert und festgehalten<sup>4</sup>. Die Fraktionsdelegationen und die Projektpartner von WILWEST kamen zudem überein, dass das identifizierte Optimierungspotenzial unter der ganzheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit so weit sinnvoll und verhältnismässig ausgeschöpft werden soll. Ebenfalls wurde der initiierte gemeinsame Dialog zur Zukunft von WILWEST begrüsst und als zweckmässig für die weiteren Projektschritte erachtet. Die verschiedenen Stossrichtungen der Optimierungsarbeiten im Bereich Nachhaltigkeit wurden im dritten gemeinsamen Austauschgespräch vom 24. April 2024 mit den Fraktionsdelegationen der Kantonsparlamente St.Gallen und Thurgau gespiegelt.

## 2.2 Zielsetzungen

Mit der Optimierung des Gesamtvorhabens WILWEST schaffen die Projektpartner in einem ersten Schritt die notwendigen Voraussetzungen für einen zustimmenden Entscheid über das Grundstückgeschäft zwischen den Kantonen St.Gallen und Thurgau. Der Verkauf der Grundstücke in Wil West im Eigentum des Kantons St.Gallen an den Kanton Thurgau (Grundstückgeschäft) ist abschliessend durch die Kantonsparlamente Thurgau und St.Gallen bzw. im Rahmen eines allfälligen fakultativen Referendums durch die Stimmbevölkerung des Kantons St.Gallen zu beschliessen. Im Anschluss an die Genehmigung des Verkaufs sind die Infrastrukturprojekte und die kantonale Nutzungszone Wil West (KNZ) auf der Basis der beschlossenen Optimierungen anzupassen und die entsprechenden Genehmigungsverfahren mit öffentlicher Auflage durchzuführen.

Zur Erreichung der Zielsetzungen ist zuhanden der Politik und der Bevölkerung verbindlich aufzuzeigen, in welchen Bereichen das Gesamtvorhaben WILWEST optimiert wird und wie die festgelegten Optimierungsmassnahmen umgesetzt werden sollen.

## 2.3 Aufbau Schlussbericht

Die Ergebnisse der Vertiefungsarbeiten zu den Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit werden im Kapitel 4 die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt. Der Fokus liegt dabei auf den Massnahmen, welche die Projektpartner zur Umsetzung bzw. zur Konkretisierung in der nächsten Projektphase vorsehen. Der Anhang zu diesem Bericht enthält eine Übersicht aller untersuchten Optimierungsmassnahmen. Von der Massnahmenübersicht im Anhang kann mit Link auf die einzelnen Massnahmenblätter mit weitergehenden Informationen zugegriffen werden.

## 2.4 Abgrenzung

Der Schlussbericht bzw. die im Anhang enthaltene Massnahmenübersicht zur Optimierung des Gesamtvorhabens WILWEST konzentriert sich auf die Ergebnisse der Vertiefungsarbeiten im Bereich Nachhaltigkeit (Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft).

<sup>3</sup> [Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 7](#)

<sup>4</sup> [Fotoprotokoll 2. Austauschgespräch mit den Fraktionsdelegationen der Kantonsparlamente St.Gallen und Thurgau 7](#)

### 3 Vorgehen

Um das Optimierungspotenzial vollständig aufzeigen zu können, wurde ein Vorgehen gewählt, das einerseits mit Blick auf die Dimensionen der Nachhaltigkeit möglichst alle Aspekte einer Arealentwicklung berücksichtigt und andererseits eine unabhängige Drittsicht sicherstellt, konkret:

#### 3.1 Prechecks SNBS-Areal und SNBS-Infrastruktur

In Bezug auf die Nachhaltigkeit wurde das Gesamtvorhaben WILWEST mit den SNBS-Standards geprüft. Diese sind ein Hilfsmittel, um die Nachhaltigkeit von Hochbau- und Infrastrukturprojekten sowie Arealentwicklungen messbar und vergleichbar zu machen. Es wurde faktenbasiert aufgezeigt, wie nachhaltig WILWEST ist und in welchen Bereichen der Nachhaltigkeit das Gesamtvorhaben optimiert werden kann.

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

Um das erkannte Optimierungspotenzial ausschöpfen zu können, wurden die identifizierten Potenziale von Fachexpertinnen und -experten vertieft untersucht, wobei die Anforderungen in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft möglichst ausgewogen berücksichtigt wurden. In einem ersten Schritt wurden gut 40 Massnahmen mit Zielen, Inhalt und Wirkung ausgearbeitet. In einem zweiten Schritt wurden die Massnahmen nach Nutzen und den Kosten beurteilt. Die Ermittlung des Nutzens der Massnahmen erfolgte anhand der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft) und der Kriterien gemäss SNBS-Infrastruktur und -Areal. In einem dritten Schritt schliesslich erfolgte eine Empfehlung der Fachexpertinnen und -experten zur Umsetzung.

#### 3.2 Anliegen der Fraktionen

Am zweiten Austausch mit den Fraktionen vom 4. Mai 2023 wurde eine Vielzahl von Vorschlägen zur Optimierung des Projekts eingereicht. Die Vorschläge reichen von der Kommunikation (z.B. vertiefte Informationen zum Gesamtvorhaben WILWEST und dessen Auswirkungen), raumplanerischen Anliegen (bspw. Konkretisierung der Nutzung und freiwillige Kompensation von Fruchtfolgeflächen, Ein- und Auszonungen), über die Organisation und Mitwirkung (bspw. Verankerung der Nachhaltigkeit im Projekt und neue Vorlage über einen Sonderkredit) bis zur Zusammenarbeit der Kantone und Gemeinden.

Zuerst wurden die Anliegen mit Unterstützung von externen Fachpersonen analysiert sowie Inhalt und Umfang konkret umschrieben. Um Überschneidungen mit den Prechecks SNBS-Areal und SNBS-Infrastruktur zu vermeiden, wurden Themen, die sowohl in den Prechecks eruiert als auch von den Fraktionsdelegationen eingebracht wurden, grundsätzlich den Vertiefungsarbeiten zur Nachhaltigkeit zugewiesen. In einem zweiten Schritt wurde auf Basis der bisherigen Arbeiten im Gesamtvorhaben WILWEST überprüft, ob dem Anliegen bereits Rechnung getragen wird und mit welchen Massnahmen dieses allenfalls verstärkt berücksichtigt werden könnte. In einem dritten Schritt wurden die Massnahmen – soweit diese im Rahmen des Gesamtvorhabens weiterverfolgt werden können – analog den Prechecks SNBS-Areal und SNBS-Infrastruktur beurteilt und eine Empfehlung zur Umsetzung formuliert.

