

Kanton Thurgau, Kanton St.Gallen und Regio Wil
Stadt Wil, Gemeinde Münchwilen und Gemeinde Sirnach

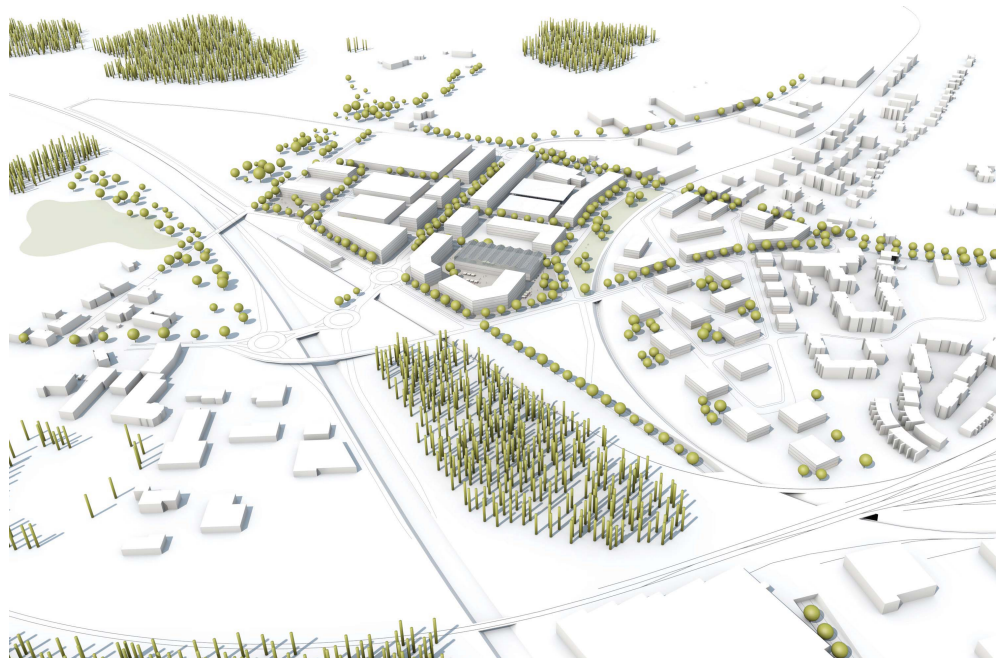
Masterplan Wil West

Genehmigt vom Steuerungsausschuss am 17.12.2012
revidiert gemäss Vernehmlassung Gemeinden 06.08.2013
revidiert gemäss Beschluss Steuerungssitzung vom 16.08.2013
revidiert gemäss 2. Vernehmlassung Gemeinden 07.11.2013
Genehmigt vom Steuerungsausschuss am 13.11.2013

vom Regierungsrat des Kantons St.Gallen zur Kenntnis genommen mit
Beschluss Nr. 49 vom 28. Januar 2014

vom Regierungsrat des Kantons Thurgau zur Kenntnis genommen mit
Beschluss Nr. 66 vom 4. Februar 2014

Stand 13.11.2013



Vogelperspektive gesamtes Gebiet, Bild: Hosoya Schaefer Architects AG

Inhaltsverzeichnis

1	Masterplan Wil West	3
1.1	Einführung	3
1.2	Nutzungsstrategie Neuland	4
2	Positionierung Wil West	7
2.1	Zielsetzung Positionierung Wil West	8
3	Nutzungen	10
3.1	Zielsetzung Nutzungen	11
4	Architektur, Städtebau, Freiraum	14
4.1	Zielsetzung Architektur, Städtebau, Freiraum	15
5	Verkehr und Erschliessung	18
5.1	Zielsetzung Verkehr und Erschliessung	19
6	Infrastrukturen	23
6.1	Zielsetzung Infrastrukturen	23
7	Kostenübersicht	26
7.1	Kostenschätzung	27
8	Gebietsentwicklung	29
8.1	Zielsetzung Gebietsentwicklung	30
9	Grobanalyse Risikofaktoren	34
9.1	Prinzipien / Profil	34
10	Planungsprozess und Zeitplan bis Baubeginn private Bauten	36
10.1	Prinzipien / Profil	36
11	Detaillierte Arbeitsschritte und Entscheide 2013/14	37
11.1	Prinzipien / Profil	37
12	Partner	38
12.1	Beteiligte Entwicklungsschwerpunkt Wil West	38
12.2	Arbeitsgruppen Teilprojekte	38
13	Factsheet Entwicklungsschwerpunkt Wil West	40
13.1	Baufelder Bereich Münchwilen	41
Anhang		42
A	Masterplan erweiterter Perimeter Gloten, Gemeinde Sirnach	43
A1	Positionierung Gloten	43
A2	Nutzungen und Erschliessung Gloten	45
A3	Gestaltung und Landschaft Gloten	46
B	Masterplan Gesamtübersicht	48

Verfasser:

KEEAS Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Raumplanerin FSU

Marisa Ibáñez, Dipl. Arch. ETH

1 Masterplan Wil West

1.1 Einführung

Der vorliegende Masterplan setzt Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung des regionalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Wil West. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen so konkret wie möglich, doch nur soweit verbindlich wie nötig zu umschreiben. Rechtsverbindlich sind keine dieser Vorgaben. Doch sollen sie helfen, die vielen Partner, die für die langfristige und kontinuierliche Umsetzung der Masterplanung notwendig sind, auf einen gemeinsamen Pfad zu bringen. Die Gesamtverantwortung liegt beim Kanton Thurgau, der auf seinem Hoheitsgebiet die notwendigen Rechtsetzungen weitestgehend einleiten kann. Dies ist jedoch nur möglich, wenn ein genügend überzeugendes Grundkonzept vorliegt, das es rechtfertigt, diesen aufwendigen Weg zu gehen. Es ist eine grosse Herausforderung, das Areal Wil West über einen so langen Horizont qualitätsvoll entwickeln zu wollen. Mit dem Masterplan werden alle Aspekte aufgezeigt, die auf diesem Weg von Bedeutung sind. Dank der Mitarbeit der Kantone St.Gallen und Thurgau, der Regio Wil und der Gemeinden umfasst der Masterplan den aktuellen Konsens zur Gebietsentwicklung. Dieser soll laufend weitergeschrieben und überprüft werden. In diesem Sinn sind die jeweiligen Kapitel klar strukturiert und so aufgebaut, dass zu jedem Thema in einem einleitenden Kapitel jeweils die Zielsetzung formuliert wird. Davor sind in einem Plan die wesentlichen Vorgaben räumlich verortet, die dann nachfolgend in einer Tabelle konkretisiert werden.

Nach einer umfassenden Vernehmlassung des hier vorliegenden Masterplans soll dieser von den Regierungen der beiden Kantone als Basis für die weiteren Entwicklungen politisch und behördenverbindlich beschlossen werden. Er dient dann als Richtinstrument für die weiteren Planungsschritte (Anpassung von Richtplänen, Zonenplänen, Gestaltungsplänen etc.).

In Absprache mit der Stadt Wil wurde darauf verzichtet, zu ihren im Planungssperimeter liegenden Arealen Konkretisierungen vorzunehmen. Die angestrebten und unbestrittenen Ziele der Masterplanung können im Rahmen ihrer Ortsplanung sichergestellt werden.

Der Masterplan basiert auf den Beschlüssen der Regierungen der Kantone St.Gallen (16.11.2010) und Thurgau (2.11.2010) zur Arealentwicklung Wil West, der im Jahr 2011 durchgeführten Testplanung mit drei ausgewiesenen Planerteams¹ und dem darauf genehmigten Synthesebericht des Büros KEEAS Raumkonzepte vom 19.12.2011.

¹ Planungsteams Metron, Brühlmann Loetscher und Hosoya Schaefer



Abb. 1: Übersicht Regio Wil

1.2 Nutzungsstrategie Neuland

Um die Attraktivität der Regio Wil zu stärken, soll Wil West zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt zwischen den Zentren St.Gallen, Winterthur und Zürich ausgebaut werden.

Hier an überregional sehr gut positionierter Lage will man für die Neuansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze ein wettbewerbsfähiges, attraktives Flächenangebot bereitstellen. Die damit angestrebte Stärkung der Regio Wil soll dazu beitragen, die Wirtschaft breiter abzustützen und damit gleichzeitig die Zukunft der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe in allen Gemeinden der Regio Wil zu stärken. Durch die Schaffung eines «Premium»-Angebots für die Neuansiedlungen ausgewählter Branchen und Funktionen an zentralster Lage will die Regio Wil verhindern, dass das Gebiet nach und nach durch unkontrollierte Gewerbeentwicklungen ohne entsprechende Arbeitsplatzzahlen aufgefüllt wird. Vielmehr wird angestrebt, das Nutzungsprofil klar zu bestimmen und die Flächen erst bei entsprechender Nachfrage freizugeben.

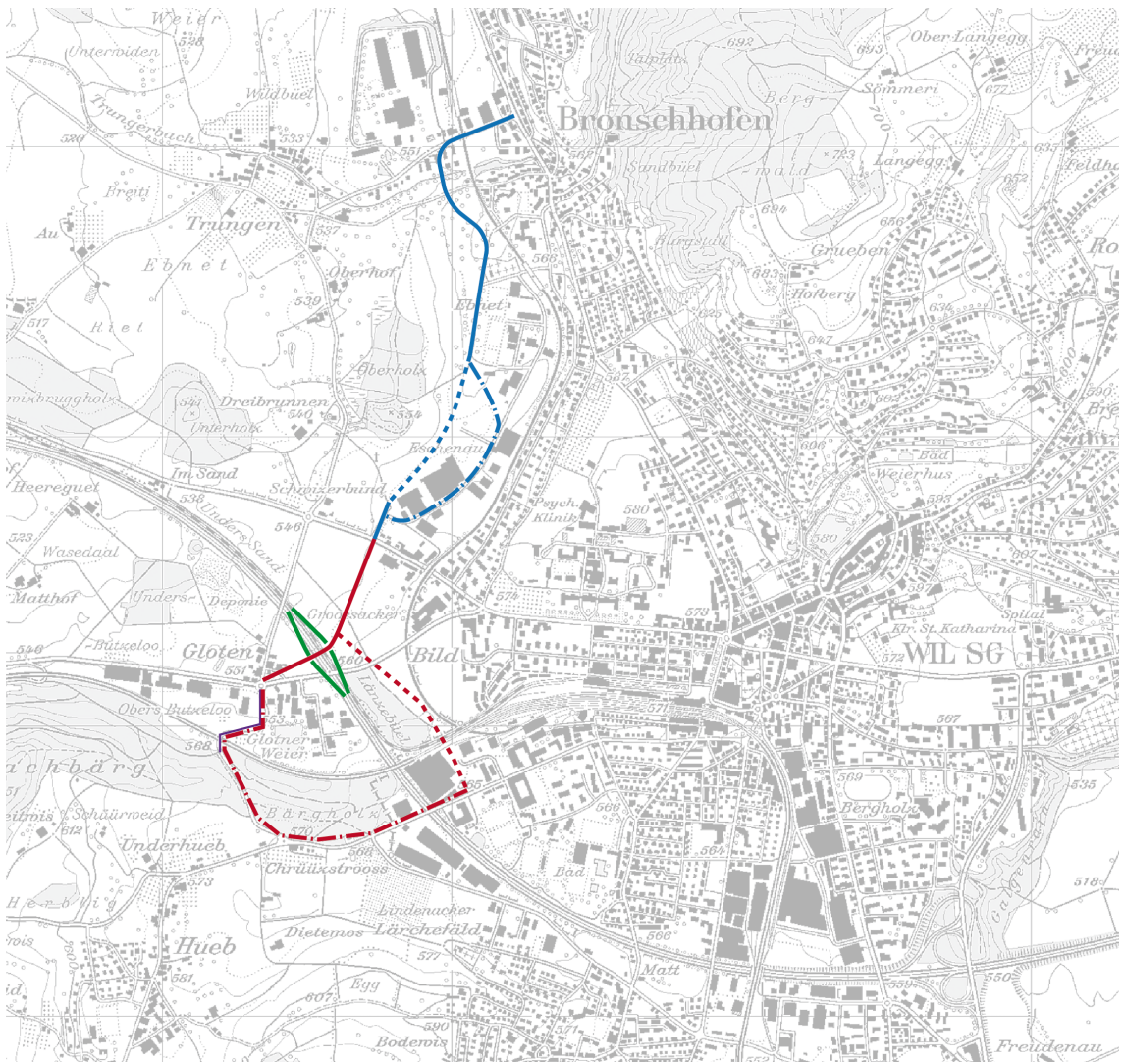
Überregionales Tor zu neuem Wirtschaftsstandort

Die Ausgangslage für die angestrebte hochwertige Entwicklung ist günstig, jedoch sind die methodischen und fachlichen Anforderungen besonders anspruchsvoll. Im Laufe des Jahres 2012 wurde eine erste Idee für die Entwicklung von Wil West entworfen. Sie heisst Neuland und betritt in vielen Punkten wortwörtlich Neuland. Es ist das erste Mal, dass der Kanton St.Gallen (als grösster Grundeigentümer im Entwicklungsschwerpunkt Wil) gemeinsam mit dem Kanton Thurgau ein Projekt in dieser Grössenordnung angeht. Das eigentliche Entwicklungsgebiet umfasst ca. 20 ha weitestgehend unbebaute Flächen, wobei mit den Arealen in Gloten und Wil die gesamte Standortentwicklung rund 95 ha umfasst.

In Wil West soll ein repräsentatives überregionales Tor zu einem neuen Wirtschaftsstandort geschaffen werden; neu im Sinne der Nutzungszusammensetzung, neu durch innovativen Städtebau und Architektur sowie neu in der Qualität der Aussenräume als auch der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Direkt ab der Autobahn gelangt man auf einen Boulevard mit einer markanten Allee und zum Aufenthalt einladenden, öffentlichen Räumen. Diese Adresse wird attraktiv für Firmen, die sich hier kundenwirksam präsentieren möchten. So entsteht ein unverwechselbares, vielfältig nutzbares Quartier mit besonderem Flair und grosszügigem Ambiente. Zur Qualität trägt auch die neue Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn bei, die in Fussdistanz liegt und das Gebiet im Viertelstundentakt an die Knoten Wil und Frauenfeld anbindet. Die Standortförderungen beider Kantone sowie die Regio Wil erarbeiten ein Konzept, für welche Nutzungen und unter welchen Kriterien diese Grundstücke in Zukunft freigegeben werden. Ein grosser Vorteil ist, dass die Kantone nicht unter Handlungsdruck stehen, da zuerst die Zentrumsentlastung Wil Netzergänzung Nord mit dem Autobahnanschluss erstellt werden muss. Ausgeschlossen ist, dass hier Lagerflächen, Logistik und Fachmärkte entstehen. Auch Wohnen soll weitgehend ausgeschlossen sein. Arbeitsplatzintensive oder öffentliche Nutzungen wie solche, die in einem überwiegenden öffentlichen Interesse liegen, sind willkommen. Gesucht ist ein Nutzungsspektrum, das sich marktnah weiterentwickeln kann, jedoch klare Qualitätsstandards vorgibt. Diese dürfen nicht unterschritten werden. An das Erscheinungsbild der Bauten und öffentlichen Räume werden hohe Ansprüche gestellt. Die Modellrechnungen gehen von ca. 200'000 m² Nutzflächen aus, so dass zwischen 2'000 und 3'000 Arbeitsplätze entstehen könnten. Das Areal soll der repräsentative Wirtschaftsstandort der Regio Wil für die nächsten Generationen werden.