### 3.3 Weiterentwicklung Projekt

Eine Arealentwicklung wie Wil West ist komplex und dauert Jahre bis Jahrzehnte. Neue Erkenntnisse und Veränderungen in Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft sind stets zu berücksichtigen und die Planung bei veränderten Verhältnissen anzupassen. Im Rahmen der Optimierungsarbeiten wurden deshalb unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit auch Massnahmen mit Blick auf die folgenden Wil West-Projektphasen untersucht. Konkret sind das mögliche Optimierungen, die nicht direkt auf den Prechecks SNBS-Areal und SNBS-Infrastruktur oder den Anliegen der Fraktionen aufbauen, wie bspw. die Implementierung eines Gebietsmanagements oder der Einsatz von elektrisch betriebenen Baumaschinen und Lastwagen.

Für alle erkannten Potenziale wurden analog zu den Fraktionsanliegen Massnahmen nach den Nachhaltigkeits-Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft (Nutzen) entwickelt, die Kosten-Nutzen beurteilt und eine entsprechende Empfehlung zur Umsetzung formuliert.

## 4 Ergebnisse

Mit den Vertiefungsarbeiten zeigen die Kantone St.Gallen, Thurgau und die Regio Wil, wie das Gesamtvorhaben WILWEST noch nachhaltiger wird. Die wichtigsten Ergebnisse sind hier zusammengefasst. Details dazu finden sich in den jeweiligen Verweisen zu den Massnahmenbeschreibungen.

### 4.1 Nachhaltiger Umgang mit dem beschränkten Gut «Boden»: bessere Ausnutzung, weniger Flächenversiegelung, zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Boden ist ein beschränktes Gut. Entsprechend ist haushälterisch damit umzugehen. Auf diesem Grundprinzip basiert die Entwicklung WILWEST seit Beginn weg. Bereits in der gemeinsamen Charta legten die Beteiligten fest, dass ein sorgsamer Umgang mit Ressourcen zu fördern ist, Industrie- und Gewerbeflächen auf dem Standort Wil West zu konzentrieren sind und dadurch der Zersiedlung in den Gemeinden der Region entgegengewirkt werden soll. Diese Konzentration auf den Standort Wil West und der Verzicht in den Gemeinden der Agglomeration Wil ist schon im Agglomerationsprogramm Wil der 3. Generation verbindlich festgehalten. Die konkrete Ausgestaltung der Planung fusst im Weiteren auf einem Richtprojekt: Dieses fokussiert auf städtebauliche und gestalterische Aspekte, aber auch auf eine dichte Bebauung und effiziente Erschliessung. Der beanspruchte Boden soll möglichst vielen Menschen dienen, und mit der Überbauung soll eine möglichst hohe Wertschöpfung erzielt werden. Flächenintensive Nutzungen wurden daher in den Nutzungsvorschriften ausgeschlossen.

Mit verschiedenen Massnahmen können weitere Verbesserungen erreicht werden:

- Zentral ist, dass die Zonenvorschriften der kantonalen Nutzungszone (KNZ) nebst Maximalmassen auch verbindliche Minimalmasse vorgeben. Wird das maximale Nutzungsmass (Höhe, Bauvolumen) nicht ausgeschöpft, muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass eine spätere Nachverdichtung möglich bleibt (M1.6).
- Während in der bisherigen Planung zwei oberirdische Parkhäuser erhebliche Flächen des beschränkt verfügbaren Baulandes beanspruchen, sollen neu Parkplätze auch in Untergeschossen angeordnet werden. Aufgrund der Hanglage wird der Bau von Untergeschossen das Grundwasser voraussichtlich nicht beeinträchtigen (M1.5). Die Anzahl an Parkplätzen bleibt weiterhin beschränkt.
- Weil öffentliche Aufenthalts- und Freiflächen neben Parkhäusern unattraktiv sind, soll zur Belegung der angrenzenden Flächen mit einer unterirdischen Anordnung Platz im Erdgeschoss für andere Nutzungen geschaffen werden.
- Spürbare Optimierungen sind auch punkto Flächenversiegelung möglich. Die Aussenflächen auf dem Areal dürfen maximal zur Hälfte versiegelt werden (M3.4). Bei den Erschliessungsstrassen kann die versiegelte Fläche um bis zu 30% (1'960 m<sup>2</sup>) reduziert werden (M1.2) – in Kombination mit signalisiertem Tempo 30 statt Tempo 50 und Einbahnstrassen. Weniger versiegelte Flächen helfen darüber hinaus bei der Anpassung an die Klimaänderung und fördern die Biodiversität (siehe Kapitel 4.3). Wenn Flächen nicht versiegelt werden, bleiben sie wasserdurchlässig und der Boden kann Wasser aufnehmen und speichern. Grünflächen bieten zudem mehr Raum für Flora und Fauna.

Im Sinn der Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit des Gesamtvorhabens WILWEST sieht der Kanton St.Gallen zudem eine zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen auf seinem Kantonsgebiet in der Region Wil vor.

Freiwillige Aufwertungen von minderwertigen Böden im Kanton St.Gallen sind möglich, dürfen jedoch nicht an die bundesrechtlich vorgeschriebene Kompensation im Kanton Thurgau angerechnet werden. Es handelt sich somit um eine zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen bzw. eine Aufwertung von Böden zugunsten des Gesamtvorhabens WILWEST.

Die zusätzlich kompensierten Fruchtfolgeflächen gehen zudem über das Kontingent an Fruchtfolgeflächen hinaus, das der Kanton St.Gallen gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundesamtes für Raumentwicklung bereitzustellen hat. Die Vertiefungsarbeiten haben ergeben, dass in der Region Wil auf Gebiet des Kantons St.Gallen geeignete Flächen in genügendem Ausmass für eine zusätzliche Kompensation vorhanden sind (M6.3). Die freiwillige Fruchtfolgeflächen-Kompensation bedingt die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer, die Ausarbeitung eines Aufwertungskonzepts und die Sicherstellung der Finanzierung. Die zusätzliche Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton St.Gallen ist mit Kosten verbunden, die aufgrund der Höhe dem fakultativen Finanzreferendum zu unterstellen sind. Um eine hohe Verbindlichkeit betreffend Umsetzung der Massnahme zu erreichen, soll sie an das geplante Grundstücksgeschäft zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen geknüpft werden (vgl. Abschnitt 4.7).

In den nächsten Projektphasen werden zudem Massnahmen konkretisiert, um den Boden zu schützen. Dazu gehört, dass Bodenverschiebungen insgesamt möglichst schonend durchgeführt (M1.8), Materialbilanzen optimiert (M1.9) und Flächen für Baustelleninstallationen reduziert werden (M1.3).

## 4.2 Nachhaltige Mobilität: weniger Individualverkehr und weniger Parkplätze

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist flächenintensiv und belastet die Umwelt. Ein möglichst grosser Anteil des Verkehrs ist deshalb mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) oder mit dem Langsamverkehr (LV) zu bewältigen. Der öffentliche Verkehr wird mit einer Bahnhaltestelle auf der Frauenfeld-Wil-Strecke und mehreren Bushaltestellen zeitgleich mit den Strassen ausgebaut. Längerfristig ist auch eine neue Bahnhaltestelle auf der Turbo-Linie Wil-Weinfeldern vorgesehen (M2.5). Für den MIV ist die maximale Anzahl Parkplätze auf dem Areal Wil West beschränkt. Die Erstellung der Parkplätze ist mit der Arealentwicklung gekoppelt. Sie wird in Etappen realisiert, so dass die Zielsetzung zum Anteil eines Verkehrsträgers gesichert ist. Attraktive Wege und Erschliessungen fördern den Fuss- und Veloverkehr. Ziel ist es eine möglichst umweltverträgliche Mobilität zu fördern.

In den KNZ-Vorschriften war bisher festgehalten, dass der Anteil des ÖV am Neuverkehr bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung im Perimeter gesamthaft rund 40% erreichen muss. Für den Langsamverkehr sind rund 10% und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) rund 50% ausgewiesen, was für ein Ostschweizer Gewerbegebiet bereits sehr ambitioniert ist. Der MIV kann unter Umständen noch weiter reduziert werden (M2.4). Konkret ist in einer nächsten Phase abzuklären, wie der Modalsplit-Anteil des MIV auf maximal 33% gesenkt werden könnte. Hierfür bietet sich primär eine Einschränkung des Parkplatzangebots an (M2.2). Je weniger Parkplätze gebaut werden, desto mehr Fahrten werden mit alternativen Mobilitätsformen durchgeführt. Voraussetzungen sind ausreichende ÖV-Kapazitäten im 1/4-Stunden-Takt. Einschränkungen des Parkplatzangebotes sind jedoch immer im Kontext der Wettbewerbsfähigkeit des Areals zu sehen. Zudem gilt es, ein Ausweichen des MIV auf benachbarte Quartiere zu verhindern.

Unabhängig vom nochmals zu überprüfenden Modal-Split werden Sharing-Angebote auf dem Areal bereitgestellt (M2.1). Um die negativen Auswirkungen des Verkehrs insgesamt zu minimieren, wird auf den Strassen ein lärmarrer Belag eingebaut (M3.2). Auf den Erschliessungsstrassen der KNZ-Münchwilen wird zusätzlich Tempo 30 gelten (M3.1). Mit Tempo 30 statt Tempo 50 werden die Lärmemissionen um rund drei Dezibel reduziert.

Zudem kann damit auch die Verkehrsfläche reduziert (siehe Kapitel 4.1) und mehr Raum für andere Nutzungen im Zusammenhang mit der Förderung der Biodiversität (siehe Kapitel 4.3) und der Aufenthaltsqualität freigespielt werden. Die betriebliche Einschränkung relativiert sich insofern, als auf den Erschliessungsstrassen ohnehin kaum Tempo 50 gefahren wird.

### 4.3 Anpassung an die Klimaänderung und Förderung der Biodiversität: mehr Grünraum und mehr Wasserflächen

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

Potenzial besteht im Siedlungsraum in einer hohen Wasserdurchlässigkeit (M3.4) und einer verbesserten Wasserrückhaltung (M3.7). Gleichzeitig braucht es mehr offene Wasserflächen, weil diese für ein gutes Mikroklima im Siedlungsgebiet wichtig sind und darüber hinaus die Biodiversität fördern (M3.6). In der Gestaltung der Landschaft war dies bereits in früheren Phasen berücksichtigt. Neu sind mehr Wasserflächen im überbauten Gebiet vorgesehen, u.a. Wasserelemente auf den beiden Plätzen der Dreibrunnenallee. Im öffentlichen Raum werden zudem mehr standortgerechte, wenn möglich einheimische Bäume mit grosszügigen Baumdächern Schatten spenden, damit sich das Gebiet im Sommer weniger erhitzt (M3.8, M3.9). Auch diese Massnahme fördert zugleich die Biodiversität. Für die Nutzerinnen und Nutzer des Areals tragen mehr Bäume, Grünräume und Wasserflächen zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer attraktiven Arbeitsumgebung bei. Der ökologische Wert des Gesamtareals lässt sich zudem weiter erhöhen, wenn in der Entwicklungsphase vorübergehende Brachflächen ökologisch genutzt werden (M3.10).

Die Verwendung von hellen Oberflächen ist eine weitere Massnahme, um die Temperaturspitzen an warmen Tagen zu brechen (M3.5).

### 4.4 Nachhaltiger Betrieb des Areals: Adressbildung und Nutzung steuern

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

Zentral sind der Einbezug aller Akteure und der Nachhaltigkeit in die Projektorganisation («Sounding Board» [M5.6]) sowie ein aktives Gebietsmanagement (M1.15) bzw. der Aufbau einer Betriebsorganisation («Community Wil West») (M5.2), die nebst der Sicherstellung des Betriebs (bspw. mit einem Bewirtschaftungskonzept [M5.3] und Kreislaufwirtschaft in der Nutzung [M5.5]) auch für eine Vernetzung mit Bildungsinstitutionen und der Forschung sowie die soziale Interaktion sorgt (M5.4) und eine attraktive Adressbildung in allen Entwicklungsphasen (M1.16) sicherstellt. In der Betriebsphase sind eine vielfältige und multioptionale Nutzung der Aussenräume anzustreben (M1.14). Damit kann die Belegung der Aussenräume gefördert werden. Die multioptionale Nutzung macht vor allem dort Sinn, wo die öffentliche Hand als Bauherr auftritt. Bauten und Anlagen, die nicht auf eine spezifische Nutzung zugeschnitten sind, können von unterschiedlichen Nutzern verwendet werden oder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Einen positiven Beitrag zur Aneignung der Freiräume können gemeinsame Initiativen aus der Bevölkerung und von Gewerbetreibenden leisten. Zur gesellschaftlichen Nachhaltigkeit gehört es, soziale und kulturelle Entwicklungspotenziale zu fördern (M3.12).