Erschliessung erfolgt in Etappen

Damit sich der Grundeigentümer genügend Zeit nehmen kann, um auf die richtigen Nutzer zu warten, wurde derzeit ein möglichst klares und etappierbares Erschliessungssystem entwickelt. Die dafür notwendigen Investitionen werden ebenfalls etappenweise ausgelöst. Die Hauptinvestitionen, wie der neue Autobahnanschluss, die dadurch notwendige Verlegung der Frauenfeld-Wil-Bahn und der Boulevard sind Bestandteile der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur. Diese werden unabhängig von der eigentlichen Gebietsentwicklung erfolgen und voraussichtlich in grossen Teilen nicht dem Grundeigentümer angelastet. Die Zentrumsentlastung Wil soll bis im Jahr 2020 erstellt und das Gebiet für die Entwicklung bereit sein. Dadurch hat die Regio Wil eine Chance, das Areal des ehemaligen Gutsbetriebs der psychiatrischen Klinik in ein «neuzeitliches Tafelsilber» zu verwandeln, welches zeitnah hervorgehoben werden kann, wenn sie ihre grosse Chance kommen sieht. Es ist ein bedeutendes Generationenprojekt für die Regio Wil, um sich als starkes Wirtschaftsgebiet zu etablieren.



- Autobahnanschluss Wil - West
 - ZEW Netzergänzung Nord optimiert (LF 2+5)
 - - - ZEW Netzergänzung Nord optimiert (LF 2+5) Variante A
 - - - ZEW Netzergänzung Nord optimiert (LF 2+5) Variante B
- ZEW West Teilstück
 - - - ZEW West Variante B
 - - - ZEW West Variante A

Abb. 2: Darstellung Zentrumsentlastung Wil Quelle Zweckmässigkeitsbeurteilung ewp

2 Positionierung Wil West

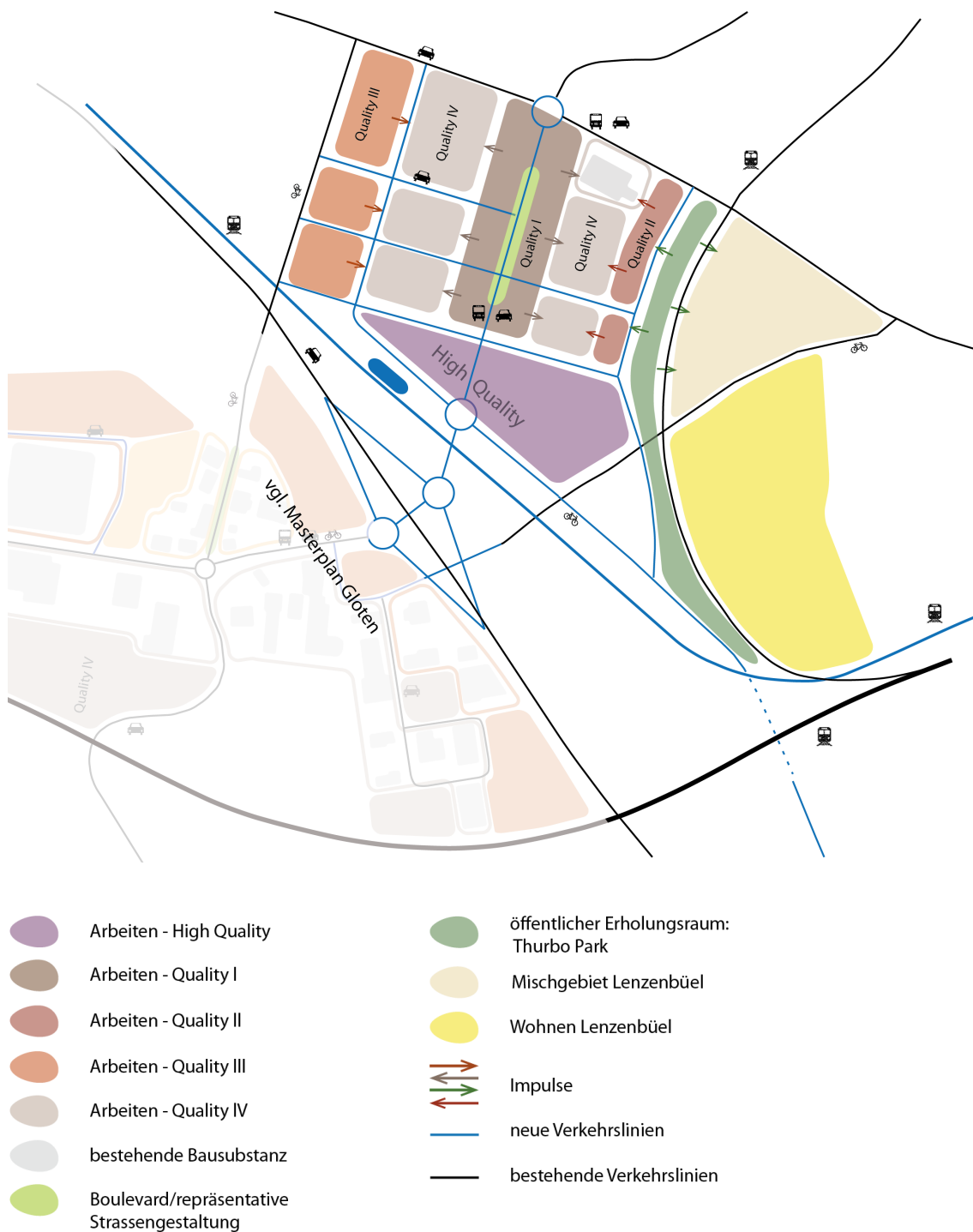


Abb. 3: Plan Positionierung

2.1 Zielsetzung Positionierung Wil West

Das Gebiet Wil West soll zu einer Marke entwickelt werden. Durch ein Zusammenspiel von hoher Qualität in der Nutzungszusammensetzung, dem Städtebau und den Freiräumen sowie der Erschliessung soll ein vorbildlicher Typus Gewerbegebiet herausgebildet werden.

Bedeutsamste Standortvorteile sind die Erschliessung und Verfügbarkeit der unbebauten Areale. Die Lage an der Autobahn zwischen Winterthur und St.Gallen sowie an der Zentrumsentlastung Wil gehört zu den besten in der Regio Wil. Die unmittelbare Nähe zum Regionalzentrum Wil und die gute Vernetzung mit der umliegenden Region sowohl mit dem Individualverkehr als auch dem öffentlichen Verkehr (heute und deutlich hochwertiger in Zukunft) machen diese Flächenreserven für Betriebe unterschiedlichster Branchen attraktiv. Bis jedoch die neuen hochwertigen Infrastrukturen erstellt sind und die Landpreise sich entsprechend angepasst haben, besteht die Gefahr, dass sich vor allem Betriebe mit geringer Wertschöpfung als auch Arbeitsplatzdichten hier ansiedeln und das Gebiet nicht die angestrebte Qualität erreicht.

Als entscheidend für die Positionierung des Gebiets im Sinne der Strategie Neuland ist daher auch die gezielte Ansprache von Betrieben und Bauherren. Hierfür werden Kriterien aufgestellt, nach denen diese Auswahl erfolgen soll. Nur mit einer klaren Grundhaltung lässt sich langfristig Qualität sichern. Diese Grundhaltung bei zu Beginn vielleicht schleppender Nachfrage oder bei zu rasantem Entwicklungsdruck auch konsequent umzusetzen, erfordert einerseits Mut und andererseits das gute Zusammenspiel der verschiedenen Projektpartner – Eigentümer und Planende.

Für das Gebiet wird keine ausschliessende Cluster-Strategie verfolgt, mit der nur spezifische Branchen angesprochen werden, da hierfür bislang kein entsprechender Wirtschaftstrend erkennbar ist. Eine Joker-Nutzung, für welche die attraktivsten Flächen des Gebiets reserviert werden, dient als strategische Reserve für eine Nutzung bzw. ein Nutzungskonglomerat von hohem öffentlichen Interesse. Diese Fläche kann auch zeitlich unabhängig entwickelt werden, sobald ein geeignetes „Nutzungsemble“ hierfür Interesse zeigt.

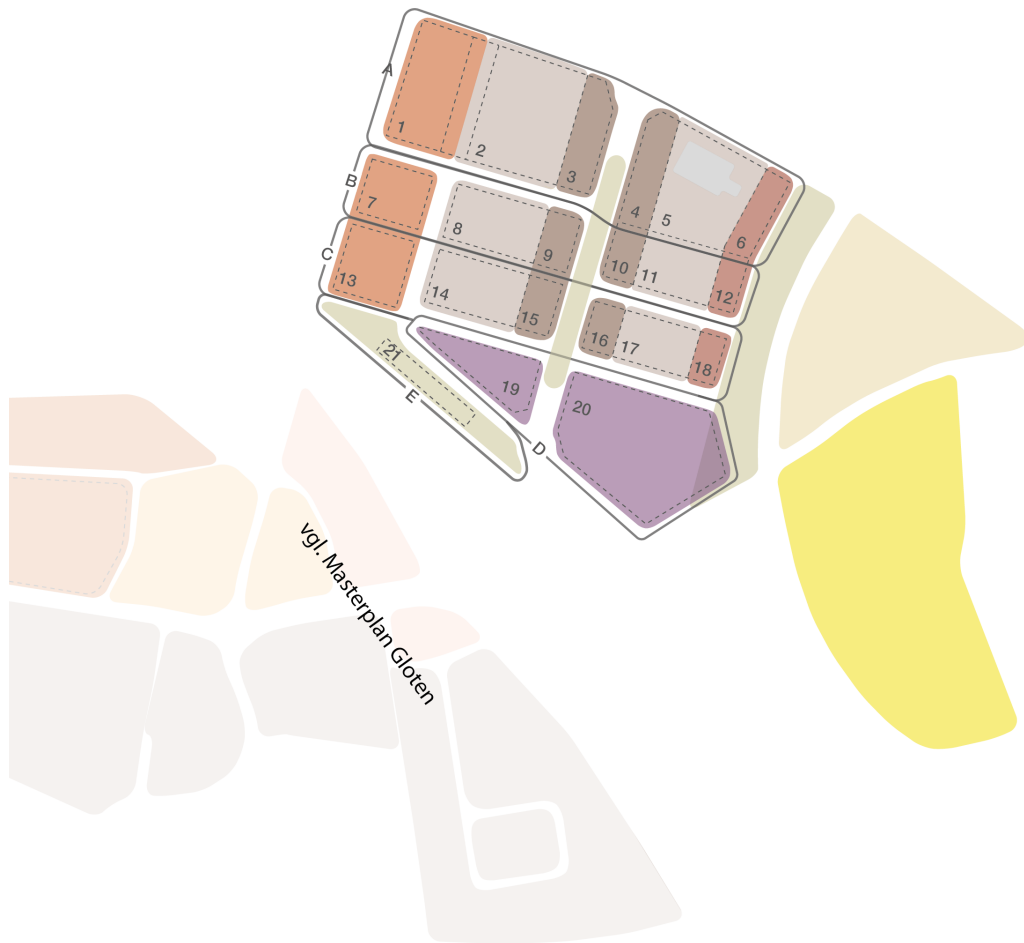
Der Masterplan ersetzt jedoch nicht ein gezieltes Standortmarketing, das mit allen Grundeigentümern abgesprochen wird, um die notwendige Aufmerksamkeit und das angestrebte Zielpublikum zu erreichen.

2.1.1 Prinzipien/Profil

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Ausstrahlung	<p>Strategisches Arbeitsplatzgebiet mit eigenständigem Charakter sowohl hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur als auch im städtebaulichen Ausdruck und in den öffentlichen Freiräumen.</p> <p>Hochwertige Standortqualität sichern durch ein räumliches Leitbild mit Aussagen zur Silhouette des Gesamtgebietes, zu den städtebaulichen Anforderungen, den privaten und öffentlichen Freiflächen.</p> <p>Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen mit geringer Arbeitsplatzdichte und geringem Prestige.</p> <p>Strategisch gelegenes Teilgebiet an der Autobahnausfahrt (High Quality) als</p>

	strategische Fläche, z.B. für eine Nutzung mit hoher Öffentlichkeitswirksamkeit.
Struktur	<p>Starke Mittelzone, der Boulevard, von urbanem Charakter, von dem ausgehend sich das Gebiet nach Osten und Westen hin ausdehnt und vernetzt.</p> <p>Der Boulevard ist gleichzeitig die zentrale Achse, von der aus das Gebiet im Wesentlichen erschlossen wird und welcher die Adresse bildet.</p> <p>Einteilung des Gebiets in verschiedene Qualitätsstufen entsprechend der Qualitäten der Nutzungszusammensetzung und der räumlichen Gestaltung.</p> <p>Öffentliche und private Freiräume, die das Gebiet im Innern strukturieren und sowohl hinsichtlich der ökologischen als auch der Aufenthaltsqualitäten überzeugen.</p> <p>Starkes Rahmenkorsett ermöglicht in den Zwischenbereichen auch robuste und einfache Strukturen, die sich jedoch im Gesamtkonzept eher unterordnen und nach aussen nicht dominant in Erscheinung treten.</p>
Verfügbarkeit	Die Verfügbarkeit der Grundstücke soll als zentraler Standortvorteil gesichert werden. Ziel ist es, dass Käufer von Grundstücken eine Baubewilligung innert einem klar befristeten Zeitraum erhalten.
Standortmarketing	Ein Standortmarketing sorgt dafür, dass mögliche Nutzer sich ein gutes Bild zum aktuellen Angebot machen können. Dies wird unter allen Grundeigentümern abgestimmt.
Impulse	Die Nachbarschaften der Entwicklungsbereiche werden aufeinander abgestimmt und es wird eine gebietsübergreifende Verantwortung für Image als auch Qualitätsstandards des Gebiets sichergestellt.

3 Nutzungen












- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Etappierungskonzept A - E
A frühestens 2020 D offen
B + 5 Jahre E offen
C + 5 Jahre |  | Arbeiten Quality III
mittlere Arbeitsplatzdichte |
|  | Arbeiten High Quality
hohe Arbeitsplatzdichte mit speziellem Nutzungsprofil |  | Arbeiten Quality IV
geringe Arbeitsplatzdichte |
|  | Arbeiten Quality I
hohe Arbeitsplatzdichte |  | bestehende Bausubstanz |
|  | Arbeiten Quality II
mittlere Arbeitsplatzdichte, Sonderwohnformen |  | öffentliche Flächen |
| | |  | Baufelder |

Abb.4: Plan Nutzungen und Etappierung

3.1 Zielsetzung Nutzungen

In der Nutzungskonzeption werden keine gezielten Aussagen zu bevorzugten Nutzungen formuliert, um die notwendige Offenheit für Entwicklungen sicherzustellen, die nicht vorausgesehen werden können. Als ein Parameter soll die minimale Anzahl von Arbeitsplätzen (AP) pro Nutzfläche festgesetzt werden. Diese ist für die verschiedenen Teilgebiete noch in einer praktikablen Form näher zu bestimmen. Mögliche Werte für die Arbeitsplatzdichte bezogen auf die Gesamtfläche (inkl. Erschliessung und Freiflächen) sind 100 AP/ha bei einer hohen und 80 AP/ha bei einer mittleren Dichte.

Gleichzeitig wird eine nicht abschliessende Liste von unerwünschten Nutzungen deklariert, die sich ohne Vorgaben üblicherweise an bevorzugten Lagen an Autobahnausfahrten ansiedeln, die aber an diesem Standort nicht die notwendigen Voraussetzungen erfüllen.