Eine Etappierung ist auch bei der Feinerschliessung möglich – mit einer flexiblen und optimierten Planung bei der Erschliessung mit Werkleitungen, der Entwässerung und der Strassenraumgestaltung (M2.3).

## 4.5 Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Energieversorgung: Stärkeres Engagement für den Klimaschutz

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

Direkt zum Klima- und Umweltschutz tragen zudem Massnahmen wie die systematische Verwendung von Recycling-Baustoffen bei (M1.12)<sup>5</sup>. Der systematische Einsatz von Recyclingmaterialien ist eine klare Verbesserung. Für öffentliche Bauherren wird er verpflichtend sein, für private Investoren muss ein minimaler Anteil an Recycling-Baustoffen detaillierter geprüft werden. Generell ist im Sinne der Kreislaufwirtschaft bereits in der Projektierung ein späterer Rückbau von Materialien in die Betrachtung einzubeziehen, um Ressourcen zu sparen und Abfälle zu vermeiden (M1.13).

## 4.6 Durchführung einer SNBS-Areal-Zertifizierung

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

<sup>5</sup> Die Herstellung von neuen Baustoffen belastet das Klima (sogenannte graue Energie). Gleichzeitig werden immer noch viele Bauabfälle entsorgt statt wiederverwendet: In der Schweiz werden jährlich rund 17 Mio. Tonnen Bauabfälle produziert, von denen 80% recycelt werden könnten.

Die Zieldimensionen sind darauf abgestimmt: Nachhaltige gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Region, sorgsamer Umgang mit Ressourcen; sparsamer Umgang mit Boden und Verhinderung der Zersiedelung, Defizite bei Infrastrukturen beheben und hohe Attraktivität der Lebensräume anstreben. Auch aus raumplanerischer Sicht gibt es zahlreiche Herausforderungen, die es bei Planungen zu berücksichtigen gilt: gesellschaftlich (demografischer Wandel, verändernde Gewohnheiten), wirtschaftlich (bezahlbarer Boden) und ökologisch (Druck auf Landschaft, Verdichtung). Diese Ausgangslage verlangt nach einer systematischen Überprüfung der Planung, damit die Ziele der Nachhaltigkeit erreicht werden können. Bereits die Planung und später die Realisierung sowie der Betrieb sind darauf auszurichten. Mit einem anerkannten Standard kann die Qualität der Planung evaluiert, das Potenzial aufgezeigt und die langfristige Sicherung der Qualitätsziele sichergestellt werden. Die zahlreichen erforderlichen Massnahmen haben Auswirkungen auf die Kosten. Die Abwägung von Kosten und Nutzen ist auf Stufe der einzelnen Massnahmen vorzunehmen.

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

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

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

#### 4.7 Grundstückgeschäft zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen: Prüfung von verschiedenen Varianten

Im Rahmen der Optimierungsarbeiten wurden verschiedene Varianten zum Vorgehen und der Abwicklung eines möglichen Verkaufs der Grundstücke in Wil West im Eigentum des Kantons St.Gallen an den Kanton Thurgau geprüft. Es zeigte sich, dass die Abgabe der Grundstücke im Baurecht aufgrund der langen Entwicklungsdauer komplex und aufgrund des langfristigen Verlaufs insbesondere für den Baurechtsnehmer bzw. Investor mit Nachteilen behaftet ist (M7.4). Da auch die Erarbeitung einer neuen Vorlage für eine Arealentwicklung durch den Kanton St.Gallen als wenig zielführend erachtet wird und dem Entscheid der Stimmberechtigten des Kantons St.Gallen nicht vollumfänglich nachkommen würde (M7.6), stand die Ausgestaltung des Grundstückverkaufs zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen im Vordergrund.

Eine Veräusserung der Grundstücke im Eigentum des Kantons St.Gallen an den Kanton Thurgau kann aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts erst nach rechtskräftiger Einzonung als Bauland erfolgen. Der Verkauf der Grundstücke steht somit unter dem Vorbehalt, dass das geplante Wirtschaftsgebiet im Kanton Thurgau rechtskräftig eingezont wird. Unter diesen Voraussetzungen wurden zwei unabhängige Gutachten für die Ermittlung eines Marktpreises der bebaubaren Flächen erstellt. Der finale Kaufpreis sowie weitere Bestimmungen werden im Rahmen eines Vorvertrags zum Kaufvertrag zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen festgehalten.

Über den Inhalt und die Bestimmungen des Vorvertrags wird im Rahmen der jeweiligen Botschaften für die Kantons- bzw. Grossratsbeschlüsse über das Grundstückgeschäft zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen informiert.

Im Detail untersucht wurde, unter welchen finanz- und staatsrechtlichen Rahmenbedingungen ein fakultatives oder obligatorisches Referendum zum Grundstückgeschäft zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen möglich ist, um den Einbezug der St.Galler Stimmbevölkerung zu gewährleisten (M7.5). Die betreffenden Grundstücke befinden sich gegenwärtig im Verwaltungsvermögen des Kantons St.Gallen. Für eine Veräusserung der Grundstücke ist gemäss Art. 65 und 66 des Staatsverwaltungsgesetzes (sGS140.1; abgekürzt StVG) die Regierung bis zu einem Wert von 3 Mio. Franken und der Kantonsrat bei einem höheren Wert zuständig. Da es sich beim Verkauf der Grundstücke nicht um eine Ausgabe, sondern um eine Einnahme handelt, unterliegt der Verkauf als solches in keinem Fall dem fakultativen oder obligatorischen Finanzreferendum.

Die rechtlichen Abklärungen haben jedoch ergeben, dass Kosten, die der Kanton St.Gallen in seiner Rolle als gegenwärtiger Eigentümer im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf zu tragen hat, dem Finanzreferendum zu unterstellen sind, sofern diese die entsprechenden Schwellenwerte erreichen. Aufwendungen in diesem Zusammenhang betreffen die Massnahme einer zusätzlichen und freiwilligen Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton St.Gallen, die im Abschnitt 4.1 beschrieben wird. Wird die zusätzliche Aufwertung von Fruchtfolgeflächen im Kanton St.Gallen an den Verkauf der Grundstücke geknüpft, entsteht eine referendumsfähige Vorlage. Findet die zusätzliche und freiwillige Fruchtfolgeflächen-Kompensation im Kantonsrat St.Gallen oder im Rahmen einer allfälligen Volksabstimmung keine Mehrheit, wird das Grundstückgeschäft zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen hinfällig und die Grundstücke verbleiben im Eigentum des Kantons St.Gallen.

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

In Bezug auf eine zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung in den Kantonen Thurgau und St.Gallen sowie der Region Wil wurden am Austausch der Fraktionsdelegationen im Frühjahr 2023 verschiedene Anliegen geäussert. Ein wesentliches Anliegen betrifft die engere Zusammenarbeit zwischen den Kantonen Thurgau und St.Gallen, insbesondere im Bereich der Raumplanung sowie der Wirtschafts- und Standortförderung (M7.9). Die Vertiefungsarbeiten haben gezeigt, dass die Zusammenarbeit unter den Ostschweizer Kantonen ein zentraler Erfolgsfaktor darstellt, um Synergien zu nutzen, um Themen effizient gemeinsam voranzubringen sowie um Gehör auf nationaler Ebene zu erhalten. Eine Herausforderung bildet aber die unterschiedliche Ausgangslage der Ostschweizer Kantone, u.a. bezüglich gesellschaftlicher und finanzieller Ausrichtung, die divergierende Interessen zur Folge haben können. Aufgrund der Heterogenität der Ostschweizer Kantone kommen gemeinsame Positionen nicht immer zustande. Künftig müssen verstärkt gemeinsame Positionen identifiziert und diese wirksam auf eidgenössischer Ebene eingebracht werden. Die in den letzten Jahren etablierte Verstärkung der interkantonalen Zusammenarbeit in diversen Themenfeldern soll gemäss Absicht der Kantone Thurgau und St.Gallen fortgeführt werden. Zu nennen sind dabei u.a. verstärkte Kooperationen zwischen den Kantonen St.Gallen, Thurgau und beider Appenzell im Bereich Wirtschafts- und Innovationsförderung, wie z.B. mit der Innovationsförderungs-Plattform für KMU «INOS». Im Bereich der gemeinde- und kantonsübergreifenden Zusammenarbeit (funktionale Räume) sind die Aktivitäten in den Agglomerationsprogrammen, insbesondere die gemeinsame Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die Arbeitszonenbewirtschaftung hervorzuheben. Die Identifizierung von zusätzlichem Kooperationspotenzial in strategischen Bereichen soll weiter vorangetrieben werden. Eine Umsetzung ist jedoch ausserhalb des Gesamtvorhabens WILWEST vorzusehen.

Ein weiteres Anliegen, das in Zusammenhang mit einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung in der Ostschweiz oft genannt wurde, ist die konsequente Umsetzung einer aktiven Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Abklärungen in diesem Themenbereich haben gezeigt, dass in den Kantonen Thurgau und St.Gallen im Bereich der aktiven Arbeitszonenbewirtschaftung ein Verbesserungspotenzial besteht (M7.10). Neben einem verstärkten Engagement auf strategischer Ebene (z.B. durch Vorleistungen zwecks Erschliessung von Wirtschaftsarealen) ist einerseits eine aktive Bodenpolitik von Kantonen und Gemeinden ein Mittel für eine wirksame Baulandmobilisierung. Andererseits sind auch der Erhalt und die Stärkung der Arbeitsplätze in zentrumsnahen Gebieten im Rahmen von Innenentwicklungen weiter voranzutreiben. Sowohl im Kanton Thurgau als auch im Kanton St.Gallen sind in den oben genannten Bereichen bereits Projekte im Gang oder in Planung und werden unabhängig von WILWEST vorangetrieben.

Als drittes grosses Anliegen in Bezug auf eine zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung wurde die Verhinderung der Abwanderung von Fachkräften aus der Ostschweiz, auch bekannt als «Brain-Drain», genannt (M7.11). Die Kantone Thurgau und St.Gallen sind seit längerem mit der Thematik konfrontiert und sind sich den Herausforderungen bewusst. In beiden Kantonen wurden mehrere Massnahmen und Projekte initialisiert, um den Brain-Drain genauer zu analysieren und konkrete Lösungsansätze eruieren, um die Abwanderung von qualifizierten Fachkräften aus der Ostschweiz zu minimieren bzw. neue Fachkräfte zu gewinnen.

Um Bewohnerinnen und Bewohner in der Ostschweiz halten zu können und neue Bewohnerinnen und Bewohner anzusiedeln, kann ein lebenswertes Wohnumfeld mit bezahlbarem Wohnraum sowie eine attraktive Arbeitsplatzumgebung einen wesentlichen Einfluss haben. Darauf kann auch die Raumplanung direkt Einfluss nehmen. Vorhaben wie WILWEST können dazu beitragen, Fachkräften eine Perspektive in ihrem bestehenden Umfeld zu bieten. Der Verlust von Fachkräften kann jedoch nicht durch ein einzelnes Projekt wie WILWEST verhindert werden. Die bereits initiierten Massnahmen und neue Lösungsansätze sind deshalb vorwiegend ausserhalb des Gesamtvorhabens WILWEST voranzutreiben.

#### 4.9 Kommunikation: Verstärkte Beteiligung der Parlamentsmitglieder St.Gallen und Thurgau sowie der Bevölkerung beider Kantone

Seit 2018 informiert die WILWEST-Webseite die Interessierten über das Gesamtvorhaben WILWEST. Aufgezeigt wird das Zukunftsbild mit dem Themen Arbeiten und Leben in der Region, Mobilität und Umwelt. Zudem werden stetig aktuelle Projektthemen und der Projektplan abgebildet. Seit 2019 erfolgt einmal jährlich für alle Involvierten im Rahmen der Standortkonferenz WILWEST ein Wissensaustausch über Kantons- und Gemeindegrenzen hinweg. Der regionalen Bevölkerung, Politikerinnen und Politiker und Mitglieder aus Vereinen wurde das Gesamtvorhaben an verschiedenen Messen, Ausstellungen und Arealrundgängen vorgestellt. Ergänzt werden diese Aktivitäten durch Beiträge in den sozialen Medien und einem Newsletter-Versand. Unabhängig der Kommunikationsaktivitäten der Geschäftsstelle WILWEST und der weiteren Projektpartner Kanton St.Gallen, Kanton Thurgau und Regio Wil haben die regionalen Wirtschaftsorganisationen mit der regionalen Standortförderung eine eigene, selbstfinanzierte Bewegung «Wir wollen WILWEST» ins Leben gerufen.