3.1.1 Prinzipien/Profil

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Angestrebte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • möglichst hohe Arbeitsplatzdichte • möglichst hohe Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze • nachhaltige Firmenpolitik und Produktion
Unerwünschte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • konkurrenzierende Nutzungen zur Innenstadt Wil (Supermärkte, Food, Bekleidung, Kosmetik); insbesondere verkaufsorientierte Nutzungen mit Verkaufsflächen pro Einrichtung > 400 m² • Verkaufsflächen an Endabnehmer > 400 m² • Grossflächige Lagerhaltung • Logistikunternehmen ohne Produktions- und Veredelungsstufen oder sonstigen Nebenleistungen mit geringer Arbeitsplatzdichte
Grundprinzipien Etappierung	<p>Es sind drei Etappen (A-C) vorgesehen, die sich von der Zürcherstrasse Richtung Autobahn zeitlich gestaffelt entwickeln sollen.</p> <p>Mit Ausnahme der Entwicklungen im Bestand (Auto Welt von Rotz, Gebiet Nr. 5 und 11) werden zuerst die Bauten am Boulevard erstellt. Die Bebauung der Ränder der jeweiligen Etappe nach Wil oder Münchwilen sind jeweils zu komplettieren, bevor eine nächste Etappe freigegeben wird. Die Steuerung erfolgt allenfalls über die Preisgestaltung, wenn die Nachfrage nicht ausgeglichen ist.</p> <p>Zeitlich unabhängig können die Etappe D sowie die Wohngebiete Lenzenbühl realisiert werden.</p> <p>Der Bahnhofbereich (E) kann ebenfalls zeitlich unabhängig realisiert werden, wenn die notwendige Arbeitsplatzdichte erreicht ist.</p>
Baufelder	Die Baufelder definieren die überbaubaren Flächen (1 – 21).
Freiflächen, Erholungsräume, Erschliessung	<p>Pro Etappe müssen jeweils die gesamte hierfür notwendige Erschliessung und die privaten Erholungsräume (pro Arbeitsplatz) vollständig erstellt werden.</p> <p>Der 'Turbo-Park' ist spätestens mit Abschluss der ersten Bauetappe zu realisieren.</p> <p>Die Allee entlang des Boulevards ist bereits mit dem Bau der Zentrumsentlastung Wil zu realisieren.</p>
Baubeginn erste Etappe	Der Bau der ersten Etappe kann erfolgen, wenn der Autobahnanschluss und die Realisierung der Zentrumsentlastung Wil rechtsverbindlich und finanziell sichergestellt sind und eine hinreichende Erschliessung der ersten Etappe

	besteht. Der Beginn der ersten Etappe (A) ist frühestens 2020.
Start einer neuen Etappe	Wenn mindestens die Bebauung entlang des Boulevards sowie entlang eines Randbereichs (Ost- oder West) erstellt, in Bau oder eine Baubewilligung erteilt ist, ca. alle fünf Jahre wird frühestens eine neue Etappe ausgelöst.

3.1.2 Positionierung der Teilgebiete

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Arbeiten "High Quality "	<p>Spezielles Nutzungsprofil: Auswahlverfahren mittels einer Vertretung beider Kantonsregierungen, der Regio Wil, der Stadt Wil, der Gemeinden Münchwilen und Sirnach sowie der noch zu präzisierenden Standortförderung (unabhängiger Beirat)</p> <p>Angestrebte Nutzungen/Nutzer sind Unternehmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit hohen Arbeitsplatzdichten • mit hoher Wertschöpfung • von strategischer Bedeutung • Neuansiedlung von regionaler oder nationaler Bedeutung <p>z.B. repräsentative Unternehmen mit internationaler Ausstrahlung bzw. internationale Betriebe, Forschungs- und innovationsorientierte Betriebe mit hohem Anteil von qualifizierten und hochqualifizierten Arbeitsplätzen, öffentliche Nutzungen wie Schule, Spital, Verwaltungsbereich, Gericht etc.</p> <p>Die Fläche "High Quality " (D) kann jederzeit, sobald ein entsprechender Nutzer gefunden wird, aktiviert werden.</p>
Arbeiten Quality I „der Boulevard“	<p>Arbeiten mit hoher Arbeitsplatzdichte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dienstleistung • Ausstellungs- und Verkaufsbereiche (insbesondere EG-Bereiche) entlang dem Boulevard auf einer maximalen Schaufensterlänge von 40 m möglich sowie gemäss den oben genannten Ausschlusskriterien (Unerwünschte Nutzungen) • Kleinere Versorgungsmöglichkeiten fürs Quartier wie Kiosk, Restaurant, Fitnesseinrichtung etc. • Verdichtetes mehrgeschossiges Gewerbe mit hohem Dienstleistungsanteil oder auch mit Schnittstellen zu Fördermodellen/Innovation (Gründerzentren, Technologieparks)
Arbeiten Quality II (Richtung Wil)	<p>Arbeiten mit mittlerer Arbeitsplatzdichte (und dichter)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdichtetes Gewerbe, Dienstleistung • Wenn möglich mit hohem Anteil an Büroflächen, Entwicklungs- und Forschungsbereichen • Keine stark störenden Nutzungen • Sonderwohnformen z.B. WGs, Wohncampus/Appartments in Verbindung mit Nutzungen auf der "High Quality-Fläche", Hotel
Arbeiten Quality III (Richtung Münchwilen)	<p>Arbeiten mit mittlerer Arbeitsplatzdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdichtetes Gewerbe, Dienstleistung • Wenn möglich mit hohem Anteil an Büroflächen, Entwicklungs- und Forschungsbereichen
Arbeiten Quality IV	<p>Arbeiten mit mittlerer und in Teilen auch geringer Arbeitsplatzdichte möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe, Dienstleistung, Entwicklung und Forschung (mit produzierenden

	<p>Anteilen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit für aufwärtskompatible Pioniernutzungen, die sich mit der Entwicklung des Gebiets weiter zu höherwertigen Nutzungen entwickeln können; Voraussetzung hierfür ist, dass die beiden angrenzenden Baufelder in Richtung Wil und Münchwilen bereits weitestgehend bebaut sind.
Öffentliche Flächen	<p>Für die Nutzungsstruktur wichtige öffentliche Flächen sind der Park in Richtung Wil (Turbo-Park), der Haltestellenbereich der Frauenfeld-Wil Bahn sowie der Boulevard.</p> <p>Diese Bereiche sollen für die Arbeitenden und Besucher attraktive Orte der Erholung, des Austausches, des Ankommens und des Begegnens sein.</p> <p>Für die Etappe E (Bereich Bahnhof) ist kein spezifischer Zeitraum vorgesehen. Die Realisierung ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bahntrasses zu planen.</p>

4 Architektur, Städtebau, Freiraum



Abb.5: Plan Architektur, Städtebau und Freiraum

4.1 Zielsetzung Architektur, Städtebau, Freiraum

Eine hochwertige und akzentuierende Architektur sowie robuste und gliedernde städtebauliche Strukturen sollen zu einer guten Standortqualität beitragen. Die beste Adresse bildet der Boulevard. Entlang diesem gelten auch die höchsten Anforderungen an Architektur, Städtebau und die Gestaltung der öffentlichen Flächen.

In der Testplanung und der darauffolgenden Vertiefung zum Masterplan konnte die städtebauliche Grundstruktur und die Erschliessung geklärt werden. Die bauliche Konkretisierung der einzelnen Baufelder ist noch ausstehend. Nur zusammen mit Nutzung und Topografie können hier verlässliche Werte gesetzt werden. Es wird deshalb empfohlen, nach der Genehmigung des Masterplans in der Vorbereitung zu den Gestaltungsplänen ein räumliches Leitbild zu erstellen, anhand dem die angestrebten baulichen Merkmale pro Baufeld noch vertieft geklärt und auf die Topografie abgestimmt werden. Dieses Leitbild, welches auch als gebautes und veranschaulichendes Modell dargestellt werden soll, ist zugleich die Grundlage für das gemeinsame Standortmarketing über das ganze Gebiet. Vor den ersten Verhandlungen mit Interessenten muss ein Gesamtbild des Areals als Vision vorliegen, um das Potenzial des Areals auch publikumswirksam vermitteln zu können. Die Erarbeitung des Leitbilds erfolgt sobald die notwendigen Organisationen für die Gebietsentwicklung formiert wurden.

Die gestalterischen Vorgaben werden dabei weitestgehend auf die drei Elemente Baufelder, Baulinie und Höhe beschränkt. Der verantwortlichen Stelle, die eine höchstmögliche Kontinuität im Entwicklungsprozess garantiert und die noch zu bestimmen ist, wird empfohlen, einen Gestaltungsbeirat zu ernennen. Dieser soll bei konkreten Bauprojekten dafür Sorge tragen, dass ein Gesamtgebiet mit Ausstrahlung entsteht. Dieser hat die Aufgabe, die Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren zu begleiten, so dass die im räumlichen Leitbild vorgegebenen Qualitätsziele erreicht werden. Für das Gebiet "High Quality" gibt es eine Wettbewerbspflicht. Mitglieder des Gestaltungsbeirat sind in der Jury des Wettbewerbs und stellen den hohen Qualitätsanspruch sicher.

Das Terrain steigt von Nord-West in Richtung Süd-Ost, zuerst langsam und im letzten Drittel stärker an. Die Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere entlang des Boulevards sowie das Straßenprofil des Boulevards (im Schnitt) und der Baufelder "High Quality" sind im Hinblick auf das bestehende Terrain und der angestrebten urbanen räumlichen Wirkung im räumlichen Leitbild festzuschreiben.

4.1.1 Prinzipien/Profil

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Baulinie Boulevard	Entlang des Boulevards ist an die ausgewiesenen Baulinien (Pflichtbaulinien) anzubauen. Hierdurch soll eine klare städtebauliche Fassung des breiten Boulevards sichergestellt werden. Vor- und Rücksprünge sind gemäss den Vorgaben des räumlichen Leitbilds möglich.
Baulinie Silhouette	Die Baulinien umgrenzen das Gesamtgebiet mit Ausnahme des Bereichs „High Quality“ und bilden damit die Silhouette des Gebiets. Pro Baufeldseite sind mind. 75% der gesamten Baulinie anzubauen.
Übrige Bereiche	Für die Baufeldseiten ohne Baulinien bestehen keine Vorgaben.

	Die Baulinien für den Bereich "High Quality" sind im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, z.B. eines städtebaulichen/architektonischen Wettbewerbs, mit den zukünftigen Bauherren/Investoren zu bestimmen.
Gebäudehöhen	Durch eine gestaffelte Höhenentwicklung soll das Gebiet eine klare städtebauliche Kontur erhalten. Grundprinzipien <ul style="list-style-type: none"> • 5-geschossige Bauten entlang des Boulevards (Pflichthöhe) • 4-geschossige Bauten entlang der Ränder in Richtung Wil und Münchwilen • max. 4-geschossige Zwischenbereiche, wobei Bauten in den Zwischenbereichen die Randbauten in ihrer Höhe städtebaulich nicht überragen dürfen.
Beschilderung	Eine einheitliche Beschilderung trägt zur Adressbildung bei und unterstützt bei der Vermarktung des Gesamtgebiets.
Städtebauliche Akzente	Städtebauliche Akzente sind im Rahmen des Leitbildes noch zu klären z.B. entlang der Autobahn und dem Boulevard.
Grün- und Freiraumvernetzung für Fussgänger und Velofahrende	Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Gebiet sind so anzuordnen, dass eine optimale Vernetzung innerhalb des Gebiets Wil West und mit den angrenzenden Quartieren, Gloten sowie der Landschaft geschaffen wird.
Boulevard	Prägnante Baumallee mit grosskronigen Bäumen (Boulevard). Beidseits grosszügige öffentliche Vorbereiche mit Möglichkeiten zur Möblierung. Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind von den Seitenstrassen aus zu organisieren. Nur in Ausnahmefällen und mit Nachweis der besonders guten Integration kann der Tiefgaragenanschluss an die Erschliessungsstrasse des Boulevards erfolgen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der übergeordnete Verkehr nicht behindert wird.
Strassen parallel zur Zürcherstrasse	Einseitige Begrünung wie lockere Baumreihen u.a.; weitere Vorgaben zur Gestaltung sind dem noch zu erarbeitenden, räumlichen Leitbild zu entnehmen.
Grenze in Richtung Münchwilen	Attraktiv und grosszügig gestaltete Verbindung für Velos und Fussgänger sowie im letzten Drittel Richtung Zürcherstrasse für den Individualverkehr. Harmonischer Übergang in die Landschaft mit ortstypischer Bepflanzung.
Thurbo Park in Richtung Wil	Grosszügiger Flanier- und Aufenthaltsraum zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und Einschnitt Bahnlinie Wil-Weinfeld/Wohngebiet Lenzenbüel. Raum für Erholung mit Sitzmöglichkeiten, Gestaltung des Übergangs zum Wohnen.
Wald (Länzebüel)	Ein Korridor mit Grünelementen ist als Verlängerung des Wäldchens entlang der Autobahn auszubilden, um die Vernetzung (funktional und ökologisch) sicherzustellen.
Frei- und Erholungsraum z.B. in Form von Pocketparks (privat)	5 m ² pro Arbeitsplatz sind als Frei- und Erholungsraum auf privatem Grund zu erstellen (ohne Parkplätze und Erschliessungsflächen für den Individualverkehr). Die Flächen sind möglichst zusammenhängend anzuordnen, bei mehr als 40 Arbeitsplätzen ist eine Fläche von mindestens 150 m ² zusammenhängend zu gestalten.

Dachflächen sind bei guter Zugänglichkeit und entsprechender Aufenthaltsqualität anrechenbar.

Die Flächen sind ansprechend, ökologisch hochwertig zu gestalten, so dass für die Arbeitenden eine gute Erholung in kurzer Distanz zum Arbeitsplatz möglich ist. (vgl. www.naturundwirtschaft.ch, Qualitätslabel für mehr Natur auf Firmengeländen).

5 Verkehr und Erschliessung

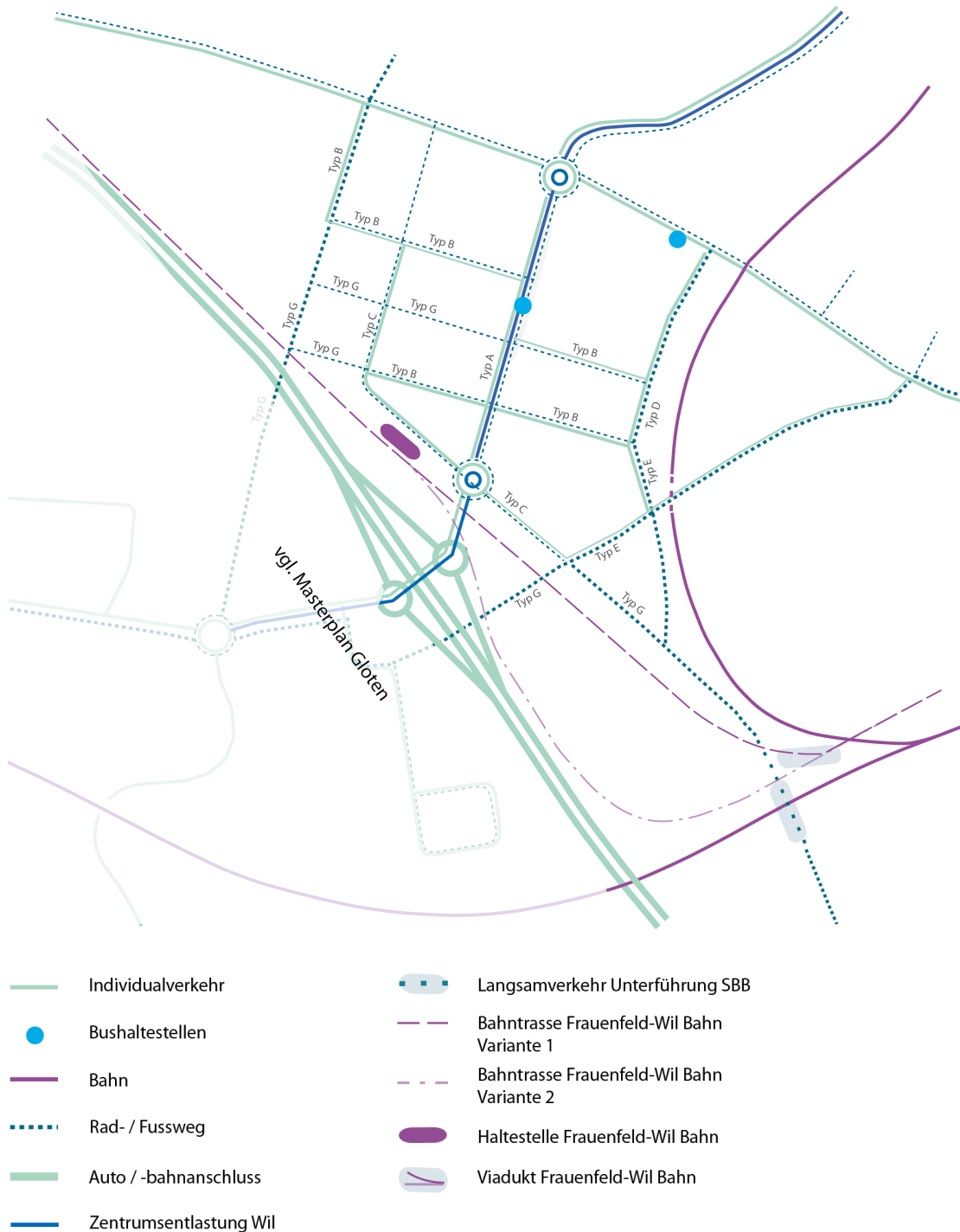


Abb.6: Plan Verkehr und Erschliessung

5.1 Zielsetzung Verkehr und Erschliessung

Das Gebiet Wil West soll sich harmonisch in die umgebenden Strukturen der Stadt Wil, Gloten und Münchwilen eingliedern und dabei gleichzeitig übergeordnete Verkehrsfunktionen wie die Anbindung an den neuen Autobahnanschluss und damit auch die Zentrumsentlastung für Wil wahrnehmen. Die Zentrumsentlastung Wil wird daher auch konsequent als strukturbildendes Verkehrselement genutzt und bildet dabei das Rückgrat der Erschliessung sowie der gesamten inneren Netzgestaltung. (Hinweis: Weitere Informationen zu den Varianten der Zentrumsentlastung Wil sind im Agglomerationsprogramm behandelt).