Das Kommunikationskonzept wurde im Herbst 2023 überarbeitet und Projekthinhalte, welche besonders bewegen, vertieft abgehandelt. Dazu zählen die Themen Nachhaltigkeit, Standard SNBS, Mobilität und Fragestellungen zur Wirtschaft. Ebenfalls wurden Massnahmen definiert, welche die Kommunikation greifbarer und verständlicher machen. Über den aktuellen Projektstand wird in regelmässigen Abständen informiert, z.B. im Rahmen der Austauschgespräche mit den Fraktionsdelegationen der kantonalen Parlamente, mit Medienberichterstattungen sowie über eigene Kommunikationskanäle und Veranstaltungen. Zudem werden verschiedene Dialoggefässe mit der Politik und Verbandsvertretern gepflegt und teilweise neu aufgebaut.

Die Kommunikation ist unter den verschiedenen Projektpartnern eng abgestimmt. Mit verschiedenen Kommunikationsformen soll erreicht werden, dass alle Anspruchsgruppen bedürfnisgerecht erreicht und involviert werden können. Das Kommunikationskonzept wird laufend den Entscheidungen zu den weiteren Projektschritten angepasst.

## 4.10 Weitere Überprüfungsergebnisse

Eine erneute interne Überprüfung ergab, dass die wesentlichen Aussagen in den bestehenden Studien nach wie vor richtig sind, insbesondere zeigen sich keine wesentlichen Änderungen in den Megatrends, die einen Einfluss auf das Gesamtvorhaben WILWEST hätten, so dass zurzeit auf eine Aktualisierung verzichtet werden kann. Allenfalls ist eine Aktualisierung zu einem späteren Zeitpunkt – je nach möglichen Veränderungen in der geopolitischen und makroökonomischen Lage - angezeigt.

Eine Neupriorisierung von verschiedenen Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGK) in der Stadt Wil ist in Abstimmung mit dem Kanton St.Gallen, der Stadt Wil und der Region erfolgt (M2.6). Die Einführung von Tempo 30 auf den St.Galler Kantonsstrassen in der Stadt Wil (M2.7) ist hingegen nicht Gegenstand des Gesamtvorhabens WILWEST und müsste vom Kantonsrat St.Gallen entschieden werden.

Die kantonalen Richtpläne und Nutzungspläne, das Agglomerationsprogramm Wil, die gemeinsame Haltung der Regio-Mitgliedsgemeinden (Charta Wil West) als auch der Arbeitszonenbewirtschaftung beider Kantone St.Gallen und Thurgau stellen sicher, dass eine aufeinander abgestimmte Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung in der Region stattfindet (M6.1 und M6.2). Innerhalb des Gesamtvorhabens WILWEST werden diesbezüglich keine Massnahmen abgeleitet. Anliegen zu bestehenden und neuen Arbeitsgebieten in den Kantonen müssten zudem auch ausserhalb von WILWEST in die entsprechenden politischen Prozesse eingebracht werden (M7.3).

Der Entwicklungsschwerpunkt Wil West wurde als Kernmassnahme des Agglomerationsprogramms seit dem Jahr 2009 partizipativ entwickelt und auf allen Stufen (Gemeinden, Kantone und Bund) genehmigt. Eine gesamthafte Neukonzeption des Entwicklungsschwerpunktes Wil West würde bedeuten, einen Grossteil der Entwicklungsergebnisse und der eingesetzten Ressourcen zu verlieren. Die in der Optimierung Gesamtvorhaben WILWEST zur Umsetzung kommenden Massnahmen gelten durchaus als geforderte Neukonzeption, basierend auf den bisherigen, gemeinsam erarbeiteten Grundlagen (M7.2).

## 4.11 Massnahmen, die nicht umgesetzt werden

Aus den Vertiefungsarbeiten hat sich ein breites Spektrum an Optimierungspotenzial ergeben. Dies zeigen die vorhergehenden Kapitel. Zu verschiedenen Themenbereichen wurden indessen auch Massnahmen geprüft, die sich aufgrund der vertieften Prüfung als unverhältnismässig oder wenig wirkungsvoll herausstellten und daher nicht weiter berücksichtigt werden.

### a) Bodenverbrauch

In Kapitel 4.1 werden die Massnahmen aufgeführt, deren Umsetzung den Bodenverbrauch reduzieren und den beanspruchten Boden effizienter nutzen. Darunter fällt auch die Massnahme, die arealseitigen Erschliessungsstrassen in ihrer Breite zu reduzieren. Andere Massnahmen, die ebenfalls auf die Verkehrsinfrastruktur zielen, werden hingegen als nicht zielführend eingestuft.

Die übergeordneten Strassen und Wege sollen weiterhin verkehrsorientiert ausgestaltet werden. Die betrieblichen Einbussen bei einer Reduktion ihrer Fahrbahnbreite – insbesondere auf den Velorouten – stehen in einem ungünstigen Verhältnis zu den gewonnen unversiegelten Flächen (M1.1). Dies trifft auch auf die geprüfte Optimierungsmassnahme zu, auf den Bau einer Brücke für den Velo- und Fussverkehr zu verzichten (M1.4).

Damit der angestrebte Modalsplit auf dem Areal erreicht werden kann, sind betrieblich sinnvolle, attraktive, sichere und direkte Verbindungen für den Velo- und Fussverkehr zwingend erforderlich.

#### **b) Klimaanpassung und Städtebau**

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Richtprojekt hat sich als robust erwiesen. Es berücksichtigt zahlreiche Anliegen und bildet den gemeinsamen Nenner.

Detaillierte Abklärungen zu lokalen Luftströmungen als Grundlage für eine Überarbeitung des Bauungskonzepts (M3.3) sind unverhältnismässig und führen kaum zu einem Mehrwert. Das Richtprojekt sieht am Siedlungsrand verhältnismässig eher kleinere Baukörper vor. Damit ist die Verzahnung mit der Umgebung sowie die Zufuhr von Frischluft aus der Umgebung genügend gewährleistet. Luftaustausch findet zudem über die Strassenräume statt. Die Verfasser des Richtprojekts befassten sich zudem eingehend mit den topografischen Gegebenheiten vor Ort. In einem für grosse Gewerbebauten anspruchsvollen Terrain erarbeiteten sie eine Lösung, die sowohl die Terrainanpassungen minimiert als auch städtebaulich wichtige Anforderungen erfüllt: Barrierefreier Zugang, Anschluss der Baubereiche an die Erschliessung des Gesamtareals an umliegende Infrastrukturen. Weitere Vorgaben zur landschaftlichen Integration der Bauvolumen (M3.17) sind nicht stufengerecht, respektive die Grundsätze bereits in den Zonenvorschriften geregelt.