Die Verkehrsströme werden in einem klar hierarchisierten Strassennetz entflochten. Die Zentrumsentlastung Wil durchläuft zentral das Gebiet und wird vierspurig zu einem Boulevard ausgebaut. Eine übersichtliche Erschliessung der einzelnen Baufelder strukturiert das Gesamtgebiet.

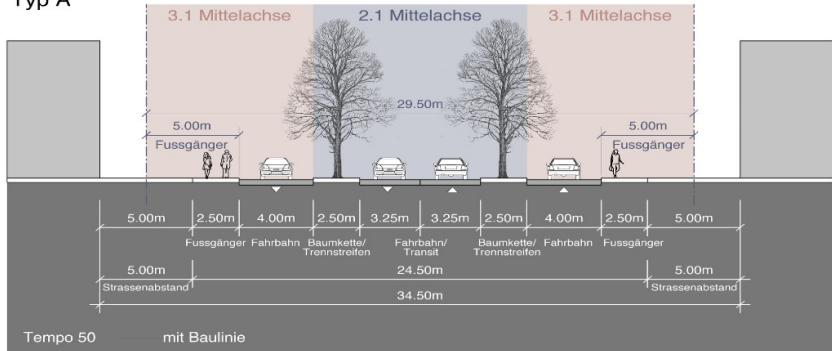
Eine optimale Linienführung regionaler Linien von Bus und Bahn garantiert eine flächendeckende Versorgung. Die Anpassung des Bahntrasses wird durch den neuen Autobahnanschluss ausgelöst.

Ein feingliedriges Netz von direkten, komfortablen und sicheren Verbindungen sorgt dafür, dass die Verkettung der urbanen Räume und Plätze aber auch der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der Gebiete mit Naherholungsfunktion optimal funktioniert.

5.1.1 Prinzipien/Profil

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Individualverkehr	Das grossräumige Netz wird durch den neuen Boulevard, ein Teilstück der zukünftigen Zentrumsentlastung Wil, und den Autobahnanschluss ergänzt. Rückgrat des Gebiets bildet der Boulevard, der sowohl übergeordnete als auch lokale Verkehrsfunktionen übernimmt.
Typ Boulevard (Typ A)	Der Boulevard wird vierspurig ausgebaut. Die beiden Mittelspuren übernehmen im Wesentlichen die Führung des Durchgangsverkehrs und damit auch die Funktion der heutigen Sirnacherstrasse. Die Seitenspurten dienen der Erschliessung der Baufelder und verhindern, dass der Verkehrsfluss auf der Zentrumsentlastung Wil durch Ein- und Ausfahrten gestört wird. Speziell ist der Charakter eines urbanen Boulevards mit grosszügigen Flächen für alle Funktionen und klar erkennbaren Zufahrten und Zugängen der einzelnen Firmen.

**Strassenquerschnitt "Mittelachse"
Typ A**



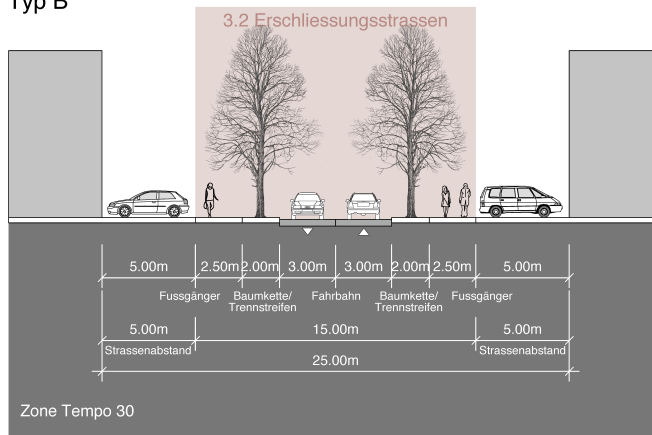
Quelle: IBV Hüsler, 2012

Höhenlage der Verlängerung des Boulevards über die Autobahn ist je nach Lage der Bahngleise noch zu optimieren.

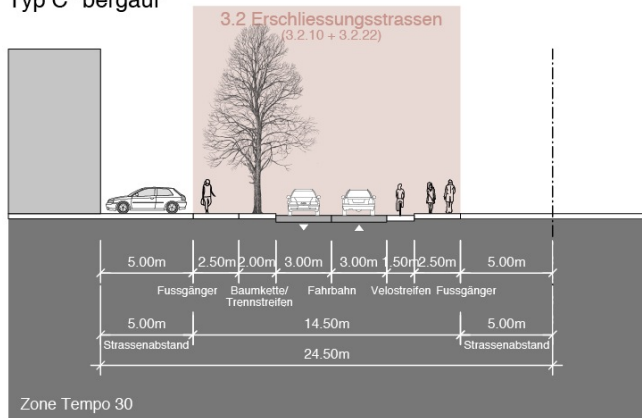
Typ Erschliessungsstrasse (Typen B, C, D, E)

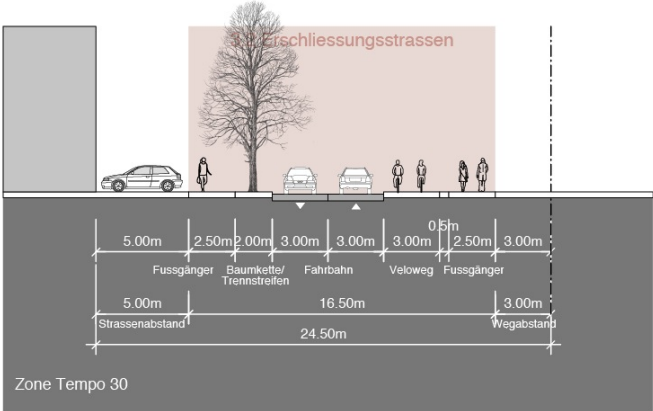
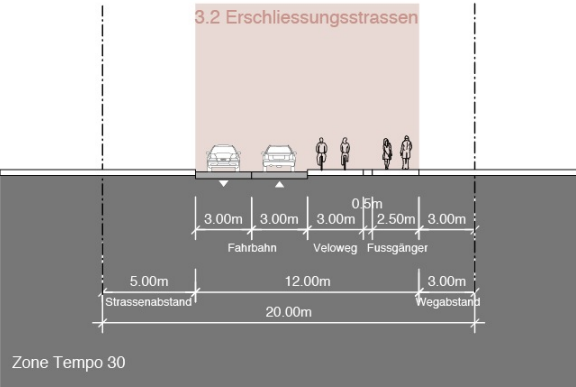
Die interne Erschliessung – ausgehend vom Boulevard - mit zwei weiteren möglichen Anschlusspunkten an die Zürcherstrasse verbessern die Flexibilität des Netzes. Um dennoch Schleichverkehr zu vermeiden kann ein abschnittsweises Einbahnregime eingeführt werden.

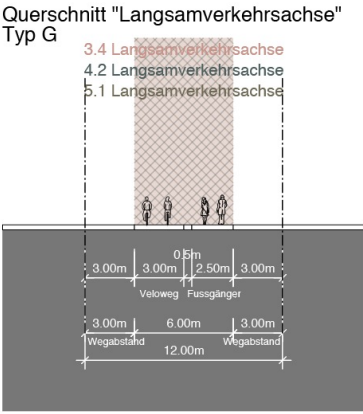
**Strassenquerschnitt "Erschliessungsstrassen"
Typ B**



**Strassenquerschnitt "Erschliessungsstrassen"
Typ C "bergauf"**



	<p>Strassenquerschnitt "Erschliessungsstrassen" Typ D</p>  <p>Strassenquerschnitt "Erschliessungsstrassen" Typ E</p>  <p><i>Quelle: IBV Hüsler, 2012</i></p>
<p>Querungen Auto- bahn und Bahnen</p>	<p>Die Verlängerung des Boulevards quert die Autobahn sowie das neue Trasse der Frauenfeld-Wil-Bahn und ist selbst in der ungünstigsten Variante der Trassenführung der Bahn möglich.</p> <p>Die Langsamverkehrsquerungen wurden ebenfalls in Varianten geprüft.</p>
<p>Parkierung</p>	<p>Die Parkierung im öffentlichen Raum ist ausschliesslich für Besucher vorgesehen (Kurzzeit). Anwohnende und Besucher müssen innerhalb der Baufelder parkieren, wobei oberirdische Parkierungen zu vermeiden sind.</p> <p>Es ist ein bewirtschaftetes Parkierungskonzept zu entwickeln, das, je nach Grad der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, die Parkplatzzahl staffelt und einen möglichst hohen Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs anstrebt. Im Gestaltungsplan sind auf die Nutzung abgestimmte Vorgaben vorzulegen.</p>
<p>Öffentlicher Verkehr (ÖV)</p>	<p>Zur Optimierung des Busnetzes, welches vor allem auf bestehende regionale Buslinien zurückgreift, ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Bei Erreichen eines gewissen Ausbaugrads kann die ÖV-Erschliessung durch eine neue Stadtbuslinie ergänzt werden.</p> <p>Die Frauenfeld-Wil Bahn erhält eine neue Haltestelle. Aus topografischen Gründen liegt diese bei der Autobahn.</p> <p>Ein Entscheid über die Führung des Bahntrasses (Variante 1 oder 2) ist nicht Gegenstand der Masterplanung und muss im Hinblick auf die übergeordnete</p>

	<p>te Gesamtverkehrssituation entwickelt werden. Die bisherigen vertiefenden Untersuchungen (Arbeitsbericht vom 12. November 2012) zeigen, dass die Variante 1 die kürzeste Fahrzeit aufweist; die Kosten und die Umweltqualität jedoch bei der Variante 2 günstiger beurteilt werden.</p>
<p>Rad- und Fussverkehr (Typ G)</p>	<p>Qualitätsvolle, innere Erschliessung durch ein feinmaschiges Langsamverkehrsnetz mit einer Kombination von separaten Wegen, grosszügigen Trottoirs und kleinen Plätzen mit guter Aufenthaltsqualität sowie sicheren Querungen des Boulevards.</p> <p>Feinmaschiges Netz an Fuss- und Radwegen wird im Entwicklungsgebiet erweitert. Direkte und komfortable Verbindungen werden für die innere und äussere Erschliessung angeboten.</p> <p><i>Verbindung mit Wil Zentrum/Bahnhof:</i> Die Sirnacherstrasse wird zur attraktiven Langsamverkehrsachse umgestaltet, die eine direkte Verbindung in Richtung Bahnhof und Zentrum Wil anbietet.</p> <p><i>Verbindung Süd-West:</i> Verbindung von Gloten nach Wil wird vom Autobahnknoten getrennt. Machbarkeit der Querung ist gewährleistet; Wahl der Varianten ist noch offen.</p> <p><i>Verbindung mit Wil Südquartier:</i> eine neue Verbindung zwischen der Achse Sirnacherstrasse und Hubstrasse verbindet das Quartier Wil Süd direkt mit dem Gebiet Wil West.</p> <p><i>Nord-Süd Achse:</i> Die Nord-Süd Verbindung über die Dreibrunnenstrasse wird dem regionalen Langsamverkehr gewidmet und für den motorisierten Verkehr gesperrt. Der Anschlussknoten an die Zürcherstrasse im Norden wird redimensioniert. Damit wird der regionale Grünkorridor zur echten Erholungszone.</p> <p>Querschnitt "Langsamverkehrsachse" Typ G</p>  <p>Quelle: IBV Hüsler, 2012</p>
<p>Querungsmöglichkeiten Fussgänger und Radfahrer</p>	<p>Der Boulevard kann von Fussgängern und Radfahrern bei ampelgesteuerten Übergängen gequert werden. Da der von den Ampeln geregelte Übergang nur zwei Spuren umfasst, können kurze und koordinierte Schaltzeiten gewählt werden. Dadurch sind die Leistungsfähigkeit der Strasse und die sichere Querung garantiert.</p>
<p>Verkehrsbauwerke</p>	<p>Diverse übergeordnete Verkehrsbauwerke sind notwendig, um die Erschliessung des Gebiets insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr in hoher Qualität sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neues Trasse Frauenfeld-Wil-Bahn mit Viadukt • Haltestelle Frauenfeld-Wil-Bahn

6 Infrastrukturen

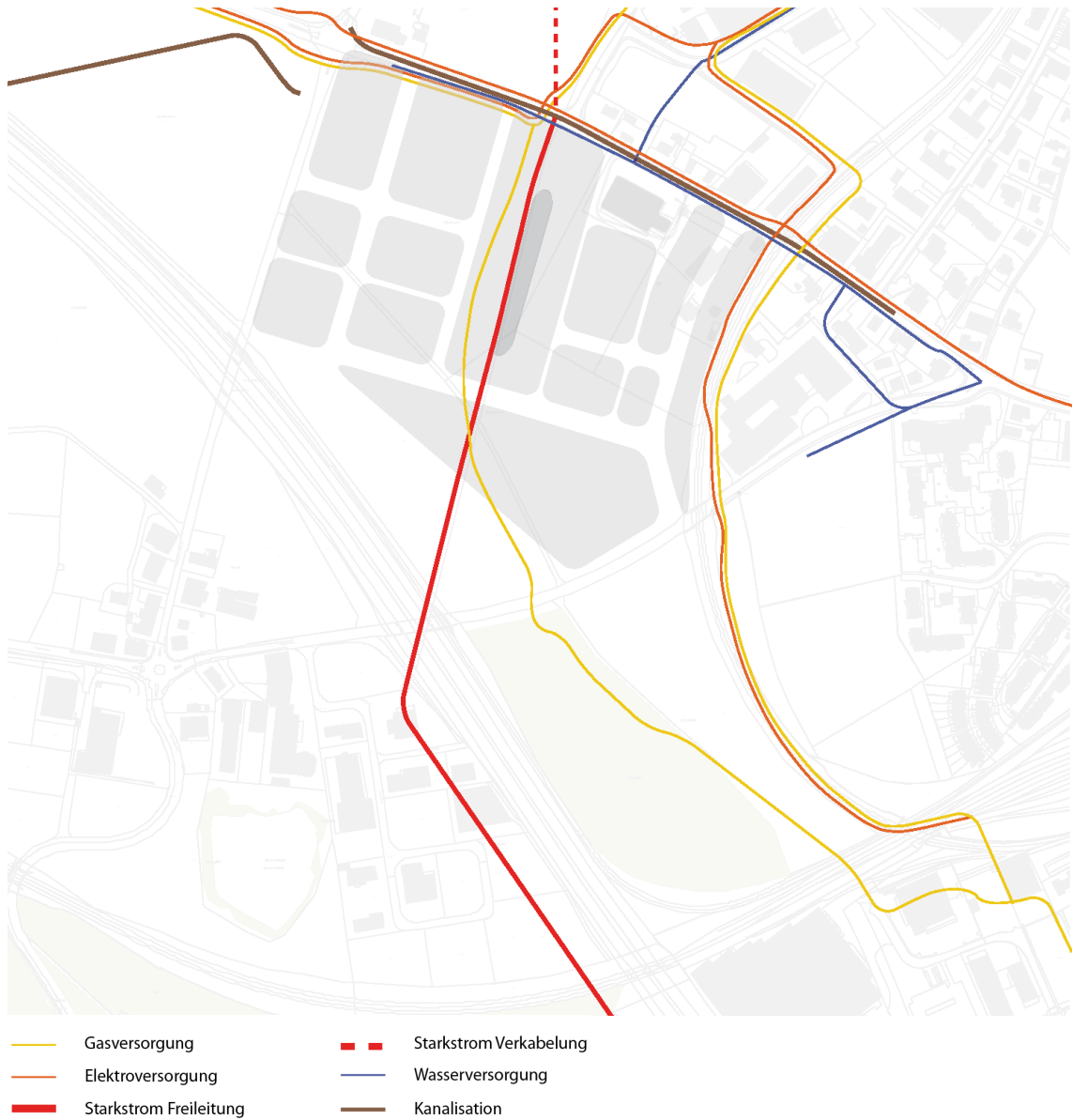


Abb.7: Plan vorhandene Infrastrukturen

6.1 Zielsetzung Infrastrukturen

Die Erschliessung des Gebiets Wil West kann ausgehend von den in der Zürcherstrasse liegenden Hauptverteilungsleitungen effizient erfolgen.

Um die Vorinvestitionen möglichst gering zu halten, soll die Erschliessung von der Zürcherstrasse Richtung Autobahn etappenweise ausgeführt werden.

Wil West ist geprägt durch hochwertige Infrastrukturen. Hierunter fallen neben den üblichen Standards der leitungsbezogenen und der Verkehrsinfrastrukturen weitere Anlagen wie der 'Turbo Park', öffentliche Plätze, der Boulevard sowie eine ansprechende Haltestellenplanung des öffentlichen Verkehrs. Diese prägen den Charakter des Gebiets massgeblich, sind aber unabdingbar und zählen daher mit zu den Grundinfrastrukturen.

Es ist noch zu klären, wie weit ein hoher Anteil der Energieversorgung über dezentrale Versorgungseinrichtungen innerhalb des Gebiets erfolgen kann (Wärmepumpe, Sonnenkollektoren, Geothermie etc.). Zugeführte Energie von aussen ist möglichst unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit zu decken z.B. durch den Anschluss ans Gasnetz oder die Fernwärme.

6.1.1 Prinzipien/Profil

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Leitungsgebundene Infrastrukturen	Abrechnung über Anschlussgebühren umgelegt auf die Eigentümer
Strom	Kapazitäten im Netz vorhanden
Gas	Bestehende Leitung durch das Areal, die eine Versorgung mit Gas ermöglicht; ggf. Verlegung notwendig <ul style="list-style-type: none"> • eine generelle Versorgung des Gesamtgebiets wird angestrebt • vertragliche Regelungen mit dem Anbieter sind zu treffen
Wasser	Kapazitäten im Netz vorhanden
Abwasser	Kapazitäten im Netz vorhanden Ableiten in Richtung Sirnach/Münchwilen möglich
Telefon	Versorgung liegt in der Verantwortung der zuständigen Werke. Es ist darauf zu achten, dass der neueste Stand der Technik gewährleistet wird.
Glasfaser / Medienleitungen	Versorgung liegt in der Verantwortung der zuständigen Werke. Es ist darauf zu achten, dass der neueste Stand der Technik gewährleistet wird.
Energieversorgung und -effizienz	Es werden hohe Qualitätsziele an eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung gestellt. Bereits frühzeitig soll eine Abstimmung zwischen Energie- und Raumplanung erfolgen. Das Gebiet Wil West, welches sich zu grossen Teilen im Eigentum der öffentlichen Hand befindet, soll hier eine Vorreiterrolle einnehmen. Die detaillierte Ausarbeitung eines entsprechenden Konzepts erfolgt in den nachgelagerten Planungsphasen.
Retention	Ein Retentionsbecken für Regenwasser ist im Bereich Münchwilen notwendig, bevor dieses in den Krebsbach geleitet werden kann (bisher zwei Becken geplant). Die Lage des Beckens an der tiefsten Stelle ist im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele zu überprüfen.
Hochspannung	Die Hochspannungsleitung durchschneidet das Gebiet und liegt nicht vollständig parallel zu den geplanten Verkehrserschliessungen. Es ist darauf hinzuwirken, dass mit der Entwicklung des Gebiets die Hochspannungsleitung in den Untergrund verlegt wird. Entsprechende Durchleitungsrechte vom Betreiber laufen aus, so dass eine neue Lösung gesucht werden kann.
Individualverkehr	Zuständigkeiten für die Finanzierung werden im Kapitel Kosten ausgeführt.

	Die Grundprinzipien sind im Kapitel Erschliessung geregelt.
Öffentlicher Verkehr	Die Grundprinzipien sind im Kapitel Erschliessung formuliert. Es fallen vor allem Kosten für die neuen Bushaltestellen, für die Verlegung des Bahntrasses und für die Bahnhofstestelle an.
Öffentliche Plätze und Parkanlagen	<p>Öffentliche Flächen wie der 'Turbo Park', Teile des Boulevards, die Haltestellen etc. werten das Gebiet auf und erzeugen einen Mehrwert. Die entsprechenden Mehraufwendungen sind über die Erschliessungskosten zu finanzieren.</p> <p>Klärungsbedarf besteht für die Übernahme von Mehraufwendungen, um das Gebiet in der angestrebten Qualität positionieren zu können. In den Gestaltungsplänen sind die Kostenbeteiligungen der Grundeigentümer zu klären.</p>
Schulraum	<p>Schulraum ist in der Gemeinde Wil ausreichend vorhanden, so dass für die neuen Wohnräume im Lenzenbüel keine zusätzlichen Schulbauten notwendig sind.</p> <p>Schulraumbedarf infolge allfälliger Sonderwohnformen am östlichen Rand Richtung Wil ist bzgl. Schulraum durch die bestehenden Schulanlagen in Wil mit abzudecken, da die nächsten Schulhäuser in Münchwilen zu weit entfernt sind.</p> <p>Eine allfällige Vereinbarung zwischen Münchwilen und Wil ist hierfür zu verabschieden.</p>
Altlasten	Masterplangebiet (Oberes Sand, Grossacker) weist im Kataster der belasteten Standorte keine Altlasten auf.

7 Kostenübersicht

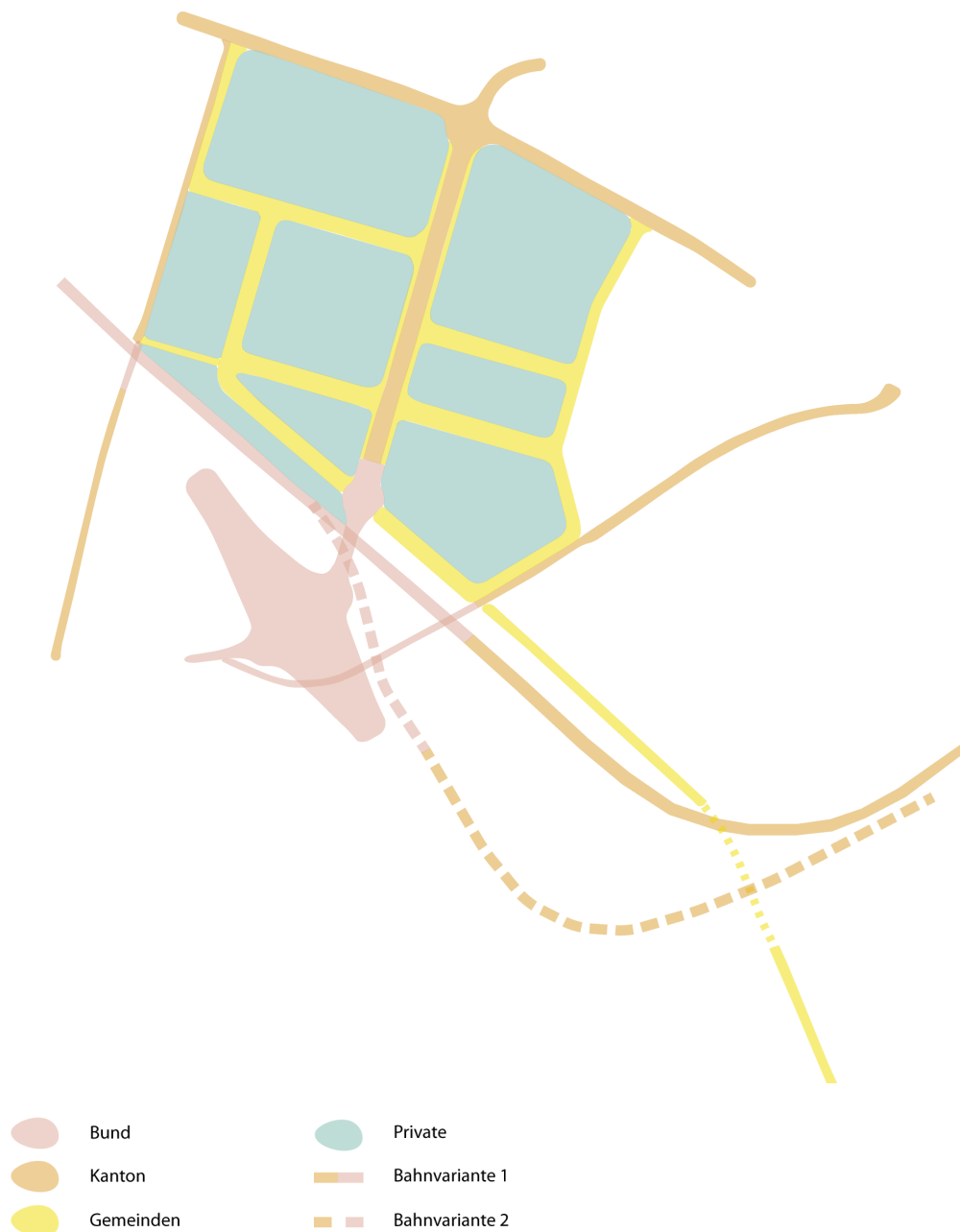


Abb.8: Plan Kostenübersicht

Die Kostenschätzung wurde in einer Vertiefungsarbeit von Ingenieurbüro IBV Hüsler ermittelt. Sie erfolgte nach dem Baukostenplan Tiefbau (SN 506512, eBKO-T). Hier wird nur die Übersicht wiedergegeben.

Die Tabellen geben die gesamten Kosten an, die auf den jeweiligen Baubereich für den verantwortlichen Träger anfallen, unabhängig von den Zuschüssen, Verrechnungen und Ausgleichen, die unter

den Trägern allenfalls noch erfolgen. Eine Nettokostenrechnung pro Träger soll in einer späteren Phase erfolgen, wenn die Grundprinzipien geklärt sind. Die Details sind der Kostenschätzung von IBV Hüsler zu entnehmen. Die Frage des Landerwerbs für die Erschliessungsflächen ist noch nicht abschliessend geklärt, da es sich heute um Landwirtschaftsland handelt. Es wird von einem abgestuften Preis über den gesamten Entwicklungszeitraum hinweg ausgegangen. Detaillierte Angaben hierzu liegen derzeit noch nicht vor. Der unten aufgeführten Kostenschätzung liegt ein durchschnittlicher Wert von 400 CHF/m² zugrunde. Zudem ist der Umfang für öffentliche Freiflächen und Parkanlagen noch zu klären. Diese Kosten sind darin nicht enthalten.

7.1 Kostenschätzung

7.1.1 Kostenschätzung Verkehrsinfrastruktur mit Bahnvariante 1 (gestreckt)

In der Kostenschätzung (+/-30%, Preisbasis 2012) sind Erträge aus Grundstücksgewinnsteuern, Mehrwertabgaben etc. nicht eingerechnet. Ebenso sind die Kosten für die Zentrumsentlastung Wil nicht aufgenommen, da eine Abgrenzung der Teile im Perimeter der Masterplanung derzeit nicht vorliegt und die Gesamtkosten nicht zu diesem Projekt gehören.

Pos. Elementgruppen / Leistung	Kostenaufteilung auf Leistungserbringer (Fr.)				
	Total	Bund (B)	Kantone inkl. Agglo.-Ko. LV (K)	Erschliessung ¹ (Gde)	Private und K. St. Gallen [♦]
Grundstückserwerb	24'056'400.-	2'586'400.-	5'748'800.-	15'239'600.-	481'600.-
Landabtretung	-24'056'400.-	0.-	-2'652'000.-	-1'014'400.-	-20'390'000.-
1.1 Autobahnanschluss Wil West	10'971'000.-	10'971'000.-			
1.2 Langsamverkehrsquerung "Sirnacherstrasse"	4'250'100.-	4'250'100.-			
1.3 Langsamverkehrsquerung "Dreibrunnenstrasse"	1'722'250.-	1'722'250.-			
1.4 Verlegung Bahntrasse - Bahnvariante 1 mit Tagbautunnel - Anteil Bund	5'630'000.-	5'630'000.-			
2.1 Mittelachse inkl. Kreisel Zürcher-/ Wilerstrasse - Anteil Kanton	3'078'000.-		3'078'000.-		
2.2 Umgestaltung Zürcher-/ Wilerstrasse - Anteil Kanton	1'383'350.-		1'383'350.-		
2.3 Neue Haltestelle FW-Bahn	481'000.-		481'000.-		
2.4 Verlegung Bahntrasse - Bahnvariante 1 mit Tagbautunnel - Anteil Kanton	7'470'000.-		7'470'000.-		
3.1 Mittelachse - Anteil Gemeinde	3'217'350.-			3'217'350.-	
3.2 Erschliessungsstrassen	9'079'200.-			9'079'200.-	
3.3 Umgestaltung Zürcher-/ Wilerstrasse - Anteil Gemeinde	234'600.-			234'600.-	
3.4 Langsamverkehrsachse "Hubstrasse" - mit Bahnvariante 1	1'941'150.-		1'941'150.-		
4.1 Umgestaltung Sirnacherstrasse zur Langsamverkehrsachse	2'225'500.-		2'225'500.-		
4.2 Langsamverkehrsachse "Dreibrunnenstrasse"	1'159'450.-		1'159'450.-		
5.1 Langsamverkehrsverbindung "Mittelachse - Dreibrunnenstrasse"	466'850.-		466'850.-		
Total Bau- und Grundstückskosten	53'309'800.-	25'159'750.-	21'302'100.-	26'756'350.-	-19'908'400.-
Total Baukosten	53'309'800.-	22'573'350.-	18'205'300.-	12'531'150.-	0.-
Planungskosten, Nebenkosten (20%, L-T)	10'661'960.-	4'514'670.-	3'641'060.-	2'506'230.-	0.-
Reserve, Teuerung (2020: 10%, L-W)	6'397'176.-	2'708'802.-	2'184'636.-	1'503'738.-	0.-
Mehrwertsteuer (8%, L-Y)	5'629'515.-	2'383'746.-	1'922'480.-	1'323'289.-	0.-
Total Grundstückserwerb (Grundstückserwerb - Landabtretung)	0.-	2'586'400.-	3'096'800.-	14'225'200.-	-19'908'400.-
Total Anlagekosten	75'998'451.-	34'766'968.-	29'050'276.-	32'089'607.-	-19'908'400.-

♦ Kanton St. Gallen erscheint in der Berechnung lediglich als "Landabtreter"

* Davon Kanton St. Gallen -15'592'000.-

¹ Erschliessungskosten, die von den Grundeigentümern refinanziert werden und in Etappen anfallen ohne 3.3

Abb. 9: Kostenzusammenstellung²

² Kostenschätzung IBV Hüsler vom 10.12.2012

7.1.2 Verkehrsinfrastruktur mit Bahnvariante 2 (entlang Autobahn)

In der Kostenschätzung (+/-30%, Preisbasis 2012) sind Erträge aus Grundstücksgewinnsteuern, Mehrwertabgaben etc. nicht eingerechnet. Ebenso sind die Kosten für die Zentrumsentlastung Wil nicht aufgenommen, da eine Abgrenzung der Teile im Perimeter der Masterplanung derzeit nicht vorliegt und die Gesamtkosten nicht zu diesem Projekt gehören.