#### **c) Nutzung**

Die bisherigen Überlegungen zum Betrieb und zur Steuerung der Ansiedlungen fassen auf Abklärungen zum Markt und auf Zielsetzungen aus der Charta zur Standortentwicklung WILWEST: Gesunde wirtschaftliche Entwicklung, neue Arbeitsplätze, sorgsamer Umgang mit Ressourcen. Einzelne Grundanforderungen sind verbindlich geregelt (z.B. Arbeitsplatzdichte); insgesamt müssen die Vorgaben mit Blick auf die lange Entwicklungsdauer jedoch flexibel ausgestaltet sein.

Es ist die Aufgabe in der Betriebsphase (durch die betriebliche Organisation) für einen nachhaltigen Nutzungsmix zu sorgen. Weitere Anpassungen oder Präzisierungen im Bereich Nutzung (M5.1) sind derzeit nicht zweckmässig. Eine völlig neue Konzeptionierung (M7.2) würde die umfangreichen bisherigen Planungen der letzten gut zehn Jahre und die damit getätigten Investitionen in Frage stellen. Die Grundkonzeption ist robust, breit abgestützt, wurde unter Einbezug zahlreicher Akteure erstellt und ist im Agglomerationsprogramm Wil verankert. Eine Neukonzeptionierung ist nicht notwendig.

#### **d) Ökologie**

Um die mit der Arealentwicklung Wil West einhergehende intensive Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung innerhalb und ausserhalb der Siedlung zu kompensieren, wird mit diversen Massnahmen (z.B. ökologisch hochwertige Dachbegrünung auf den Flachdächern) ökologischer Ausgleich geschaffen. Weitere Vorgaben beispielsweise zur Durchgrünung des Quartiers, zur Ausgestaltung der Freiflächen und zum Energieverbrauch der Bauten führen dazu, dass die Arealentwicklung umweltverträglich und ökologisch ist. Dennoch gibt es Optimierungspotenzial, wie in den vorhergehenden Kapiteln aufgeführt ist. Einzelne der identifizierten Massnahmen sind jedoch unverhältnismässig oder nicht zweckmässig und werden daher nicht weiterverfolgt. Weitergehende Vorschriften zur ökologischen Aufwertung der privaten Umgebungsflächen (M3.16) werden angesichts der bereits getroffenen Massnahmen in diesem Bereich als von untergeordnetem Nutzen und daher als unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung beurteilt.

Ebenfalls als unverhältnismässig eingestuft wird die Überdeckung der Autobahn (M3.15). Zwar stellt die Autobahn eine Zäsur in der Landschaft dar, die auch für Tiere und Pflanzen ein Hindernis darstellt. Vertiefte Abklärungen zu dieser Massnahme haben gezeigt, dass der Bereich zwischen den beiden Teilbereichen der Arealentwicklung kein geeigneter Standort für einen Vernetzungskorridor ist (vgl. auch Abschnitt e, Autobahn).

Auf die ökologische Vernetzung zielt zudem die Massnahme zur Förderung von landwirtschaftlichen Vernetzungsprojekten (M3.11). Für verpflichtende Massnahmen ausserhalb des Perimeters der kantonalen Nutzungszone fehlen die gesetzlichen Grundlagen.

In der Bauphase sind grössere Erdbewegungen erforderlich. Es wurde daher geprüft, ob der Abtransport per Bahn umweltverträglicher ist als über die Strasse (M1.10). Die Massnahme zum verpflichtenden Bahntransport wurde fallen gelassen, da ein Bahntransport ökologisch keinen Vorteil bringt. Die Transporte zu und von den Verladestationen müssen zwingend auf der Strasse erfolgen. Dies führt zu insgesamt längeren Transportstrecken.

Künstliche Lichtquellen beeinträchtigen die Habitate von Pflanzen und Tieren und haben daher negative Auswirkungen auf die Ökologie, und auch auf die menschliche Gesundheit. Die Thematik ist bekannt und wurde entsprechend auch in den Zonenvorschriften geregelt (Beleuchtung und Reklamen). Die Beleuchtung von Strassen ist nötig für die Sicherheit und kann daher nicht unter ein Minimalmass gesenkt werden (M3.14).

Unabhängig von der Arealentwicklung Wil West wurde eine generelle Institutionalisierung des SNBS-Standards für nachhaltige Entwicklung diskutiert. Die gesetzlichen Grundlagen ein bestimmtes Label als verbindlich zu erklären fehlen indes sowohl im Kanton St.Gallen wie auch im Kanton Thurgau.

#### **e) Autobahn**

Die Untersuchungen zeigen, dass mit dem Bau einer Grünbrücke oder einer teilweisen Autobahnüberdeckung im Raum Wil West nur wenige zusätzliche Flächen für die Ökologie, Energie oder das Kulturland (inkl. FFF) gewonnen werden können. Auch mit einer Bebauung von Gewerbe- und Industrieliegenschaften kann kein wesentlicher Mehrwert geschaffen werden. Demgegenüber stehen sehr hohe Kosten an. Auch der hohe Einsatz von Baumaterialien stellt die Nachhaltigkeit solcher Massnahmen im Raum Wil West in Frage.

Einzig eine grossflächige Überdeckung im Raum Wil (z.B. zwischen der Strassenbrücke Hubstrasse und der Brücke Bahntrasse/Bachstrasse) könnte einen wesentlichen Beitrag für verschiedene mögliche Nutzungen wie Bebauung, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, Bau von Photovoltaik-Anlagen, Kompensation FFF leisten. Die Investitionskosten von schätzungsweise über 100 Millionen Franken und die Betriebskosten sind allerdings so hoch, dass solche Lösungen nicht mehr wirtschaftlich sind. Zudem kann die Überdeckung nicht beliebig bebaut werden (stark eingeschränkte Nutzungsflexibilität) und allfällige Industrie- und Gewerbegebäude auf der Überdeckung würden heutigen Wohnnutzungen in der Nähe tangieren. Mit den hohen Investitions- und Betriebskosten lässt sich an geeigneteren Orten ein grösserer Mehrwert und Nutzen erzielen (vgl. Anhang B, Abklärungen Autobahnüberdeckung A1).