Pos.	Elementgruppen / Leistung	Kostenaufteilung auf Leistungserbringer (Fr.)				
		Total	Bund (B)	Kantone inkl. Agglo LV (K)	Erschliessung ¹ (Gde)	Private und K. St. Gallen ♦ *
	Grundstückserwerb	21'526'400.-	2'586'400.-	3'232'000.-	15'226'400.-	481'600.-
	Landabtretung	-21'526'400.-	0.-	-2'638'800.-	-786'000.-	-18'101'600.
1.1	Autobahnanschluss Wil West	10'971'000.-	10'971'000.-			
1.2	Langsamverkehrsquerung "Sirnacherstrasse"	4'250'100.-	4'250'100.-			
1.3	Langsamverkehrsquerung "Dreibrunnenstrasse"	1'722'250.-	1'722'250.-			
1.4	Verlegung Bahntrasse - Bahnvariante 2 mit Tagbautunnel - Anteil Bund	5'630'000.-	5'630'000.-			
2.1	Mittelachse inkl. Kreisel Zürcher-/ Wilerstrasse - Anteil Kanton	3'078'000.-		3'078'000.-		
2.2	Umgestaltung Zürcher-/ Wilerstrasse - Anteil Kanton	1'383'350.-		1'383'350.-		
2.3	Neue Haltestelle FW-Bahn	481'000.-		481'000.-		
3.1	Mittelachse - Anteil Gemeinde	3'217'350.-			3'217'350.-	
3.2	Erschliessungsstrassen	9'079'200.-			9'079'200.-	
3.3	Umgestaltung Zürcher-/ Wilerstrasse - Anteil Gemeinde	234'600.-			234'600.-	
3.4	Langsamverkehrsachse "Hubstrasse" - mit Bahnvariante 2	2'000'850.-		2'000'850.-		
4.1	Umgestaltung Sirnacherstrasse zur Langsamverkehrsachse	2'225'500.-		2'225'500.-		
4.2	Langsamverkehrsachse "Dreibrunnenstrasse"	1'159'450.-		1'159'450.-		
5.1	Langsamverkehrsverbindung "Mittelachse - Dreibrunnenstrasse"	466'850.-		466'850.-		
	Total Bau- und Grundstückskosten	45'899'500.-	25'159'750.-	11'388'200.-	26'971'550.-	-17'620'000.-
	Total Baukosten	45'899'500.-	22'573'350.-	10'795'000.-	12'531'150.-	0.-
	Planungskosten, Nebenkosten (20%, L-T)	9'179'900.-	4'514'670.-	2'159'000.-	2'506'230.-	0.-
	Reserve, Teuerung (2020: 10%, L-W)	5'507'940.-	2'708'802.-	1'295'400.-	1'503'738.-	0.-
	Mehrwertsteuer (8%, L-Y)	4'846'987.-	2'383'746.-	1'139'952.-	1'323'289.-	0.-
	Total Grundstückserwerb (Grundstückserwerb - Landabtretung)	0.-	2'586'400.-	593'200.-	14'440'400.-	-17'620'000.-
	Total Anlagekosten	65'434'327.-	34'766'968.-	15'982'552.-	32'304'807.-	-17'620'000.-

♦ Kanton St. Gallen erscheint in dieser Berechnung lediglich als "Landabtreter"

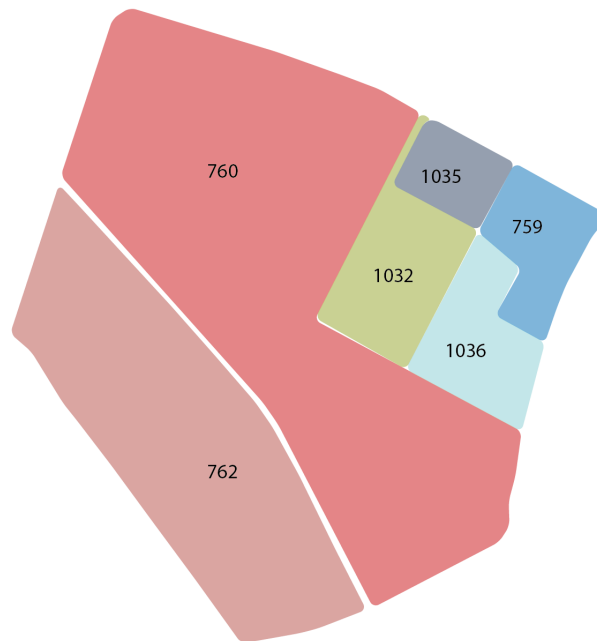
* Davon Kanton St. Gallen -14'336'400.-

¹ Erschliessungskosten, die von den Grundeigentümern refinanziert werden und in Etappen anfallen ohne 3.3

Abb. 10: Kostenzusammenstellung³

³ Kostenschätzung IBV Hüsler vom 10.12.2012

8 Gebietsentwicklung









 Parzelle 762 Kanton St.Gallen, 43'512 m ²	 Parzelle 1032 Zeno Stadler, 11'026 m ²
 Parzelle 760 Kanton St.Gallen, 81'111 m ²	 Parzelle 1036 Auto Welt von Rotz AG, 9'280 m ²
 Parzelle 1035 Auto Welt von Rotz AG, 4'964 m ²	 Parzelle 759 Auto Welt von Rotz AG, 7'690 m ²

Abb. 11: Übersicht zu den aktuellen Grundeigentümern 2012

Das Resultat der Arbeitsgruppe Gebietsentwicklung liegt in einem separaten Bericht vor. Für den Beschluss der weiteren Entwicklung des Gebietes ist ein Grundsatzentscheid des Kantons St.Gallen als grösster Grundeigentümer notwendig.

8.1 Zielsetzung Gebietsentwicklung

Der Entwicklungsschwerpunkt Wil West stellt eine umfassende Aufgabe der öffentlichen Hand dar, bei der die raumplanerischen Belange, die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (volks- und betriebswirtschaftlich) und die Grundeigentümerinteressen gesamthaft betrachtet werden müssen. Dies erfordert eine sorgfältige Koordination unter den beteiligten Akteuren. In der Schweiz bestehen mittlerweile einige Erfahrungen in der Entwicklung von grossen Arealen, von denen der Standort Wil West profitieren kann (z.B. Opfikon Glattpark, Bern Brünnen, Zürich-West, Sulzer Areal in Winterthur, Greencity Zürich-Manegg).

Bei einer Entwicklung über Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinweg benötigt es ein Koordinationsgremium, welches die verschiedenen Planungen, Abläufe und die relevanten offenen Fragen abstimmt. Oft wird dieses Organ der Gebietsentwicklung 'Gebietsmanagement' genannt. Für Wil West wird empfohlen, eine solche Drehschreibe einzurichten, welche sich federführend sowohl für die verschiedenen Partner als auch unter Einhaltung vorgegebener Ziele um die weiteren Planungsschritte kümmert sowie die Verantwortung für Organisation und Einhaltung der Termine des Gesamtprozesses übernimmt.

8.1.1 Prinzipien/Profil

Thema	Teilgebiete / Teilaspekt	Prinzipien/Profil
Grundstückshandel	Kanton St.Gallen	<p>Kanton St.Gallen bietet die Grundstücke primär zum Verkauf an oder als Realersatz für strategisch wichtige Vorhaben.</p> <p>Zielpublikum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe von volkswirtschaftlicher Bedeutung • Eigennutzer (Unternehmungen) sollen bevorzugt werden • Entwickler, die in enger Abstimmung und entsprechende Vorgaben des Kantons St.Gallen berücksichtigend Projekte realisieren oder verkaufen, können in Betracht gezogen werden. <p>Verkaufsmodalitäten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Verkauf von öffentlichen Grundstücken ist verfahrensmässig risikobehaftet. Für eine wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung sind aber eine zeitlich kalkulierbare Verfügbarkeit und Verlässlichkeit Schlüsselfaktoren.
	Baurecht oder Verkauf	<p>Für die Ansiedlung von Unternehmungen ist der Verkauf von Arealen erforderlich.</p> <p>Für Vorhaben von Anlageeinrichtungen oder öffentlichen Partnern ("High Quality-Fläche") kann ein Baurecht als Option geprüft werden.</p>

	Beteiligung von Partnern	Der Kanton St.Gallen prüft, ob er allenfalls den Kanton Thurgau, die Regio Wil oder die Gemeinden am Grundeigentum beteiligen will, wodurch sich viele Interessenskonflikte reduzieren lassen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die Grundstücke in eine Gesellschaft einzubringen und gemeinsam das Areal zu entwickeln.
Volkswirtschaftliche Fragen	Wirtschaftlicher Nutzen	<p>Alle Partner, aber insbesondere der Kanton St.Gallen verlangen den Nachweis eines positiven, wirtschaftlichen Nutzens in Wil West.</p> <p>Bei der Produktion und dem Konsum eines Guts entstehen zusätzliche Nutzen- und Kosteneffekte auf Dritte, die nicht vom Preissystem erfasst werden (man spricht von Externalität). Die Definition lautet wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privater + externer Nutzen = volkswirtschaftlicher Nutzen • Private + externe Kosten = volkswirtschaftliche Kosten <p>Für die öffentliche Hand entscheidend ist, dass der externe Nutzen per saldo höher liegt als die externen Kosten. Im Fall von Wil West ist externer Nutzen u.a. in folgenden Bereichen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erträge ansässiger Planungs- und Bauunternehmungen in der Investitionsphase • Steuererträge aus diesem Firmenkreis • Einkommen und Steuererträge aus dem Mitarbeiterkreis dieser Unternehmen • Steuererträge aus den dereinst dort ansässigen Firmen • Einkommen und Steuererträge aus den Mitarbeitern dieser Firmen <p>Zu erwarten ist nicht zuletzt auch ein weiterer Nutzen aus der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum, Ausgaben für Konsumgüter und Dienstleistungen usw., immer mit Multiplikatoreffekten für nachgelagerte Unternehmen bzw. Personen.</p> <p>Die externen Kosten ergeben sich primär beim Ausbau der Infrastruktur aber auch beim Ausbau von üblicherweise nicht kostendeckend arbeitenden Einrichtungen wie Sicherheit, Gesundheitswesen, Bildung, usw.</p> <p>Spezifisch sind für Wil West folgende Faktoren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschliessungskosten für Grundeigentümer • Mehrwertabgabe durch Einzonung • Steueraufkommen der angesiedelten Betriebe • Steueraufkommen natürlicher Personen • Verkaufserlös • Konkurrenzsituation Steuerwettbewerb • Aufwendungen Wirtschaftsförderung <p>Entsprechende Vereinbarungen zu einem allfällig</p>

		notwendigen Ausgleich sind allenfalls in einem Staatsvertrag zu regeln.
Organisation	Gemeinde	Die Standortgemeinden sind zuständig für die Nutzungs- und Erschliessungsplanung.
	Gebietsentwicklung	Es gibt derzeit noch keine Organisation, die sich der ganzheitlichen Gebietsentwicklung widmet. Eine entsprechende Organisation ist aufzubauen. Partner sind die Kantone, Regio Wil, Gemeinden und Grundeigentümer.
	Gebietsmanagement	Es wird eine koordinierte Entwicklungsplanung angestrebt. Dafür setzen die für die Gebietsentwicklung zuständigen Partner ein Gebietsmanagement ein. Entwicklungsareale dieser Grösse werden mit Vorteil einem Gebietsmanagement unterstellt, das die Koordination und Qualitätssicherung des Gebiets sicherstellt und ggf. auch das notwendige Networking für ein solches Gebiet übernehmen kann.
	Gebietsmarketing	Ein mit dem Gebietsmanagement abgestimmtes Gebietsmarketing ist zum Aufbau einer Marke Wil West notwendig.
	Unabhängiger Beirat	Gremium, welches über die Ansiedlung im Teilgebiet "High Quality" entscheiden kann.
	Gestaltungsbeirat	Qualitätssicherung in gestalterischer Hinsicht für das ganze Gebiet.
Entwicklungskosten	Gebietsentwicklung ESP Wil West	Die Gebietsentwicklung wird bis zum Abschluss der Masterplanung unter den Partnern Kanton Thurgau und St.Gallen, Regio Wil und den Gemeinden gemeinsam getragen.
	Kantonale Richtplanung	Die Kosten für die Anpassung der kantonalen Richtplanung sind vom Kanton Thurgau zu tragen. Die Abstimmung der Kosten zur Zentrumsentlastung Wil ist mit dem Kanton St.Gallen vorzunehmen.
	Erschliessungsplanung	Die Erschliessungsplanung ist von den zuständigen Gemeinden vorzufinanzieren und muss nachfolgend von den Grundeigentümern gemäss gesetzlichem Verteilschlüssel übernommen werden.
	Gebietsmanagement	Die Kosten für das Gebietsmanagement werden von den Partnern nach Massgabe ihres Nutzens getragen.
	Gebietsmarketing	Die Kosten des Gebietsmarketings sind zwischen den Grundeigentümern und der Regio Wil, allenfalls auch den Kantonen zu teilen.
	Gestaltungspläne	Die Kosten für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne sind zwischen öffentlicher Hand und Eigentümer aufzuteilen.
	Erschliessungsbauwerke	Die Kosten für die Erschliessungsbauwerke richten sich nach den Reglementen.
	Öffentliche Freiflächen	Die Finanzierung von öffentlichen Freiflächen ist unter den Partnern zu klären.

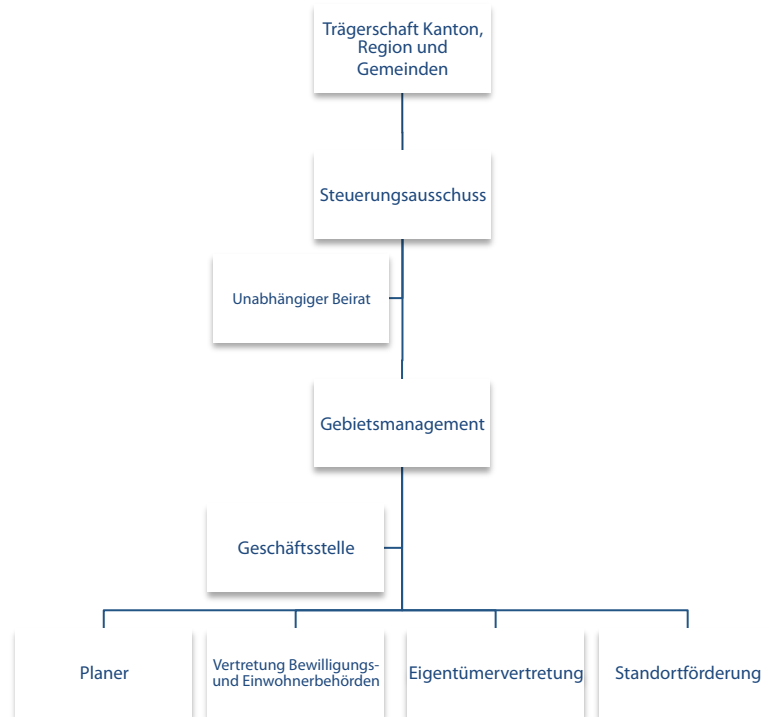


Abb. 12: Entwurf Organisation Gebietsentwicklung Wil West gemäss Bericht Arbeitsgruppe

9 Grobanalyse Risikofaktoren

9.1 Prinzipien / Profil

Komplexe Planungen und langfristige Zeithorizonte beherbergen eine Vielzahl von Risiken. Wenn der Prozess so gesteuert wird, dass er sich laufend den veränderten Gegebenheiten anpassen kann, können diese wesentlich verringert oder ausgeschaltet werden. Bezogen auf Wil West lassen sich jedoch drei Bedingungen bzw. Aspekte ausmachen, die den Prozess grundsätzlich gefährden können. Es sind dies:

- Genehmigung Masterplan Wil West
- Bundesentscheid zum neuen Autobahnanschluss Wil West
- Rechtsgültige Bewilligung und Finanzierung der Zentrumsentlastung Wil

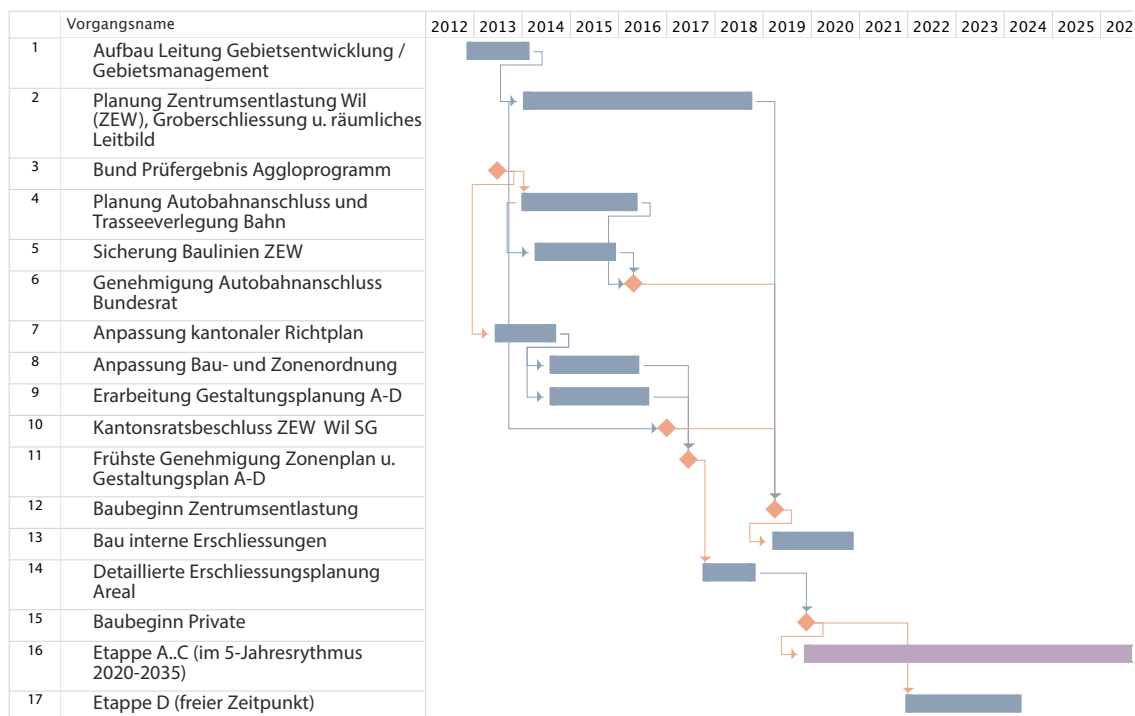
Diese drei Bedingungen bzw. Aspekte können für sich die geplante Ausscheidung von Siedlungsgebiet verunmöglichen. Weitere Faktoren, die in erster Linie zeitverzögernd wirken, sind folgende:

	Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Risikofaktoren	Agglomerationsprogramm	Nicht oder nur unvollständige Genehmigung des Agglomerationsprogrammes insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürcherstrasse • Knotensanierung Schwanenkreisel • Verkehrsmanagement Wil
	Bund	Genehmigung und Finanzierung Autobahnanschluss, Zeitpunkt und Höhe
	Zentrumsentlastung Wil	Verzögerung der Genehmigung oder Finanzierung, Ablehnung des Vorhabens
	Kanton Thurgau	Vorbehalte beim kantonalen Richtplaneintrag
	Münchwilen	Nicht Bewilligung der Vorfinanzierung der Erschliessungskosten, Ablehnung der Zonierung
	Kanton St.Gallen	Uneinigkeit zu Verkaufskriterien
	Pachtverträge	Nicht zeitgerechte Auflösung der bäuerlichen Pachtverträge, Vorkaufsrecht der Pächter
	Baugrund	Schlechte Untergrundverhältnisse erfordern aufwendigere Bauweise
	Nachfrage	Ungenügende Nachfrage oder unerwünschte Nachfrager
	Raumplanung	Politischer Druck gegen Einzonung von unbebauten Flächen
	Fruchtfolgeflächen	Politischer Druck auf Erhalt von Fruchtfolgeflächen
	Bestehende Betriebe	Die bauliche Entwicklung der bestehenden Betriebe auf dem Areal
	Parallele Planungsverfahren	Gleichzeitige Planungen mit Abhängigkeiten, hoher Verlust bei Ablehnung

Zudem können Konflikte entstehen, wenn das Verhältnis zwischen Gewinner und Verlierer nicht aus-
 tariert werden kann oder sich einseitig entwickelt:

	Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Potentielle Gewinner	Regio Wil	Wirtschaftsschwerpunkt mit hoher Qualität, bessere Erreichbarkeit
	Stadt Wil	Entlastung Zentrum vom motorisierten Individual- verkehr Wirtschaftsschwerpunkt vor den Toren
	Münchwilen, Sirnach	Standortgemeinden Wirtschaftsschwerpunkt
	Grundeigentümer, Kanton St.Gallen	Erlös Bauland
	Kanton Thurgau	Wirtschaftsschwerpunkt an strategischer Lage
Potentielle Verlierer	Einzelne Gemeinden der Regio Wil	Neuer Konkurrenzstandort für hochwertige Betriebe
	Nachbarorte wie Uzwil, Frauenfeld, Winterthur, Weinfel- den	Konkurrenzstandorte
	Stadt Wil	Konkurrenz zum Stadtzentrum
Potentielle Interes- sens- und Zielkon- flikte	Kanton St.Gallen	Investitionen an Randlage im Nachbarkanton, wi- dersprüchliche Interessen innerhalb der gesetzli- chen Aufgaben der Departemente

10 Planungsprozess und Zeitplan bis Baubeginn private Bauten



10.1 Prinzipien / Profil

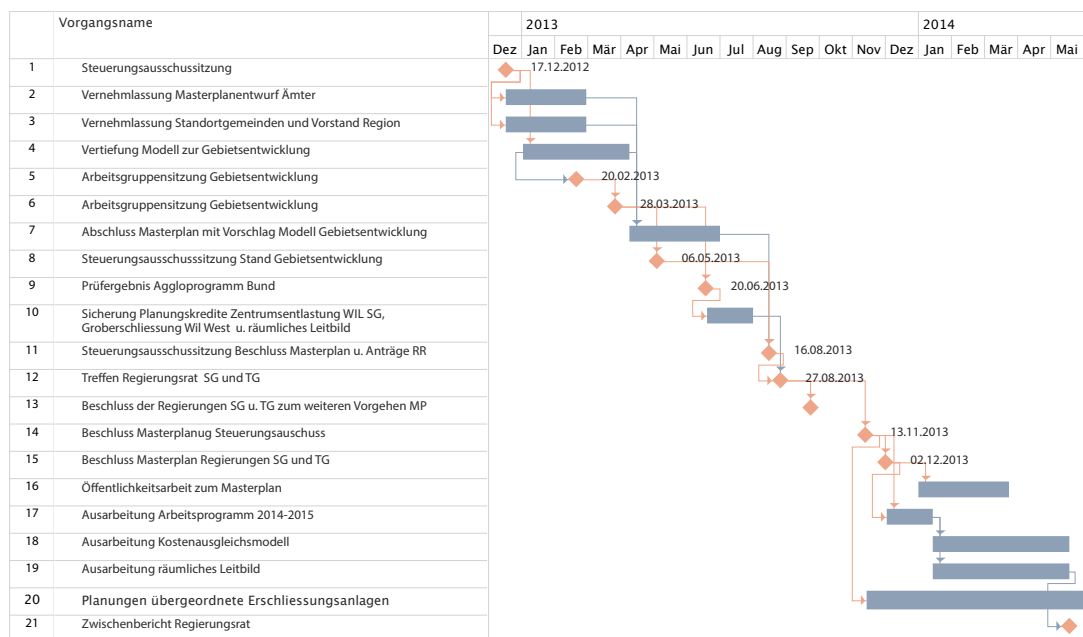
Der Planungsprozess bis 2020 ist primär gezeichnet von der Bereitstellung der Kredite, der Infrastrukturen und der planungsrechtlichen Grundlagen zur privaten Bauentwicklung. Innerhalb des Gesamtprozesses ist eine Vielzahl von Verfahren zu koordinieren. Risiken bilden die Möglichkeiten für Verfahrensverzögerungen durch Einsprachen, Rückweisungen oder Verfahrensfehler.

Zeitkritisch sind die Zentrumsentlastung Wil sowie die daran anschliessende Bauprojektplanung für die privaten Erschliessungsanlagen. Werden höhere Planungsrisiken z.B. durch Parallelplanungen eingegangen, sind ggf. Zeiteinsparungen möglich. Wichtig ist, dass die Nutzungsplanung bereits vor dem abschliessenden Entscheid zur Zentrumsentlastung Wil parallel erarbeitet wird und ggf. unter entsprechenden Vorbehalten genehmigt wird. Werden die einzelnen Schritte nacheinander und damit mit geringem Planungsrisiko durchgeführt, ist auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen und der Submissionsverfahren ein Baubeginn auf dem Areal Wil West nicht vor 2020 wahrscheinlich.

10.1.1 Umgang mit bestehenden Betrieben

Für bestehende Betriebe gilt es Lösungen zu entwickeln, die eine Eigenentwicklung des Betriebs unabhängig vom Gesamtterminprogramm ermöglichen. Dabei muss darauf geachtet werden, dass hierdurch keine negativen Vorzeichen für die Gesamtentwicklung entstehen und die Grundzüge der Masterplanung eingehalten werden. Wird hierbei auf eine vorbildliche bauliche (gestalterische) Entwicklung geachtet, können diese Entwicklungen auch positive Impulse für das Image des Gebiets setzen.

11 Detaillierte Arbeitsschritte und Entscheide 2013/14



11.1 Prinzipien / Profil

Gemäss dem Detailprogramm für das Jahr 2013/14 sind folgende Ziele anzustreben:

- Abschluss Masterplanung
- Sicherstellung Projektierung Zentrumsentlastung Wil
- Bestimmung und Beauftragung einer Leitung für die Gebietsentwicklung
- Abstimmung der Standortförderungsstrategie mit der Regio Wil
- Arbeitsprogramm für die Jahre 2014/15

Inhaltlich müssen folgende Fragen geklärt werden:

- Grundlagen für ein Kostenausgleichsmodell unter den Partnern
- Festlegung der Eckpfeiler für die zukünftigen Gestaltungspläne und grundlegende Klärung der Stellung der Bauten in der Topografie für die Detaillierung der Erschliessungsplanung

12 Partner

An der Erarbeitung dieses Masterplans haben folgende Personen mitgewirkt:

12.1 Beteiligte Entwicklungsschwerpunkt Wil West

12.1.1 Steuerungsausschuss

- Jakob Stark Regierungsrat, Kanton TG (Leitung)
- Willi Haag Regierungsrat, Kanton SG
- Christoph Häne Präsident Regio Wil
- Kurt Baumann Gemeindeammann Sirnach
- Bruno Gähwiler Stadtpräsident Wil (bis 31.12.2012)
- Susanne Hartmann Stadtpräsidentin Wil (ab 1.1.2013)
- Guido Grütter Gemeindeammann Münchwilen
- Andrea Näf Amtschefin ARP TG
- Ueli Strauss Amtschef AREG SG
- Anne Rombach-Jung Geschäftsstellenleiterin Regio Wil
- Gildo Da Ros Generalsekretär Volkswirtschaftsdepartement SG
- Alexander Biber Kantonale Richtplanung ARP TG
- Andreas Sutter Ortsplanung ARP TG
- Bruno Thürlemann Ortsplanung AREG SG
- Christian Gabathuler Raumplanung/-entwicklung, Maschwanden
- Marcel Muri KEEAS Raumkonzepte, Masterplanung

12.1.2 Erweiterte Geschäftsstelle

- Andrea Näf Amtschefin ARP TG (Leitung)
- Ueli Strauss Amtschef AREG SG
- Gildo Da Ros Generalsekretär Volkswirtschaftsdepartement SG
- Anne Rombach-Jung Geschäftsstellenleiterin Regio Wil
- Hubert Frömelt Leiter Kantonale Richtplanung ARP TG
- Alexander Biber Kantonale Richtplanung ARP TG
- Andreas Sutter Ortsplanung ARP TG
- Bruno Thürlemann Ortsplanung AREG SG
- René Haefeli Stadtplaner Wil
- Christian Gabathuler Raumplanung/-entwicklung, Maschwanden
- Marcel Muri KEEAS Raumkonzepte, Masterplanung

12.1.3 Geschäftsstelle

- Marcel Muri KEEAS Raumkonzepte, Masterplanung (Leitung)
- Anne Rombach-Jung Geschäftsstellenleiterin Regio Wil
- Alexander Biber Kantonale Richtplanung ARP TG
- Bruno Thürlemann Ortsplanung AREG SG
- René Haefeli Stadtplaner Wil
- Christian Gabathuler Raumplanung/-entwicklung, Maschwanden

12.2 Arbeitsgruppen Teilprojekte

12.2.1 Verkehr

- Christian Gabathuler Raumplanung/-entwicklung, Maschwanden (Leitung)
- Sascha Bundi TBA TG

- Marcel John stv. Amtsleiter TBA SG
- Anne Rombach-Jung Geschäftsstellenleiterin Regio Wil
- Alexander Biber Kantonale Richtplanung ARP TG
- Andreas Sutter Ortsplanung ARP TG
- Bruno Thürlemann Ortsplanung AREG SG
- René Haefeli Stadtplaner Wil
- Roland Steingruber fw Bahn
- Andreas Bernhardsgrütter AöV SG
- Robert Dedecius öV/Tourismus TG
- Luca Urbani IBV Hüsler AG Zürich
- Markus Schaefer Hosoya Schaefer Architects, Zürich
- Marcel Muri KEEAS Raumkonzepte, Masterplanung

12.2.2 Infrastrukturen

- Christian Gabathuler Raumplanung/entwicklung, Maschwanden (Leitung)
- Alexander Biber Kantonale Richtplanung ARP TG
- Andreas Sutter Ortsplanung ARP TG
- Bruno Thürlemann Ortsplanung AREG SG
- René Haefeli Stadtplaner Wil
- Andreas Berweger Gemeinderat Sirnach
- Laszlo Galambos Bauverwalter Münchwilen (bis 30.9.2012)
- Marcel Muri KEEAS Raumkonzepte, Masterplanung