#### **f) Energie**

Mit der angestrebten Energiewende rücken der sparsame Verbrauch und die Produktion von Energie in den Fokus. Diesem Anliegen wird auch in der Arealentwicklung noch stärker Rechnung getragen (vgl. Kapitel 4.5). Andere Massnahmen werden aufgrund des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht weiterverfolgt: Förderung der Überbauung der Freiflächen und der Infrastrukturanlagen mit Energieanlagen (Photovoltaik) (M4.4); konsequenter Einsatz von Niedertemperatur-Asphalt (M1.7).

**g) Gesellschaft und Mitwirkung**

Alle sollen die Möglichkeit haben, das neue Quartier zu nutzen und mitzugestalten. Die Interessen der betroffenen Personen sind in geeigneter Form zu berücksichtigen. Dies gilt für sämtliche Planungsmassnahmen. Die kantonale Nutzungszone wird im Planungsbericht umfassend erläutert, die betroffenen Interessen aufgezeigt und abgewogen. Während der öffentlichen Mitwirkung im Sommer 2021 hatte Jede und Jeder die Möglichkeit, seine Anliegen einzubringen. Der Bericht zur Mitwirkung wird noch im Laufe des Jahres 2024 veröffentlicht. Weitere Massnahmen zum Einbezug von Bevölkerungsgruppen oder deren Interessen im Planungsprozess wurden geprüft und teilweise wieder verworfen. Eine erneute Volksabstimmung mit gleichem Inhalt (Sonderkredit für eine Arealentwicklung und -vermarktung durch den Kanton St.Gallen wird auch mit angepasstem Fokus (M7.5 und M7.6) als nicht zweckmässig und damit nicht vertretbar erachtet.

Um die Einflussnahme des Kantons St.Gallen langfristig zu sichern, wurde die Grundstücksabgabe im Baurecht geprüft (M7.4). Im Verlauf der Dauer des Baurechts würde die Nutzung aufgrund des bevorstehenden Endes des Baurechts immer unattraktiver. Für die Gesellschaft und die Umwelt ist der Nutzen eher untergeordnet, die Belastung für die Wirtschaft aber erheblich. Die Massnahme wurde daher verworfen.

Schliesslich wurde geprüft, ob die freie Zugänglichkeit (Hindernis- und Barrierefreiheit) im öffentlichen Raum des Areals gewährleistet ist (M3.13). Die Inhalte zur Barrierefreiheit gehören zum Standard des Planungsvorgangs in der Schweiz. Die einschlägigen Normen müssen mit den jeweiligen Bauvorhaben eingehalten werden. Defizite oder weitere Massnahmen konnten nicht identifiziert werden.

## 5 Nächste Schritte

### 5.1 Ergebnisse drittes Austauschgespräch mit Fraktionsdelegationen

Im Rahmen des dritten Austauschs setzten sich die Fraktionsdelegationen der Kantonsparlamente St.Gallen und Thurgau mit den präsentierten Erkenntnissen und mit den vorgesehenen Stossrichtungen der Optimierungen am Gesamtvorhaben WILWEST auseinander. Obwohl intensiv und teilweise kontrovers diskutiert wurde, waren sich die Teilnehmenden einig, dass die Abklärungen fundiert durchgeführt und alle ursprünglichen Bedenken aus den Fraktionen behandelt wurden. Der eingeschlagene Weg sei richtig und solle fortgesetzt werden. Wichtig sei, dass die zentralen Massnahmen in eine verbindliche Form gebracht würden. Diskutiert wurde auch die geforderte Volksabstimmung im Kanton St.Gallen zum Verkauf der Grundstücke. Die Regierungsvertreter des Kantons St.Gallen machten deutlich, dass dieses Anliegen aufgenommen wird und vorgesehen ist, dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, die dem fakultativen Referendum untersteht, indem der Verkauf der Grundstücke an zusätzliche Aufwertungs- und Bodenverbesserungsmassnahmen von Fruchtfolgeflächen durch den Kanton St.Gallen auf seinem Kantonsgebiet geknüpft wird.

### 5.2 Verbindlichkeit

Die beiden Regierungen der Kantone St.Gallen und Thurgau verpflichten sich, die Optimierungsmassnahmen umzusetzen und werden diese Verpflichtung in den Botschaften an ihre Parlamente entsprechend bekräftigen.

### 5.3 Umsetzungsplanung

Grundlage für die Umsetzung der Optimierungsmassnahmen des Gesamtvorhabens WILWEST bilden die genehmigten Massnahmenblätter im Anhang sowie die unterzeichnete Verpflichtungserklärung zwischen den Kantonen St.Gallen und Thurgau.

Der weitere Projektverlauf nach Zustandekommen des Grundstückgeschäfts zwischen den Kantonen St.Gallen und Thurgau sieht folgende Phasen vor:

#### **Phase 1: Vorbereitung**

- Vorbereitungsarbeiten und Zusammenstellung der aktuellen Grundlagen und politischen Entscheide;
- Erarbeitung der Aufgabenbeschriebe für die planerische Umsetzung der Optimierungsmassnahmen;
- Aufwandschätzung und Budgetierung der zu erbringenden Leistungen;
- Durchführung der Beschaffungen.

**Phase 2: Konkretisierung:**

- Vertiefung bzw. Präzisierung der Optimierungsmassnahmen auf Stufe Vorprojekt;
- Koordination der Massnahmen unter den Infrastrukturbauherren und Bestandteile der kantonalen Nutzungszone;
- Präzisierung des Nutzens und Ermittlung der Kosten der Massnahmen;
- Durchführung des Nachhaltigkeitschecks nach SNBS-Infrastruktur bzw. SNBS-Areal.

**Phase 3: Aktualisierung**

- Einarbeitung der Optimierungsmassnahmen in die vorhandenen Bauprojekte der Infrastruktur und Bestandteile der kantonalen Nutzungszone
- Aktualisierung der Umweltverträglichkeitsberichte;

Anschliessend folgen die Planungs- und Durchführungsphasen der öffentlichen Planaufgabe.

## 6 Anhang

- A: Bisherige und neue Planung Gesamtvorhaben WILWEST  
[Gegenüberstellung](#)
- B: Optimierungsmassnahmen Gesamtvorhaben WILWEST  
[Massnahmenübersicht](#)
- C: Abklärungen Autobahnüberdeckung A1  
[Variantenbericht](#)