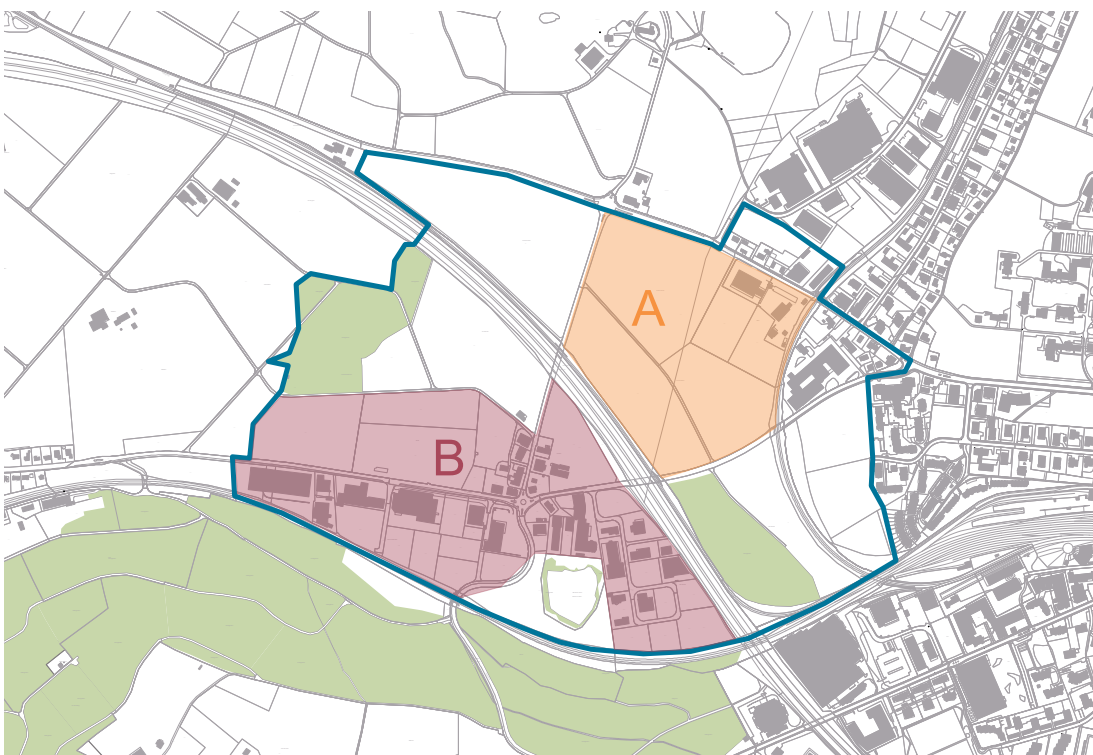
12.2.3 Gebietsentwicklung

- Gildo Da Ros Generalsekretär Volkswirtschaftsdepartement SG (Leitung)
- Andrea Näf Amtschefin ARP TG
- Ueli Strauss Amtschef AREG SG
- Alexander Biber Kantonale Richtplanung ARP TG
- Anne Rombach-Jung Geschäftsstellenleiterin Regio Wil
- Stefan Freitag Präsident Fachgruppe Wirtschaft Regio Wil
- Heinz Bogo Finanzverwaltung TG
- Oliver Gröble Wirtschaftsförderung SG
- Marcel Räpple Leiter Wirtschaftsförderung TG
- Hans Naef GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen Zürich
- Christian Gabathuler Raumplanung/-entwicklung, Maschwanden
- Marcel Muri KEEAS Raumkonzepte, Masterplanung

(Mehrfachnennungen werden in all den Organen vorgenommen, in denen mitgewirkt wurde)

13 Factsheet Entwicklungsschwerpunkt Wil West

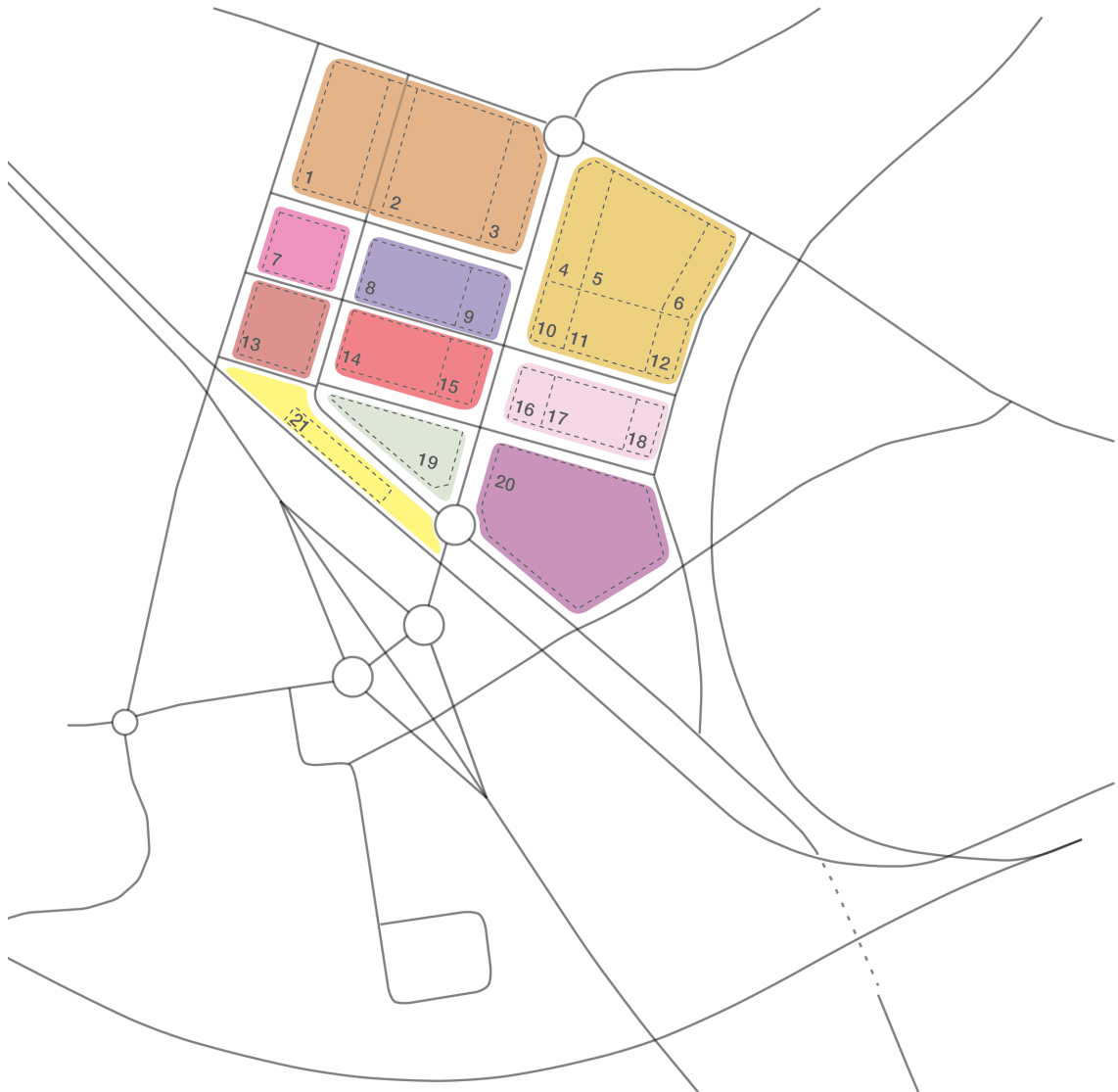
	Perimeter A: Wil West	Perimeter B: Gloten *
Approx. Baulandfläche (ohne Erschliessungsstrassen und Grünflächen)	105'000 m ²	105'000 m ²
Bruttogeschossflächen (BGF)	AZ 2.0	AZ ca. 0.5 – 1.0
	210'000 m ²	50'000 m ² – 100'000 m ²
Arbeitsplätze in Vollzeitäquivalent	2'000	250 – 1'000
Zeithorizont	bis 2038	offen














* unbebaute Flächen

Abb. 13: Plan Entwicklungsflächen Übersicht

13.1 Baufelder Bereich Münchwilen



	Fläche 24'480 m ² Baufelder 1, 2, 3		Fläche 5'100 m ² Baufeld 13		Fläche 16'160 m ² Baufeld 20
	Fläche 22'970 m ² Baufelder 4, 5, 6, 10, 11, 12		Fläche 7'720 m ² Baufelder 14, 15		Fläche 4'730 m ² Baufeld 21
	Fläche 4'150 m ² Baufeld 7		Fläche 7'500 m ² Baufelder 16, 17, 18		Baufelder
	Fläche 7'700 m ² Baufelder 8, 9		Fläche 4'620 m ² Baufeld 19		Fläche Total 105'130 m ²

Alle Flächenangaben gemäss MP Hosoya Schaefer, Stand Oktober 2012

Abb. 14: Plan mit Baulandflächen gemäss MP Hosoya Schaefer Architects, Stand Oktober 2012

Insgesamt entstehen in Wil West rund 105'000m², bzw. 10ha reines Bauland ohne Erschliessungsflächen. Die beanspruchte Arealfläche inkl. Verkehrsanlagen und Grünbereichen beträgt ca. 152'000m². Alle übrigen Angaben sind abhängig von noch zu treffenden Entscheidungen und dementsprechend ungewiss.

Anhang

A Masterplan erweiterter Perimeter Gloten, Gemeinde Sirnach

Die Gemeinde Sirnach entwickelt ihr Gebiet im Bereich von Wil West selbstständig weiter. Die Resultate aus der Masterplanung sichern die Koordination der Planung. Für den Bereich Gloten sind folgende Schwerpunkte vorgesehen:

A1 Positionierung Gloten



Abb. 15: Positionierung Gloten

Gloten hat sich zu einem wichtigen Arbeitsgebiet mit gewerblicher Ausrichtung entwickelt. Durch den Autobahnanschluss wird dieses Gebiet noch wesentlich attraktiver werden für das Gewerbe. Es soll das Arbeitsplatzpotential von Wil West sinnvoll ergänzen und die regionalen Bedürfnisse der Gewerbebetreibenden zusätzlich abdecken. Dazu ist ein weiterer Ausbau des Gebietes geplant. Zur häuslicher Nutzung der Bauzonen wird mittels Gestaltungsplänen eine effiziente Nutzung der Areale angestrebt. Das Gebiet soll ein wichtiger Träger für die Gewerbeentwicklung der Region darstellen.

Dazu ist folgende Gebietscharakteristik geplant:

Arbeiten Quality III	Arbeiten mit mittlerer Arbeitsplatzdichte <ul style="list-style-type: none"> • Verdichtetes Gewerbe, Dienstleistung wenn möglich mit hohem Anteil an Büroflächen, ev. Im Entwicklungs- und Forschungsbereichen
Arbeiten Quality IV	Arbeiten mit mittlerer und in Teilen auch geringer Arbeitsplatzdichte möglich <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe, Dienstleistung, Entwicklung und Forschung (mit produzierenden Anteilen)
Mischzone Gloten	Als spezieller Schwerpunkt ist das Gebiet Mischzone Gloten festgelegt, das sich zu einem Treffpunkt für Versorgung und Begegnung entwickeln soll, so dass das Gebiet durch einen attraktiven öffentlichen Ort eine spezielle Auszeichnung erhält. Ziel ist der Erhalt der wertvollen Baustruktur und die Weiterentwicklung der Struktur in noch unbebauten Teil.

A2 Nutzungen und Erschliessung Gloten



Abb. 16: Nutzung und Erschliessung Gloten

Das Gebiet erhält mit dem neuen Autobahnanschluss eine hohe Aufwertung der Erschliessungsqualität. Diese soll speziell im Sonderbereich Gloten genutzt werden um für die Region interessantes Gewerbe anzusiedeln.

Sonderbereich Gloten	In der unmittelbarer Nähe zur Autobahn stimmt die Gemeinde Sirnach die Nutzungen mit dem Gremium der Gebietsentwicklung Wil West ab, so dass für die Wahrnehmung des Areals gegen Aussen positive Zeichen gesetzt werden. In diesem Bereich sind speziell die Anforderungen an die Erschliessung der privaten Gebiete mit der Gesamtplanung abzustimmen.
-------------------------	--

A3 Gestaltung und Landschaft Gloten



Abb. 17: Gestaltung und Landschaft Gloten

Das Gebiet ist umgeben von wichtigen Grünstreifen und Infrastrukturanlagen. Die Einbindung der Entwicklung in die vorhandene Landschaft und die Naherholungsgebiete ist wichtig. Auch die Umgebung der Bauten ist Teil der Landschaft und wird sorgfältig gestaltet.

Gestaltungsplanpflicht	Im Rahmen von Gestaltungsplänen wird die bauliche Entwicklung und die Umgebungsgestaltung auf die Masterplanung abgestimmt.
------------------------	---

B Masterplan Gesamtübersicht

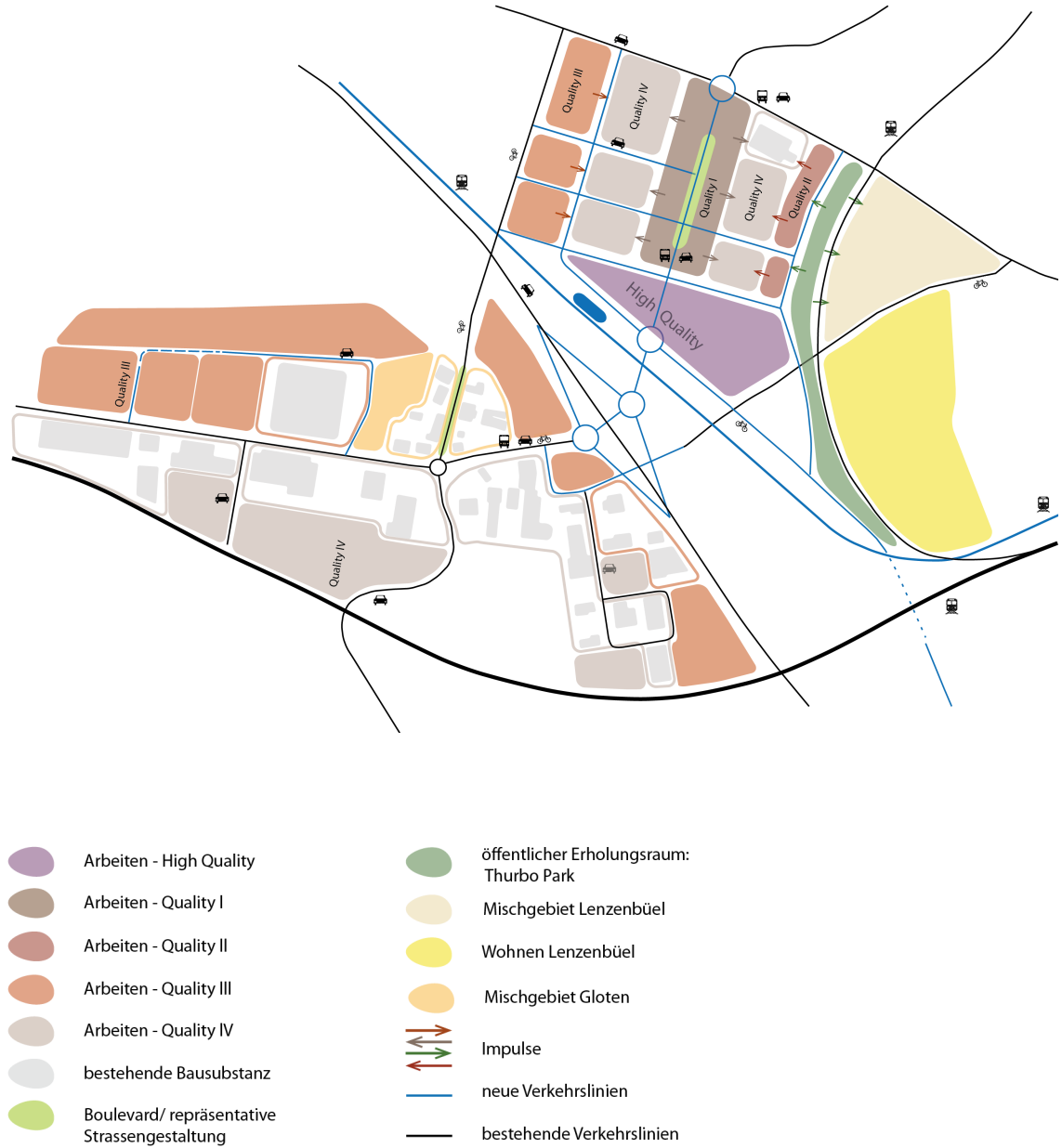


Abb. 18: Masterplan Gesamtübersicht Positionierung